

**Znalec:** Ing. Tatiana Zdravecká, Dlhá 509/13, 089 01 Svidník  
č.tel.: 054 7523257, 0918 640280  
e-mail:zdravecka.t@gmail.com  
evidenčné číslo: 913887

**Zadávateľ:** GENERAL FACTORING,a.s.,Košická 56,821 08 Bratislava

**Číslo objednávky:** Objednávka GF 859/10 zo dňa 27.04.2012

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 43/2012**

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č.2091 na parc.č.108/4 s príslušenstvom a pozemkami parc.č.108/1 a parc.č.108/4 v mestskej časti Košice-Pereš - nehnuteľnosti evidované na liste vlastníctva č.1002 a na liste vlastníctva č.768, katastrálne územie Pereš, okres Košice II, pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

**Počet listov (z toho príloh):** 53 (z toho 20 strán príloh)  
**Počet odovzdaných vyhotovení:** 4



# I. ÚVOD POSUDKU

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súp.č.2091 na parc.č.108/4 s príslušenstvom a pozemkami parc.č.108/1 a parc.č.108/4 v mestskej časti Košice-Pereš - nehnuteľnosti evidované na liste vlastníctva č.1002 a na liste vlastníctva č.768, katastrálne územie Pereš, okres Košice II.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** Objednávka GF 859/10 zo dňa 27.04.2012

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 15.05.2012

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:** 15.05.2012

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka znaleckého posudku GF 859/10 zo dňa 27.04.2012

Znalecký posudok č.104/2002, vyhotovený znalcom Ing.Lubomirom Gundzikom, Sídlisko 1/984,09301 Vranov n.T. zo dňa 05.06.2002

### 5.2 Získané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1002, k.ú.Pereš, zo dňa 09.05.2012, vydaný Správou katastra v Košiciach, pod č.obj.7506/2012

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.768, k.ú.Pereš, zo dňa 09.05.2012, vydaný Správou katastra v Košiciach, pod č.obj.7505/2012

Kópia z katastrálnej mapy, map.líst Veľká Ida 6-1/23, vydaná Správou katastra Košice, pod č.obj.7504/2012 zo dňa 09.05.2012

## Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti:

Zastavovací plán v mierke 1:250

Pôdorysy podlaží v mierke 1:200

Fotodokumentácia nehnuteľnosti - Pohľady od ulice Bystrickej, pohľad čelný-juhozápadný, bočný pravý-juhovýchodný, pohľad na bazén, pohľad zadný-severovýchodný

Fotodokumentácia nehnuteľnosti - Pohľady na vnútorné priestory

## 6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

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.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

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

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

#### **8. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

Žiadne.

#### **9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:**

Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

## **II. POSUDOK**

### **1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE**

#### **a) Výber použitej metódy:**

Príloha č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Na základe predložených a dostupných podkladov, ich preverení a použiteľnosť pre jej stanovenie bol prevedený výber najvhodnejšej metódy pre VŠHS.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože nie sú k dispozícii preukázateľné podklady k určeniu primeraného výnosu formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1.štvrtrok 2012.

#### **b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

**Podľa listu vlastníctva č.768 katastrálne územie Pereš, obec Košice-Pereš, okres Košice II**

#### **A. Majetková podstata:**

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape  
parc.č.108/1, výmera 632 m<sup>2</sup>, záhrady  
parc.č.108/4, výmera 263 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría

Iné údaje:

Stavba na parcele 108/4 je evidovaná na LV č.1002.

#### **B. Vlastníci:**

1) Gabera Jaroslav (nar.07.07.1959), Bystrická 26A, Košice, PSČ 040 11, SR v spoluvlastníckom podiele 1/1

Titul nadobudnutia

Darovacia zmluva RI 829/90 v.z.84/90

Poznámka

Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného zálož. práva k nehn.Ex 208/2005, Exekútorický úrad KE, JUDr. Peter Cirbes - súdny exekútor, P2-96/2006 zo dňa 24.02.2006 v.z.46/06

Upovedomenie o spôsobe a začatí exekúcie predajom nehnuteľností Ex 2310/2006 - 24.Exekútorický úrad Košice, Žriedlová č. 3, súdny exekútor Ing.Mgr. Bohumil Husťák, P2-600/2006 zo dňa 31.10.2006 v.z.261/06

Upovedomenie o spôsobe a začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 2310/2006-25, Exekútorický úrad Košice, Žriedlova 3, súdny exekútor Ing.Mgr. Bohumil Husťák, P2-605/2006 zo dňa 02.11.2006 v.z.265/06

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č. Ex 2310/2006-48, opravný exekučný príkaz č. Ex Ex 2310/2006-57, Exekútorický úrad, Ing. Mgr. Bohumil Husťák, súdny exekútor, Žriedlová 3, Košice, P1-242/2007 v.z.138/07

Rozhodnutie Mesta Košice č.k.1215/177277/2007/8/Po o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, P1-259/2007 zo dňa 13.06.2007 v.z.140/07 Rozhodnutie č.1215/177277/2007/8 nadobudlo právoplatnosť dňa 25.05.2007, R-591/2007 zo dňa 30.05.2007 v.z.154/07

Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti Ex 7/08, Exekútorický úrad Bratislava, súdna exekútorka, JUDr. Mária Nováková, P1-195/2008 zo dňa 10.04.2008 v.z.102/08

Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 676/2008, Exekútorický úrad Liptovský Mikuláš, Liptovský Mikuláš, Moyzesova 15, JUDr.Peter Matejovie, súdny exekútor. P2-71/09 zo dňa 2.2.2009 -19/09

Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti Ex 104/09.Exekučné konanie sa začalo dňa 24.9.2009. Exekútorický úrad Bratislava, súdna exekútorka, JUDr. Mária Nováková, P2-702/09 zo dňa 3.11.2009 - 246/09

Rozhodnutie Daňového úradu Košice II, číslo: 696/340/12425//Horv. zo dňa 18.3.2010 o zriadení záložného práva na parc.č. 108/1 záhrada o výmere 632 m2, parc.č.108/4 zastavané plochy o výmere 263 m2. Zákaz nakladania s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane. P1-341/10 zo dňa 26.3.2010 - 78/10

Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 6.4.2010, R-656/2010

Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti Ex 11/10. Exekučné konanie sa začalo dňa 10.2.2010. Exekútorický úrad Bratislava, súdna exekútorka, JUDr. Mária Nováková, P1-383/10 zo dňa 13.4.2010 - 94/10

Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 71/09 v prospech oprávneného: Ing. Ľuboš Dolanský, Mäsiarska 41, Košice. P-572/10 zo dňa 27.05.2010 -141/2010

(Exekútorický úrad Košice, JUDr. Štefan Barilik - súdny exekútor, Kuzmányho 57, 040 01 Košice)

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 71/09 v prospech oprávneného: Ing. Ľuboš Dolanský, Mäsiarska 41, Košice. P-574/10 zo dňa 27.05.2010 -142/2010

(Exekútorický úrad Košice, JUDr. Štefan Barilik - súdny exekútor, Kuzmányho 57, 040 01 Košice)

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Slovenskou sporiteľňou, a.s., Bratislava, dobrovoľnou dražbou. P1-1145/10 zo dňa 16.11.2010 -271/10

Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby dražobníkom: GENERAL FACTORING, a.s.

Košická 56, 821 08 Bratislava, IČO: 35 838 825. P1-247/11 zo dňa 7.3.2011 - 62/11

Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe DD 859/10,

dražobníkom: GENERAL FACTORING, a.s, Košická 56, 821 08 Bratislava, IČO: 35 838 825.

P1-505/11 zo dňa 9.5.2011 - 129/11

Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe DD 859/10 - 3.kolo, dražobníkom:

GENERAL FACTORING, a.s, Košická 56, 821 08 Bratislava, IČO: 35 838 825. P1-661/11 zo dňa 15.6.2011 - 158/11

### **C. Ľarchy:**

Por.č.:1

Záložné právo č. 1174690 5 01 a 1174690 2 02 zo dňa 26.02.1998 (na parc.č. 108/1, 108/4) v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803, Údernická 5, Bratislava, V-416/98 zo dňa 05.03.1998 v.z.51/98

- Zmena v osobe záložného veriteľa . Postúpenie pohľadavky z postupcu: Prva stavebná sporiteľňa a.s., na postupníka: EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803, Údernická 5, Bratislava. Z-327/09 - vz.37/09

Por.č.:1

Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s,so sídlom Suché mýto 4, 816 07 Bratislava, IČO: 00 151 653 na nehnuteľnosť zapísanú na LV č. 768, katastrálne územie Pereš, obec Košice 2, okres Košice II, - pozemok parc.č. 108/1, druh záhrady, výmera 632 m2, - pozemok parc.č. 108/4, druh zastavané plochy, výmera 263 m2, V-2108/2002 zo dňa 04.10.2002 v.z.193/02

Por.č.:1

Oprávnení z vecného bremena - právo viesť vodovodnú, kanalizačnú plynovú, a telefónnu prípojky cez parc.č.108/2, 108/3, 109/1, bez obmedzenia v prospech vlastníkov parc.č. 108/1, 108/4, V-2111/2002 zo dňa 04.10.2002 v.z.194/02

Por.č.:1

Exekučný príkaz na zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti Ex 208/2005, Exekútorický úrad Košice, JUDr. P.Cirbes - súdny exekútor, P1-102/2006 zo dňa 17.03.2006 v.z.64/06

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti EX 1777/05. Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Lubomír Sidorják, P1-171/2006 zo dňa 02.05.2006 v.z.105/06

Por.č.:1

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. Ex 0933/06, súdny exekútor JUDr. Peter Molnár, Kupeckého 29, 040 01 Košice, Z-2055/2007 v.z.117/07

Por.č.:1

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. Ex 2310/2006-49, opravný exekučný príkaz č. Ex 2310/2006-58, Exekútorický úrad, Ing. Mgr. Bohumil Husťák, súdny exekútor, Žriedlová 1, Košice, Z-2275/2007 v.z.139/07

Por.č.:1

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva Ex-7/08 zo dňa 30.05.2008 (Exekútorický úrad, JUDr. Mária Nováková, Matejkova 13, 841 05 Bratislava), Z-3252/2008 v.z.160/08

Por.č.:1

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva Ex-8/08 zo dňa 30.05.2008 (Exekútorický úrad, JUDr. Mária Nováková, Matejkova 13, 841 05 Bratislava), Z-3253/2008 v.z.161/08

Por.č.:1

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti EX 676/2008. Exekútorický úrad Liptovský Mikuláš, JUDr. Peter Matejovie, súdny exekútor. Z-878/09 zo dňa 17.2.2009 - 27/09

Por.č.:1

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 13/2009-24, Exekútorický úrad, Mgr. Eduard Biro, Nerudova 14, Košice, Z-4090/2009

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva E-x-104/09 zo dňa 19.01.2010 (Exekútorický úrad, JUDr. Mária Nováková, Matejkova 13, 841 05 Bratislava), Z-810/2010 v.z.42/10

Por.č.:1

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť Ex-11/10, Exekútorický úrad Bratislava JUDr. Mária Nováková, súdny exekútor Matejkova 13, 841 05 Bratislava, Z-2980/10 v.z.127/10

Por.č.:1

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 71/09 v prospech oprávneného: Ing. Luboš Dolanský, Mäsiarska 41, Košice. Z-3333/10 zo dňa 27.05.2010 - 143/2010 (Exekútorický úrad Košice, JUDr. Štefan Barilik - súdny exekútor, Kuzmányho 57, 040 01 Košice)

Por.č.:1

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva Sp.zn. EX 128/10, Z 3558/10, pol.vz. 164/10. Nehnuteľnosť sa zexekvováva pre vymáhanú pohľadávku. (Súdny exek. JUDr. Luboš Sidorják, Murgašova 3, 040 01 Košice)

Por.č.:1

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 11156/10u.. Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý - súdny exekútor, Z-305/11 z 17.1.2011 - 14/11

Por.č.:1

Rozhodnutie č.B/2011/094984/00202853/2 o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam na zabezpečenie daňovej pohľadávky Mesta Košice, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice, IČO: 00691135, vykonateľné dňa 13.06.2011. Zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane. Z-4604/11 zo dňa 27.06.2011 - 192/2011

Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 28.06.2011, R-1332/11 - 193/2011

Por.č.:1

Exekučný príkaz EX 293/2011-24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na parceluregistra ,C, č. 108/1, č. 108/4 v prospech Sociálna poisťovňa, pobočka Košice Festivalové námestie 1 Z-9152/11-v.z. 343/11  
Nehnuteľnosť sa zexekvováva pre vymáhanú pohľadávku.  
(Mgr. Eduard Biro, Nerudova 14, Košice)

#### Iné údaje:

Por.č.:1  
LV 1002 (stavba)

### **Podľa listu vlastníctva č.1002 katastrálne územie Pereš, obec Košice-Pereš, okres Košice II**

#### **A. Majetková podstata:**

Stavby  
súp.č.2091 na parcele č.108/4,rodinný dom

#### Iné údaje:

Parcela 108/4 pod stavbou je evidovaná na LV č.768

#### **B. Vlastníci:**

1) Gabera Jaroslav (nar.07.07.1959) a EVa Gaberová r.Vojakovičová (nar.27.12.1962), Bystrická 26A, Košice, PSČ 040 11, SR v spoluvlastníckom podiele 1/1

#### Titul nadobudnutia

Zápis domu Z-381/2002 zo dňa 08.04.2002 v.z.84/02

#### Poznámka

Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva k nehn. Ex 208/2005, Exekútorický úrad KE, JUDr. Peter Cirbes - súdny exekútor, P2-96/2006 zo dňa 24.02.2006 v.z.46/06

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 275/06, Exekútorický úrad so sídl. Košice, JUDr.Juraj Sabol - súdny exekútor, P1-307/2006 zo dňa 21.07.2006 v.z.167/06

Upovedomenie o spôsobe a začatí exekúcie predajom nehnuteľností Ex 2310/2006-24, Exekútorický úrad Košice, Žriedlová č. 3., Ing.Mgr. Bohumil Husťák, P2-600/2006 zo dňa 31.10.2006 v.z.261/06

Upovedomenie o spôsobe a začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 2310/2006 - 25, Exekútorický úrad Košice, Žriedlova 3, súdny exekútor Ing.Mgr. Bohumil Husťák, P2-605/ 2006 zo dňa 02.11.2006 v.z.265/06

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č. Ex 2310/2006, opravný exekučný príkaz č. Ex 2310/2006-57, Exekútorický úrad, Ing. Mgr. Bohumil Husťák, súdny exekútor, Žriedlová 3, Košice, P1-242/2007 v.z.138/07

Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti Ex 7/08, Exekútorický úrad Bratislava, súdna exekútorka, JUDr. Mária Nováková, P1-195/2008 zo dňa 10.04.2008  
v.z.102/08

Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 676/2008, Exekútorický úrad Liptovský Mikuláš, Liptovský Mikuláš, Moyzesova 15, JUDr.Peter Matejovie, súdny exekútor. P2-71/09 zo dňa 2.2.2009 -19/09

Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti Ex 104/09.Exekučné konanie sa začalo dňa 24.9.2009. Exekútorický úrad Bratislava, súdna exekútorka, JUDr. Mária Nováková, P2-702/09 zo dňa 3.11.2009 - 246/09

Rozhodnutie Daňového úradu Košice II, číslo: 696/340/12425//Horv. zo dňa 18.3.2010 o zriadení záložného práva na stavbu č.s. 2091 na parc.č.108/4-rodinný dom. Zákaz nakladania s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane. P1-341/10 zo dňa 26.3.2010 - 78/10

Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 6.4.2010, R-656/2010

Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti Ex 11/10. Exekučné konanie sa začalo dňa 10.2.2010. Exekútorický úrad Bratislava, súdna exekútorka, JUDr. Mária Nováková. P1 -383/10 zo dňa 13.4.2010 - 94/10

Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 71/09 v prospech oprávneného: Ing. Ľuboš Dolanský, Mäsiarska 41, Košice. P-572/10 zo dňa 27.05.2010 -141/2010

(Exekútorický úrad Košice, JUDr. Štefan Barilik - súdny exekútor, Kuzmányho 57, 040 01 Košice)

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 71/09 v prospech oprávneného: Ing. Ľuboš Dolanský, Mäsiarska 41, Košice. P-574/10 zo dňa 27.05.2010 -142/2010

(Exekútorický úrad Košice, JUDr. Štefan Barilik - súdny exekútor, Kuzmányho 57, 040 01 Košice)

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Slovenskou sporiteľňou, a.s., Bratislava, dobrovoľnou dražbou. P1-1145/10 zo dňa 16.11.2010 -271/10

Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby dražobníkom: GENERAL FACTORING, a.s., Košická 56, 821 08 Bratislava, IČO: 35 838 825. P1-247/11 zo dňa 7.3.2011 - 62/11

Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe DD 859/10, dražobníkom: GENERAL FACTORING, a.s, Košická 56, 821 08 Bratislava, IČO: 35 838 825. P1-505/11 zo dňa 9.5.2011 - 129/11

Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe DD 859/10 - 3.kolo, dražobníkom: GENERAL FACTORING, a.s, Košická 56, 821 08 Bratislava, IČO: 35 838 825. P1-661/11 zo dňa 15.6.2011 - 158/11

### **C. Ľarchy:**

Por.č.:1

Záložné právo č. 1174690 5 01 a 1174690 2 02 zo dňa 26.02.1998 (na rozostavaný dom na parc.č. 108/4) v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803, Údernická 5, Bratislava, V-415/98 zo dňa 05.03.1988 v.z.52/98

- Zmena v osobe záložného veriteľa. Postúpenie pohľadávky z postupcu: Prva stavebná sporiteľňa a.s., na postupníka: EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803, Údernická 5, Bratislava. Z-327/09 - vz.37/09

Por.č.:1

Záložná zmluva v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania, Lámačská cesta 8, Bratislava 37, IČO: 31749542 na rodinný dom č.súp. 2091 postavený na parc.č. 108/4, V-612/2002 zo dňa 23.04.2002 v.z.90/02

Por.č.:1

Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Suché mýto 4, 816 07 Bratislava, IČO:00 151 653 na nehnuteľnosť zapísanú na LV č.1002, katastrálne územie Pereš, Obec Košice 2, okres Košice II, stavba rodinný dom súp.č. 2091 postavený na pozemku parc.č.2091 postavený na pozemku parc.č. 108/4, zastavané plochy, V-2108/2002 zo dňa 04.10.2002 v.z.193/02

Por.č.:1

Oprávnený z vecného bremena - právo viesť vodovodnú, kanalizačnú, elektrickú a plynovú a telefónnu prípojku cez parc.č. 108/2, 108/3, 109/1, bez obmedzenia v prospech vlastníkov domu č.súp. 2091 na parc.č.108/4, V-2111/2002 zo dňa 04.10.2002 v.z.194/02

Por.č.:1

Exekučný príkaz na zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti Ex 208/2005, Exekútorický úrad Košice, JUDr. P.Cirbes - súdny exekútor, P1-102/2006 zo dňa 17.03.2006 v.z.64/06

Por.č.:1

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti EX 1777/05, Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Ľubomír Sidorják, P1-171/2006 zo dňa 02.05.2006 v.z.106/06

Por.č.:1

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. Ex 0933/06, súdny exekútor JUDr. Peter Molnár, Kupeckého 29, 040 01 Košice, Z-2055/2007 v.z.117/07

Por.č.:1



Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. Ex 2310/2006-49, opravný exekučný príkaz č. Ex 2310/2006-58, Exekútorický úrad, Ing. Mgr. Bohumil Husťák, súdny exekútor, Žriedlová 1, Košice, Z-2275/2007 v.z.139/08

Por.č.:1

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva Ex-7/08 zo dňa 30.05.2008 (Exekútorický úrad, JUDr. Mária Nováková, Matejkova 13, 841 05 Bratislava), Z-3252/2008 v.z.160/08

Por.č.:1

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva Ex-8/08 zo dňa 30.05.2008

(Exekútorický úrad, JUDr. Mária Nováková, Matejkova 13, 841 05 Bratislava), Z-3253/2008 v.z.161/08

Por.č.:1

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti EX 676/2008.Exekútorický úrad Liptovský Mikuláš, JUDr. Peter Matejovie, súdny exekútor. Z-878/09 zo dňa 17.2.2009 - 27/09

Por.č.:1

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 13/2009-24, Exekútorický úrad, Mgr. Eduard Biro, Nerudova 14, Košice, Z-4090/2009

Por.č.:1

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva E-x-104/09 zo dňa 19.01.2010 (Exekútorický úrad, JUDr. Mária Nováková, Matejkova 13, 841 05 Bratislava), Z-810/2010 v.z.42/10

Por.č.:1

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť Ex-11/10, Exekútorický úrad Bratislava JUDr. Mária Nováková, súdny exekútor matejkova 13, 841 05 Bratislava, Z-2980/10 v.z.127/10

Por.č.:1

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 71/09 v prospech oprávneného: Ing. Luboš Dolanský, Mäsiarska 41, Košice. Z-3333/10 zo dňa 27.05.2010 - 143/2010

(Exekútorický úrad Košice, JUDr. Štefan Barilik - súdny exekútor, Kuzmányho 57, 040 01 Košice)

Por.č.:1

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva Sp.zn. EX 128/10, Z 3558/10, pol.vz. 164/10.

Nehnuteľnosť sa zexekvováva pre vymáhanú pohľadávku. (Súdny exek. JUDr. Luboš Sidorják, Murgašova 3, 040 01 Košice)

Por.č.:1

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 11156/10u.. Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý - súdny exekútor, Z-307/11 z 17.1.2011 - 13/11

Por.č.:1

Rozhodnutie č. B/2011/094984/00202853/2 o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti na zabezpečenie daňovej pohľadávky Mesta Košice, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice, IČO: 00691135, vykonateľné dňa 13.06.2011. Zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane. Z-4604/11 zo dňa 27.06.2011 - 192/2011

Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 28.06.2011, R-1332/11 - 193/2011

Por.č.:1

Exekučný príkaz EX 293/2011-24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na dom č.s.2091 postavenom na parcele č. 108/4 v prospech Sociálna poisťovňa, pobočka Košice Festivalové námestie 1 Z-9152/11-v.z. 343/11

Nehnuteľnosť sa zexekvováva pre vymáhanú pohľadávku.

(Mgr. Eduard Biro, Nerudova 14, Košice)

#### **Iné údaje:**

LV 768 (pozemok)

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním vykonaná dňa 15.05.2012 za prítomnosti sestry vlastníka nehnuteľnosti pána Jaroslava Gaberu.

Fotodokumentácia širších vzťahov a vonkajšieho vzhľadu stavby a vnútorného vybavenia vykonaná dňa 15.05.2012.

**d) Porovnanie dokumentácie so zisteným skutočným stavom :**

Technická dokumentácia nebola poskytnutá. Objednávateľ znaleckého posudku predložil k predmetom ohodnotenia kópiu znaleckého posudku č.104/2002, vyhotoveného znalcom Ing.Lubomírom Gundzíkom, Sídlisko 1/984,09301 Vranov n.T. zo dňa 05.06.2002.

**e) Preverenie údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom:**

Pozemky parc.č.108/1 a parc.č.108/4 sú v zistenom skutočnom stave v súlade s popisnými a geodetickými údajmi katastra. Sú to parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape, využívané svojmu účelu ako zastavané plochy a nádvoria a záhrady pri rodinnom dome súp.č.2091 v intraviláne obce.

Stavba rodinného domu súp.č.2091 na parcele č.108/4 je v súlade so zákresom na katastrálnej mape, podľa evidencie príslušnej Správy katastra Košice.

Ťarchy a obmedzenia - evidované sú poznámky a v časti ťarchy sú to záložné zmluvy, záložné práva, oprávnenie z vecného bremena a exekučné príkazy podľa výpisu z listu vlastníctva číslo 768 a listu vlastníctva číslo 1002, k.ú.Pereš, Košice-Pereš, okres Košice II.

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

Rodinný dom súp.č.2091 na parc.č.108/4

plot murovaný I

plot murovaný II

plot z pletiva

Vonkajšie úpravy:

vodovodná prípojka

vodomerná šachta

kanalizačná prípojka

plynová prípojka

elektrická prípojka

spevnené plochy I

spevnené plochy II

vonkajšie schody

oporný múr

bazén

Pozemky parc.č.108/1, parc.č.108/4

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

Nie sú.

## **2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1 RODINNÉ DOMY**

#### **2.1.1 Rodinný dom súp.č.2091**

##### **POPIS STAVBY**

Predmetom znaleckého ohodnotenia je samostatne stojaci rodinný dom súp.č.2091 na parcele č.108/4 v mestskej časti Košice-Pereš. Rodinný dom je situovaný po pravej strane ulice Bystrickej v súvislej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov v zadnej časti bývalej záhrady, s prístupom cez cudzí pozemok parc.č.108/3, na ktorý je zriadené právo prechodu pre každého majiteľa pozemku par.č.108/1 a parc.č.108/4 cez parc.c.108/3 na parc.c.108/1 pešo a motorovými vozidlami, evidované na liste vlastníctva č.745,k.ú.Pereš. Ďalej je

na LV č.745 evidované vecné bremeno - Právo viesť vodovodnú, kanalizačnú, elektrickú, plynovú a telefónnu prípojku, cez parc.č.108/2,108/3, 109/1, bez obmedzenia, v prospech vlastníkov parc. č. 108/1, 108/4 a domu č.súp. 2091 na par. č.108/4,V-2111/2002 zo 4.10.2002 - 194/02. Rodinný dom je napojený na inžinierske siete v obci a to verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, verejný plynovod, verejnú elektrickú NN sieť.

Na stavbu bol vypracovaný geometrický plán na porealizačné zameranie na p.č.108/4 zo dňa 31.07.1997 a bolo vydané:

- Dodatočné stavebné povolenie stavby rodinného domu číslo Výst.3016-1434/80/81-Kp vydané Obvodným národným výborom, odborom výstavby Košice II zo dňa 18.06.1997
- Zmluva o zriadení vecného bremena N 693/02.
- Kolaudačné rozhodnutie č. ŽP 292 R/2000 Sk zo dňa 1.6.2000 na užívanie ucelenej časti stavby t.j. 1. pochodia /2.NP/ a podkrovie /3.NP/, vydané Okresným úradom Košice II, odborom životného prostredia.
- Listina o určení súpisného čísla zo dňa 03.11.2000, vydané Mestskou časťou Košice - Pereš.
- Predĺženie termínu ukončenia stavby č. ŽP 2002/00592 zo dňa 22.4.2002 vydané Okresným úradom Košice II, odborom životného prostredia.

Rodinný dom bol v časti poschodia a podkrovia daný do užívania v roku 2000 na základe kolaudačného rozhodnutia, prízemie je nedokončené a nie je skolaudované. V roku 2006 bola prevedená prístavba na poschodí rodinného domu.

Rodinný dom má dve nadzemné podlažia a obytné podkrovie. Vstup do rodinného domu je z juhozápadnej strany, na prízemí sa nachádzajú tieto miestnosti a priestory: štyri izby, hala s kuchynským kútom, chodba, kúpeľňa, WC, komora, kotolňa, schodisko na poschodie a krytá vonkajšia terasa. Na poschodí sa nachádzajú tieto miestnosti a priestory: predsieň, schodisko na podkrovie a prízemie, hala, dve izby, kuchyňa, komora, kúpeľňa a terasa. Z čelnej strany bola prevedená prístavba obytnej haly so šikmým stropným podhľadom a plastovými oknami a vstupnými dverami s izolačným dvojsklom. Na podkroví sa nachádzajú tieto miestnosti a priestory: schodisko na prízemie, chodba, štyri izby, kúpeľňa (rozostavaná) a balkón.

Základy sú monolitické betónové s vodorovnou hydroizoláciou, zvislé nosné konštrukcie sú murované stenové. Vonkajšie omietky hladké, na prístavbe chýbajú. Stropy nad prízemím sú kovové, čiastočne chýba podhľad, strop nad prízemím je železobetónový, doskový, strop nad podkrovím je stropnostrešná konštrukcia jednoplášťovej zateplenej odvetranej sedlovej strechy. Strecha je drevená väznicová sedlová so strešnými vikiermi, strešná krytina z asfaltových šindľov, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného ocelového plechu. Schodisko železobetónové, na prízemí chýba nášlapná vrstva, na poschodí sú s lepeným kobercom. Okná plastové s izolačným dvojsklom, dvere hladké plné a zasklené, podlahy v obytných miestnostiach plávajúce laminátové, podlahy v ostatných miestnostiach keramická dlažba. Vnútorne omietky hladké, v hygienických zariadeniach keramický obklad stien na celú výšku. Vykurovanie je ústredné podlahové teplovodné s kotlom na zemný plyn v kotolni na prízemí rodinného domu. Ohrev TÚV je v elektrickom bojleri v kotolni na prízemí. Elektroinštalácia svetelná a motorická, systém istenia poistkové automaty.

#### 1. Nadzemné podlažie

V samostatnom WC pri zadnom vstupe je WC so zabudovanou nádržkou, bez keramickej dlažby a keramického obkladu. Prevažná časť nášlapnej vrstvy podláh na prízemí chýba, navrhovaná je kuchynská linka dĺžky 3,60 m s nerezovým drezom a kombinovaným sporákom, keramickým obkladom pri linke, v kúpeľni je navrhovaná plastová vaňa s keramickým obkladom a umývadlom, navrhovaný je keramický obklad v kúpeľni na celú výšku.

#### 2. Nadzemné podlažie

Podlahy v obytných miestnostiach a v kuchyni plávajúce laminátové, podlahy v ostatných miestnostiach keramická dlažba, vybavenie kuchyne - linka pôdorysného tvaru U dĺžky 5,45 m, drez nerezový, vstavaná plynová varná doska päť horáková, vstavaná elektrická rúra, keramický obklad nad pracovnou plochou kuchynskej linky, v kúpeľni zapustená plastová vaňa s keramickým obkladom, umývadlo a WC so

zabudovanou nádržkou typu GEBERIT, keramický obklad v kúpeľni na celú výšku stien, batérie nerezové pákové.

#### 1. Podkrovie

Strop je s palubkovým dreveným podbitím, podlahy v obytných miestnostiach a na chodbe plávajúce laminátové, podlahy v ostatných miestnostiach keramická dlažba, kúpeľňa je nedokončená, navrhovaná je plastová vaňa a umývadlo s keramickým obkladom stien a WC.

## 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. NP	2000	17,05*15,55	265,13	120/265,13=0,453
2. NP	2000	9,65*9,95	96,02	
2. NP	2006	3,90*9,95	38,81	
<b>Spolu 2. NP</b>			134,83	120/134,83=0,890
1. Podkrovie	2000	9,65*9,95	96,02	120/96,02=1,250

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Vysled.
<b>2</b>	<b>Základy</b>			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.1.d murované z tehál v skladobnej hrúbke nad 30 cm do 40 cm	1000	100	1000,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	80	320,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.c s rovným pohľadom kovové	680	80	544,0
<b>8</b>	<b>Krovy</b>			
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stípičkov	445	100	445,0
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>			
	10.6.c lepenkové lepenkový šindel	955	100	955,0
<b>12</b>	<b>Klapiarske konštrukcie strechy</b>			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy	65	100	65,0
<b>14.</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný	220	75	165

	brizolit nad 2/3			
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	0	0,0
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	50	67,5
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	100	530,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	15	53,3
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	0	0,0
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	50	385,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.1 svetelná, motorická	280	40	112,0
<b>26</b>	<b>Domáci telefón (rozvod pod omietkou)</b>			
	- vyskytujúca sa položka	80	40	32,0
<b>27</b>	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>			
	- vyskytujúca sa položka	80	40	32,0
<b>29</b>	<b>Bleskozvod</b>			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	<b>Spolu</b>	<b>7680</b>		<b>6050,8</b>

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (3 ks)	75	100	75,0
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	100	155,0
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	0,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.6 bm)	198	0	0,0
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (2 ks)	130	0	0,0
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	0	0,0
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			

	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (4 ks)	80	0	0,0
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	100	80,0
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	0	0,0
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160	0	0,0
	40.4 vane (2 ks)	30	0	0,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	<b>Spolu</b>	<b>1503</b>		<b>615,0</b>

## 2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Vysled.
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.1.d murované z tehál v skladobnej hrúbke nad 30 cm do 40 cm	1000	100	1000,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	100	400,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.a s rovným pohľadom betónové monolit. i prefabrikované	1040	100	1040,0
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
<b>14.</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220	75	165
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>			
	16.4 PVC, guma	180	100	180,0
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>			
	19.2 plastové	75	100	75,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			

	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
<b>27</b>	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
<b>28</b>	<b>Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)</b>			
	- vyskytujúca sa položka	135	100	135,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	<b>Spolu</b>	<b>5600</b>		<b>5545,0</b>

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	100	25,0
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	60,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5.45 bm)	300	100	299,8
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	100	65,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	100	80,0
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
<b>41</b>	<b>Balkón</b>			
	41.1 výmery nad 5 m <sup>2</sup> (1 ks)	120	80	96,0
	<b>Spolu</b>	<b>875</b>		<b>851,0</b>

## 1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Vysled.
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.1.d murované z tehál v skladobnej hrúbke nad 30 cm do 40 cm	1000	100	1000,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	100	400,0

<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.b s rovným pohľadom drevené trámové	760	100	760,0
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
<b>14.</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	110	100	110
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	0	0,0
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.2.a podlahové elektrické	560	100	560,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	<b>Spolu</b>	<b>4370</b>		<b>4220,0</b>

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	100	25,0
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	0	0,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	0,0
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	0	0,0
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	0,0
<b>41</b>	<b>Balkón</b>			
	41.1 výmery nad 5 m <sup>2</sup> (1 ks)	120	80	96,0
	<b>Spolu</b>	<b>450</b>		<b>121,0</b>

#### Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,194$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nedokončeného	Hodnota RU dokončeného	Hodnota RU nedokončeného
----------	--	---	------------------------	--------------------------



		podlažia	podlažia [EUR/m <sup>2</sup> ]	podlažia [EUR/m <sup>2</sup> ]
1. NP	(7680 + 1503 * 0,453)/30,1260	(6050,8 + 615 * 0,453)/30,1260	277,53	210,10
2. NP	(5600 + 875 * 0,890)/30,1260	(5545 + 851 * 0,890)/30,1260	211,74	209,20
1. Podkrovie	(4370 + 450 * 1,250)/30,1260	(4220 + 121 * 1,250)/30,1260	163,73	145,10

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2000	12	78	90	13,33	86,67
2. NP	2000	12	78	90	13,33	86,67
2. NP - prístavba	2006	6	78	84	7,14	92,86
1. Podkrovie	2000	12	78	90	13,33	86,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
<b>1. NP z roku 2000</b>		
Východisková hodnota	277,53 EUR/m <sup>2</sup> *265,13 m <sup>2</sup> *2,194*1,02	164 666,63
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	210,10 EUR/m <sup>2</sup> *265,13 m <sup>2</sup> *2,194*1,02	124 658,45
Technická hodnota	86,67% z 124 658,45	108 041,48
<b>2. NP z roku 2000</b>		
Východisková hodnota	211,74 EUR/m <sup>2</sup> *96,02 m <sup>2</sup> *2,194*1,02	45 498,95
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	209,20 EUR/m <sup>2</sup> *96,02 m <sup>2</sup> *2,194*1,02	44 953,15
Technická hodnota	86,67% z 44 953,15	38 960,90
<b>2. NP - prístavba z roku 2006</b>		
Východisková hodnota	211,74 EUR/m <sup>2</sup> *38,81 m <sup>2</sup> *2,194*1,02	18 390,07
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	209,20 EUR/m <sup>2</sup> *38,81 m <sup>2</sup> *2,194*1,02	18 169,46
Technická hodnota	92,86% z 18 169,46	16 872,16
<b>1. Podkrovie z roku 2000</b>		
Východisková hodnota	163,73 EUR/m <sup>2</sup> *96,02 m <sup>2</sup> *2,194*1,02	35 182,51
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	145,10 EUR/m <sup>2</sup> *96,02 m <sup>2</sup> *2,194*1,02	31 179,27
Technická hodnota	86,67% z 31 179,27	27 023,07

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [EUR]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [EUR]	Technická hodnota [EUR]
1. nadzemné podlažie	164 666,63	124 658,45	108 041,48
2. nadzemné podlažie	63 889,02	63 122,61	55 833,06
1. podkrovné podlažie	35 182,51	31 179,27	27 023,07
<b>Spolu</b>	<b>263 738,16</b>	<b>218 960,33</b>	<b>190 897,61</b>

**Dokončenosť stavby:**  $(218\,960,33\text{EUR} / 263\,738,16\text{EUR}) * 100\% = 83,02\%$

## 2.2 PLOTY

### 2.2.1 Plot murovaný I.

Plot murovaný I ohraničuje pozemok parc.č.108/1 od pravého suseda - parcela č.103/1. Je zhotovený z betónových šalovacích tvárnic zaliatych tekutou betónovou zmesou na betónovom pásovom základe. Bol daný do užívania v roku 2000.

### 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	41,00m	700	23,24 EUR/m
	<b>Spolu:</b>			<b>23,24 EUR/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b> murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	71,75m <sup>2</sup>	755	25,06 EUR/m

**Dĺžka plotu:** 41 m  
**Pohľadová plocha výplne:**  $41,0 * (2,0 + 1,50) * 0,5 = 71,75 \text{ m}^2$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{cu} = 2,194$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot murovaný I.	2000	12	38	50	24,00	76,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$(41,00\text{m} * 23,24 \text{ EUR/m} + 71,75\text{m}^2 * 25,06 \text{ EUR/m}^2) * 2,194 * 1,02$	6 156,17
Technická hodnota	76,00 % z 6 156,17 EUR	4 678,69

### 2.2.2 Plot murovaný II.

Plot ohraničuje pozemok rodinného domu parcelu č.108/1 od zadného suseda - parcela č.107. Je zhotovený z betónových šalovacích tvárnic zaliatych tekutou betónovou zmesou na betónovom pásovom základe. Plot bol daný do užívania v roku 2003.

### 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	21,50m	700	23,24 EUR/m
	<b>Spolu:</b>			<b>23,24 EUR/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	32,25m <sup>2</sup>	755	25,06 EUR/m

Dĺžka plotu: 21,50 m  
Pohľadová plocha výplne:  $21,50 * 1,50 = 32,25 \text{ m}^2$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,194$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot murovaný II.	2003	9	41	50	18,00	82,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$(21,50\text{m} * 23,24 \text{ EUR/m} + 32,25\text{m}^2 * 25,06 \text{ EUR/m}^2) * 2,194 * 1,02$	2 926,80
Technická hodnota	82,00 % z 2 926,80 EUR	2 399,98

### 2.2.3 Plot z pletiva

Plot z pletiva ohraničuje pozemok rodinného domu - parcela č.108/1 od bočného ľavého suseda - pozemku parc.č.111/3 Je zhotovený z ocelového strojového pletiva na ocelových stĺpikoch, na betónovom pásovom základe. Bol daný do užívania v roku 2000.

## 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	41,00m	700	23,24 EUR/m
	<b>Spolu:</b>			<b>23,24 EUR/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b> zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	61,50m <sup>2</sup>	380	12,61 EUR/m

**Dĺžka plotu:** 41 m  
**Pohľadová plocha výplne:**  $41,0 * 1,50 = 61,50 \text{ m}^2$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{cu} = 2,194$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot z pletiva	2000	12	18	30	40,00	60,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$(41,00\text{m} * 23,24 \text{ EUR/m} + 61,50\text{m}^2 * 12,61 \text{ EUR/m}^2) * 2,194 * 1,02$	3 867,85
Technická hodnota	60,00 % z 3 867,85 EUR	2 320,71

## 2.3 VONKAJŠIE ÚPRAVY

### 2.3.1 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka vedie od bodu napojenia na verejný vodovod pri ulici Bystrickej do vodomernej šachty, umiestnenej v ľavom prednom nároží predzáhradky parc.č.109/1 a odtiaľ po ľavej strane popri rodinnom dome na parc.č. 109/1, cez parcely č. 108/2, č.108/1 do hodnoteného rodinného domu. Je zhotovená z rúr rPE DN 25 mm a do užívania bola daná v roku 2000.

Na liste vlastníctva č.768,k.ú.Pereš je evidované oprávnenie z vecného bremena pre Gabera Jaroslava a Evu Gaberovú r.Vojakovičovú - právo viesť vodovodnú, kanalizačnú, plynovú, a telefónnu prípojku cez parc.č.108/2, 108/3, 109/1, bez

obmedzenia v prospech vlastníkov parc.č. 108/1, 108/4, V-2111/2002 zo dňa 04.10.2002 v.z.194/02.

## 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 navítavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1250/30,1260 = 41,49$  EUR/bm  
**Počet merných jednotiek:** 59,0 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,194$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2000	12	28	40	30,00	70,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$59 \text{ bm} * 41,49 \text{ EUR/bm} * 2,194 * 1,02$	5 478,13
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 5 478,13 \text{ EUR}$	3 834,69

## 2.3.2 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta je situovaná v ľavom prednom nároží predzáhradky na parcele č.109/1. Je betónovej monolitckej konštrukcie s ocelovým poklopom a do užívania bola daná v roku 2000.

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)  
**Položka:** 1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia  
**Kód KS:** 2222 Miestne potrubné rozvody vody

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $7660/30,1260 = 254,27$  EUR/m<sup>3</sup> OP  
**Počet merných jednotiek:** 1,45 m<sup>3</sup> OP  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,194$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2000	12	28	40	30,00	70,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$1,45 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ EUR/m}^3 \text{ OP} * 2,194 *$	825,09
Technická hodnota	70,00 % z 825,09 EUR	577,56

### 2.3.3 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka vedie súbežne s vodovodnou prípojkou z hodnoteného rodinného domu do verejnej kanalizácie v cestnom telese ulice Bystrickej. Je zhotovená z kameninového potrubia DN 125 mm a bola daná do užívania v roku 2000.

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové  
**Položka:** 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $920/30,1260 = 30,54 \text{ EUR/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 59,0 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,194$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2000	12	28	40	30,00	70,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$59 \text{ bm} * 30,54 \text{ EUR/bm} * 2,194 * 1,02$	4 032,35
Technická hodnota	70,00 % z 4 032,35 EUR	2 822,65

### 2.3.4 Plynová prípojka

Plynová prípojka vedie od bodu napojenia na verejný plynovod pri cestnom telese ulice Bystrickej cez skrinku HUP v ľavom prednom nároží predzáhradky na parcele č.109/1 súbežne s vodovodnou a kanalizačnou prípojkou po ľavej strane parciel č. 109/1, č.108/2, č.108/1 do kotolne ÚVK na prízemí (1.N.P.) hodnoteného rodinného domu. Prípojka DN 25 mm bola daná do užívania v roku 2000.

#### 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:**  $425/30,1260 = 14,11$  EUR/bm

**Počet merných jednotiek:** 59,0 bm

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{cu} = 2,194$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	2000	12	28	40	30,00	70,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$59 \text{ bm} * 14,11 \text{ EUR/bm} * 2,194 * 1,02$	1 863,01
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 1\,863,01 \text{ EUR}$	1 304,11

### 2.3.5 Elektrická prípojka

Elektrická kábelová zemná prípojka vedie od bodu napojenia na betónovom podpernom bode verejnej vzdušnej elektrickej NN siete na pravej strane prístupovej komunikácie ku hodnotenému rodinnému domu - parcela č.108/3 do elektromerového rozvádzača v ocelevej skrinke na podpernom bode a odtiaľ do domovej rozvodnice vo vnútri hodnoteného rodinného domu - vid' výkres Situácia. Elektrická kábelová zemná prípojka bola daná do užívania v roku 2000.

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)

**Bod:** 7.1. NN prípojky

**Položka:** 7.1.v) kábelová prípojka zemná Cu 4\*16 mm\*mm

**Kód KS:** 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $525/30,1260 = 17,43$  EUR/bm

**Počet káblov:** 1

**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 10,46 EUR/bm

**Počet merných jednotiek:** 59,0 bm

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{cu} = 2,194$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	2000	12	28	40	30,00	70,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	59 bm * (17,43 EUR/bm + 0 * 0 EUR/bm) *	2 301,37
Technická hodnota	2,194 * 1,02	1 610,96

### 2.3.6 Spevnené plochy I

Spevnené plochy I sú zhotovené z monolitického betónu a tvoria prístupový chodník popri rodinnom dom smerom k zadným vstupom a odkvapové chodníky. Boli dané do užívania v roku 2000.

#### 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.a) Do hrúbky 100 mm
<b>Kód KS:</b>	2112 Miestne komunikácie
<b>Kód KS2:</b>	2111 Cestné komunikácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $260/30,1260 = 8,63$  EUR/m<sup>2</sup> ZP  
**Počet merných jednotiek:**

$17,05*1,15+17,05*0,8+15,55*1,10+15,55*1,20+1,10*1,15+0,85*1,10+0,8*1,20+1,2*1,15 = 73,55$  m<sup>2</sup> ZP

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{cu} = 2,194$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy I	2000	12	18	30	40,00	60,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	73,55 m <sup>2</sup> ZP * 8,63 EUR/m <sup>2</sup> ZP * 2,194 * 1,02	1 420,46
Technická hodnota	60,00 % z 1 420,46 EUR	852,28

### 2.3.7 Spevnené plochy II

Spevnené plochy II predstavuje prístupový peší chodník ku vonkajšiemu vyrovnávaciemu schodisku z úrovne chodníka na terasu na 2.N.P. Sú zhotovené z lomového kameňa a boli dané do užívania v roku 2000.

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)



**Bod:** 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým  
**Položka:** 8.3.e) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie  
**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $400/30,1260 = 13,28$  EUR/m<sup>2</sup> ZP  
**Počet merných jednotiek:**  $17,0*1,25 = 21,25$  m<sup>2</sup> ZP  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,194$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy II	2000	12	18	30	40,00	60,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$21,25 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 13,28 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP} * 2,194 *$	631,53
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 631,53 \text{ EUR}$	378,92

## 2.3.8 Oporný múr

Oporný múr je zhotovený na parcele č.108/2, pozdĺž pešieho chodníka ku vonkajšiemu vyrovnávaciemu schodisku. Je prevedený z lomového kameňa na pásových betónových základoch. Bol daný do užívania v roku 2000.

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 9. Oporné múry (JKSO 815 4)  
**Bod:** 9.2. Z lomového kameňa

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1345/30,1260 = 44,65$  EUR/m<sup>3</sup> OP  
**Počet merných jednotiek:**

$0,40*2,9*(12,0+5,85+6,55)+0,40*1,50*(2,45*2,0+1,34+1,10) = 32,71$  m<sup>3</sup> OP

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,194$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr	2000	12	28	40	30,00	70,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$32,71 \text{ m}^3 \text{ OP} * 44,65 \text{ EUR/m}^3 \text{ OP} * 2,194 *$	3 268,43
Technická hodnota	$1,02$	

## 2.3.9 Vonkajšie schody

Vonkajšie vyrovnávacie schody vedú z úrovne pešieho prístupového chodníka na úroveň vonkajšej terasy s hlavným vstupom na 2.N.P. Sú železobetónovej doskovej monolitickéj konštrukcie a boli dané do užívania v roku 2000.

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)  
**Bod:** 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $545/30,1260 = 18,09$  EUR/bm stupňa  
**Počet merných jednotiek:**  $7*1,25+10*2,60 = 34,75$  bm stupňa  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,194$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	2000	12	28	40	30,00	70,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$34,75 \text{ bm stupňa} * 18,09 \text{ EUR/bm stupňa} * 2,194 * 1,02$	1 406,79
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 1\,406,79 \text{ EUR}$	984,75

## 2.3.10 Bazén

Železobetónový monolitický vonkajší bazén na parcele č.108/1 nadväzuje na krytú vonkajšiu obytnú terasu na prízemí. V roku 2000 boli vyhotovené vodorovné a zvislé železobetónové monolitické konštrukcie a betónové schody do bazéna. Vzhľadom na to, že práce neboli dokončené, vplyvom počasia dochádza k deštrukcii konštrukcií.

železobetón Na prácach na rozostavanom bazéne sa dlhodobo nepokračuje a je vystavený deštrukčným vplyvom počasia.

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 13. Bazény  
**Bod:** 13.4. Betónové monolitické

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $3070/30,1260 = 101,91$  EUR/m<sup>3</sup> OP  
**Počet merných jednotiek:**  $12*4,20*1,70 = 85,68$  m<sup>3</sup> OP  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,194$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

Dokončenosť:

25 %

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Bazén	2000	12	18	30	40,00	60,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota dokončenej stavby	85,68 m <sup>3</sup> OP * 101,91 EUR/m <sup>3</sup> OP * 2,194 * 1,02	19 540,38
Východisková hodnota	85,68 m <sup>3</sup> OP * 101,91 EUR/m <sup>3</sup> OP * 2,194 * 1,02 * 25/100	4 885,10
Technická hodnota	60,00 % z 4 885,10 EUR	2 931,06

Dokončenosť stavby:  $(4\,885,10 / 19\,540,38) * 100\% = 25,00\%$

## 2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [EUR]	Technická hodnota [EUR]
Rodinný dom súp.č.2091	218 960,33	190 897,61
Plot murovaný I.	6 156,17	4 678,69
Plot murovaný II.	2 926,80	2 399,98
Plot z pletiva	3 867,85	2 320,71
Vodovodná prípojka	5 478,13	3 834,69
Vodomerná šachta	825,09	577,56
Kanalizačná prípojka	4 032,35	2 822,65
Plynová prípojka	1 863,01	1 304,11
Elektrická prípojka	2 301,37	1 610,96
Spevnené plochy I	1 420,46	852,28
Spevnené plochy II	631,53	378,92
Oporný múr	3 268,43	2 287,90
Vonkajšie schody	1 406,79	984,75
Bazén	4 885,10	2 931,06
<b>Celkom:</b>	<b>258 023,41</b>	<b>217 881,87</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom je situovaný v mestskej časti Košice-Pereš, okres Košice II, ktorá sa nachádza juhozápadným smerom od centra mesta, po pravej strane štátnej cesty E58. Mestská časť Košice-Pereš má 1406 obyvateľov a kompletne vybudovanú technickú infraštruktúru, miestny úrad, materskú a základnú školu I.stupňa, základnú sieť obchodov a služieb.

Poloha nehnuteľnosti je na ulici Bystrickej s prístupom cez cudzí pozemok parc.č.108/3, na ktorý je zriadené právo prechodu pre každého majiteľa pozemku par.č.108/1 a parc.č.108/4 cez parc.c.108/3 na parc.c.108/1 pešo a motorovými vozidlami, evidované na liste vlastníctva č.745,k.ú.Pereš. Ďalej je na LV č.745 evidované vecné bremeno - právo viesť vodovodnú, kanalizačnú, elektrickú, plynovú a telefónnu prípojku, cez parc.č.108/2,108/3, 109/1, bez obmedzenia, v prospech vlastníkov parc. č. 108/1, 108/4 a domu č.súp. 2091 na par. č.108/4,V-2111/2002 zo 4.10.2002 - 194/02.

Okolitú zástavbu tvorí zástavba samostatne stojacich rodinných domov. V lokalite je možnosť napojenia na technickú infraštruktúru - verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, elektrickú sieť, verejný plynovod, telefón. Verejnú dopravu predstavuje autobusová a prímestská hromadná doprava.

Základnú občiansku vybavenosť krajského mesta Košice predstavuje mestský úrad, vyššiu občiansku vybavenosť predstavujú krajské úrady, krajský súd, fakultná nemocnica s poliklinikou, divadlá, kiná, hotely, múzeá, banky, poisťovne, sieť obchodov a slušieb, vysoké školy, gymnáziá, stredné odborné školy a učilištia. Mesto Košice má 240 915 obyvateľov, má rozvíjajúcu sa bytovú výstavbu a patrí ku krajským sídlam so stúpajúcim počtom obyvateľov. Verejnú dopravu predstavuje miestna autobusová doprava, električka, trolejbus, autobus, železnica, letecká doprava.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predpoklad využitia rodinného domu je na projektovaný účel - na bývanie. Rodinný dom je ku dňu tvaromiestneho šetrenia nedokončený.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

K nehnuteľnosti sú evidované poznámky a v časti ťarchy sú to záložné zmluvy, záložné práva, oprávnenie z vecného bremena a exekučné príkazy podľa výpisu z listu vlastníctva číslo 768 a listu vlastníctva číslo 1002, k.ú.Pereš, Košice-Pereš, okres Košice II.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je zvolený na úrovni 0,50 na základe tvaromiestneho šetrenia v uvedenej lokalite v danom čase.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,5

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

#### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $V_i$	Výsledok $k_{PDI} * V_i$
-------	-------	--------	-----------	------------	--------------------------

<b>1</b>	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,500	13	6,5000
<b>2</b>	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce vhodné k bývaníu situované na okraji obce	III.	0,500	30	15,0000
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b> nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,500	8	4,0000
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	7	10,5000
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,0000
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. Obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska.	III.	0,500	10	5,0000
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,000	9	9,0000
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,0000
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,5000
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,0000
<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,000	7	7,0000
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,000	7	7,0000
<b>13</b>	<b>Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)</b> krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,500	10	15,0000
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,275	8	2,2000
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,0000
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnúť.</b> bez zmeny	III.	0,500	8	4,0000
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,3500
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b> nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,050	4	0,2000

<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,500	20	10,0000
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>125,25</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 125,25 / 180$	0,696
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 217\ 881,87 \text{ EUR} * 0,696$	<b>151 645,78 EUR</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.1.1 zastavané plochy

#### POPIS

Pozemky parc.č.108/1, parc.č.108/4 sú evidované na liste vlastníctva č.768, katastrálne územie Pereš, obec Košice-Pereš, okres Košice II. Pozemky sú mierne svažité severným smerom, prístupné z ulice Bystrickej cez cudziu parcelu č.108/3 na ktorú je zriadené právo prechodu pre každého majiteľa pozemku par.č.108/1 a parc.č.108/4 cez parc.c.108/3 na parc.c.108/1 pešo a motorovými vozidlami, evidované na liste vlastníctva č.745,k.ú.Pereš, z tohto dôvodu pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku je použitý koeficient redukujúcich faktorov. Pozemky sú s možnosťou napojenia na inžinierske siete a to verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, verejný plynovod, verejná vzdušná elektrická NN sieť, telekomunikačnú sieť z ulice Bystrickej.

Na liste vlastníctva č.768,k.ú.Pereš je evidované oprávnenie z vecného bremena pre Gabera Jaroslava a Evu Gaberovú r.Vojakovičovú - právo viesť vodovodnú, kanalizačnú, plynovú, a telefónnu prípojky cez parc.č.108/2, 108/3, 109/1, bez obmedzenia v prospech vlastníkov parc.č.108/1,parc.č.108/4, V-2111/2002 zo dňa 04.10.2002 v.z.194/02.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
108/1	záhrada	632	632,00	1/1	632,00 m <sup>2</sup>
108/4	zastavaná plocha a nádvorie	263	263,00	1/1	263,00 m <sup>2</sup>
<b>Spolu výmera</b>					<b>895,00 m<sup>2</sup></b>

**Obec:** Košice  
**Východisková hodnota:**  $VH_{MJ} = 26,56 \text{ EUR/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v	1,30

	dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	
$k_v$ koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
$k_p$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,40

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,00 * 0,40$	0,8736
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ EUR/m}^2 * 0,8736$	23,20 EUR/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 895,00 \text{ m}^2 * 23,20 \text{ EUR/m}^2$	<b>20 764,00 EUR</b>

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
parcela č. 108/1	14 662,40
parcela č. 108/4	6 101,60
<b>Spolu</b>	<b>20 764,00</b>

## III. ZÁVER

### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

**Nehnuteľnosť:** Rodinný dom súp.č.2091 na parc.č.108/4 s príslušenstvom a pozemkami parc.č.108/1 a parc.č.108/4 v mestskej časti Košice-Pereš - nehnuteľnosti evidované na liste vlastníctva č.1002 a na liste vlastníctva č.768, katastrálne územie Pereš, okres Košice II

**Vlastník:** Jaroslav Gabera a Eva Gaberová r.Vojakovičová, Bystrická 26A, 040 11 Košice

**Výpis z KN :** LV č.1002, LV č.768, katastrálne územie Pereš, obec Košice-Pereš, okres Košice II

**Hlavné stavby:**

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom súp.č.2091		0,00	265,13	3

**Pozemky:**

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavané plochy	108/1	632,00
zastavané plochy	108/4	263,00

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Znaleckou úlohou je stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č.2091 na parc.č.108/4 s príslušenstvom a pozemkami parc.č.108/1 a parc.č.108/4 v mestskej časti Košice-Pereš - nehnuteľnosti evidované na liste vlastníctva č.1002 a na liste vlastníctva č.768, katastrálne územie Pereš, okres Košice II.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 17.05.2012, ktorú tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

### Rekapitulácia :

**Stavby :**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou : 151 645,78 EUR  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

**Pozemky :**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie : 20 764,00 EUR  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom súp.č.2091	132 864,74
Plot murovaný I.	3 256,37
Plot murovaný II.	1 670,39
Plot z pletiva	1 615,21
Vodovodná prípojka	2 668,94
Vodomerná šachta	401,98
Kanalizačná prípojka	1 964,56
Plynová prípojka	907,66
Elektrická prípojka	1 121,23
Spevnené plochy I	593,19
Spevnené plochy II	263,73
Oporný múr	1 592,38



Vonkajšie schody	685,39
Bazén	2 040,02
<b>Pozemky</b>	
zastavané plochy - parc. č. 108/1 (632 m <sup>2</sup> )	14 662,40
zastavané plochy - parc. č. 108/4 (263 m <sup>2</sup> )	6 101,60
<b>Spolu VŠH</b>	<b>172 409,78</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>172 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **172 000,00 EUR**  
Slovom: **Jedenstosedemdesiatdvatisíc EUR**

Vo Svidníku dňa 17.5.2012

Ing. Zdravecká Tatiana  
znalkyňa

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku GF 859/10 zo dňa 27.04.2012
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1002, k.ú.Pereš, zo dňa 09.05.2012, vydaný Správou katastra v Košiciach, pod č.obj.7506/2012
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.768, k.ú.Pereš, zo dňa 09.05.2012, vydaný Správou katastra v Košiciach, pod č.obj.7505/2012
4. Kópia z katastrálnej mapy, map.list Veľká Ida 6-1/23, vydaná Správou katastra Košice, pod č.obj.7504/2012 zo dňa 09.05.2012
5. Geometrický plán na porealizačné zameranie na p.č.108/4 zo dňa 31.07.1997
6. Dodatočné stavebné povolenie stavby rodinného domu číslo Výst. 3016-1434/80/81-Kp vydané Obvodným národným výborom, odborom výstavby Košice II zo dňa 18.06.1997
7. Zmluva o zriadení vecného bremena N 693/02.
8. Kolaudačné rozhodnutie č. ŽP 292 R/2000 Sk zo dňa 1.6.2000 na užívanie ucelenej časti stavby t.j. 1. pochodia /2.NP/ a podkrovie /3.NP/, vydané Okresným úradom Košice II, odborom životného prostredia.
9. Predĺženie termínu ukončenia stavby č. ŽP 2002/00592 zo dňa 22.4.2002 vydané Okresným úradom Košice II, odborom životného prostredia.
10. Zastavovací plán v mierke 1:250
11. Pôdorysy podlaží v mierke 1:200
12. Fotodokumentácia nehnuteľnosti - Pohľady od ulice Bystrickej, pohľad čelný-juhozápadný, bočný pravý-juhovýchodný, pohľad na bazén, pohľad zadný-severovýchodný
13. Fotodokumentácia nehnuteľnosti - Pohľady na vnútorné priestory

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 1.8.2005 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913887.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 43/2012 znaleckého denníka č.5. Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.43/2012.

podpis znalkyne