

**Znalec:** Ing. Eva HAKAJOVÁ, znalec z odboru Stavebníctvo,  
odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností,  
Trieda SNP 77, 040 11 Košice, tel.: 0904 932 423,  
ev. č. znalca: 915070

**Zadávatel posudku:** Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.,  
Masarykova 21, 040 01 Košice  
IČO: 36583936

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zo dňa 25.10.2023, Sp.zn.: PDS-024A/4-2023

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 73/2023

**Vo veci:**

1/Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č. 43, vedenom Okresným úradom Košice -  
okolie Katastrálny odbor, Okres: Košice - okolie, Obec: ČAŇA, Katastrálne územie: Čaňa, ako:  
- **rodinný dom súp. č. 57** postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 102  
- parcela registra C-KN parc. č. 102 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 545 m<sup>2</sup>  
- pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o  
dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

**Počet listov posudku (z toho príloh):** 46 ( 21)

**Počet odovzdávacích vyhotovení:** 3 + 2xCD + 1x archív znalca

**V Košiciach :** 05.11.2023

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

I./ Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č. 43, vedenom Okresným úradom Košice - okolie Katastrálny odbor, **Okres:** Košice - okolie, **Obec:** ČAŇA, Katastrálne územie: Čaňa, ako:

- rodinný dom súp. č. 57 postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 102
- parcela registra C-KN parc. č. 102 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 545 m<sup>2</sup>

- v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel a vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.

## 2. Účel posudku:

- pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

## 3. Dátum ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný ( rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností):

31.10.2023

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

05.11.2023

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

### 5.1. Dodané objednávateľom:

- Objednávka zo dňa 25.10.2023, Sp.zn.: PDS-024A/4-2023
- Výzva na obhliadku zo dňa 22.10.2023, PDS-024A/3-2023
- Stavebné povolenie číslo výst. 5084/66-va1, Košice 15.7.1966
- Rozhodnutie - povolenie užívania stavby, číslo výst. 1237/69, v Čani 01.07.1969
- Rozhodnutie - o určení súpisného a orientačného čísla, číslo: 115/1991, v Čani 04.12.1991
- Geometrický plán č. zákazky 242-GT-87/91, vyhotovený 06.12.1991
- Znalecký posudok č. 014/2002 vypracoval Ing. Jozef Faith, CSc.
- Znalecký posudok č. 63/91, zo dňa 13.11.1991, vypracoval Ing. Ľudovít Lieskovský

### 5.2. Obstarané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č. 43 zo dňa 30.10.2023, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 30.10.2023
- Zameranie a popis skutkového stavu rodinného domu súp. č. 57 k.ú. Čaňa
- Pôdorysy 1.PP, 1.NP a 2.NP RD súp. č. 57 na parc. č.102
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 31.10.2023

## 6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR 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

- Vyhláška MSSR č. 213/2017 Z.z, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z., vyhlášky č. 605/2008 Z. z., vyhlášky č. 47/2009 Z. z. a vyhlášky č. 254/2010 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. / ďalej len Vyhl. )

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 93/2006 Z.z., zákona č. 522/2007 Z.z., zákona č. 520/2008 Z.z. a zákona č. 390/2015 Z.z.

-Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky 500/2005 Z.z., vyhlášky 534/2008 Z.z., a vyhlášky č. 33/2009 Z.z. a vyhlášky č. 107/2016 Z.z.

-Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov/stavebný zák./

-Vyhláška MŽP SR 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

-Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

-Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/2009 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.

-Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb – ÚSI Žilina, EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

-Vyhláška Ministerstva financií SR č. 75/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú pravidlá vykazovania, prepočtu a zaokrúhľovania peňažných súm v súvislosti s prechodom na euro na účely účtovníctva, daní a colné účely

-STN 73 4301 Budovy na bývanie

-Fakturačné a cenové indexy v stavebníctve vydané ŠÚ SR k III. štvrtroku 2023 /aktuálne v čase ohodnotenia/

-Zák. č. 527/2002 Z.z, o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### Základné pojmy

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 a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

**Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností je v zmysle vyššie uvedených cenových predpisov možné použiť jednu alebo viacej zo štyroch nasledovných metód :**

- porovnávaciu metódu

- kombinovanú metódu

- výnosovú metódu

- metódu polohovej diferenciacie

Porovnávaciu metódu používa pri stanovení VŠH transakčný prístup, t.zn. na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie sa vykoná na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavanú plochu, podlahovú plochu, dĺžku alebo na kus) a prihliada sa pri tom na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Kombinovaná metóda používa sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stanovenie VŠH sa vykoná váhovým priemerom výnosovej hodnoty stavieb (bez výnosu z pozemkov) a technickej hodnoty stavieb.

Výnosová metóda používa sa tiež pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos.

Metóda polohovej diferenciacie sa používa na stanovenie VŠH stavieb alebo VŠH bytov a nebytových priestorov pomocou koeficientu polohovej diferenciacie, čo je vlastne vyjadrením technickej hodnoty nehnuteľnosti a zohľadnením jej umiestnenia v určitom konkrétnom priestore a v konkrétnom čase. Koeficient polohovej diferenciacie váhovým priemerom zohľadňuje všetky faktory, ktoré majú významný vplyv na hodnotu nehnuteľnosti (napr. trh s nehnuteľnosťami a kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti, jej technický stav a vybavenosť, príslušenstvo k nehnuteľnosti, dopravná a obchodná infraštruktúra a mnohé iné...).

**Metóda vychádza zo základného vzťahu:**

$$VŠHS = TH * kPD \quad (€)$$

**kde:** TH - technická hodnota stavieb (€),

kPD - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou ( na úrovni s DPH )

Metóda polohovej diferenciacie je založená na stanovení východiskovej hodnoty (VH) a technickej hodnoty stavby (TH)

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty za ktorú by bolo možné rovnakú, resp. porovnateľnú nehnuteľnosť nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia (je teda bez odpočtu opotrebenia) a počíta sa ako násobok upravenej hodnoty preskúmateľného rozpočtového ukazovateľa a počtu merných jednotiek podľa vzťahu :

$$VH = M \times (RU \times kCU \times kV \times kZP \times kVP \times kK \times kM) \quad \{EUR\}$$

**kde:** M - počet merných jednotiek

RU - rozpočtový ukazovateľ

kCU - koeficient nárastu cien

kV - koeficient vybavenosti

kZP - koeficient zastavanej plochy

kVP - koeficient výšky podlaží

kK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

kM - koeficient územného vplyvu

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby, znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia domu (stavby).

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

## 8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

- Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, že majiteľ nehnuteľnosti odmietne sprístupniť nehnuteľnosť, napriek písomnej výzve, ktorú prevzal, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia §12, odst. 3, zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení noviel " Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní

vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii." Vzhľadom k tomu, že obhliadka nehnuteľnosti by nebola umožnená, znalec postupuje nasledovným spôsobom. Takto vykonaný znalecký odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

- Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v zmysle jej noviel. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.
- Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať z dôvodu nedostatku relevantných podkladov pre danú lokalitu a konkrétny typ stavby, nie je možnosť získania štatisticky významného súboru objektov vhodných na porovnanie v danom mieste a čase bez relevantných identifikovateľných podkladov porovnania. Použitie kombinovanej metódy nie je vhodné, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele použité, publikované v „Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác podľa aktuálnych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR, platných pre III. štvrťrok 2023. Vo výpočte uvažujem s technickým stavom a vybavenosťou daných nehnuteľností k dátumu 31.10.2023 - deň obhliadky. Celý výpočet je realizovaný programom HYPO - KROS Žilina.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z.„ Ohodnotenie predmetu dražby:

- (1) Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo kultúrnu pamiatku 3) alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 11a) ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závädy, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví 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 prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní 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 zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, 11a) a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.“

Pre ohodnotenie bude použitá len metóda polohovej diferenciacie. Pre voľbu východzieho koeficientu polohovej diferenciacie bude prihliadnuté k hodnotám a kúpny cenám porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite v danom čase. Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií ( zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv ( váhu ) na hodnotu.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 43 v k. ú. Čaňa, obec ČAŇA, okres Košice - okolie. V popisných údajoch katastra sú evidované nasledovne:

**1. VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 43 zo dňa 30.10.2023****ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:****PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape :**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Druh chr. n.	Umiest. pozemku	Právny vzťah
102	545	zastavaná plocha a nádvorie	15		1	

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 57 evidovanej na pozemku parcelné číslo 102

Legenda: Spôsob využívania pozemku:  
 15- Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom  
 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby :**

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. n.	Umiest. stavby
57	102	10	rodinný dom		1

Legenda: Druh stavby:  
 10 - Rodinný dom  
 Kód umiestnenia stavby:  
 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

**ČASŤ B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:**

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

**2 Horváth Peter r. Horváth, Tichá 57/48, Čaňa, PSČ 044 14, SR, Dátum narodenia: 18.04.1969**

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia:

Z 5487/2022 zo dňa 26.10.2022 - uznesenie o dedičstve 20D/109/-2022-89 - č.z. 957/2022

Iné údaje

OU-KS-KO1-X-54/2023/Dob zo dňa 27.06.2023 - protokol o oprave chyby v katastrálnom operáte - č.z. 1229/2023

**Poznámky**

Obmedzujúca:

P 367/14 zo dňa 23.04.2014 - Upovedomenie o začatí exekúcie a o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti, EX 463/2014-5 zo dňa 16.04.2014, JUDr. Zora Ferdinandy, súdny exekútor, Exekútorický úrad Košice, Štefánikova 6, 040 01 Košice - č.z. 291/14

P 1269/14 zo dňa 30.12.2014 - upovedomenie o začatí exekúcie a o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti, EX 11645/2014-9 zo dňa 23.12.2014, JUDr. Zora Ferdinandy, súdny exekútor, Exekútorický úrad Košice, Štefánikova 6, 040 01 Košice v prospech oprávneného: Alexander Murín, Hradbová 549/19, 040 01 Košice, nar. 02.10.1968 - č.z.1044/14

Poznámka obmedzujúca:

P 669/2015 - exekučný príkaz EX 463/2014-10 na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti zo dňa 28.08.2015. Súdny exekútor JUDr. Zora Ferdinandy, Exekútorický úrad Košice, Štefánikova 6, 040 01 Košice v prospech oprávneného Murín Alexander ( 02.10.1968), Hradbová 549/19, 040 01 Košice - č.z.946/15

Poznámka obmedzujúca:

P 668/2015 zo dňa 23.09.2015 - Exekučný príkaz EX 11645/2014 na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti v prospech oprávneného: Alexander Murín rod. Murín (02.10.1968), Hradbová 549/19, 040 01 Košice zo dňa 28.08.2015. Súdny exekútor JUDr. Zora Ferdinandy, rod. Gáriková, Exekútorický úrad Košice, Štefánikova 6, 040 01 Košice č.z.947/15

P 726/15 zo dňa 13.10.2015 - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti, EX 463/2014 - 10 zo dňa 28.08.2015, JUDr. Zora Ferdinandy, súdny exekútor, Exekútorický úrad Košice, Štefánikova 6, 040 01 Košice v prospech oprávneného: Alexander Murín, nar. 02.10.1968, Hradbová 549/19, 040 01 Košice - č.z. 998/15

P 728/15 zo dňa 13.10.2015 - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti, EX 11645/2014 - 12 zo dňa 28.08.2015, JUDr. Zora Ferdinandy, súdny exekútor, Exekútorický úrad Košice, Štefánikova 6, 040 01 Košice v prospech oprávneného: Alexander Murín, nar. 02.10.1968, Hradbová 549/19, 040 01 Košice - č.z. 999/15

P 30/2023 zo dňa 16.01.2023 - upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností 269EX 20/23 zo dňa 11.01.2023, Exekútorický úrad Košice II, JUDr. Atila Ádám - súdny exekútor, Čajakova 5, 040 01 Košice v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava na vlastníka Peter Horváth, nar. 18.04.1969 - č.z. 115/2023

Poznámka obmedzujúca:

P 202/2023 zo dňa 07.03.2023 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností 269EX 438/20 zo dňa 06.03.2023, Exekútorický úrad Košice II, Čajakova 5, 040 01 Košice, JUDr. Atila Ádám, súdny exekútor - v prospech oprávneného: Mgr. Janka Takáčová, nar. 29.07.1984, Kopaničná 21/17, Nižná Myšľa. - č.z.476/2023

## Poznámka obmedzujúca:

P 203/2023 zo dňa 07.03.2023 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností 269EX 269/21 zo dňa 06.03.2023, Exekútorický úrad Košice II, Čajakova 5, 040 01 Košice, JUDr. Atila Ádám, súdny exekútor - v prospech oprávneného: Štát - Slovenský metrologický inšpektorát, Karloveská 63, 841 04 Bratislava, IČO: 30814502. č.z.479/2023

## Poznámka obmedzujúca:

P 204/2023 zo dňa 07.03.2023 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností 269EX 4/21 zo dňa 06.03.2023, Exekútorický úrad Košice II, Čajakova 5, 040 01 Košice, JUDr. Atila Ádám, súdny exekútor - v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, IČO: 35937874. - č.z.480/2023

## Poznámka obmedzujúca:

P 205/2023 zo dňa 07.03.2023 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností 269EX 1087/21 zo dňa 06.03.2023, Exekútorický úrad Košice II, Čajakova 5, 040 01 Košice, JUDr. Atila Ádám, súdny exekútor - v prospech oprávneného: Berner s.r.o., Jesenského 1, 962 12 Detva, IČO: 36647527. - č.z.481/2023

## Poznámka obmedzujúca:

P 206/2023 zo dňa 07.03.2023 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností 269EX 791/22 zo dňa 06.03.2023, Exekútorický úrad Košice II, Čajakova 5, 040 01 Košice, JUDr. Atila Ádám, súdny exekútor - v prospech oprávneného: Obec Čaňa, Osloboditeľov 22, 044 14 Čaňa, IČO: 00324060. - č.z.482/2023

## Poznámka obmedzujúca:

P 207/2023 zo dňa 07.03.2023 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností 269EX 162/21 zo dňa 06.03.2023, Exekútorický úrad Košice II, Čajakova 5, 040 01 Košice, JUDr. Atila Ádám, súdny exekútor - v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, IČO: 35937874. - č.z.484/2023

## Poznámka obmedzujúca:

P 208/2023 zo dňa 07.03.2023 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností 269EX 126/21 zo dňa 06.03.2023, Exekútorický úrad Košice II, Čajakova 5, 040 01 Košice, JUDr. Atila Ádám, súdny exekútor - v prospech oprávneného: WM Autodiely s.r.o., Technická 4313/7, 821 04 Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 31637141. - č.z.485/2023

## Poznámka obmedzujúca:

P 209/2023 zo dňa 07.03.2023 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností 269EX 67/22 zo dňa 06.03.2023, Exekútorický úrad Košice II, Čajakova 5, 040 01 Košice, JUDr. Atila Ádám, súdny exekútor - v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, IČO: 35937874. - č.z.486/2023

P 893/2023 zo dňa 26.10.2023 - Oznámenie o výkone záložného práva č. PDS-024/1-2023 predajom nehnuteľnosti formou dobrovoľnej dražby zo dňa 25.10.2023. Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36583936 - č.z. 1601/2023

**ČASŤ C: ŤARCHY:**Por.č. vlastníka 2:

-V 5005/13 zo dňa 17.01.2014 - zmluva o zriadení záložného práva v prospech: Mgr. Alexander Murin r. Murin, nar. 02.10.1968, Hradbová 19, 040 01 Košice - č.z. 43/14

-Z 3577/2014 zo dňa 17.09.2014 - Exekučný príkaz č. 413EX 562/20 zo dňa 21.06.2022 (pôv. EX 463/2014 zo dňa 05.09.2014) na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti. Súdny exekútor JUDr. Martin Petrovič, Exekútorický úrad Rožňava, Kósu-Schoppera 133/8, 048 01 Rožňava v prospech oprávneného: Alexander Murín (02.10.1968), Hradbová 549/19, 040 01 Košice č.z.-680/14, Z 3312/2022 zo dňa 21.06.2022 - opätovný návrh na vykonanie exekúcie - č.z. 568/22

-Z 5108/14 zo dňa 30.12.2014 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 413EX 570/20 zo dňa 21.06.2022 (pôv. EX 11645/2014-8 zo dňa 23.12.2014), Súdny exekútor JUDr. Martin Petrovič, Exekútorický úrad Rožňava, Kósu-Schoppera 133/8, 048 01 Rožňava v prospech oprávneného : Alexander Murín, Hradbová 549/19, 040 01 Košice, nar.02.10.1968 - č.z.1045/14, Z 3313/2022 zo dňa 21.06.2022 - opätovný návrh na vykonanie exekúcie - č.z. 569/22

-Z 697/2023 zo dňa 16.02.2023 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 269EX 20/23 zo dňa 15.02.2023, Exekútorický úrad Košice II, JUDr. Atila Ádám - súdny exekútor, Čajakova 5, 044 01 Košice v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava na vlastníka Peter Horváth nar. 18.04.1969- č.z. 301/2023

-Z 710/2023 zo dňa 17.02.2023 - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 66/13-F-76 zo dňa 10.02.2023, JUDr. Zuzana Papcunová, súdna exekútorka, Exekútorický úrad Košice, Hlavná 68, 040 01 Košice v prospech oprávneného: mal. Simona Horváthová, (31.10.2007), Kopaničná 17/21, 044 15 Nižná Myšľa na vlastníka Peter Horváth, (18.04.1969) - č.z. 324/2023

-Z 1037/2023 zo dňa 07.03.2023 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 269EX 67/22 zo dňa 06.03.2023, Exekútorický úrad Košice II, Čajakova 5, 040 01 Košice, JUDr. Atila Ádám, súdny exekútor - v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, IČO: 35937874. - č.z.483/2023

#### c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním bola vykonaná 31.10.2023, za účasti vlastníka nehnuteľností a znalkyne. Vlastník stavby súhlasil so skorším termínom obhliadky. Vykonaná bola obhliadka všetkých vnútorných priestorov domu, vonkajších priestorov, vonkajších úprav a pozemkov. Pri obhliadke bolo vykonané - popis, zameranie a zakreslenie skutkového stavu, popis a nafotenie nehnuteľnosti. Skutkový stav nehnuteľnosti je zakreslený a zdokumentovaný v prílohách tohto znaleckého posudku.

#### d) Technická dokumentácia:

K obhliadke bola predložená pôvodná projektová dokumentácia z roku 1966. Skutkový stav rozmerov RD bol zistený zameraním pôdorysu a tvorí prílohu znaleckého posudku. Vek stavby je stanovený na základe predloženého Rozhodnutia o povolení užívania stavby zo dňa 01.07.1969. Začiatok užívania stavby RD je rok 1969. Životnosť a opotrebovanie je stanovené lineárnou metódou. Základná životnosť je stanovená na 110 rokov. (Podľa metodiky - Rodinné domy životnosť 80 - 120 rokov, v závislosti od konštrukcie)

#### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti, LV č. 43 a katastrálna mapa boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. V LV č. 43 je evidovaný pozemok s parc. č. 102 a rodinný dom so súp. č. 57 na parcele č. 102; RD súp. č. 57 a pozemok s parc. č.102 sú zakreslené v katastrálnej mape v súlade so skutočnosťou.

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

##### 1/rodinné domy:

- rodinný dom súpisné číslo 57 na parcele č. 102 s príslušenstvom

##### 2/ pozemky: registra C-KN:

- parc. č. 102 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 545 m<sup>2</sup>

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

- Nenachádzajú sa

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom súp.č. 57 na parc.č.102, ul. Tichá 48, Čaňa, okres Košice - okolie

##### POPIS STAVBY

Rodinný dom /RD/ súp. č.57 je umiestnený v zastavanom území obce v uličnej zástavbe ďalších rodinných domov na rohovej parcele číslo 102 ako samostatne stojací objekt v zastavanej časti obce Čaňa v k.ú. Čaňa. Jedná sa o stavbu rodinného domu postavenú v roku 1969. Rodinný dom je čiastočne podpiwničený, má dve nadzemné podlažia, je postavený na rovinatej teréne. Pôdorys stavby je obdĺžnikového tvaru s bočným výklenkom pre vstup a zadným výklenkom pre schodisko. V prednej časti v 1.NPsa nachádza priestranná terasa. Zastrešenie je vyriešené plochou strechou. Stavba je postavená s čelnou orientáciou na juh do ulice tichá. Hlavný vstup do domu je z čelnej strany rodinného domu v 1.NP. RD je prístupný z miestnej spevnenej cestnej komunikácie, z ulice Tichá s parc. č. 1799 vo vlastníctve obce Čaňa, evidované v LV č. 1796. V mieste je možnosť napojenia na verejný rozvod STL plynu, elektrickú NN sieť, verejný vodovod a kanalizáciu. Rodinný dom je napojený na elektrickú NN sieť, plyn, kanalizáciu a vodovod má napojený na vlastnú studňu, ktorá je umiestnená v 1.PP rodinného domu. Rodinný dom je užívaný od roku 1969, podľa predloženého rozhodnutia o povolení užívania stavby zo dňa 1.7.1969.

Index koeficientu cenovej úrovne, posledný známy ku dňu ohodnotenia je 3,613 pre odbor stavebníctvo ako celok, koeficient územného vplyvu 0,95 pre ostatné obce. Vek stavby určujem v zmysle predloženého dokladu, kde je evidovaný začiatok užívania stavby rok 1969. Rodinný dom je stavba v dobrom technickom stave bez technického poškodenia a porúch, je udržiavaná ale potrebuje modernizáciu. Opotrebovanie je stanovené lineárnou metódou. Životnosť stanovená na 110 rokov pre bytové budovy murované hr. obvod. muriva 30- 40 cm ( 80-120 r.) vzhľadom na prevedené čiastočné úpravy a výmenu jednotlivých prvkov (výmena elektrického bojlera, výmena čerpadla, výmena niektorých radiátorov, výmena podláh, kompletná rekonštrukcia WC v 1.NP).

**TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA:**Vyhodenie v roku 1969. Výskyt a prevedenie konštrukcií na podlaží je nasledovné:

Objekt je postavený na betónových základoch s vodorovnou izoláciou, zvislé nosné konštrukcie sú v 1.PP betónové, v 1.NP a 2.NP murované z pórobetónových tvárnic kvádrov v kombinácii s tehlou o skladobnej hrúbke 375 mm. Stropy nad 1.PP, 1.NP a 2.NP sú s rovným podhl'adom železobetónové monolitické, strecha je plochá dvojplášťová s krytinou z pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie žľaby a zvody sú z pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky sú vápenné hladké, vonkajšia fasádna omietka škrabaný brizolit, keramický obklad sokla.

Dom je napojený na svetelnú aj motorickú elektrickú energiu, kanalizáciu a plyn z verejných zdrojov. Vodovod je napojený na studňu, ktorá sa nachádza v 1.PP rodinného domu. Okná v dome sú drevené dvojité, v 1.PP jednoduché oceľové. Dvere drevené plné a zasklené, vchodové dvere drevené. Podlahy všetkých obytných miestností v 1.NP a 2.NP prevažujú PVC linoleum, v obývacích izbách sú parketové vlysy a plávajúca laminátová podlaha, v kúpeľni a WC je keramická dlažba, v zádverí a na chodbe je PVC, v 1.PP je cementový poter. Vykurovanie domu je ústredné, v minulosti kotlom na zemný plyn, ktorý je odpojený a v súčasnosti kotlom na tuhé palivo umiestnenými v 1.PP, vykurovacie telesá – prevažujú rebrové, vyskytujú sa aj panelové radiátory. Ohrev vody zabezpečuje elektrický zásobník s ohrevom vody umiestnený v 2.NP. V kuchyni, ktorá sa nachádza na 1.NP je umiestnená kuchynská linka z materiálu na báze dreva o dĺžke 3 m, so spotrebičmi - plynový sporák s elektrickou rúrou, digestor, drez nerezový, keramický obklad okolo linky. V kuchynke v 2.NP umiestnená kuchynská linka z materiálu na báze dreva o dĺžke do 2 m, so spotrebičmi - plynový sporák, drez nerezový, keramický obklad okolo linky. Vo WC v 1.NP je keramické umývadlo a WC so splachovacou nádržkou. V kúpeľni v 2.NP je jednoduchá smaltovaná vaňa, keramické umývadlo a WC so splachovacou nádržkou. V kúpeľniach je keramický obklad a keramická dlažba. V 1.NP sa nachádza elektrický rozvádzač - s automatickým istením. Medzi 1.PP a 1.NP sa nachádza schodisko s povrchom nástupníc s cementovým poterom, medzi 1.NP a 2.NP sa nachádza schodisko s povrchom nástupníc z tvrdého dreva. Elektroinštalácia v 1.PP a v 1.NP svetelná a motorická, v 2.NP svetelná. V 1.PP je rozvod studenej vody a v 1.NP a 2.NP je rozvod studenej a teplej vody z centrálného zdroja pozinkovaným potrubím, odkanalizovanie je riešené potrubím PVC napojeným na verejný rozvod. Rozvod plynu je realizovaný na všetkých podlažiach.

**Dispozičné riešenie:**

Rodinný dom je riešený ako dvojpodlažný objekt, ktorý je čiastočne podpivničený. Tvorí ho jedna bytová jednotka, ktorá pozostáva z :

- **1. PODZEMNÉ PODLAŽIE / suterén/:** schodisko, kotolňa s pivnicou tvorená jednou veľkou miestnosťou
- **1. NADZEMNÉ PODLAŽIE/prízemie/:** predsieň, chodba so schodiskom, jedna veľká predná izba, vzadu je kuchyňa, komora a z chodby je prístupné samostatné WC s umývadlom
- **2. NADZEMNÉ PODLAŽIE /poschodie/:** chodba so schodiskom do 1.NP, z chodby sú prístupné tri izby, WC s kúpeľňou, menšia kuchyňa a 2x balkón

Objekt bol postavený v roku 1969 podľa predloženého rozhodnutia o povolení užívania stavby zo dňa 1.7.1969. Objekt je v pôvodnom stave s prevedenými čiastočnými úpravami, je zachovalý, udržiavaný, ale potrebuje modernizáciu. Predpokladaná životnosť stanovená na 110 rokov, vzhľadom na použité kvalitné stavebné materiály a hrúbku obvodového a nosného muriva 40 cm, a prevedenie čiastočných úprav (výmena el. bojlera, výmena niektorých radiátorov, výmena časti podlahových krytín, kompletná rekonštrukcia WC v 1.NP). Opatrebovanie je stanovené lineárnou metódou.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. PP	1969	10,58*4,95-1,75*1,20	50,27	120/50,27=2,387
1. NP	1969	9,40*9,10+11,1*1+2,53*2+3,75*2,25+1,425*3,8+1,28*1,5	117,47	120/117,47=1,022
2. NP	1969	10,52*9,40+1,28*3,15+0,825*2,925+6*1,20-3,43*2	105,67	120/105,67=1,136

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.



Bod	Položka	1.PP	1.NP	2.NP
<b>1</b>	<b>Osadenie do terénu</b>			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-	-
<b>2</b>	<b>Základy</b>			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>			
	3.8.c podpivn. do 3/4 ZP - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	-	110	-
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.1.d murované z tehál v skladobnej hrúbke nad 30 cm do 40 cm	-	1000	1000
	4.3 z monolitického betónu	1250	-	-
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	400	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolit. I prefabrikované	1040	1040	1040
<b>9</b>	<b>Ploché strechy</b>			
	9.3 dvojplášťové	-	445	-
<b>11</b>	<b>Krytiny na plochých strechách</b>			
	11.4 z pozinkovaného plechu	-	365	-
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy	-	65	-
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20	20
<b>14.</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260	260
<b>15.</b>	<b>Obklady fasád</b>			
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	-	180	-
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	-	200	-
	16.6 cementový poter	180	-	-
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135	135
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.4 dvojité rámové (von a dnu otvárané)	-	380	-
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	-	380
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-	-
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>			
	19.2 plastové	-	75	75
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355	355
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	-	150	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-	-
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliník., liatinové	-	560	560

<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.1 svetelná, motorická	280	280	-
	25.2 svetelná	-	-	155
<b>29</b>	<b>Bleskozvod</b>			
	- vyskytujúca sa položka	-	155	-
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	55	55
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30	-	-
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>			
	31.1 rozvod svietyplynu alebo zemného plynu	35	35	35
	<b>Spolu</b>	<b>4480</b>	<b>6945</b>	<b>4780</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (4 ks)	-	20	20
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	-	-	65
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>			
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	-	-
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (2 ks)	-	60	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	-	30	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5 bm)	-	165	110
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	-	-	30
	37.5 umývadlo (2 ks)	-	10	10
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	-	35
	38.3 pákové nerezové (4 ks)	-	40	40
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	-	35	-
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	-	25
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	-	80
	40.4 vane (1 ks)	-	-	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	-	30	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	-	15	15
<b>41</b>	<b>Balkón</b>			
	41.1 výmery nad 5 m <sup>2</sup> (1 ks)	-	-	120
	41.2 výmery do 5 m <sup>2</sup> (1 ks)	-	-	105
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240	-
	<b>Spolu</b>	<b>90</b>	<b>675</b>	<b>790</b>

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,613$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$ 

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [EUR/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(4480 + 90 * 2,387)/30,1260$	155,84
1. NP	$(6945 + 675 * 1,022)/30,1260$	253,43
2. NP	$(4780 + 790 * 1,136)/30,1260$	188,46

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1969	54	56	110	49,09	50,91
1. NP	1969	54	56	110	49,09	50,91
2. NP	1969	54	56	110	49,09	50,91

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
<b>1. PP z roku 1969</b>		
Východisková hodnota	$155,84 \text{ EUR/m}^2 * 50,27 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	26 889,29
Technická hodnota	50,91% z 26 889,29	13 689,34
<b>1. NP z roku 1969</b>		
Východisková hodnota	$253,43 \text{ EUR/m}^2 * 117,47 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	102 182,51
Technická hodnota	50,91% z 102 182,51	52 021,12
<b>2. NP z roku 1969</b>		
Východisková hodnota	$188,46 \text{ EUR/m}^2 * 105,67 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	68 353,77
Technická hodnota	50,91% z 68 353,77	34 798,90

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Podlažie	Východisková hodnota [EUR]	Technická hodnota [EUR]
1. podzemné podlažie	26 889,29	13 689,34
1. nadzemné podlažie	102 182,51	52 021,12
2. nadzemné podlažie	68 353,77	34 798,90
<b>Spolu</b>	<b>197 425,57</b>	<b>100 509,36</b>

**2.2 PLOTY****2.2.1 Predné a bočné oplotenie**

Čelný a bočný plot oddeľuje pozemok parc. č.102 od ulice z dvoch strán, vzhľadom na to, že sa jedná o rohovú parcelu. Taktiež umožňuje vstup motorovým vozidlám do dvora cez bránu a vstup osobám cez bráničku. Vyhodenie - betónový základ, betónová podmurovka, ocelové stĺpiky a výplň z rámového pletiva v ráme. Celková dĺžka plotu je 10m+28m, plus brána a bránka, výška výplne je 1,0 m. Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 45 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2 ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	38,00m	700	23,24 EUR/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	38,00m	926	30,74 EUR/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 EUR/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	38,00m <sup>2</sup>	435	14,44 EUR/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 EUR/ks
5.	<b>Plotové vráтка:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 EUR/ks

**Dĺžka plotu:**  $10+28 = 38,00 \text{ m}$   
**Pohľadová plocha výplne:**  $38*1,0 = 38,00 \text{ m}^2$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,613$   
**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 [%]
Predné a bočné oplotenie	1990	33	12	45	73,33	26,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$(38,00\text{m} * 53,98 \text{ EUR/m} + 38,00\text{m}^2 * 14,44 \text{ EUR/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ EUR/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ EUR/ks}) * 3,613 * 0,95$	10 222,22
Technická hodnota	26,67 % z 10 222,22 EUR	2 726,27

**2.3 STUDNE****2.3.1 Studňa v 1.PP - Kopaná**

Studňa kopaná, nachádza sa v 1.PP rodinného domu, na parc. č. 102. Vyhotovená z betónových skruží, hĺbka 5,0 m, priemer 1m. Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 100 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Hĺbka:** 5 m  
**Priemer:** 1000 mm  
**Počet elektrických čerpadiel:** 1  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,613$   
**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 [%]
Studňa v 1.PP	1969	54	46	100	54,00	46,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ EUR/m} * 5\text{m} + 314,68 \text{ EUR/ks} * 1 \text{ ks}) * 3,613 * 0,95$	2 478,60
Technická hodnota	46,00 % z 2 478,60 EUR	1 140,16

**2.4 VONKAJŠIE ÚPRAVY****2.4.1 Elektrická prípojka**

Elektrický prívod od stĺpa umiestneného na ulici vedľa RD po pripojenie do RD o celkovej dĺžke cca 12 bm. Prevedenie v roku 1969. Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 60 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
**Bod:** 7.1. NN prípojky  
**Položka:** 7.1.d) kábelová prípojka vzdušná Al 4\*16 mm\*mm  
**Kód KS:** 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $290/30,1260 = 9,63 \text{ EUR/bm}$   
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 5,78 EUR/bm  
**Počet merných jednotiek:** 12 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,613$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1969	54	6	60	90,00	10,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * (9,63 \text{ EUR/bm} + 0 * 5,78 \text{ EUR/bm}) * 3,613 * 0,95$	396,64
Technická hodnota	10,00 % z 396,64 EUR	39,66

**2.4.2 Plynová prípojka**

Prípojka plynu od obecného rozvodu plynu a HÚP po vstup do RD vedená k severnej strane RD, dĺžky 7 m z ocelového potrubia DN 25 mm. Hlavný uzáver plynu je situovaný na zadnej strane RD. Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 50 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 5. Plynovod (JKSO 827 5)  
**Bod:** 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm  
**Kód KS:** 2221 Miestne plynovody  
**Kód KS2:** 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $425/30,1260 = 14,11 \text{ EUR/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 7 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,613$   
**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 [%]
Plynová prípojka	1991	32	18	50	64,00	36,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 14,11 \text{ EUR/bm} * 3,613 * 0,95$	339,01
Technická hodnota	36,00 % z 339,01 EUR	122,04

**2.4.3 Kanalizačná prípojka**

Kanalizačná prípojka vedená z rodinného domu do verejnej siete, vyhotovená z PVC rúr DN 150, dĺžka 15 m, položená v roku 2010. Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 50 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

<b>Kategória:</b>	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
<b>Bod:</b>	2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
<b>Položka:</b>	2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$855/30,1260 = 28,38 \text{ EUR/bm}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	15 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 3,613$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2010	13	37	50	26,00	74,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 28,38 \text{ EUR/bm} * 3,613 * 0,95$	1 461,15
Technická hodnota	74,00 % z 1 461,15 EUR	1 081,25

**2.4.4 Spevnené plochy z betónu**

Spevnené plochy z monolitického betónu s povrchom cementový poter, tvoria dva pásy pre vjazd motorového vozidla vedľa rodinného domu pozdĺž dvora. Prevedenie v roku 1990. Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 50 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

<b>Kategória:</b>	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
<b>Bod:</b>	8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
<b>Položka:</b>	8.2.c) Do hrúbky 250 mm
<b>Kód KS:</b>	2112 Miestne komunikácie
<b>Kód KS2:</b>	2111 Cestné komunikácie
<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$430/30,1260 = 14,27 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$2*20*0,6 = 24 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 3,613$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy z betónu	1990	33	17	50	66,00	34,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$24 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,27 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP} * 3,613 * 0,95$	1 175,51
Technická hodnota	34,00 % z 1 175,51 EUR	399,67

### 2.4.5 Spevnené plochy z betónovej dlažby

Spevnené plochy z betónovej dlažby, tvoria vonkajšiu terasu pred RD a chodník od vstupu do dvora po RD. Prevedenie v roku 1990. Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 50 rokov.

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

<b>Kategória:</b>	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
<b>Bod:</b>	8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
<b>Položka:</b>	8.3.e) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón
<b>Kód KS:</b>	2112 Miestne komunikácie
<b>Kód KS2:</b>	2111 Cestné komunikácie
<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$400/30,1260 = 13,28$ EUR/m <sup>2</sup> ZP
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$13*3+9*1,2 = 49,8$ m <sup>2</sup> ZP
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 3,613$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy z betónovej dlažby	1990	33	17	50	66,00	34,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$49,8 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 13,28 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP} * 3,613 * 0,95$	2 269,96
Technická hodnota	$34,00 \% \text{ z } 2 269,96 \text{ EUR}$	771,79

### 2.4.6 Spevnené plochy zo štrku

Spevnené plochy s povrchom z riečneho štrku, tvoria plochu zadného dvora. Prevedenie v roku 1990. Životnosť je stanovená podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a stavebno-technického stavu na 50 rokov.

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

<b>Kategória:</b>	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
<b>Bod:</b>	8.1. Plochy s prašným povrchom
<b>Položka:</b>	8.1.a) Štrkové do hrúbky 150 mm
<b>Kód KS:</b>	2112 Miestne komunikácie
<b>Kód KS2:</b>	2111 Cestné komunikácie
<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$305/30,1260 = 10,12$ EUR/m <sup>2</sup> ZP
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$5*10 = 50$ m <sup>2</sup> ZP
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 3,613$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy zo štrku	1990	33	17	50	66,00	34,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

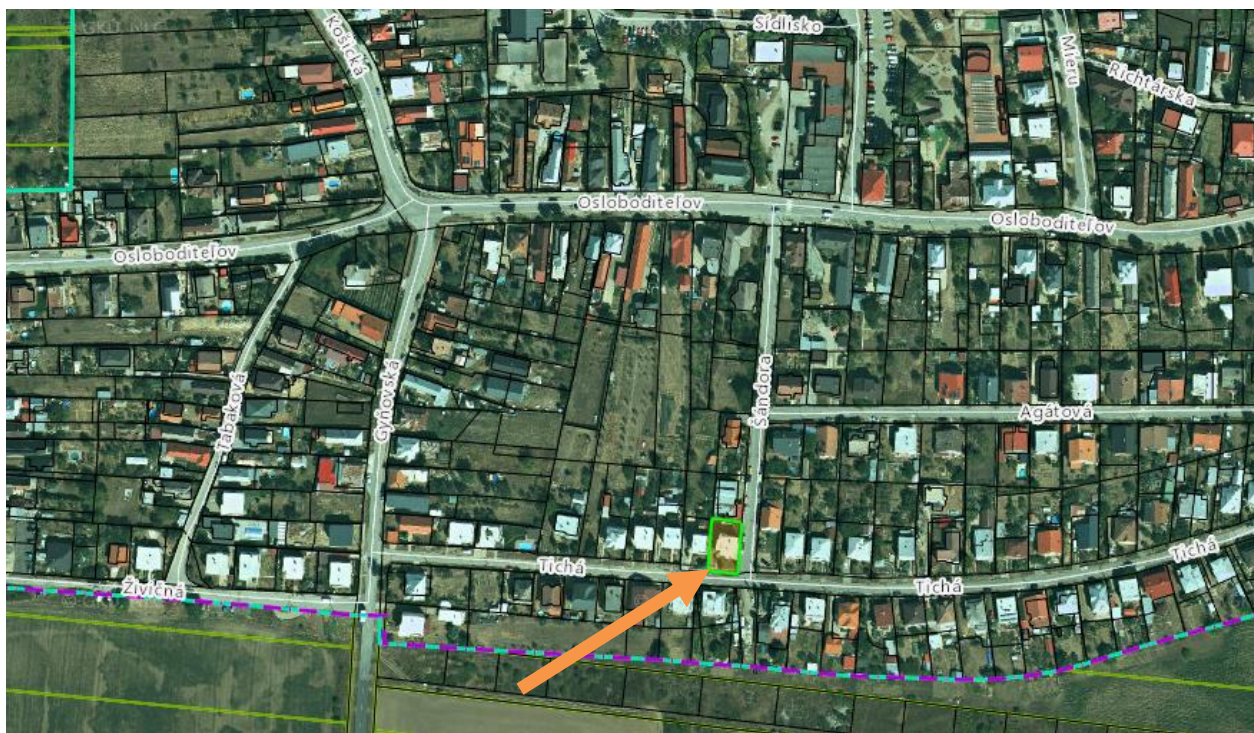
Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$50 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,12 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP} * 3,613 * 0,95$	1 736,77
Technická hodnota	$34,00 \% \text{ z } 1 736,77 \text{ EUR}$	590,50

## 2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [EUR]	Technická hodnota [EUR]
Rodinný dom súp.č.57 na parc.č.102, Čaňa	197 425,57	100 509,36
Predné a bočné oplotenie	10 222,22	2 726,27
Studňa v 1.PP	2 478,60	1 140,16
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Elektrická prípojka	396,64	39,66
Plynová prípojka	339,01	122,04
Kanalizačná prípojka	1 461,15	1 081,25
Spevnené plochy z betónu	1 175,51	399,67
Spevnené plochy z betónovej dlažby	2 269,96	771,79
Spevnené plochy zo štrku	1 736,77	590,50
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>7 379,04</b>	<b>3 004,91</b>
<b>Celkom:</b>	<b>217 505,43</b>	<b>107 380,70</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Okolie a poloha RD súp. č.57 na ulici Tichá 48

Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Čaňa, ktorá sa rozprestiera juhovýchodne od Košíc vo vzdialenosti cca 12 km. Čaňa je vyspelou strediskovou obcou v okrese Košice - okolie, región Abovský. Je najväčšou obcou tohto okresu. V súčasnosti má obec cca 6000 obyvateľov / zdroj: wikipédia.sk /. V okolí obce sa nachádza niekoľko jazier (štrkovísk), ktoré vznikli pri ťažbe štrku. Čaňa leží v južnej časti Košickej kotliny na nive a terasovej plošine Hornádu. Po ťažbe štrku a piesku ostali jazerá bohaté na ryby. Má nívne a hnedozemné pôdy. Dopravné spojenie je automobilovou, autobusovou dopravou, v obci je aj vlaková zastávka. Trh s nehnuteľnosťami v danej lokalite - dopyt, ponuka, je ovplyvnená relatívnou blízkosťou a ľahkou dostupnosťou obce od krajského mesta Košice, pričom dopyt v súčasnosti je v rovnováhe s ponukou.



Stavba rodinného domu je samostatne stojaca, s okolitou zástavbou ďalších rodinných domov, určených na bývanie. Rodinný dom súp. číslo 57 je situovaný v uličnej zástavbe na rovinatom teréne na ulici Tichá č. 48, ako rohový. Z východnej strany pozemok susedí s ulicou Šandora. Rodinný dom je v pôvodnom stave, dobre udržiavaný, ale potrebuje modernizáciu. Orientácia obytných miestností je vhodná, na juh a západ. Pozemok je prístupný z miestnej spevnenej cestnej komunikácie z ulice Tichá s parc. č. 1799 vo vlastníctve obce Čaňa, evidované v LV č. 1796. Pozemok, na ktorom sa nehnuteľnosť nachádza je napojený na miestne rozvody elektriny, plynu, kanalizácie a vodovod je napojený na vlastnú studňu. V danej lokalite, v bezprostrednom okolí, je možnosť napojenia na uvádzané miestne rozvody inžinierskych sietí a tiež na vodovod. V dosahu je veľmi dobrá občianska a technická vybavenosť obce : • nákupné centrá, OC Tesco, Zdravotné stredisko, lekáreň, Polícia, kostol, ZŠ, škôlka, hokejový štadión, penzión, reštaurácia, pizzeria, kultúrne stredisko, amfiteáter, rekreačná oblasť pri jazere atď. Lokalita, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza, je začlenená do zóny obytných domov a v tejto súvislosti sa nepredpokladajú žiadne zmeny. Daná lokalita obec Čaňa sa zaraďuje do prímestskej oblasti mesta Košice s prevládajúcou obytnou a rekreačnou funkciou.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť je stavba rodinného domu v osobnom vlastníctve, využíva sa na bývanie. Je klasifikovaná ako rodinný dom. Vzhľadom na stavebno-technický charakter, konštrukčný systém a dispozíciu sa nepredpokladá iné využitie stavby. Zmena účelu využitia je možná len v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

V súvislosti s využívaním hodnotenej nehnuteľnosti nie sú známe žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely bývania. V blízkej budúcnosti je predpoklad zachovania podmienok existencie nehnuteľnosti. V okolí sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva.

**Možné riziká sú uvedené v časti C - Ďarchy na liste vlastníctva č. 43, k.ú. Čaňa:**

**1/ Podľa predložených dokladov - LV č. 43:**

**ČASŤ C: ĎARCHY - Pozri LV č. 43!**

Iné riziká neboli zistené.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

**Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej stavebno-technický stav a kvalitu použitých stavebných materiálov, charakter danej lokality, infraštruktúru, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, a stav na realitnom trhu je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,7

Výber jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke.

Pre ohodnocovanú nehnuteľnosť odhadujem koeficient predajnosti  $K_{PD} = 0,7$

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,7

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_I$	Výsledok $k_{PDI} * v_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,700	13	9,1000

<b>2</b>	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,0000
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b>				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,100	8	16,8000
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	7	14,7000
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,700	6	4,2000
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	2,100	10	21,0000
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,400	9	12,6000
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	malá hustota obyvateľstva	I.	2,100	6	12,6000
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,400	5	7,0000
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,100	6	12,6000
<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,400	7	9,8000
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica a autobus	III.	0,700	7	4,9000
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,700	10	7,0000
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,700	8	5,6000
<b>15</b>	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	2,100	9	18,9000
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,700	8	5,6000
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,070	7	0,4900
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,070	4	0,2800
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	1,400	20	28,0000
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>233,17</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 233,17 / 180$	1,295
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 107\,380,70 \text{ EUR} * 1,295$	<b>139 058,01 EUR</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Podľa LV č. 43



Poloha, tvar a orientácia pozemku s parc. č. 102

Predmetom ohodnotenia je pozemok registra C-KN parc. č. 102, ležiaci v katastrálnom území Čaňa, obec: ČAŇA, okres: Košice - okolie, polohou nachádzajúci sa v zastavanej časti obce, umiestnený v zastavanom území obce na ulici Tichá č.48. Výmera pozemku parc. č. 102 druhu zastavaná plocha a nádvorie je 545 m<sup>2</sup>. Pozemok je zastavaný rodinným domom súp. č. 57, časť pozemku tvorí predzáhradku a dvor vedľa a za rodinným domom. Pozemky s možnosťou napojenia na inžinierske siete - obecný vodovod, kanalizáciu, plyn, eli NN, internet. Rodinný dom nemá prípojenie na verejný vodovod. Na pozemku, v 1.PP rodinného domu sa nachádza vlastná studňa. Prístup k pozemku je po miestnej spevnenej cestnej komunikácii ul. Tichá s parc. č. 1799, evidované v LV č. 1796 vo vlastníctve obce Čaňa. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené.

Pozemok je ohodnocovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. Metóda polohovej diferenciacie podľa vyhlášky 213/2017 Z.z.:

E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí,) pozemky v zriadených záhradkových osadách,) pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu,) pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch)

**Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná podľa základného vzťahu:**

$$VŠH_{poz} = M * VŠH_{mj} \quad [EUR],$$

kde: M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VŠH<sub>mj</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m<sup>2</sup>

**Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:**

$$VŠH_{mj} = VH_{mj} * kpd \quad [EUR/m^2],$$

kde: VH<sub>mj</sub> - jednotková východisková hodnota pozemku podľa v EUR/m<sup>2</sup>

kpd - je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$kpd = ks * kv * kd * kf * ki * kz * kr$$

kde:

ks - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00)

kv - koeficient intenzity využitia (0,50-2,0)

kd - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)

kf - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00)

ki - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)

kz - koeficient povyšujúcich faktorov (1,01-3,00)

kr - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov (v zmysle vyhl. č. 213/2017 Z.z.)  $VH_{MJ}/EUR/m^2$ 

a) Bratislava	66,39
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

Za východiskovú hodnotu na MJ bolo zvolené 80% z východiskovej hodnoty 26,56 €, čo je východisková hodnota pozemkov mesta Košice, z ktorého vyplýva zvýšený záujem o kúpu pozemkov v danej lokalite. Povyšujúci faktor zvolený  $kz=2,2$  vzhľadom na tvar, veľkosť pozemku a veľmi žiadanú lokalitu na bývanie.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
102	zastavaná plocha a nádvorie	545	545,00	1/1	545,00 m <sup>2</sup>

**Obec:**

Čaňa

**Východisková hodnota:** $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ EUR/m}^2 = 21,25 \text{ EUR/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. – rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, – rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_f$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	- pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,20
$k_R$ koeficient redukujuúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,45 * 2,20 * 1,00$	5,8784
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ EUR/m}^2 * 5,8784$	124,92 EUR/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 545,00 \text{ m}^2 * 124,92 \text{ EUR/m}^2$	<b>68 081,40 EUR</b>

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

### Otázky: Znalcovi sa ukladá:

I./ Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na **LV č. 43**, vedenom Okresným úradom Košice - okolie Katastrálny odbor, Okres: Košice - okolie, Obec: **ČAŇA**, Katastrálne územie: Čaňa:

- **rodinný dom súp. č. 57** postavený na parcele registra C-KN s parc. č. 102
- parcela registra C-KN parc. č. 102 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 545 m<sup>2</sup>
- v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel a vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.
- pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

### Odpoveď:

I./ Všeobecná hodnota bola stanovená výpočtom, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel a vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z., použitím metódy polohovej diferenciácie s prihliadnutím na ceny nehnuteľností v danom regióne v stanovenom čase.

Vzhľadom na umiestnenie nehnuteľnosti, prístupnosť, využitie, dispozičné riešenie, materiálovo-technické vybavenie, technický stav, celkový stav a charakter nehnuteľností, všeobecná hodnota stanovená výpočtom objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetného rodinného domu v danom mieste a čase pri poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

**Všeobecná hodnota rodinného domu súp. č.57 s príslušenstvom a pozemkom registra C-KN s parc. č. 102, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 545 m<sup>2</sup>, podľa LV č. 43 v k.ú. Čaňa, obec ČAŇA, okres Košice - okolie je 207 000,- EUR, slovom: Dvestosedemtisíc EUR**

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia :

Stavby: Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou : **139 058,01 EUR**  
 Pozemky: Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie : **68 081,40 EUR**

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom súp.č.57 na parc.č.102, Čaňa	130 159,62
Predné a bočné oplotenie	3 530,52
Studňa v 1.PP	1 476,51
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Elektrická prípojka	51,36
Plynová prípojka	158,04
Kanalizačná prípojka	1 400,22
Spevnené plochy z betónu	517,57
Spevnené plochy z betónovej dlažby	999,47
Spevnené plochy zo štrku	764,70
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>3 891,36</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>139 058,01</b>
<b>Pozemky</b>	
Podľa LV č. 43 - parc. č. 102 (545 m <sup>2</sup> )	68 081,40
<b>Spolu VŠH</b>	<b>207 139,41</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>207 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **207 000,00 EUR**

Slovom: **Dvestosedemtisíc EUR**

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nehnutelnosť sa nachádza v katastrálnom území Čaňa obec ČAŇA v okrese Košice - okolie.

V súvislosti s využívaním hodnotenej nehnuteľnosti nie sú známe žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely bývania. V blízkej budúcnosti je predpoklad zachovania podmienok existencie nehnuteľnosti. V okolí sa nenachádzajú konfliktne skupiny obyvateľstva.

**Možné riziká sú evidované v LV č. 43!**

**1/ Podľa predložených dokladov - LV č. 43 :**

### **Poznámky**

Obmedzujúca:

P 367/14 zo dňa 23.04.2014 - Upovedomenie o začatí exekúcie a o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti, EX 463/2014-5 zo dňa 16.04.2014, JUDr. Zora Ferdinandy, súdny exekútor, Exekútorický úrad Košice, Štefánikova 6, 040 01 Košice - č.z. 291/14

P 1269/14 zo dňa 30.12.2014 - upovedomenie o začatí exekúcie a o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti, EX 11645/2014-9 zo dňa 23.12.2014, JUDr. Zora Ferdinandy, súdny exekútor, Exekútorický úrad Košice, Štefánikova 6, 040 01 Košice v prospech oprávneného: Alexander Murín, Hradbová 549/19, 040 01 Košice, nar. 02.10.1968 - č.z.1044/14

Poznámka obmedzujúca:

P 669/2015 - exekučný príkaz EX 463/2014-10 na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti zo dňa 28.08.2015. Súdny exekútor JUDr. Zora Ferdinandy, Exekútorický úrad Košice, Štefánikova 6, 040 01 Košice v prospech oprávneného Murín Alexander ( 02.10.1968), Hradbová 549/19, 040 01 Košice - č.z.946/15

Poznámka obmedzujúca:

P 668/2015 zo dňa 23.09.2015 - Exekučný príkaz EX 11645/2014 na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti v prospech oprávneného: Alexander Murín rod. Murín (02.10.1968), Hradbová 549/19, 040 01 Košice zo dňa 28.08.2015. Súdny exekútor JUDr. Zora Ferdinandy, rod. Gáriková, Exekútorický úrad Košice, Štefánikova 6, 040 01 Košice č.z.947/15

P 726/15 zo dňa 13.10.2015 - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti, EX 463/2014 - 10 zo dňa 28.08.2015, JUDr. Zora Ferdinandy, súdny exekútor, Exekútorický úrad Košice, Štefánikova 6, 040 01 Košice v prospech oprávneného: Alexander Murín, nar. 02.10.1968, Hradbová 549/19, 040 01 Košice - č.z. 998/15

P 728/15 zo dňa 13.10.2015 - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti, EX 11645/2014 - 12 zo dňa 28.08.2015, JUDr. Zora Ferdinandy, súdny exekútor, Exekútorický úrad Košice, Štefánikova 6, 040 01 Košice v prospech oprávneného: Alexander Murín, nar. 02.10.1968, Hradbová 549/19, 040 01 Košice - č.z. 999/15

P 30/2023 zo dňa 16.01.2023 - upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností 269EX 20/23 zo dňa 11.01.2023, Exekútorický úrad Košice II, JUDr. Atila Ádám - súdny exekútor, Čajakova 5, 040 01 Košice v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava na vlastníka Peter Horváth, nar.18.04.1969 - č.z. 115/2023

Poznámka obmedzujúca:

P 202/2023 zo dňa 07.03.2023 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností 269EX 438/20 zo dňa 06.03.2023, Exekútorický úrad Košice II, Čajakova 5, 040 01 Košice, JUDr. Atila Ádám, súdny exekútor - v prospech oprávneného: Mgr. Janka Takáčová, nar. 29.07.1984, Kopaničná 21/17, Nižná Myšľa. - č.z.476/2023

Poznámka obmedzujúca:

P 203/2023 zo dňa 07.03.2023 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností 269EX 269/21 zo dňa 06.03.2023, Exekútorický úrad Košice II, Čajakova 5, 040 01 Košice, JUDr. Atila Ádám, súdny exekútor - v prospech oprávneného: Štát - Slovenský metrologický inšpektorát, Karloveská 63, 841 04 Bratislava, IČO: 30814502.

č.z.479/2023

Poznámka obmedzujúca:

P 204/2023 zo dňa 07.03.2023 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností 269EX 4/21 zo dňa 06.03.2023, Exekútorický úrad Košice II, Čajakova 5, 040 01 Košice, JUDr. Atila Ádám, súdny exekútor - v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, IČO: 35937874. -

č.z.480/2023

Poznámka obmedzujúca:

P 205/2023 zo dňa 07.03.2023 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností 269EX 1087/21 zo dňa 06.03.2023, Exekútorický úrad Košice II, Čajakova 5, 040 01 Košice, JUDr. Atila Ádám, súdny exekútor - v prospech oprávneného: Berner s.r.o., Jesenského 1, 962 12 Detva, IČO: 36647527. - č.z.481/2023

Poznámka obmedzujúca:

P 206/2023 zo dňa 07.03.2023 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností 269EX 791/22 zo dňa 06.03.2023, Exekútorický úrad Košice II, Čajakova 5, 040 01 Košice, JUDr. Atila Ádám, súdny exekútor - v prospech oprávneného: Obec Čaňa, Osloboditeľov 22, 044 14 Čaňa, IČO: 00324060. - č.z.482/2023

Poznámka obmedzujúca:

P 207/2023 zo dňa 07.03.2023 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností 269EX 162/21 zo dňa 06.03.2023, Exekútorický úrad Košice II, Čajakova 5, 040 01 Košice, JUDr. Atila Ádám, súdny exekútor - v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, IČO: 35937874. - č.z.484/2023

Poznámka obmedzujúca:

P 208/2023 zo dňa 07.03.2023 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností 269EX 126/21 zo dňa 06.03.2023, Exekútorický úrad Košice II, Čajakova 5, 040 01 Košice, JUDr. Atila Ádám, súdny exekútor - v prospech oprávneného: WM Autodiely s.r.o., Technická 4313/7, 821 04 Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 31637141. - č.z.485/2023

Poznámka obmedzujúca:

P 209/2023 zo dňa 07.03.2023 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností 269EX 67/22 zo dňa 06.03.2023, Exekútorický úrad Košice II, Čajakova 5, 040 01 Košice, JUDr. Atila Ádám, súdny exekútor - v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, IČO: 35937874. - č.z.486/2023

P 893/2023 zo dňa 26.10.2023 - Oznamenie o výkone záložného práva č. PDS-024/1-2023 predajom nehnuteľnosti formou dobrovoľnej dražby zo dňa 25.10.2023. Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36583936 - č.z. 1601/2023

### **ČASŤ C: ŤARCHY**

#### **Por. č. 2:**

-V 5005/13 zo dňa 17.01.2014 - zmluva o zriadení záložného práva v prospech: Mgr. Alexander Murin r. Murin, nar. 02.10.1968, Hradbová 19, 040 01 Košice - č.z. 43/14

-Z 3577/2014 zo dňa 17.09.2014 - Exekučný príkaz č. 413EX 562/20 zo dňa 21.06.2022 (pôv. EX 463/2014 zo dňa 05.09.2014) na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti. Súdny exekútor JUDr. Martin Petrovič, Exekútorický úrad Rožňava, Kósu-Schoppera 133/8, 048 01 Rožňava v prospech oprávneného: Alexander Murín (02.10.1968), Hradbová 549/19, 040 01 Košice č.z.-680/14, Z 3312/2022 zo dňa 21.06.2022 - opätovný návrh

na vykonanie exekúcie - č.z. 568/22

-Z 5108/14 zo dňa 30.12.2014 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 413EX 570/20 zo dňa 21.06.2022 (pôv. EX 11645/2014-8 zo dňa 23.12.2014), Súdny exekútor JUDr. Martin Petrovič, Exekútorický úrad Rožňava, Kósu-Schoppera 133/8, 048 01 Rožňava v prospech oprávneného : Alexander Murín, Hradbová 549/19, 040 01 Košice, nar.02.10.1968 - č.z.1045/14, Z 3313/2022 zo dňa 21.06.2022 - opätovný návrh na vykonanie exekúcie - č.z. 569/22

-Z 697/2023 zo dňa 16.02.2023 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 269EX 20/23 zo dňa 15.02.2023, Exekútorický úrad Košice II, JUDr. Atila Ádám - súdny exekútor, Čajakova 5, 044 01 Košice v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava na vlastníka Peter Horváth nar.18.04.1969- č.z. 301/2023

-Z 710/2023 zo dňa 17.02.2023 - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 66/13-F-76 zo dňa 10.02.2023, JUDr. Zuzana Papcunová, súdna exekútorka, Exekútorický úrad Košice, Hlavná 68, 040 01 Košice v prospech oprávneného: mal. Simona Horváthová, (31.10.2007), Kopaničná 17/21, 044 15 Nižná Myšľa na vlastníka Peter Horváth, (18.04.1969) - č.z. 324/2023

-Z 1037/2023 zo dňa 07.03.2023 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 269EX 67/22 zo dňa 06.03.2023, Exekútorický úrad Košice II, Čajakova 5, 040 01 Košice, JUDr. Atila Ádám, súdny exekútor - v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, IČO: 35937874. - č.z.483/2023

Ďalšie riziká neboli zistené.

V Košiciach dňa 05.11.2023

Ing. Eva HAKAJOVÁ

## IV. PRÍLOHY

- 1) (1xA4) Objednávka zo dňa 25.10.2023, Sp.zn.: PDS-024A/4-2023
- 2) (2xA4) Výzva na obhliadku zo dňa 225.10.2023, PDS-024A/3-2023
- 3) (4xA4) Výpis z listu vlastníctva č. 43 zo dňa 30.10.2023, vytvorený cez katastrálny portál
- 4) (1xA4) Kópia katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 30.10.2023
- 5) (2xA4) Stavebné povolenie číslo výst. 5084/66-va1, Košice 15.7.1966
- 6) (1xA4) Rozhodnutie - povolenie užívania stavby, číslo výst. 1237/69, v Čani 01.07.1969
- 7) (1xA4) Rozhodnutie - o určení súpisného a orientačného čísla, číslo: 115/1991, v Čani 04.12.1991
- 8) (1xA4) Geometrický plán č. zákazky 242-GT-87/91, vyhotovený 06.12.1991
- 9) (4xA4) Schématický náčrt pôdorysov 1.PP, 1.NP a 2.NP RD súp. č. 57 na parc. č.102 a rez stavbou- výber z pôvodnej projektovej dokumentácie
- 10) (3xA4) Fotodokumentácia zo dňa 31.10.2023
- 11) (1xA4) Aktuálne ponuky na predaj podobných RD v lokalite k.ú. Čaña a blízke okolie

**Spolu:** 21 strán x A4



## **V. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 915070

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 73/2023 znaleckého denníka za rok 2023

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