Znalec: Ing. Miroslav VAŠKO, Čsl. armády 2355/28, 075 01 Trebišov, tel. +421 905 901 846, znalec pre odbor - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 731
Zadávateľ:
JUDr. Erik Končok, Vojtecha Tvrdého 793/21, 010 01 Žilina, S 1242
Číslo spisu (objednávky): objednávka 1K/20/2021 z 18.01.2023

ZNALECKÝ POSUDOK 18/2023

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Vinné, obec Vinné, okres Michalovce:
evidovanej na liste vlastníctva č. 5452, a to:
pozemok, parcely registra "C" č.:
- 2201/27 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 60 m^2
- 2201/28 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 90 m^2
- 2201/29 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 49 m^2
- 2201/30 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 45 m^2
- 2281/2 - ostatná plocha o výmere 853 m^2
- 2301/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 143 m^2
- 2304/3 - ostatná plocha o výmere 792 m^2
- 2542/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1800 m^2
- 2542/4 - ostatná plocha o výmere 637 m^2

evidovanej na liste vlastníctva č. 5470, a to:
pozemok, parcela registra "C" č.:
- 2201/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 877 m^2

stavby:
- Rekreačný dom, Zempl.Šírava-stred.-Lúč č.s. 3700 na parc. 2201/11

ku dňu spracovania posudku pre účel speňaženia majetku úpadcu v rámci konkurzného konania 1K/20/2021.

Počet strán (z toho príloh) : 86 (56)

Počet vyhotovení : 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Vinné, obec Vinné, okres Michalovce,
evidovanej na liste vlastníctva č. 5452, a to:
pozemok, parcely registra "C" č.:
- 2201/27 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 60 m^2
- 2201/28 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 90 m^2
- 2201/29 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 49 m^2
- 2201/30 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 45 m^2
- 2281/2 - ostatná plocha o výmere 853 m^2
- 2301/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 143 m^2
- 2304/3 - ostatná plocha o výmere 792 m^2
- 2542/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1800 m^2
- 2542/4 - ostatná plocha o výmere 637 m^2

evidovanej na liste vlastníctva č. 5470, a to:
pozemok, parcela registra "C" č.:
- 2201/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 877 m^2

stavby:
- Rekreačný dom, Zempl.Šírava-stred.-Lúč č.s. 3700 na parc. 2201/11

ku dňu spracovania posudku pre účel speňaženia majetku úpadcu v rámci konkurzného konania 1K/20/2021.

2. Účel znaleckého posudku: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účel speňaženia majetku úpadcu v rámci konkurzného konania 1K/20/2021.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu): 02.02.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 28.02.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:
a) podklady dodané zadávateľom:
- objednávka 1K/20/2021 S 1242 z 18.01.2023
- rozhodnutie - dodatočné povolenie stavby č. 1236/2011 z 19.04.2012
- rozhodnutie - povolenie užívania stavby č. 256/2015 z 05.03.2015
- geometrický plán - porealizačné zameranie stavby z 16.02.2015
- situácia stavby z projektovej dokumentácie
- pôdorys I.PP z projektovej dokumentácie
- pôdorys I.NP stavby z projektovej dokumentácie
- pôdorys II.NP stavby z projektovej dokumentácie
- pôdorys strechy z projektovej dokumentácie
- rez A-A stavbou z projektovej dokumentácie
- rez B-B stavbou z projektovej dokumentácie
- rez C-C stavbou z projektovej dokumentácie

b) podklady získané znalcom:
- fotodokumentácia z 02.02.2023
- list vlastníctva č. 5452 z 08.02.2023 vydaný katastrálnym portálom
- list vlastníctva č. 5470 z 08.02.2023 vydaný katastrálnym portálom
- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 08.02.2023 vydaná katastrálnym portálom
- informatívne kópie z katastrálnej mapy na podklade ortofotomapy parciel CKN 2281/2, 2301/2, 2304/3, 2542/3 a 2542/4

6. Použité právne predpisy a literatúra:
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 34/2009 Z.z..

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb a zákona č. 237/2000 Zb..
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 .
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.
- Pre stanovenie Kcú v celom znaleckom posudku je použitý nasledujúci postup - Kcú z 4/1996 na 4/2022 podľa zverejnených údajov Štatistického úradu SR publikovaných na webovej stránke ŠÚ SR.
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský – Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- časopisy Znalectvo

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

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

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

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb
Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2022.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb
Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Nedokončené a poškodené stavby

Nedokončenými stavbami sa rozumejú rozostavané stavby, nadstavby a prístavby v čase od začatia výstavby do vydania kolaudačného rozhodnutia stavebným úradom alebo stavby, na ktorých sa vykonáva rekonštrukcia a modernizácia. Začiatkom výstavby sa na účely tejto vyhlášky rozumie fyzické začatie stavebných prác na hodnotenom objekte. Východisková hodnota stavby, na ktorej sa s výstavbou nezačalo, sa nepočíta. Východisková hodnota nedokončenej stavby sa vypočíta ako východisková hodnota stavby dokončenej na základe projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom (ak takáto projektová

dokumentácia nie je alebo ak nie je v súlade so skutkovým stavom, tak podľa predpokladaného stavu stavby po jej dokončení) s tým, že sa odpočet východiskovej hodnoty nevyhotovených a nedokončených konštrukcií a vybavení vykoná podľa ich pomerného percentuálneho zastúpenia na celej stavbe.

Obdobným spôsobom sa postupuje pri poškodených stavbách. Za poškodenie sa nepovažuje fyzické alebo morálne starnutie jednotlivých konštrukcií alebo vybavení, ani dôsledky zanedbanej údržby hodnoteného objektu.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: nie sú.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

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

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2022 - 3,412.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 5452 vydaný Katastrálnym portálom dňa 08.02.2023

A. Majetková podstata:

Stavby : nie sú

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 2201/27 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 60 m^2
- 2201/28 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 90 m^2
- 2201/29 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 49 m^2
- 2201/30 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 45 m^2
- 2201/32 - trvalý trávny porast o výmere 13659 m^2
- 2281/2 - ostatná plocha o výmere 853 m^2
- 2285/2 - trvalý trávny porast o výmere 11522 m^2
- 2286/2 - trvalý trávny porast o výmere 9638 m^2
- 2300/2 - vinica o výmere 1874 m^2
- 2301/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 143 m^2
- 2302/2 - vinica o výmere 5267 m^2
- 2303/3 - vinica o výmere 13815 m^2
- 2304/3 - ostatná plocha o výmere 792 m^2
- 2542/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1800 m^2
- 2542/4 - ostatná plocha o výmere 637 m^2

B. Vlastníci:

1 Gaško Pavol r. Gaško (14.02.1969), Okružná 1295/44, Michalovce, PSČ 071 01, SR, IČO 43 950 981 v celosti

Plomba vyznačená na základe V-4470/2017 (Zmluva o zriadení záložného práva)
Plomba vyznačená na á.klade Z-2190/2020 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))

Plomba vyznačená na základe Z-4801/2021 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))
Plomba vyznačená na základe Z-490/2022 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))
Plomba vyznačená na základe Z-1184/2022 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))

- **Poznámka:** P - 165/2020 - Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, 284EX 111/20-6 zo dňa 16.3.2020, Ex. úrad Michalovce, Štefana Kukuru 12, súd. ex. JUDr.Michal Kruppa, v prospech Ing.Bc.Milan Voroňák, Močarianska 1456/1456, 071 01 Michalovce, nar. 01.04.1955,č.z.-290/20

C. Ťarchy:

- **1** Záložné právo v prospech Všeobecná úverov. banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155 na C KN parc. č. 2201/27, 2201/28, 2201/29, 2201/30, V 678/15 z.d. 10.04.2015, č.z. 149/15
- **1** P-94/18 Uznesením krajskej prokuratúry Košice c. 1KV 16/17/8800-170 z dňa 02.02.2018 bol zaistený celý majetok zastavané plochy a nádvoria, trvalé trávnaté porasty, vinice, ostatné plochy na parcelách č. 2201/27, 2201/28, 2201/29, 2201/30, 2280/32, 2281/2, 2285/2, 2286/2, 2300/2, 2301/2, 2302/2, 2303/3, 2304/3, 2542/3, 2542/4, podla ustanovenia § 425 ods. 1 Tr. por. s použitím § 426 ods. 1 Tr. por., čz- 64/18

List vlastníctva č. 5470 vydaný Katastrálnym portálom dňa 08.02.2023

A. Majetková podstata:

Stavby :

- Rekreačný dom, Zempl.Šírava-stred.-Lúč č.s. 3700 na parc. 2201/11

Pozemok, parcela registra "C" č.:

- 2201/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 877 m^2

B. Vlastníci:

1 Gaško Pavol r. Gaško (14.02.1969), Okružná 1295/44, Michalovce, PSČ 071 01, SR, IČO 43 950 981 v celosti

Plomba vyznačená na základe V-4470/2017 (Zmluva o zriadení záložného práva)
Plomba vyznačená na á.klade Z-2190/2020 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))
Plomba vyznačená na základe Z-4801/2021 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))
Plomba vyznačená na základe Z-490/2022 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))
Plomba vyznačená na základe Z-1184/2022 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))

- **Poznámka:** P - 165/2020 - Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, 284EX 111/20-6 zo dňa 16.3.2020, Ex. úrad Michalovce, Štefana Kukuru 12, súd. ex. JUDr.Michal Kruppa, v prospech Ing.Bc.Milan Voroňák, Močarianska 1456/1456, 071 01 Michalovce, nar. 01.04.1955,č.z.-290/20

C. Ťarchy:

- **1** Záložné právo v prospech Všeobecná úverov. banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155 na na rozostavanú stavbu -rekreačný dom bez súp. čísla na CKN parc. č. 2201/11 a pozemok CKN parc. č. 2201/11, V 678/15 z.d. 10.04.2015, č.z. 149/15
- **1** P-94/18 Uznesením krajskej prokuratúry Košice č. 1KV 16/17/8800-170 zo dňa 02.02.2018 bol zaistený celý majetok nehnuteľnosť rekreačný dom, Zemplínska Šírava- stredisko Lúč súpisné číslo 3700 na parcelách č. 2201/11 podla ustanovenia § 425 ods. 1 Tr. por. s použitím § 426 ods. 1 Tr. por., čz- 64/18

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 02.02.2023 za účasti manželky vlastníka a znalca. Prítomná manželka vlastníka mi umožnila riadnu obhliadku nehnuteľnosti, jej zameranie a vyhotovenie fotodokumentácie. Neposkytla mi žiadne doklady k nehnuteľnosti z dôvodu, že ich nemá k dispozícii.

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

Projektová dokumentácia stavby mi bola poskytnutá objednávateľom čiastočná, jej časť sa nachádza v prílohách k znaleckému posudku a s malými zmenami zodpovedá skutkovému stavu. Vek stavby mi bol zdokladovaný rozhodnutím Obce Vinné z 05.03.2015, dom je v užívaní je od r. 2015. Právna dokumentácia stavby je v súlade so zisteným stavom.

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

Popisné a geodetické údaje katastra zodpovedajú skutkovému stavu.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom hodnotenia:
Stavby:
- Rekreačný dom, Zempl.Šírava-stred.-Lúč č.s. 3700 na oarc. 2201/11
- vonkajšie úpravy k ohodnocovanej stavbe na parc. 2201/27, 2201/28, 2201/29 a 2201/30

Pozemok, parcela registra "C" č.:
- 2201/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 877 m^2
- 2201/27 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 60 m^2
- 2201/28 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 90 m^2
- 2201/29 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 49 m^2
- 2201/30 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 45 m^2
- 2281/2 - ostatná plocha o výmere 853 m^2
- 2301/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 143 m^2
- 2304/3 - ostatná plocha o výmere 792 m^2
- 2542/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1800 m^2
- 2542/4 - ostatná plocha o výmere 637 m^2

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
Pozemok, parcela registra "C" č.:
- 2201/32 - trvalý trávny porast o výmere 13659 m^2
- 2285/2 - trvalý trávny porast o výmere 11522 m^2
- 2286/2 - trvalý trávny porast o výmere 9638 m^2
- 2300/2 - vinica o výmere 1874 m^2
- 2302/2 - vinica o výmere 5267 m^2
- 2303/3 - vinica o výmere 13815 m^2

Stavby:
- vonkajšie úpravy k stavbe pri vode na cudzej parc. 2583/1.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rekreačný dom, Zempl.Šírava-stred.-Lúč č.s. 3700 na parc. 2201/11

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný dom - Rekreačný dom, Zemplínska Šírava - stredisko - Lúč č.s. 3700 na parc. 2201/11 v k,ú. Vinné je samostatne stojací na konci radovej zástavby radových rekreačných domčekov. Lokalita nie je stavebne zrastená s obcou Vinné, do ktorej katastra patrí, nachádza sa v rekreačnej oblasti vodnej nádrže Zemplínska Šírava, časť Lúč.

Rekreačný dom je trojpodlažný s plochou strechou si vstupom z verejnej komunikácie pred domom na jeho severnej strane. Stavba je založená na betónových základových pásoch, zvislá nosná konštrukcia suterénu je monolitický železobetón, I. a II.NP je murované z tvárnic s tepelnou izoláciou s metalickou fasádnou úpravou - obklad Alucobond, strecha plochá jednoplášťová, krytina PVC fólia.

Základy - sú z monolitického betónu pásové s vodorovnou aj zvislou izoláciou
Murivo - obvodové a nosné steny suterénu sú železobetónové monolitické, prízemia a poschodia sú murované zo silikátových presných tvárnic hrúbky 30-40 cm, z vonkajšej strany obložené fasádnym obkladom Alucobond s tepelnou izoláciou
Deliace konštrukcie - sú murované taktiež zo silikátových tvárnic o skladobnej hrúbke 100-250 mm
Vnútorné omietky - finálnu povrchovú úpravu predstavujú natiahnuté stierky - hladké. Pod stropnou konštrukciou sú osadené sadrokartónové podhľady. Suterén je bez podhľadu
Stropy - nad suterénom a poschodím je vyhotovená železobetónová monolitická stropná doska s rovným podhľadom, nad II.NP je drevený strop s podhľadom
Strecha - strecha je plochá so zateplením (izolácia o hrúbke 20 cm), strešná krytina - je z fólie PVC - Fatrafol
Klampiarske konštrukcie - súvisiace so strechou sú z poplastovaného plechu; ostatné sú hliníkové (najmä okenné parapety)
Fasádne omietky - iba v časti suterénu vyhotovené z omietok na báze umelých látok v rámci kontaktného zatepľovacieho systému.

Schodisko - je vyhotovené na prechod zo suterénu na prízemia železobetónové s povrchom prírodná mramorová dlažba, z prízemia na poschodie atypické kvalitné drevené nástupnice votknuté do vnútornej nosnej steny v otvorenej hale
Dvere - vstupné dvere sú hliníkové, v suteréne plastové, interiérové dvere sú z materiálov na báze dreva, osadené do drevených obložkových zárubni
Vráta - garážové vráta sú sekčné hliníkové s automatikou, v suteréne 1x smerom k vodnej nádrži aj do ulice, na I.NP 2x dvojité smerom na ulicu
Okná - sú hliníkové s izolačným sklom, časť s posuvným kovaním pri výstupe z domu na terasy
Podlahy - podlahy suterénu v prevažnej miere keramická dlažba, v časti fittnessa garáže pružná skladaná podlahy, v interiéri sú v obytných miestnostiach okrem haly podlahy plávajúce z kvalitných laminátových dosiek; ostatné nášľapné vrstvy sú z vysokokvalitných keramických a mramorových dlaždíc
Elektroinštalácia - na každom podlaží je elektroinštalačný rozvod svetelný a motorický (230 V a 400 V) z CYKY káblov
Elektrický rozvádzač - na každom poschodí sú samostatné rozvádzače s ističmi
Vnútorné rozvody:

Vodovod - na každom podlaží je rozvod vody studenej a teplej so zásobovaním z centrálneho zdroja vyhotovený z plastového PPR potrubia, vodovodnou prípojkou je dom napojený na verejný obecný rozvod, zdrojom teplej vody je zásobníkový kombinovaný ohrievač v kombinácií s kotlom na zemný plyn inštalovaný v kotolni v suteréne domu

Kanalizácia - zvody a rozvody interiérovej kanalizácie sú z PVC materiálov s napojením do verenej kanalizačnej siete

Bleskozvod - objekt je z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti chránený proti úderom bleskov bleskozvodnou sústavou

Zemný plyn - objekt prípojkou pripojený na zemný plyn, plynomer na fasáde domu pri vstupe do garáže v suteréne

Zabezpečovacie zariadenie - dom je vybavený EZS

Kamerový systém - dom má vybudovaný kamerový systém s ústredňou pod schodiskom v suteréne, v čase obhliadky nefunkčný

Slaboprúd. dom je vybavený rozvodom štrukturovanej kábeláže FTP a rozvodom STA koaxiálom

Klimatizácia - všetky obytné miestnosti domu sú vybavené lokálnymi klimatizačnými jednotkami

Na II.NPje zriadená suchá fínska sauna.

Pri výstavbe tohto objektu boli použité vysoko kvalitné materiály a vybavenie, interiérové vybavenia a prvky nie sú predmetom tohto znaleckého posudku.

Technické riešenie v čase obhliadky v zmysle metodiky:
1. Podzemné podlažie
- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - mramor, pieskovec
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok; obklady fasád - obklady remienkové a z kamenných dosiek
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plsťou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky; - vane; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m
- Výplne otvorov - dvere - plastové plné alebo zasklené
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - keramické dlažby; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová jednoduchá; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene
- Ostatné vybavenie - vráta garážové - s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc…)
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu
- Konštrukcie naviac - Klimatizácia;

1. Nadzemné podlažie
- Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0); deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické

- Schodisko - mramor, pieskovec
- Strecha - ploché strechy - jednoplášťové s tepelnou izoláciou; krytiny na plochých strechách - z fólií PVC; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - obklady fasád - obklady šindľom
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plsťou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky; - vane; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - jednoduché alebo zdvojené hliníkové, drevohliníkové, oceľohliníkové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - kamenné dlažby; dlažby a podlahy ost. miestností - kamenné dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - umývačka riadu (zabudovaná); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom, podložkou pre krájanie a pod.; - kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová jednoduchá; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene
- Ostatné vybavenie - vráta garážové - s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál; - vstavané skrine
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - podlahové teplovodné
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; - bleskozvod; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Konštrukcie naviac - Klimatizácia;

2. Nadzemné podlažie
- Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0); deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Úpravy vonkajších povrchov - obklady fasád - obklady šindľom
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plsťou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - jednoduché alebo zdvojené hliníkové, drevohliníkové, oceľohliníkové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - kamenné dlažby
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová alebo s vírivkou; - umývadlo; - bidet; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene
- Ostatné vybavenie - sauna; - vstavané skrine
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - podlahové teplovodné
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Konštrukcie naviac - Klimatizácia;

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné podlažie

I.PP - suterén má dispozične jednu izbu, terasu, vináreň, vinotéku, fittness miestnosť, sklad, chodbu, schodisko, kúpeľňu s WC, práčovňu, sušiareň, kotolňu a veľkú garáž pre lode.

1. Nadzemné podlažie

I.NP - prízemie má vonkajšie závetrie so vstupom od ulice, vstupnú halu, samostatná WC, chodbu, 2x šatník, na dvoch stranách 2x dvojgaráž, kúpeľňu, dve izby, dve terasy, schodisko, halu a jedáleň s otvoreným stropom, kuchyňu a špajzu.

2. Nadzemné podlažie

II.NP - poschodie má galériu, apartmán, dve terasy, dve kúpeľne, šatník, izbu a saunu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m^2]	k_{ZP}
1. PP	2015	24,80*6,30+6,60*32,30+3,00*14,40+5,70*8,40	460,5	120/460,5=0,261
1. NP	2015	6,80*2,70+1,80*6,80+7,00*31,30+7,80*6,30+16,20*6,30+10,80*9,30	501,34	120/501,34=0,239
2. NP	2015	6,30*4,50+31,30*9,30+2,70*12,30	352,65	120/352,65=0,340

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m^2 ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

Bod	Položka	1.PP	1.NP	2.NP
4	**Murivo**			
	4.3 z monolitického betónu	1250	-	-
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	-	1270	1270
5	**Deliace konštrukcie**			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
6	**Vnútorné omietky**			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	400	400
7	**Stropy**			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	-	760
9	**Ploché strechy**			
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	-	335	-
11	**Krytiny na plochých strechách**			
	11.8 z fólií PVC	-	365	-
12	**Klampiarske konštrukcie strechy**			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65	-
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**			
	13.3 z hliníkového plechu	-	25	25
14	**Fasádne omietky**			
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	30	-	-
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	25	-	-
15	**Obklady fasád**			
	15.1.a obklady šindľom nad 2/3	-	760	760
	15.4.c obklady remienkové a z kamenných dosiek do 1/3	50	-	-
16	**Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice**			
	16.1 mramor, pieskovec	250	250	-
17	**Dvere**			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	-	190	190
	17.5 plastové plné alebo zasklené	570	-	-
18	**Okná**			
	18.1 jednoduché alebo zdvojené hliníkové, drevohliníkové, oceľohliníkové	-	690	690
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	-	355

	22.6 kamenné dlažby	-	420	-
	22.7 keramické dlažby	180	-	-
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**			
	23.1 kamenné dlažby	-	345	345
	23.2 keramické dlažby	150	-	-
24	**Ústredné vykurovanie**			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	-	-
	24.2.b podlahové teplovodné	-	770	770
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**			
	25.1 svetelná, motorická	280	280	280
26	**Domáci telefón (rozvod pod omietkou)**			
	- vyskytujúca sa položka	-	80	80
27	**Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)**			
	- vyskytujúca sa položka	80	80	80
28	**Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)**			
	- vyskytujúca sa položka	135	135	135
29	**Bleskozvod**			
	- vyskytujúca sa položka	-	155	-
30	**Rozvod vody**			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	35	35	35
31	**Inštalácia plynu**			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	-	-
	Spolu	**5150**	**7850**	**6335**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	**Vráta garážové**			
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (4 ks)	640	640	-
33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (8 ks)	30	30	20
34	**Zdroj teplej vody**			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-	-
35	**Zdroj vykurovania**			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc…) (1 ks)	335	-	-
36	**Vybavenie kuchyne alebo práčovne**			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	-	200	-
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (2 ks)	-	120	-
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	-	150	-
	36.7 odsávač pár (4 ks)	-	120	-
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	-	90	-
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (12.5 bm)	-	1125	-
37	**Vnútorné vybavenie**			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (2 ks)	65	65	-
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (5 ks)	-	-	57

				5
	37.5 umývadlo (9 ks)	20	40	30
	37.6 bidet (1 ks)	-	-	40
	37.9 samostatná sprcha (4 ks)	75	75	150
38	**Vodovodné batérie**			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (7 ks)	70	70	105
	38.3 pákové nerezové (11 ks)	40	100	80
39	**Záchod**			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (7 ks)	160	160	240
40	**Vnútorné obklady**			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (5 ks)	80	80	240
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (10 ks)	240	360	-
	40.4 vane (3 ks)	15	15	15
	40.5 samostatnej sprchy (4 ks)	20	20	40
	40.6 WC min. do výšky 1 m (6 ks)	30	60	90
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	-	30	-
41	**Balkón**			
	41.1 výmery nad 5 m^2 (1 ks)	-	120	-
	41.2 výmery do 5 m^2 (1 ks)	-	105	-
43	**Sauna**			
	43.1 (1 ks)	-	-	460
44	**Vstavané skrine**			
	44.1 (18 ks)	-	560	70
45	**Elektrický rozvádzač**			
	45.1 s automatickým istením (4 ks)	480	240	240
-	**Konštrukcie naviac**			
	Klimatizácia (1 ks)	125	-	-
	Klimatizácia (4 ks)	-	464	-
	Klimatizácia (4 ks)	-	-	464
	Spolu	**2490**	**5039**	**2859**

Hodnota RU na m^2 zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m^2 ZP	Hodnota RU [€/m^2]
1. PP	(5150 + 2490 * 0,261)/30,1260	192,52
1. NP	(7850 + 5039 * 0,239)/30,1260	300,55
2. NP	(6335 + 2859 * 0,340)/30,1260	242,55

TECHNICKÝ STAV

Stavba na základe predložených dokladov v užívaní od r. 2015, v čase obhliadky riadne užívaná, s čiastočne zanedbanou údržbou, časť stavebných konštrukcii v suteréne nie je dokončená, jej predpokladanú životnosť s ohľadom na vek, technický stav a použité stavebné konštrukcie stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 100 rokov. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	2015	8	92	100	8,00	92,00
1. NP	2015	8	92	100	8,00	92,00
2. NP	2015	8	92	100	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 2015		
Východisková hodnota	192,52 €/m^2*460,50 m^2*3,412*0,95	287 367,81
Technická hodnota	92,00% z 287 367,81	264 378,39
1. NP z roku 2015		
Východisková hodnota	300,55 €/m^2*501,34 m^2*3,412*0,95	488 406,82
Technická hodnota	92,00% z 488 406,82	449 334,27
2. NP z roku 2015		
Východisková hodnota	242,55 €/m^2*352,65 m^2*3,412*0,95	277 253,98
Technická hodnota	92,00% z 277 253,98	255 073,66

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	287 367,81	264 378,39
1. nadzemné podlažie	488 406,82	449 334,27
2. nadzemné podlažie	277 253,98	255 073,66
Spolu	**1 053 028,61**	**968 786,32**

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plotové vráta na parc. 2201/27 a 2201/28

Plotové vráta od ulice pred vstupom do podzemnej garáž a vráta z bočného dvora v úrovni suterénu od susedného pozemku 2205/4, oceľové s plechovou pozinkovanou výplňou Tahokov, s automatickým ovládaním, zriadené v r. 2015, ich predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY
JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
4.	**Plotové vráta:**			
	a) plechové plné	2 ks	7435	246,80 €/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,412
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 [%]
Plotové vráta na parc. 2201/27 a 2201/28	2015	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(2ks * 246,80 €/ks) * 3,412 * 0,95	1 599,96
Technická hodnota	84,00 % z 1 599,96 €	1 343,97

2.2.2 prípojka vody na parc. 2201/28

Prípojka vody z vodomernej šachty pred domom do domu, PE DN 25, trasa neidentifikovaná v teréne, jej predpokladaná dĺžka 16,50 bm, zriadená v r. 2015, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ
Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 16,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,412
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody na parc. 2201/28	2015	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	16,5 bm * 41,49 €/bm * 3,412 * 0,95	2 219,01
Technická hodnota	84,00 % z 2 219,01 €	1 863,97

2.2.3 vodomerná šachta na parc. 2201/28

Vodomerná betónová šachta pri dome s nerezovým poklopom, celkom 0,79 m^3 obstavaného priestoru, zriadená v r. 2015, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ
Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 7660/30,1260 = 254,27 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 0,50*0,50*3,14*1,00 = 0,79 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,412
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta na parc. 2201/28	2015	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	0,79 m^3 OP * 254,27 €/m3 OP * 3,412 * 0,95	651,11
Technická hodnota	84,00 % z 651,11 €	546,93

2.2.4 prípojka kanalizácie splaškovej na parc. 2201/28

Prípojka splaškovej kanalizácie z domu do verejnej kanalizácie, PVC DN 150, trasa neidentifikovaná v teréne, jej celková predpokladaná dĺžka 17,60 m, zriadená v r. 2015, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ
Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 855/30,1260 = 28,38 €/bm
Počet merných jednotiek: 17,60 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,412
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka kanalizácie splaškovej na parc. 2201/28	2015	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	17,6 bm * 28,38 €/bm * 3,412 * 0,95	1 619,04
Technická hodnota	84,00 % z 1 619,04 €	1 359,99

2.2.5 kanalizačná šachta na parc. 2201/28

Revízna šachta na prípojke kanalizácie, zriadená v r. 2015, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.g) Betónová monolitická - hĺbka 2,0 m
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 8600/30,1260 = 285,47 €/Ks
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,412
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 [%]
kanalizačná šachta na parc. 2201/28	2015	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 Ks * 285,47 €/Ks * 3,412 * 0,95	925,32
Technická hodnota	84,00 % z 925,32 €	777,27

2.2.6 prípojka elektro na parc. 2201/28

Prípojka elektro do domu, CYKY 4x16 mm^2, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka od elektromernej skrinky po dom 6,00 m, zriadená v r. 2015, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.q) káblová prípojka vzdušná Cu 4*16 mm*mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 390/30,1260 = 12,95 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 7,77 €/bm
Počet merných jednotiek: 6,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,412
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka elektro na parc. 2201/28	2015	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	6 bm * (12,95 €/bm + 0 * 7,77 €/bm) * 3,412 * 0,95	251,86
Technická hodnota	84,00 % z 251,86 €	211,56

2.2.7 spevnená plocha zo žulovej dlažby na parc. 2201/28 a /29

Spevnená plocha pri dome zo žulovej dlažby, celkom 70,57 m^2, zriadená v r. 2015, údržba zanedbaná, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 40 rokov.

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ
Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 570/30,1260 = 18,92 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 4,70*13,70+1,20*3,80+1,35*1,20 = 70,57 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,412
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnená plocha zo žulovej dlažby na parc. 2201/28 a /29	2015	8	32	40	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	70,57 m^2 ZP * 18,92 €/m2 ZP * 3,412 * 0,95	4 327,87
Technická hodnota	80,00 % z 4 327,87 €	3 462,30

2.2.8 spevnená plocha z betónovej dlažby na terčíky za domom na parc. 2201/11

Spevnená plocha z betónovej dlažby na južnej strane domu, celkom 146,05 m^2, zriadená v r. 2015, v čase obhliadky v dobrom technickom stave, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 40 rokov.

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ
Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.c) Terazzové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 720/30,1260 = 23,90 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 3,90*12,10+1,50*2,75+4,10*7,65+1,35*1,80+2,50*1,60+7,30*7,80 = 146,05 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,412
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnená plocha z betónovej dlažby na terčíky za domom na parc. 2201/11	2015	8	32	40	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	146,05 m^2 ZP * 23,9 €/m2 ZP * 3,412 * 0,95	11 314,41
Technická hodnota	80,00 % z 11 314,41 €	9 051,53

2.2.9 spevnená plocha z drevenej dlažby za domom na parc. 2201/11

Spevnená plocha betónová s dlažbou z tropického dreva, celkom 3,28 m^2, zriadená v r. 2015, v čase obhliadky v dobrom technickom stave, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 30 rokov. Ohodnocujem porovnateľnou položkou.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 550/30,1260 = 18,26 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 1,15*1,20+1,90*1,00 = 3,28 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,412
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnená plocha z drevenej dlažby za domom na parc. 2201/11	2015	8	22	30	26,67	73,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	3,28 m^2 ZP * 18,26 €/m2 ZP * 3,412 * 0,95	194,14
Technická hodnota	73,33 % z 194,14 €	142,36

2.2.10 spevnená plocha betónová pred domom na parc. 2201/27 a 2201/28

Spevnená plocha z betónovej mazaniny s úpravou cestného betónu medzi domom a ulicou na severnej strane domu, celkom 75,76 m^2, je započítaná iba plocha na vlastnom pozemku, zriadená v r. 2015, v čase obhliadky v dobrom technickom stave, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ
Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.c) Do hrúbky 250 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 430/30,1260 = 14,27 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 4,50*5,60+6,90*1,50+5,60*1,60+12,50*2,50 = 75,76 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,412
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnená plocha z betónova pred domom na parc. 2201/27 a 2201/28	2015	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	75,76 m^2 ZP * 14,27 €/m2 ZP * 3,412 * 0,95	3 504,26
Technická hodnota	84,00 % z 3 504,26 €	2 943,58

2.2.11 spevnená plocha z betónova za domom na parc. 2201/11

Spevnená plocha z betónovej mazaniny zadného dvora v úrovni suterénu, celkom 52,14 m^2, zriadená v r. 2015, v čase obhliadky v dobrom technickom stave, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 5 rokov.

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ
Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 330/30,1260 = 10,95 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 7,90*6,60 = 52,14 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,412
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnená plocha z betónova za domom na parc. 2201/11	2015	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	52,14 m^2 ZP * 10,95 €/m2 ZP * 3,412 * 0,95	1 850,62
Technická hodnota	84,00 % z 1 850,62 €	1 554,52

2.2.12 oporné múry okolo dom na parc. 2201/11, 2201/27, /28, /29, /30

Oporné múry okolo domom na vyrovnanie svahovitého terénu, monolitické železobetónové, viditeľná časť s kamenným obkladom, uvažujem s hĺbkou základu 1,00 m, celkom 44,60 m^3 obstavaného priestoru, ich predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY
Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ
Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.4. Železobetónové - monolitické
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1555/30,1260 = 51,62 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 3,00*4,80*0,40+4,00*4,30*0,40+3,70*3,35*0,40+6,60*4,00*0,40+13,70*3,00*0,40 = 44,6 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,412
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 [%]
oporné múry okolo dom na parc. 2201/11, 2201/27, /28, /29, /30	2015	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	44,6 m^3 OP * 51,62 €/m3 OP * 3,412 * 0,95	7 462,52
Technická hodnota	84,00 % z 7 462,52 €	6 268,52

2.2.13 bazén na južnej strane domu na parc. 2201/11

Bazén na južnej strane domu, železobetónový potiahnutý fóliou, vnútorný rozmer 5,70*16,10 m, dno v spáde s priemernou výškou 1,35 m, celkom 168,34 m^3 obstavaného priestoru, v čase obhliadky dlhodobo nebol v prevádzke, údržba zanedbaná, nenapustený vodou, strojovňa sa nachádza v suteréne rodinného domu, jeho predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky s ohľadom na technický stav na 30 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY
Kód JKSO: Bazény
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ
Kategória: 13. Bazény
Bod: 13.4. Betónové monolitické
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3070/30,1260 = 101,91 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 6,30*16,70*1,60 = 168,34 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,412
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 [%]
bazén na južnej strane domu na parc. 2201/11	2015	8	22	30	26,67	73,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	168,34 m^3 OP * 101,91 €/m3 OP * 3,412 * 0,95	55 607,93
Technická hodnota	73,33 % z 55 607,93 €	40 777,30

2.2.14 vonkajšie schody s dreveným povrchom na parc. 2201/11

Vonkajšie schody na terase na južnej strane domu, betónové monolitické na teréne s povrchom z tropického dreva, celkom 20,40 bm stupňa, zriadené v r. 2015, ich predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 30 rokov. Ohodnocujem porovnateľnou položkou.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 760/30,1260 = 25,23 €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: 1,20*9+1,20*8 = 20,4 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,412
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 [%]
vonkajšie schody s dreveným povrchom na parc. 2201/11	2015	8	22	30	26,67	73,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	20,4 bm stupňa * 25,23 €/bm stupňa * 3,412 * 0,95	1 668,32
Technická hodnota	73,33 % z 1 668,32 €	1 223,38

2.2.15 vonkajšie schody oceľové na parc. 2201/11

Vonkajšie schody na terase na južnej strane domu, oceľové nosníky, nástupnice z podlahových roštov oceľových, celkom 10,80 bm stupňa, zriadené v r. 2015, ich predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 40 rokov. Ohodnocujem porovnateľnou položkou.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.9. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z dosiek z prír. terazza
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 830/30,1260 = 27,55 €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: 1,20*9 = 10,8 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,412
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 [%]
vonkajšie schody oceľové na parc. 2201/11	2015	8	32	40	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10,8 bm stupňa * 27,55 €/bm stupňa * 3,412 * 0,95	964,45
Technická hodnota	80,00 % z 964,45 €	771,56

2.2.16 vonkajšie schody žulové na parc. 2201/11

Vonkajšie schody na terase na južnej strane domu, železobetónové, nástupnice zo žulovej dlažby, celkom 10,80 bm stupňa, zriadené v r. 2015, ich predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 40 rokov. Ohodnocujem porovnateľnou položkou.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.9. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z dosiek z prír. terazza
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 830/30,1260 = 27,55 €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: 1,20*9 = 10,8 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,412
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 [%]
vonkajšie schody žulové na parc. 2201/11	2015	8	32	40	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10,8 bm stupňa * 27,55 €/bm stupňa * 3,412 * 0,95	964,45
Technická hodnota	80,00 % z 964,45 €	771,56

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rekreačný dom, Zempl.Šírava-stred.-Lúč č.s. 3700 na parc. 2201/11	1 053 028,61	968 786,32
Plotové vráta na parc. 2201/27 a 2201/28	1 599,96	1 343,97
prípojka vody na parc. 2201/28	2 219,01	1 863,97
vodomerná šachta na parc. 2201/28	651,11	546,93
prípojka kanalizácie splaškovej na parc. 2201/28	1 619,04	1 359,99
kanalizačná šachta na parc. 2201/28	925,32	777,27
prípojka elektro na parc. 2201/28	251,86	211,56
spevnená plocha zo žulovej dlažby na parc. 2201/28 a /29	4 327,87	3 462,30
spevnená plocha z betóvej dlažby na terčíky za domom na parc. 2201/11	11 314,41	9 051,53
spevnená plocha z drevenej dlažby za domom na parc. 2201/11	194,14	142,36
spevnená plocha z betónova pred domom na parc. 2201/27 a 2201/28	3 504,26	2 943,58
spevnená plocha z betónova za domom na parc. 2201/11	1 850,62	1 554,52
oporné múry okolo dom na parc. 2201/11, 2201/27, /28, /29, /30	7 462,52	6 268,52
bazén na južnej strane domu na parc. 2201/11	55 607,93	40 777,30
vonkajšie schody s dreveným povrchom na parc. 2201/11	1 668,32	1 223,38
vonkajšie schody oceľové na parc. 2201/11	964,45	771,56
vonkajšie schody žulové na parc. 2201/11	964,45	771,56
Celkom:	**1 148 153,88**	**1 041 856,62**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný rekreačný dom č.s. 3700 na parc. 2201/11 v k,ú. Vinné je samostatne stojací veľký rodinný dom na konci zástavby rovnakých radových rodinných domov na západnej strane zástavby. Lokalita nie je stavebne zrastená s obcou Vinné, do ktorej katastra patrí, nachádza sa v rekreačnej oblasti vodnej nádrže Zemplínska Šírava, časť Hôrka. Pozemok nie je oplotený od vodnej nádrže ani od ulice, zo západnej strany je oporný múr od okolitých pozemkov, z východnej strany je murovaný plot oddeľujúci susedný dom. Prístup k domu je priamo z verejnej miestnej komunikácie na jeho severnej strane na parc. 2546/1 vo vlastníctve KSK, z južnej strany dom priamo nadväzuje na vodnú nádrž. Lokalita je vybavená kompletnou infraštruktúrou, dom je napojený na verejný rozvod elektro, na zemný plyn, na verejný vodovod a na verejnú kanalizáciu. V okolí prevláda zástavba rekreačných objektov a rodinné domy.

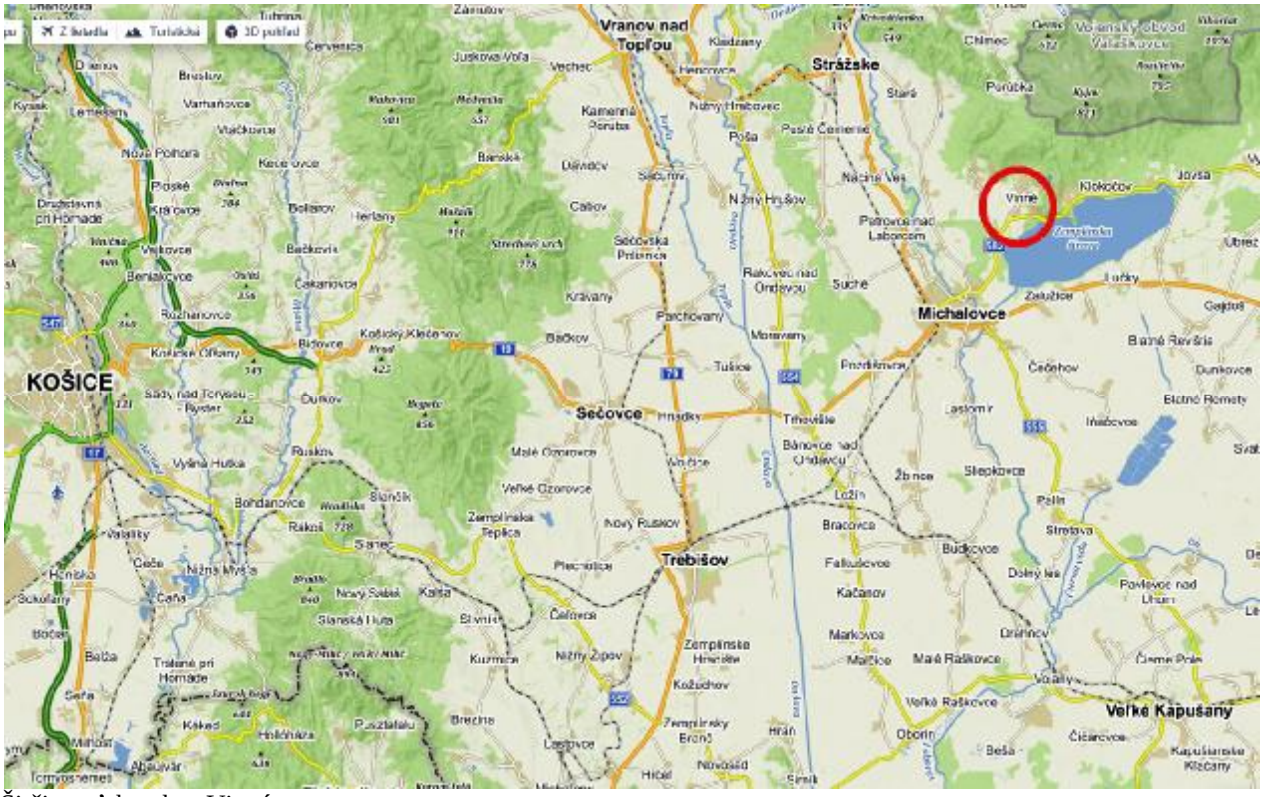
Zemplínska Šírava alebo ako sa jej s obľubou na Slovensku hovorí "Východoslovenské more" sa nachádza neďaleko obce Vinné pod výbežkami Vihorlatských vrchov. Má dĺžku 11 km, šírku 3,5 km, rozloha tejto vodnej nádrže je 33 km štvorcových metrov. Priemerná hĺbka je 9,5 m, maximálna hĺbka je 16,5 m. Priemerná ročná teplota je 9 - 10 C, počas letných dní je 20 C. Zemplínska Šírava je 12 najväčšia jazerná plocha v Európe a má mimoriadne priaznivé podmienky na kúpanie, vodné športy a rybolov. Žije tu i veľa chránených druhov vodného vtáctva a rastlinstva. Na jej brehoch je 7 rekreačných stredísk so širokou paletou ubytovacích a stravovacích služieb. Hladina v zime zamŕza, takže je tu možnosť prevádzať aj niektoré zimné športy. Tvorí prírodnú hranicu severnej strany Východoslovenskej nížiny a základňu turistických trás Vihorlatu. Okolie poskytuje široké možnosti pre pešiu turistiku vo Vihorlate. Južné svahy Vihorlatských vrchov a severný okraj Východoslovenskej nížiny sú pokryté vinicami. Je možné zúčastniť sa tradičných oberačiek. Zemplínska vinohradnícka obec sa prvý krát spomína r. 1249. Obec Vinné vzdialená od stavby 3 km má okolo 1750 obyvateľov.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná stavba s príslušenstvom v čase obhliadky bola v riadnej v prevádzke, slúžila ako nadrozmerný luxusný rodinný dom užívaný manželkou vlastníka s rodinou. Iné využitie so stavom v čase obhliadky sa nedá predpokladať. Jeho ďalšie kompletné užívanie si bude vyžadovať investície do dokončenia časti suterénu, resp. opravy poškodených časti stavby.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

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



Širšie vzťahy obce Vinné

Mapa obce s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti

Mapa časti obce pri vodnej nádrži Zemplínska Šírava s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydanej ÚSI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) pre bytové a rekreačné stavby v obciach hodnotou 0,20-0,30 (odporúčané hodnoty). Ak ide o samostatnú obec ktorá tvorí oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, je možné priemerný koeficient polohovej diferenciácie zvýšiť max. o hodnotu 0,15. Uvedené zvýšenie koeficientu polohovej diferenciácie zohľadňuje situáciu na trhu nehnuteľností pre uvedený typ nehnuteľností. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, ako aj veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite, vek nehnuteľnosti a kúpnu silu obyvateľstva v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,40. Pri voľbe priemerného koeficientu triedy polohy zohľadňujem aktuálny stav na trhu s nehnuteľnosťami v čase a mieste ohodnotenia.

Popis koeficientu polohovej diferenciácie:

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v lokalite je porovnateľný s ponukou, nehnuteľnosť je situovaná na brehu vodnej nádrže Zemplínska Šírava v k.ú. obce Vinné, nehnuteľnosť v čase obhliadky bola riadne užívaná, má čiastočne zanedbanú údržbu, v okolí prevláda zástavba rekreačných stavieb, rodinných domov a občianskeho vybavenia s príslušenstvom, príslušenstvo k nehnuteľnosti - bazén, vonkajšie úpravy a prístup k vodnej nádrži s priaznivým vplyvom na hodnotu, typ stavby je primeraný dobe výstavby, spĺňa vysoké nároky použitých stavebných konštrukcii a vybavenia, nezamestnanosť v obci je okolo 10 %, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, orientácia hlavných miestnosti je na sever a juh, konfigurácia terénu je južný svah smerom k vodnej nádrži, nehnuteľnosť má možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, v lokalite je možnosť dopravy prímestskou autobusovou dopravou okresného mesta Michalovce, od ktorého je vzdialená 8 km, od obce Vinné 3 km, lokalita má kompletné občianske vybavenie, hlavne v letnej turistickej sezóne, v bezprostrednom okolí sú prírodné lokality - vodná nádrž, v okolí nehnuteľnosti bežná hlučnosť od dopravy, nie je možnosť zmeny územného rozvoja, nie je možnosť rozšírenia stavby, nehnuteľnosť v čase obhliadky bez výnosu z titulu prenájmu, celkovo ju hodnotím ako dobrú nehnuteľnosť.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800

III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,400	13	5,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,400	8	3,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	0,800	6	4,80
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,800	10	8,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,400	9	3,60
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,800	5	4,00
10	Konfigurácia terénu	II.	0,800	6	4,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,800	7	5,60
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,220	7	1,54
13	Obč. vybav.(úrady,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	IV.	0,220	10	2,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,800	8	6,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,16
19	Názor znalca	II.	0,800	20	16,00
	Spolu			**180**	**113,38**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 113,38/ 180	**0,63**
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 1 041 856,62 € * 0,630	**656 369,67 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok v k.ú. Vinné mimo ZÚO pri Zemplínskej Šírave

POPIS

Pozemok, parcely registra "C" č.:
- 2201/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 877 m^2, evidovaná na LV č. 5470
- 2201/27 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 60 m^2, evidovaná na LV č. 5452
- 2201/28 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 90 m^2, evidovaná na LV č. 5452
- 2201/29 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 49 m^2, evidovaná na LV č. 5452
- 2201/30 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 45 m^2, evidovaná na LV č. 5452

tvoria pozemok zastavaný ohodnocovanou stavbou a tvoria priľahlý pozemok k stavbe č.s. 3700 na parc. 2201/11 podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v extraviláne obce Vinné pri vodnej nádrži Zemplínska Šírava v lokalite strediska Hôrka. Na severnej strane pozemku je príľahlá miestna komunikácia, na južnej strane má pozemok nepriamy prístup k vodnej ploche po cudzom pozemku, parc. 2583/1, čo je pozemok pod celou vodnou nádržou v k.ú. Vinné. Lokalita nie je stavebne nezrastená s obcou, bez negatívnych účinkov. Pozemok má možnosť napojenia na všetky verejné inžinierske siete - rozvod elektro, verejný vodovod, verejnú kanalizácie a na zemný plyn.

Ako východiskovú hodnotu z dôvodu záujmu o pozemky v tejto lokalite som určil vo výške 70% z VHmj inej obce - mesta Michalovce, z ktorého vyplýva zvýšený záujem. Blízkosť okresného mesta (8,00 km) zásadným spôsobom ovplyvňuje trh s pozemkami v tejto lokalite.

Trhová cena podobných nezastavaných pozemkov v lokalite sa na realitných portáloch pohybuje okolo 50€/m^2.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m^2]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m^2]
2201/11	zastavaná plocha a nádvorie	877,00	1/1	877,00
2201/27	zastavaná plocha a nádvorie	60,00	1/1	60,00
2201/28	zastavaná plocha a nádvorie	90,00	1/1	90,00
2201/29	zastavaná plocha a nádvorie	49,00	1/1	49,00
2201/30	zastavaná plocha a nádvorie	45,00	1/1	45,00
Spolu výmera				**1 121,00**

Obec: Vinné

Východisková hodnota: VH_{MJ} = 70,00% z 9,96 €/m^2 = 6,97 €/m^2

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
	pozemok v oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu	
k_V koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
	rodinné domy a rekreačné stavby v vyšším štandardom vybavenia	
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
	pozemok v dosahu MHD okresného mesta Michalovce, spojenie s mesto štvorprúdovou komunikáciou, vzdialenosť do okresného mesta 8 km	
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
	obytná a rekreačná poloha na brehu Zemplínskej Šíravy	
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
	kompletná infraštruktúra	
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente kS	2,50
	zvýšený záujem o porovnateľné pozemky v lokalite	
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	neboli zistené	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,30 * 1,10 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 2,50 * 1,00	6,2741
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 6,97 €/m^2 * 6,2741	**43,73 €/m^2**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2201/11	877,00 m^2 * 43,73 €/m^2 * 1/1	38 351,21

parcela č. 2201/27	60,00 m^2 * 43,73 €/m^2 * 1/1	2 623,80
parcela č. 2201/28	90,00 m^2 * 43,73 €/m^2 * 1/1	3 935,70
parcela č. 2201/29	49,00 m^2 * 43,73 €/m^2 * 1/1	2 142,77
parcela č. 2201/30	45,00 m^2 * 43,73 €/m^2 * 1/1	1 967,85
Spolu		**49 021,33**

3.2.1.2 Pozemok v k.ú. Vinné mimo ZÚO nad obcou

POPIS

Pozemok, parcely registra "C" č.:
- 2281/2 - ostatná plocha o výmere 853 m^2, evidovaná na LV č. 5452
- 2301/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 143 m^2, evidovaná na LV č. 5452
- 2304/3 - ostatná plocha o výmere 792 m^2, evidovaná na LV č. 5452
- 2542/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1800 m^2, evidovaná na LV č. 5452
- 2542/4 - ostatná plocha o výmere 637 m^2, evidovaná na LV č. 5452,

parc. 2301/2 a 2542/3 pod poľnou cestou, parc. 2542/4 vedľa poľnej cesty, 2281/2 a 2304/3 tvoriace súčasť okolitých pozemkov podľa priložených kópií z katastrálnej mapy na podklade ortofotomapy, v extraviláne obce Vinné v bývalej lokalite viníc, ktoré dlhodobo nie sú užívané, bez údržby, zarastené náletovými drevinami. Lokalita nie je stavebne zrastená s obcou, bez priamej možnosti napojenia na verejné inžinierske siete, v dosahu elektro. Pozemky nie sú priamo dostupné z verejných komunikácii obce, iba po cudzích pozemkoch.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m^2]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m^2]
2281/2	ostatná plocha	853,00	1/1	853,00
2301/2	zastavaná plocha a nádvorie	143,00	1/1	143,00
2304/3	ostatná plocha	792,00	1/1	792,00
2542/3	zastavaná plocha a nádvorie	1800,00	1/1	1800,00
2542/4	ostatná plocha	637,00	1/1	637,00
Spolu výmera				**4 225,00**

Obec: Vinné
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 3,32 €/m^2

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou *pozemok mimo zastavaného územia obce bez priameho prístupu z verejných komunikácii obce*	0,80
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia *parc. 2301/2 a 2542/3 pod poľnou cestou, parc. 2542/4 vedľa poľnej cesty, 2281/2 a 2304/3 tvoriace súčasť okolitých pozemkov*	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca *pozemok bez priameho dosahu akejkoľvek dopravy, centrum obce Vinné vzdialené cca. 1,50 km*	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha) *pozemky pod poľnou cestou a okolité pozemky zaťažené náletovými drevinami, bez reálneho využitia so stavom v čase obhliadky*	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) *bez priamej infraštruktúry, v dosahu elektrina*	1,00
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa *neboli zistené*	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,95

	nezabezpečený priamy prístup z verejných komunikácii obce	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 0,80 * 0,90 * 0,85 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,95	0,5814
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 3,32 €/m^2 * 0,5814	**1,93 €/m^2**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2281/2	853,00 m^2 * 1,93 €/m^2 * 1/1	1 646,29
parcela č. 2301/2	143,00 m^2 * 1,93 €/m^2 * 1/1	275,99
parcela č. 2304/3	792,00 m^2 * 1,93 €/m^2 * 1/1	1 528,56
parcela č. 2542/3	1 800,00 m^2 * 1,93 €/m^2 * 1/1	3 474,00
parcela č. 2542/4	637,00 m^2 * 1,93 €/m^2 * 1/1	1 229,41
Spolu		**8 154,25**

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Vinné, obec Vinné, okres Michalovce,
evidovanej na liste vlastníctva č. 5452, a to:
pozemok, parcely registra "C" č.:
- 2201/27 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 60 m^2
- 2201/28 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 90 m^2
- 2201/29 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 49 m^2
- 2201/30 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 45 m^2
- 2281/2 - ostatná plocha o výmere 853 m^2
- 2301/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 143 m^2
- 2304/3 - ostatná plocha o výmere 792 m^2
- 2542/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1800 m^2
- 2542/4 - ostatná plocha o výmere 637 m^2

evidovanej na liste vlastníctva č. 5470, a to:
pozemok, parcela registra "C" č.:
- 2201/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 877 m^2

stavby:
- Rekreačný dom, Zempl.Šírava-stred.-Lúč č.s. 3700 na parc. 2201/11

ku dňu spracovania posudku pre účel speňaženia majetku úpadcu v rámci konkurzného konania 1K/20/2021.

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľnosti v k.ú. Vinné, obec Vinné, okres Michalovce,
evidovanej na liste vlastníctva č. 5452, a to:
pozemok, parcely registra "C" č.:
- 2201/27 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 60 m^2
- 2201/28 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 90 m^2
- 2201/29 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 49 m^2
- 2201/30 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 45 m^2
- 2281/2 - ostatná plocha o výmere 853 m^2
- 2301/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 143 m^2
- 2304/3 - ostatná plocha o výmere 792 m^2
- 2542/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1800 m^2
- 2542/4 - ostatná plocha o výmere 637 m^2

evidovanej na liste vlastníctva č. 5470, a to:
pozemok, parcela registra "C" č.:
- 2201/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 877 m^2

stavby:
- Rekreačný dom, Zempl.Šírava-stred.-Lúč č.s. 3700 na parc. 2201/11

ku dňu spracovania posudku pre účel speňaženia majetku úpadcu v rámci konkurzného konania 1K/20/2021

je 714.000.- Eur.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rekreačný dom, Zempl.Šírava-stred.-Lúč č.s. 3700 na parc. 2201/11	610 335,38
Plotové vráta na parc. 2201/27 a 2201/28	846,70
prípojka vody na parc. 2201/28	1 174,30
vodomerná šachta na parc. 2201/28	344,57
prípojka kanalizácie splaškovej na parc. 2201/28	856,79
kanalizačná šachta na parc. 2201/28	489,68
prípojka elektro na parc. 2201/28	133,28
spevnená plocha zo žulovej dlažby na parc. 2201/28 a /29	2 181,25
spevnená plocha z betóvej dlažby na terčíky za domom na parc. 2201/11	5 702,46
spevnená plocha z drevenej dlažby za domom na parc. 2201/11	89,69
spevnená plocha z betónova pred domom na parc. 2201/27 a 2201/28	1 854,46
spevnená plocha z betónova za domom na parc. 2201/11	979,35
oporné múry okolo dom na parc. 2201/11, 2201/27, /28, /29, /30	3 949,17
bazén na južnej strane domu na parc. 2201/11	25 689,70
vonkajšie schody s dreveným povrchom na parc. 2201/11	770,73
vonkajšie schody oceľové na parc. 2201/11	486,08
vonkajšie schody žulové na parc. 2201/11	486,08
Spolu stavby	**656 369,67**
Pozemky	
Pozemok v k.ú. Vinné mimo ZÚO pri Zemplínskej Šírave - parc. č. 2201/11 (877 m^2)	38 351,21
Pozemok v k.ú. Vinné mimo ZÚO pri Zemplínskej Šírave - parc. č. 2201/27 (60 m^2)	2 623,80
Pozemok v k.ú. Vinné mimo ZÚO pri Zemplínskej Šírave - parc. č. 2201/28 (90 m^2)	3 935,70
Pozemok v k.ú. Vinné mimo ZÚO pri Zemplínskej Šírave - parc. č. 2201/29 (49 m^2)	2 142,77
Pozemok v k.ú. Vinné mimo ZÚO pri Zemplínskej Šírave - parc. č. 2201/30 (45 m^2)	1 967,85
Pozemok v k.ú. Vinné mimo ZÚO nad obcou - parc. č. 2281/2 (853 m^2)	1 646,29
Pozemok v k.ú. Vinné mimo ZÚO nad obcou - parc. č. 2301/2 (143 m^2)	275,99
Pozemok v k.ú. Vinné mimo ZÚO nad obcou - parc. č. 2304/3 (792 m^2)	1 528,56
Pozemok v k.ú. Vinné mimo ZÚO nad obcou - parc. č. 2542/3 (1 800 m^2)	3 474,00
Pozemok v k.ú. Vinné mimo ZÚO nad obcou - parc. č. 2542/4 (637 m^2)	1 229,41
Spolu pozemky (5 346,00 m^2)	**57 175,58**
Všeobecná hodnota celkom	**713 545,25**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**714 000,00**
Všeobecná hodnota slovom: Sedemstoštrnásťtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

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

V Trebišove, dňa 28.02.2023 Ing. Miroslav Vaško

IV. PRÍLOHY

- objednávka 1K/20/2021 S 1242 z 18.01.2023
- fotodokumentácia z 02.02.2023
- list vlastníctva č. 5452 z 08.02.2023 vydaný katastrálnym portálom
- list vlastníctva č. 5470 z 08.02.2023 vydaný katastrálnym portálom
- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 08.02.2023 vydaná katastrálnym portálom
- rozhodnutie - dodatočné povolenie stavby č. 1236/2011 z 19.04.2012
- rozhodnutie - povolenie užívania stavby č. 256/2015 z 05.03.2015
- geometrický plán - porealizačné zameranie stavby z 16.02.2015
- situácia stavby z projektovej dokumentácie
- pôdorys I.PP z projektovej dokumentácie
- pôdorys I.NP stavby z projektovej dokumentácie
- pôdorys II.NP stavby z projektovej dokumentácie
- pôdorys strechy z projektovej dokumentácie
- rez A-A stavbou z projektovej dokumentácie
- rez B-B stavbou z projektovej dokumentácie
- rez C-C stavbou z projektovej dokumentácie
- informatívne kópie z katastrálnej mapy na podklade ortofotomapy parciel CKN 2281/2, 2301/2, 2304/3, 2542/3 a 2542/4

SPRÁVCA
JUDr. Erik Končok
Vojtecha Tvrdého 793/21, 010 01 Žilina

konkurzný správca úpadcu
Pavol Gaško, nar. 14.02.1969, trvale bytom 072 31 Vinné č. 3700

Ing. Miroslav Vaško, znalec
Čsl. armády 2355/28
075 01 Trebišov

V Žiline, dňa 18.01.2023

Sp. zn. súdu: **1K/20/2021**
Sp. zn. správcu: **1K/20/2021 - S 1242**

VEC: **Objednávka znaleckého posudku**

Váž. pán znalec,

na základe Uznesenia Okresného Žilina, sp. zn. 1K/20/2021, zo dňa 31.01.2022, v právnej veci výkonu trestu prepadnutia majetku dlžníka - odsúdenej osoby, ktorej bol uložený trest prepadnutia majetku: Pavol Gaško, nar. 14.02.1969, trvale bytom 072 31 Vinné č. 3700, t. č. vo výkone trestu odňatia slobody v Ústave na výkon väzby a Ústave na výkon trestu odňatia slobody Košice, bol vyhlásený konkurz na majetok dlžníka: Pavol Gaško, nar. 14.02.1969, trvale bytom 072 31 Vinné č. 3700 (ďalej len „**Úpadca**"), t. č. vo výkone trestu odňatia slobody v Ústave na výkon väzby a Ústave na výkon trestu odňatia slobody Košice, som bol súdom ustanovený do funkcie konkurzného správcu Úpadcu.

Predmetné uznesenie bolo zverejnené dňa 07.02.2022 v obchodnom vestníku č. 25/2022.

Súpis všeobecnej a oddelenej podstaty Úpadcu okrem iného obsahuje nasl. nehnuteľnosti:

1. Číslo parcely: 2201/27, Parcela registra: C, Výmera parcely: 60 m2, Druh a spôsob využitia pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcela umiestnená v okrese Michalovce, obec Vinné, katastrálnom území Vinné, Číslo LV: 5452
2. Číslo parcely: 2201/28, Parcela registra: C, Výmera parcely: 90 m2, Druh a spôsob využitia pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcela umiestnená v okrese Michalovce, obec Vinné, katastrálnom území Vinné, Číslo LV: 5452
3. Číslo parcely: 2201/29, Parcela registra: C, Výmera parcely: 49 m2, Druh a spôsob využitia pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcela umiestnená v okrese Michalovce, obec Vinné, katastrálnom území Vinné, Číslo LV: 5452
4. Číslo parcely: 2201/30, Parcela registra: C, Výmera parcely: 45 m2, Druh a spôsob využitia pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcela umiestnená v okrese Michalovce, obec Vinné, katastrálnom území Vinné, Číslo LV: 5452
5. Číslo parcely: 2201/11, Parcela registra: C, Výmera parcely: 877 m2, Druh a spôsob využitia pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využívania pozemku: Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom, súpisné č.: 3700, druh stavby: Budova pre šport a na rekreačné účely, Popis stavby: Rekreačný dom, Zempl.šírava-stred.-Lúč, parcela umiestnená v okrese Michalovce, obec Vinné, katastrálnom území Vinné, Číslo LV: 5470
6. Stavba so súpisným číslom stavby: 3700, druh stavby: Budova pre šport a na rekreačné účely, Popis stavby: Rekreačný dom, Zempl.šírava-stred.-Lúč, stavba umiestnená v okrese Michalovce, obec Vinné, katastrálnom území Vinné, Číslo LV: 5470, ktorá je umiestnená na

parcele č.: 2201/11, Parcela registra: C, Výmera parcely: 877 m2, Druh a spôsob využitia pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využívania pozemku: Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom, súpisné č.: 3700, druh stavby: Budova pre šport a na rekreačné účely, Popis stavby: Rekreačný dom, Zempl.šírava-stred.-Lúč, parcela umiestnená v okrese Michalovce, obec Vinné, katastrálnom území Vinné, Číslo LV: 5470

7. Číslo parcely: 2281/2, Parcela registra: C, Výmera parcely: 853 m2, Druh a spôsob využitia pozemku: ostatná plocha, parcela umiestnená v okrese Michalovce, obec Vinné, katastrálnom území Vinné, Číslo LV: 5452
8. Číslo parcely: 2301/2, Parcela registra: C, Výmera parcely: 143 m2, Druh a spôsob využitia pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcela umiestnená v okrese Michalovce, obec Vinné, katastrálnom území Vinné, Číslo LV: 5452
9. Číslo parcely: 2304/3, Parcela registra: C, Výmera parcely: 792 m2, Druh a spôsob využitia pozemku: ostatná plocha, parcela umiestnená v okrese Michalovce, obec Vinné, katastrálnom území Vinné, Číslo LV: 5452
10. Číslo parcely: 2542/3, Parcela registra: C, Výmera parcely: 1800 m2, Druh a spôsob využitia pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcela umiestnená v okrese Michalovce, obec Vinné, katastrálnom území Vinné, Číslo LV: 5452
11. Číslo parcely: 2542/4, Parcela registra: C, Výmera parcely: 637 m2, Druh a spôsob využitia pozemku: ostatná plocha, parcela umiestnená v okrese Michalovce, obec Vinné, katastrálnom území Vinné, Číslo LV: 5452

(ďalej len „**Nehnuteľnosti**").

Vašim podaním označeným ako „*Re: Žiadosť o doručenie cenovej ponuky za zhotovenie znaleckého, resp. viacerých znaleckých posudkov*" zo dňa 07.08.2022 ste mi doručili cenovú ponuku na vyhotovenie znaleckého posudku Nehnuteľností s odplatou vo výške 2.000 eur (ďalej len „**Vaša cenová ponuka**").

Nakoľko Vaša cenová ponuka bola správcom vyhodnotená ako najvýhodnejšia, týmto si správca u Vás záväzne objednáva 2 listinné a 1 elektronické vyhotovenie znaleckého posudku určenia ceny Nehnuteľností, za účelom ich speňaženia v konkurznom konaní, v zmysle Vašej cenovej ponuky, a to tak, aby k jeho vyhotoveniu došlo v čo možno najkratšom čase, najneskôr v lehote 2 mesiacov od sprístupnenia Nehnuteľností, resp. od doručenia Vami požadovaných dokladov, konkrétne: stavebné povolenie, kompletná projektová dokumentácia, kolaudačné rozhodnutie od stavby uvedenej v bode 6 Nehnuteľností. Úhradu odplaty za vyhotovenie predmetného znaleckého posudku vykonám na základe Vami doručenej faktúry, vystavenej na Úpadcu, avšak nie skôr ako dôjde k odovzdaniu znaleckého posudku.

V nadväznosti na uvedené si Vás týmto ako správca dovoľujem požiadať o Vašu súčinnosť vo forme odpovede na elektronickú adresu uvedenú v päte tohto podania, prípadne na elektronickú adresu na ktorú ste zaslali svoju cenovú ponuku, a to v lehote 7 dní odo dňa doručenia tejto objednávky, v ktorej odpovedi uvediete, či túto objednávku za daných podmienok akceptujete.

Ďakujem.

S pozdravom

JUDr. Erik Končok
Správca

SPRÁVCA
JUDr. Erik Končok
V. Tvrdého 793/21
010 01 Žilina

FOTODOKUMENTÁCIA Z 02.02.2023

Pozemky mimo ZÚO v k.ú. Vinné, okres Michalovce

Pohľad na parc. CKN 2281/2 v smere na východ

Pohľad na parc. CKN 2301/2 v smere na západ (pod poľnou komunikáciou)

Pohľad na parc. CKN 2542/3 v smere na juh (pod poľnou komunikáciou)

FOTODOKUMENTÁCIA Z 02.02.2023

Pozemky mimo ZÚO v k.ú. Vinné, okres Michalovce

Pohľad na parc. CKN 2542/4 v smere na juh (vedľa poľnej komunikáciou)

Pohľad na parc. CKN 2542/3 v smere na sever (pod poľnou komunikáciou)

Pohľad na parc. CKN 2542/4 v smere na juh (vedľa poľnej komunikáciou)

FOTODOKUMENTÁCIA Z 02.02.2023

Pozemky mimo ZÚO v k.ú. Vinné, okres Michalovce

Pohľad na parc. CKN 2304/3 v smere na sever

Pohľad na parc. CKN 2304/3 v smere na juh

FOTODOKUMENTÁCIA Z 02.02.2023

Rekreačný dom, Zempl.Šírava-stred.-Lúč č.s. 3700 na parc. 2201/11 v k.ú. Vinné, okr. Michalovce

Pohľad na dom z ulice

Ulica pred domom v smere na východ

Pohľad na dom z ulice

Pohľad na dom zo západnej strany

Oporný múr okolo domu

Spevnená plocha pred domom od ulice

Vchod do podzemnej garáže na vých.strane

Vchod do podzemnej garáže na vých.strane

FOTODOKUMENTÁCIA Z 02.02.2023

Rekreačný dom, Zempl.Šírava-stred.-Lúč č.s. 3700 na parc. 2201/11 v k.ú. Vinné, okr. Michalovce

Elektromerná skrinka v plote domu

Vodomerná šachta

Pohľad do vodomernej šachty

Plynomerná skrinka na fasáde domu

Brána vstupu do podz. garáže

Poškodené ovládanie brány

Bočná brána do dvora za domom

Oporný múr dvora na západnej strane

FOTODOKUMENTÁCIA Z 02.02.2023

Rekreačný dom, Zempl.Šírava-stred.-Lúč č.s. 3700 na parc. 2201/11 v k.ú. Vinné, okr. Michalovce

Spevnená plocha pred domom od ulice

Hlavný vstup do domu z ulice

Pohľad na dom z južnej strany od vody

Pohľad na dom z južnej strany od vody

Vchod do podzemnej garáže z južnej strany

Časť južnej strany domu

Vjazd do podzemnej garáže z ulice

Spevnená plocha z dlažby na terčíkoch

FOTODOKUMENTÁCIA Z 02.02.2023

Rekreačný dom, Zempl.Šírava-stred.-Lúč č.s. 3700 na parc. 2201/11 v k.ú. Vinné, okr. Michalovce

Vonkajšie schody vo dvore

Pohľad na dom z južnej strany

Dvor za domom na južnej strane

Spevnená plocha z dlažby na terčíkoch za domom

Vchod do domu z dvora

Dvor suterénu za domom

Vonkajšie schody vo dvore

Vonkajšie schody vo dvore

FOTODOKUMENTÁCIA Z 02.02.2023

Rekreačný dom, Zempl.Šírava-stred.-Lúč č.s. 3700 na parc. 2201/11 v k.ú. Vinné, okr. Michalovce

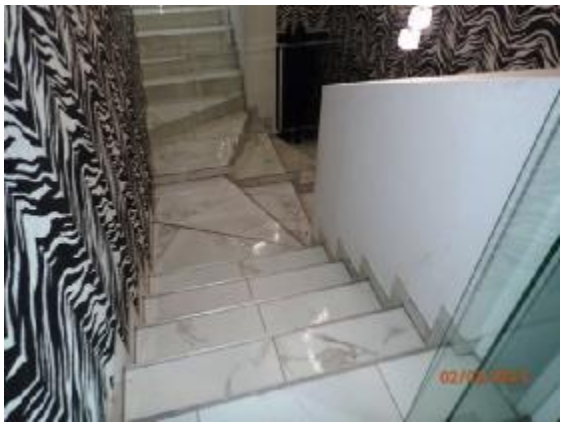
Vonkajšia sprcha za domom

Vonkajšia sprcha za domom

Nepoužívaný bazén za domom

Nepoužívaný bazén za domom

Prístup k vode od domu



Schody do suterénu v dome

Chodba v suteréne

Fittness v suteréne

FOTODOKUMENTÁCIA Z 02.02.2023

Rekreačný dom, Zempl.Šírava-stred.-Lúč č.s. 3700 na parc. 2201/11 v k.ú. Vinné, okr. Michalovce

Fittness v suteréne

Rozvody pod stropom v suteréne

Sprcha pre fittness v suteréne

Sklad pod schodiskom v suteréne

Rozvádzač kamier v suteréne bez vybavenia

Rozvádzač ELI pod schodmi v suteréne

Technológia v suteréne pre akvárium na I.NP

Práčovňa v suteréne

FOTODOKUMENTÁCIA Z 02.02.2023

Rekreačný dom, Zempl.Šírava-stred.-Lúč č.s. 3700 na parc. 2201/11 v k.ú. Vinné, okr. Michalovce

Práčovňa v suteréne

Kotolňa v suteréne

Kotol ÚK na zemný plyn

Zásobníkový ohrievač TÚV v suteréne

Rozdeľovač ÚK v kotolni v suteréne

Sklad v suteréne

Dielňa v garáži v suteréne

Garáž v suteréne

FOTODOKUMENTÁCIA Z 02.02.2023

Rekreačný dom, Zempl.Šírava-stred.-Lúč č.s. 3700 na parc. 2201/11 v k.ú. Vinné, okr. Michalovce

Garáž v suteréne

Garáž v suteréne

Garáž v suteréne

Garáž v suteréne – vstup od ulice

Zásuvková skriňa v garáži v suteréne

Umývadlo v garáži v suteréne

Technológia k bazénu v suteréne

Technológia k bazénu v suteréne

FOTODOKUMENTÁCIA Z 02.02.2023

Rekreačný dom, Zempl.Šírava-stred.-Lúč č.s. 3700 na parc. 2201/11 v k.ú. Vinné, okr. Michalovce

Sklad v suteréne

Sklad v suteréne

Chodba v suteréne

Monolitický ŽB strop nad suterénom

Bočný vchod do suterénu z dvora

WC v suteréne

Chodba v suteréne

Nedokončená vináreň v suteréne

FOTODOKUMENTÁCIA Z 02.02.2023

Rekreačný dom, Zempl.Šírava-stred.-Lúč č.s. 3700 na parc. 2201/11 v k.ú. Vinné, okr. Michalovce

Nedokončená vináreň v suteréne

Vstupná predsieň domu na I.NP

Vstupná predsieň domu na I.NP

Šatník pri vstupe na I.NP

Chodba na I.NP

Botník pri vstupe na I.NP

Detail dverí v dome

WC na I.NP

FOTODOKUMENTÁCIA Z 02.02.2023

Rekreačný dom, Zempl.Šírava-stred.-Lúč č.s. 3700 na parc. 2201/11 v k.ú. Vinné, okr. Michalovce

WC na I.NP

Garáž na I.NP na východnej strane

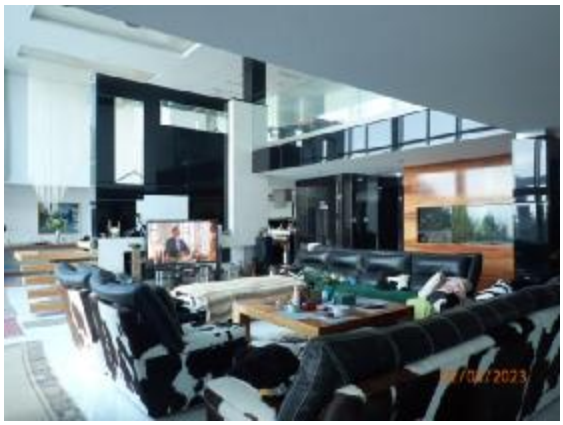
Umývadlo v garáži na I.NP

Rozvádzač ELI v garáži na I.NP

Automatické garážové vráta

Automatické garážové vráta

Vstavaná skriňa v garáži na vých. strane

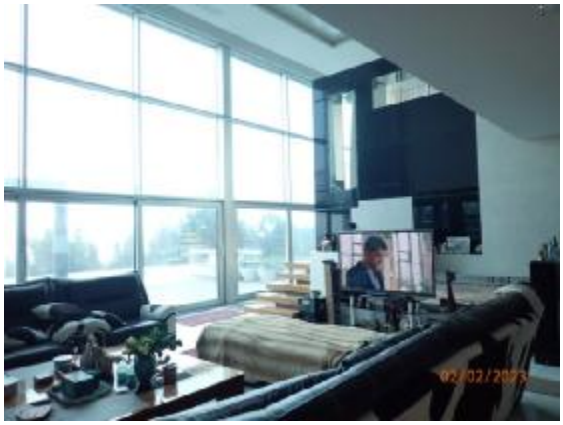


Obývačka na I.NP

FOTODOKUMENTÁCIA Z 02.02.2023

Rekreačný dom, Zempl.Šírava-stred.-Lúč č.s. 3700 na parc. 2201/11 v k.ú. Vinné, okr. Michalovce

Akvárium v obývačke na I.NP



Obývačka na I.NP

Obývačka na I.NP

Presklená stena obývačky na južnej fasáde

Kuchyňa na I.NP

Kuchyňa na I.NP

Kuchyňa na I.NP

Kuchyňa na I.NP

FOTODOKUMENTÁCIA Z 02.02.2023

Rekreačný dom, Zempl.Šírava-stred.-Lúč č.s. 3700 na parc. 2201/11 v k.ú. Vinné, okr. Michalovce

Kuchyňa na I.NP

Kuchyňa na I.NP

Špajza na I.NP

Pohľad do elektrorozvodne v špajzi na I.NP

Rozvádzač EZS v špajze na I.NP

Rozvádzač slaboprúdu RACK v špajze na I.NP

Jedáleň na I.NP

Jedáleň na I.NP

FOTODOKUMENTÁCIA Z 02.02.2023

Rekreačný dom, Zempl.Šírava-stred.-Lúč č.s. 3700 na parc. 2201/11 v k.ú. Vinné, okr. Michalovce

Detail podlahových konvektorov na I.NP

Izba na I.NP na západnej strane

Detail podlahy izba na západ. strane I.NP

Klimatizácia izby na záp. strane na I.NP

Rozvod ELI a slaboprúdu v dome

Garáž na I.NP na západnej strane

Umývadlo v garáži na západnej strane I.NP

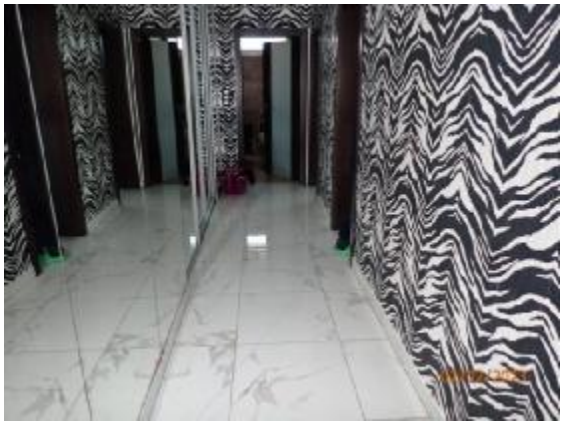
Automatické vráta garáže na I.NP

FOTODOKUMENTÁCIA Z 02.02.2023

Rekreačný dom, Zempl.Šírava-stred.-Lúč č.s. 3700 na parc. 2201/11 v k.ú. Vinné, okr. Michalovce

Automatické vráta garáže na I.NP

Vstavaná skriňa v garáži na I.NP na západ.strane


Chodba na I.NP

Vstavaná skriňa na chodbe na I.NP

Izba na I.NP na východnej strane

Detail podlahy izby na I.NP

Klimatizácia izby na I.NP

Izba na I.NP na východnej strane

FOTODOKUMENTÁCIA Z 02.02.2023

Rekreačný dom, Zempl.Šírava-stred.-Lúč č.s. 3700 na parc. 2201/11 v k.ú. Vinné, okr. Michalovce

Vstavaná skriňa v izbe na I.NP

Kúpeľňa na I.NP

Kúpeľňa na I.NP

Kúpeľňa na I.NP

Kúpeľňa na I.NP

Izba na I.NP na východnej strane

Detail podlahy izby na I.NP

Klimatizácia izby na I.NP

FOTODOKUMENTÁCIA Z 02.02.2023

Rekreačný dom, Zempl.Šírava-stred.-Lúč č.s. 3700 na parc. 2201/11 v k.ú. Vinné, okr. Michalovce

Vstavaná skriňa v izbe na I.NP

Schodisko z obývačky na galériu na II.NP

Galéria na II.NP

Galéria na II.NP

Klimatizácia na II.NP

Malý bar galérie na II.NP

Rozvádzač ELI na II.NP

Pohľad z galérie na II.NP do obývačky na I.NP

FOTODOKUMENTÁCIA Z 02.02.2023

Rekreačný dom, Zempl.Šírava-stred.-Lúč č.s. 3700 na parc. 2201/11 v k.ú. Vinné, okr. Michalovce

Izba na II.NP

Klimatizácia izby na II.NP

Izba na II.NP

Šatník na II.NP

Kúpeľňa na II.NP

Kúpeľňa na II.NP

Kúpeľňa na II.NP – vírivka

Kúpeľňa na II.NP - sprcha

FOTODOKUMENTÁCIA Z 02.02.2023

Rekreačný dom, Zempl.Šírava-stred.-Lúč č.s. 3700 na parc. 2201/11 v k.ú. Vinné, okr. Michalovce

Výstup z kúpeľne na terasu na II.NP

Terasa na II.NP na východnej strane

Terasa na II.NP na východnej strane

Terasa na II.NP na východnej strane - prístrešok

Pohľad na terasu na I.NP za domom

Pohľad na nefunkčný bazén za domom

Pohľad na terasu na I.NP za domom

Sauna na II.NP

FOTODOKUMENTÁCIA Z 02.02.2023

Rekreačný dom, Zempl.Šírava-stred.-Lúč č.s. 3700 na parc. 2201/11 v k.ú. Vinné, okr. Michalovce

Sauna na II.NP

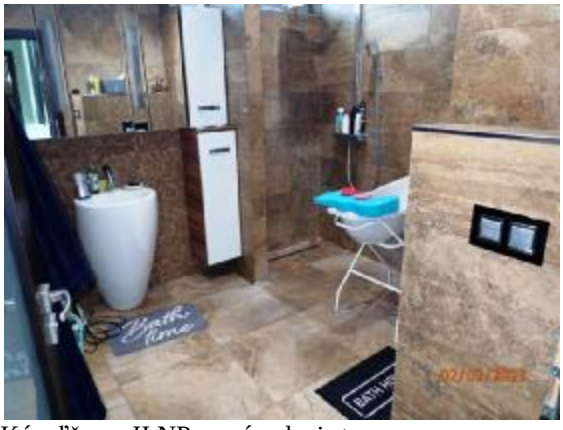
Sauna na II.NP

WC na II.NP

Izba na západnej strane na II.NP

Východ z izby na terasu na II.NP

Klimatizácia izby na II.NP



Kúpeľňa na II.NP na západnej strane

Kúpeľňa na II.NP na západnej strane

FOTODOKUMENTÁCIA Z 02.02.2023

Rekreačný dom, Zempl.Šírava-stred.-Lúč č.s. 3700 na parc. 2201/11 v k.ú. Vinné, okr. Michalovce

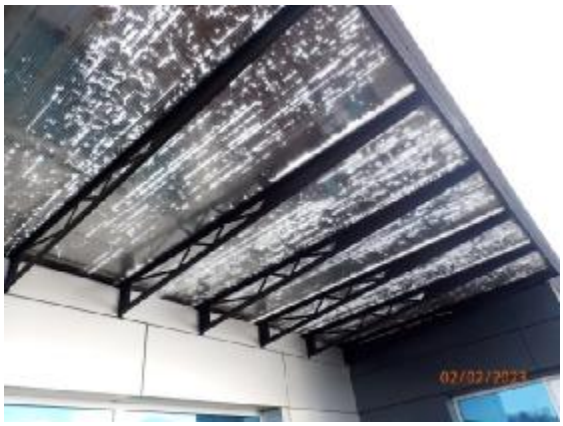
Kúpeľňa na II.NP na západnej strane

Vstavaná skriňa izby na II.NP na záp.strane

Terasa na II.NP na západnej strane

Terasa na II.NP na západnej strane

Terasa na II.NP na západnej strane


Prístrešok terasa na II.NP na západnej strane

Pohľad na bazén za domom z terasy na II.NP na západnej strane

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 807	Michalovce	Dátum vyhotovenia	: 8.2.2023	
Obec	: 523259	Vinné	Čas vyhotovenia	: 7:56:05	
Katastrálne územie	: 869503	Vinné	Údaje platné k	: 7.2.2023 18:00:00	

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5452

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 15

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2201/27	**60**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	18		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2201/28	**90**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	18		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2201/29	**49**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	18		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2201/30	**45**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	18		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2280/32	**13659**	**Trvalý trávny porast**	7		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2281/2	**853**	**Ostatná plocha**	26		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2285/2	**11522**	**Trvalý trávny porast**	7		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

2286/2	**9638**	**Trvalý trávny porast**	7		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2300/2	**1874**	**Vinica**	3		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2301/2	**143**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2302/2	**5267**	**Vinica**	3		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2303/3	**13815**	**Vinica**	3		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2304/3	**792**	**Ostatná plocha**	37		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2542/3	**1800**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2542/4	**637**	**Ostatná plocha**	37		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

3 Pozemok, na ktorom sa pestuje vinič alebo pozemok vhodný na pestovanie viniča, na ktorom bol vinič dočasne odstránený

7 Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast

18 Pozemok, na ktorom je dvor

22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cesmá, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nckrytć parkovisko a ich súčasti

26 Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba

37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Spoločná nehnutelnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

2 z 4

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	**Gaško Pavol r. Gaško, Okružná 1295/44, Michalovce, PSČ 071 01, SR, Dátum narodenia: 14.02.1969**	1/1
	Plomba vyznačená na základe V-4470/2017 (Zmluva o zriadení záložného práva) **Plomba vyznačená na základe Z-2190/2020 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))** **Plomba vyznačená na základe Z-4801/2021 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))** **Plomba vyznačená na základe Z-490/2022 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))** **Plomba vyznačená na základe Z-1184/2022 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))**	
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 2875/12 z.d.3.12.2012 - Čz 418/12 Na parc.č. 2201/27,2201/28,2201/29,2201/30 kúpna zmluva V 1521/13 z.d. 21.5.2013 Čz 169/13	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P - 165/2020 - Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, 284EX 111/20-6 zo dňa 16.3.2020, Ex. úrad Michalovce, Štefana Kukuru 12, súd. ex. JUDr.Michal Kruppa, v prospech Ing.Bc.Milan Voroňák, Močarianska 1456/1456, 071 01 Michalovce, nar.01.04.1955,č.z.-290/20	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah

Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155 na C KN parc. č. 2201/27, 2201/28, 2201/29, 2201/30, V 678/15 z.d. 10.04.2015, č.z. 149/15
Vlastník poradové číslo 1	P-94/18 Uznesením krajskej prokuratúri Košice č. 1KV 16/17/8800-170 z dňa 02.02.2018 bol zaistený celý majetok zastavané plochy a nádvoria, trvalé trávnaté porasty, vinice, ostatné plochy na parcelách č. 2201/27, 2201/28, 2201/29, 2201/30, 2280/32, 2281/2, 2285/2, 2286/2, 2300/2, 2301/2, 2302/2, 2303/3, 2304/3, 2542/3, 2542/4, podľa ustanovenia § 425 ods. 1 Tr. por. s použitím § 426 ods. 1 Tr. por., čz- 64/18

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

4 z 4

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 807	Michalovce	Dátum vyhotovenia	: 8.2.2023	
Obec	: 523259	Vinné	Čas vyhotovenia	: 7:58:54	
Katastrálne územie	: 869503	Vinné	Údaje platné k	: 7.2.2023 18:00:00	

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5470

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2201/11	**877**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**16**		**1**	**2**	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3700 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2201/11							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnutelnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3700	**2201/11**	**19**	**Rekreačný dom, Zempl.šírava-stred.-Lúč**		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

19 Budova pre šport a na rekreačné účely

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	**Gaško Pavol r. Gaško, Okružná 1295/44, Michalovce, PSČ 071 01, SR, Dátum narodenia: 14.02.1969**	1/1
	Plomba vyznačená na základe V-4470/2017 (Zmluva o zriadení záložného práva) **Plomba vyznačená na základe Z-2190/2020 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))** **Plomba vyznačená na základe Z-1147/2021 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))** **Plomba vyznačená na základe Z-4801/2021 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))** **Plomba vyznačená na základe Z-490/2022 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))** **Plomba vyznačená na základe Z-1184/2022 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))**	
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-1192/13 z.d. 23.4.2013, čz-132/13 GP 14328810-74/2009 Zápis stavby- tit.Rozhodnutia o určení súp.čísla, Obec Vinné, č.330/2015 z.d.6.3.2015, Z 1122/2015 - čz 197/2015	
	Iné údaje	
	GPč.14328810-111/2015 - čz 197/2015	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P - 165/2020 - Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, 284EX 111/20-6 zo dňa 16.3.2020, Ex. úrad Michalovce, Štefana Kukuru 12, súd. ex. JUDr.Michal Kruppa, v prospech Ing.Bc.Milan Voroňák, Močarianska 1456/1456, 071 01 Michalovce, nar.01.04.1955,č.z.-290/20	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Iná oprávnená osoba

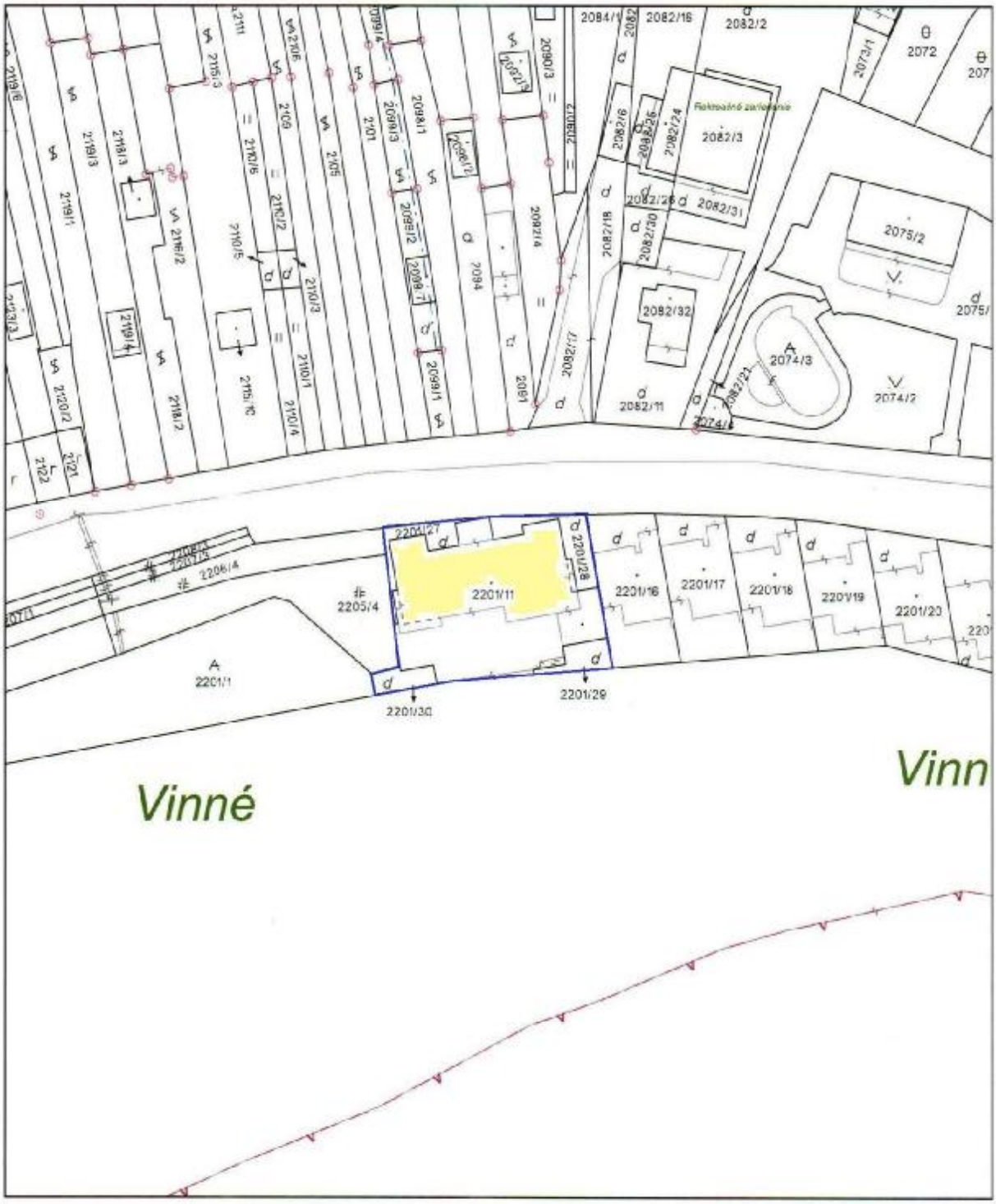
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155 na rozostavanú stavbu -rekreačný dom bez súp. čísla na C KN parc. č. 2201/11 a pozemok C KN parc. č. 2201/11, V 678/15 z.d. 10.04.2015, č.z. 149/15
Vlastník poradové číslo 1	P-94/18 Uznesením krajskej prokuratúri Košice č. 1KV 16/17/8800-170 z dňa 02.02.2018 bol zaistený celý majetok nehnuteľnosť rekreačný dom, Zemplínska Šírava- stredisko Lúč súpisné číslo 3700 na parcelách č. 2201/11 podľa ustanovenia § 425 ods. 1 Tr. por. s použitím § 426 ods. 1 Tr. por., čz- 64/18

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

3 z 3



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Michalovce	Obec Vinné	Katastrálne územie Vinné
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY **na parcelu** 2201/11 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		

Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie
Dátum a čas vyhotovenia 8.2.2023 7:59:17	Bez autorizácie
Údaje platné k 7.2.2023 18:00:00	

Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky Strana 1 z 1

Obec Vinné
072 31 Vinné

Číslo : 1236/2011 **Vo Vinnom 19.4.2012**

Vec: WIKING, s.r.o., Námestie osloboditeľov 72, Michalovce
Žiadosť o dodatočné povolenie stavby podľa § 88, odst.1, pís.b a § 88a zákona č.50/76 Zb. stavebný zákon v znení jeho noviel na stavbu **„Rekreačný dom, Zemplínska Šírava – stredisko Lúč“**, na parc.č.**2201/11,** napojenie na IS a prístup po parc.č.**2546/1,** katastrálne územie **Vinné**.

ROZHODNUTIE

WIKING, s.r.o., Nám.Osloboditeľov č.72, Michalovce podal dňa **12.8.2011** návrh na vydanie dodatočného stavebného povolenia na stavbu **„Rekreačný dom, Zemplínska Šírava – stredisko Lúč“**, ktorá sa nachádza na pozemku parc.č.**2201/11,** napojenie na IS a prístup po parc.č.**2546/1,** lokalita **Hôrka**, katastrálne územie **Vinné**.

Obec Vinné podľa § 117 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a ust.§ 2 pís.e) zákona č.416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky, prerokoval žiadosť stavebníka s dotknutými orgánmi štátnej správy a so známymi účastníkmi konania a po preskúmaní podľa § 88 ods.1, písm.b a § 88a stavebného zákona vydáva pre stavebníka :

WIKING, s.r.o., Nám.osloboditeľov 72, Michalovce

dodatočné povolenie stavby

„Rekreačný dom, Zemplínska Šírava – stredisko Lúč“, na pozemku parc.č.**2201/11,** napojenie na IS a prístup po parc.č.**2546/1,** na Zemplínskej Šírave, stredisko Hôrka, katastrálne územie **Vinné**.

Územie stavby :
Umiestnenie stavby je situované v rekreačnej oblasti Hôrka, na Zemplínskej Šírave, mimo zastavaného územia obce a v katastrálnom území obce Vinné na pozemku parc.č.2201/11 Druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, evidované na LV č.3722 vo vlastníctve stavebníka WIKING, s.r.o., Nám.osloboditeľov 72, Michalovce, napojenie na inžinierske siete po parc.č.2546/1. Prístup na pozemok je z jestvujúcej miestnej spevnenej komunikácie na parc.č.2546/1.

Odôvodnenie a účel stavby :
Objekt bude využívaný na individuálnu rekreáciu stavebníka.

Objektová skladba :
SO 01 – Vila Wiking – novostavba rekreačného domu
SO 02 – Vodovodná a kanalizačná prípojka

Technické parametre stavby a napojenie na IS:
Rekreačný dom je riešený ako trojpodlažný s plochou strechou so vstupom z verejného chodníka a vozidlovej komunikácie, stavba je založená na základových pásoch, obvodové murivá sú navrhované z pórobetónových tvárnic YTONG 30, stropy sú železobetónové, strecha je rovná jednoplášťová, vonkajšie povrchové úpravy budú z omietok BAUMIT.

Dispozične na I.PP sa nachádza – izba, terasa, vináreň, vinotéka, fitness, sklad, chodba, schodisko, kúpeľňa s WC, pračovňa, sušiareň, kotolňa a garáž na lode.
Dispozične na I.NP sa nachádza – závetrie, vstupná hala, samostatné WC, chodba, šatník 2x, garáž 2x, kúpeľňa, izba 2x, terasa 2x, schodisko, hala, jedáleň, kuchyňa, komora.
Na II.NP sa nachádza – apartmán, terasa 2x, kúpeľňa 2x, garélia, hala, šatník, spálňa.

strana 2 rozhodnutia č.1236/2011 zo dňa 19.4.2012

Zastavaná plocha :	532 m2
Obytná plocha:	469 m2
Úžitková plocha	1.501 m2
Obostavaný priestor :	5.560 m3

Vodovod – prívod vody pre stavbu je riešený vodovodnou prípojkou z rúr PE DN 32 s meraním vo vodomernej šachte pred objektom.
Kanalizácia – odvedenie odpadových vôd je kanalizačnou prípojkou z rúr PVC DN 160x3,6 mm o celkovej dĺžke 17,60 m so zaústením do jestvujúcej kanalizácie cez revízny kanalizačnú šachtu.
Dažďové vody budú odvedené samostatnou dažďovou kanalizáciou.
NN prípojka – navrhovaná z verejných rozvodov káblom uloženým v zemi s meraním v inštalačnej stienke pre merné skrine – riešené samostatným stavebným povolením.
Plynofikácia – nie je predmetom stavebného povolenia.

Pre dokončenie stavby, primerane podľa ustanovenia § 66 stavebného zákona, stavebný úrad určuje tieto podmienky :
1. Stavba bude dokončená podľa overenej projektovej dokumentácie, ktorú vypracovala Ing.arch.Eva Kutašova, Štúrova č.45, Michalovce.
Prípadné zmeny nesmú byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia príslušného stavebného úradu.
2.Pri stavbe budú dodržané ust.§ 43 d stavebného zákona.
3.Stavenisko musí spĺňať požiadavky na zariadenie staveniska v zmysle § 43 i ods.3 stavebného zákona.
4.Pri uskutočňovaní stavby je potrebné dodržať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia osôb na stavenisku.
5.Stavebné práce vykonávať v zmysle platných ustanovení hygienických, ochrany životného prostredia a požiarnej bezpečnosti.
6.Pred započatím zostávajúcich výkopových prác zabezpečiť presné vytýčenie podzemných vedení a zariadení verejných rozvodných sietí a riešiť ich ochranu.
Od existujúcich verejných rozvodných sietí a zariadení zachovať požadované odstupové vzdialenosti – ochranné pásma v zmysle platných predpisov.
7.Stavbu bude stavebník uskutočňovať oprávneným zhotoviteľom, za odborné vedenie a uskutočňovanie stavby zodpovedá Ing.Jan Janejka, Vinné č.521.
8. Stavba bude dokončená najneskôr do 30.4.2014.
9. Na uskutočnenie stavby možno použiť iba stavebné výrobky, ktoré sú podľa osobitných predpisov vhodné na použitie v stavbe na zamýšľaný účel v zmysle § 43 f stavebného zákona.
10. Pri realizácii stavby rekreačnej chaty nesmie byť použitá prísada FROSTEX.
11.Pri vykonávaní prác na cudzích nehnuteľnostiach je treba si počínať tak, aby vlastníkom nebola spôsobená škoda, hlavne dbať, aby nedochádzalo k nedovolenému znečisteniu okolia stavby, ničeniu zelene a k neporiadku na stavenisku.
12.Na susedný pozemok stavebník vstúpi len so súhlasom vlastníka nehnuteľnosti, alebo v súlade s rozhodnutím o uložení opatrenia na susednom pozemku (stavbe), o strpení a vykonaní prác zo susedného pozemku, o ktoré stavebník požiada príslušný stavebný úrad.
13.Stavebník je povinný na viditeľnom mieste označiť stavbu následovne: „Stavba povolená" s uvedením názvu stavby, meno stavebníka, kto stavbu uskutočňuje, kto uskutočňuje odborný dozor, ktorý orgán stavbu povolil, kedy a pod akým číslom.
14.So všetkými druhmi odpadov, ktoré vzniknú v priebehu realizácie stavby je nutné nakladať v zmysle platnej legislatívy v odpadovom hospodárstve.
Investor je povinný do kolaudácie stavby zdokladovať spôsob naloženia so stavebnými odpadmi príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva.
V zátopovom území nebudú terénne úpravy spojené s prípravou územia realizované s použitím odpadov.
15. Dažďové vody zo strechy budú odvádzané vonkajšími dažďovými zvodmi na terén tak, aby nedošlo k podmákaniu susedných nehnuteľností.
16. Najneskôr do podania návrhu stavebníka na začatie kolaudačného konania predložiť doklady o overení požadovaných vlastnosti výrobkov v súlade so zákonom č.314/2004 Z.z. o stavebných výrobkoch.
17. Strešná konštrukcia bude opatrená okapovými žľabmi a zábranami na zachytávanie snehu a nesmie presahovať na susednú nehnuteľnosť.
18. Dodržať podmienky uvedené vo vyjadrení VVS, a.s.,závod Michalovce k dodatočnému stavebnému konaniu vydanom pod č.6360/2012 dňa 19.1.2012.
19. Dodržať podmienky uvedené vo vyjadrení SPP, a.s., Michalovce k dodatočnému stavebnému konaniu vydanom pod č.TD 105/12/Vi dňa 27.1.2012.

20. Dodržať podmienky uvedené vo vyjadreni Slovak Telekom, a.s., Bratislava, prac.Michalovce vydanom pod č.46106/12 dňa 1.2.2012.
Pred začatím zemných prác je potrebné požiadať o vytýčenie káblov Slovak Telekom, a.s.,PTVaZ Michalovce.

21. Príslušný stavebný úrad môže stavebníkovi uložiť v prípade dôležitého verejného záujmu ďalšie povinnosti, ktoré nie sú obsiahnuté v tomto rozhodnutí.

22. Drobné stavby, ktoré nie sú predmetom tohto stavebného povolenia, je možné realizovať len na základe ohlasenia drobnej stavby na Obec Vinné podľa § 57 zákona č.50/1976 Zb. stavebný zákon.

23. Skladovanie stavebného materiálu na verejnom priestranstve nie je dovolené, príp. je možné len na základe uzatvorenej dohody s Obcou Vinné.

24. Terenné úpravy a odvodnenie stavebných pozemkov je stavebník povinný prejednať a odsúhlasiť s vlastníkmi susedných nehnuteľností a vyhotoviť o tom zápis.

25. Stavebník oznámi stavebnému úradu ukončenie stavby a požiada o vydanie kolaudačného rozhodnutia so schváleným projektom a príslušnými dokladmi v zmysle vyhl.č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Pri miestnom zisťovaní o dodatočnom povolení stavby neboli na stavbe zistené nedostatky, ktoré by vo svojom súhrne bránili vydaniu dodatočného povolenia stavby.

Odôvodnenie:

WIKING, s.r.o., Nám.Osloboditeľov č.72, Michalovce podal dňa 12.8.2011 návrh na vydanie dodatočného stavebného povolenia na stavbu „Rekreačný dom, Zemplínska Šírava – stredisko Lúč", ktorá sa nachádza na pozemku parc.č.2201/11, napojenie na IS a prístup po parc.č.2546/1, lokalita Hôrka, katastrálne územie Vinné.

Stavebný úrad začal o tejto stavbe konanie podľa § 88, ods.1 písm.b) a § 88a, stavebného zákona z dôvodu začatia stavby bez stavebného povolenia.
Na základe tohto ustanovenia skúmal, či existencia stavby nie je v rozpore so záujmami spoločnosti.
Vzhľadom na posúdenie z hľadiska zámerov a cieľov územného plánovania, starostlivosti o životné prostredie dospel k záveru, že stavba nie je s týmito záujmami v rozpore.

Vzhľadom k tomu, že dokladová časť neobsahovala požadované doklady a stanonoviska na riadne posúdenie návrhu z hľadiska záujmov sledovaných v konaní, Obec Vinné vyzvala stavebníka na doplnenie žiadosti v lehote do 60 dní a podľa § 29 ods.1 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) dodatočné stavebné konanie prerušil.

Začatie konania o dodatočnom povolení stavby bolo písomne oznámené dňa 14.2.2012 všetkým účastníkom konania a dotknutým orgánom štátnej správy v súlade s ust.§ 88 ods.1, písm.b stavebného zákona. Konanie o dodatočnom povolení stavby sa uskutočnilo dňa 28.2.2012.
Na konanie sa dostavil zástupca stavebníka a SVP, š.p., Povodie Laborca Michalovce.

K žiadosti o dodatočné povolenie stavby boli stavebníkom predložené nasledujúce doklady:
- Uznesenie Obce Vinné č.73/2006 vydané pod č.1092/2006 dňa 28.9.2006.
- výpis z listu vlastníctva č.3722, vytvorený cez katastrálny portál dňa 1.3.2012.
- stanovisko SVP, š.p., závod Povodie Laborca Michalovce vydané pod č.CZ5489/2012/42200/BB.05 dňa 1.3.2012.
- vyjadrenie SPP, a.s., RC Východ, Michalovce k dodatočnému stavebnému konaniu vydané pod č.TD 105/12/Vi zo dňa 27.1.2012.
- vyjadrenie VVS, a.s., OZ Michalovce k dodatočnému stavebnému konaniu vydané pod č.6360/2012 dňa 19.1.2012.
- vyjadrenie Slovak Telekom, a.s., Bratislava, prac.Michalovce vydané pod č.46106/12 dňa 1.2.2012.
- Vyhlásenie stavebného dozora Ing.Jána Janejku, Vinné č.521 o zabezpečovaní odborného vedenia na stavbe zo dňa 21.5.2011.

strana 4 rozhodnutia č.1236/2011 zo dňa 19.4.2012

Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili dodatočnému povoleniu stavby. Neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia je projektová dokumentácia stavby vypracovaná Ing.arch.Evou Kutašovou, Štúrova č.45, Michalovce.

Správny poplatok bol vyrúbený v zmysle zákona NR SR č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov vo výške 79,50.- Eur.

Poučenie:

Podľa § 54 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní v platnom znení proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní na Obec Vinné. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadneho opravného prostriedku.

Ing.Jozef KRÁĽ
starosta obce

Príloha pre navrhovateľa:
- overená projektová dokumentácia stavby

Rozhodnutie sa doručí:
- WIKING, s.r.o., Nám.Osloboditeľov č.72, Michalovce
- Ing.arch.Eva Kutašová, Štúrova č.45, Michalovce – zodpovedný projektant stavby
- Ing.Ján Janejka, Vinné č.521 – stavebný dozor
- Ing.Radoslav Popovič, Hažín č.103, 072 34
- SVP, š.p., Ďumbierska 14, Košice

Na vedomie:
- SVP,š.p., Povodie Laborca, Michalovce
- VVS, a.s., Hviezdoslavova 50, Michalovce
- SPP, a.s., Plynárenska 4, Michalovce
- VSE, a.s., Siete Východ, OZ Michalovce
- Slovak Telekom, a.s., Poštova 18, Košice

Obec Vinné
072 31 Vinné

Číslo : 256/2015 **Vo Vinnom 5.3.2015**

Vec: **Pavol Gaško, Okružná 1295/44, Michalovce**
- návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu **„Rekreačný dom, Zemplínska šírava – stredisko Lúč“,** na parc. č. **2201/11,** na Zemplínskej Šírave, lokalita **Hôrka,** katastrálne územie **Vinné.**

ROZHODNUTIE

Pavol Gaško, Okružná 1295/44, Michalovce podal dňa 18.2.2015 na tunajšom úrade návrh na kolaudáciu stavby **„Rekreačný dom, Zemplínska šírava – stredisko Lúč,** povolenej na pozemku parc. č. **2201/11,** v lokalite **Hôrka,** katastrálne územie **Vinné,** na ktorú stavebné povolenie vydala Obec Vinné pod č.1236/2011 dňa 19.4.2012.

Obec Vinné ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a podľa ust.§ 2 pís.e) zákona č.416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky, posúdil žiadosť stavebníka a na základe § 82. ods.1 stavebného zákona v platnom znení

povoľuje užívanie

stavby **„Rekreačný dom, Zemplínska šírava – stredisko – Lúč“** zrealizovanej na pozemku parc.č.**2201/11** na Zemplínskej Šírave, stredisko **Hôrka,** katastrálne územie **Vinné** podľa GP č. 14328810 - 111/2015 vyhotoveného Ing. Jozefom Badidom, Trnava pri Laborci 207 dňa 16.2.2015, úradne overený pod č. G1-82/2015 dňa 18.2.2015. Objekt bude využívaný na individuálnu rekreáciu stavebníka.

Predmetom kolaudačného konania je:
SO 01 Vila Wiking
SO 02 Vodovodná a kanalizačná prípojka

Technické údaje stavby:
SO - 01 Vila Wiking
Rekreačný dom je trojpodlažný s plochou strechou so vstupom z verejného chodníka a vozidlovej komunikácie. Stavba je založená na základových pásoch, obvodové murivá sú z tvárnic YTONG 30, stropy sú železobetónové, strecha je rovná jednoplášťová, vonkajšia úprava je z fasádneho obkladu Alucobond.
Dispozične sa na I. PP sa nachádza: izba, terasa, vináreň, vinotéka, fitness, sklad, chodba, schodisko, kúpeľňa s WC, práčovňa, sušiareň, kotolňa a garáž na lode.
Dispozične sa na I. NP nachádza: závetrie, vstupná hala, samostatné WC, chodba, šatník 2x, garáž 2x, kúpeľňa, izba 2x, terasa 2x, schodisko, hala, jedáleň, kuchyňa, komora.
Na II. NP sa nachádza: apartmán, terasa 2x, kúpeľňa 2x, galéria, hala, šatník, spálňa.

Napojenie na inžinierske siete:
Vodovod – prívod vody je riešený samostatnou vodovodnou prípojkou z verejného vodovodu s meraním vo vodomernej šachte pred objektom.
Kanalizácia – odvedenie odpadových vôd je kanalizačnou prípojkou so zaústením do verejnej kanalizácie cez revíznu kanalizačnú šachtu.
Dažďové vody sú odvedené samostatnou dažďovou kanalizáciou.
NN prípojka – z verejných NN rozvodov s meraním v inštalačnej stienke pre merné skrine.
Plyn je napojený STL plynovou prípojkou z hlavného plynovodu ukončená v skrinke plynomera.

Pre užívanie stavby stavebný úrad určuje podľa § 82, ods.2 stavebného zákona a § 20 vyhlášky č.453/2000 Zb. v platnom znení tieto podmienky:
1. Stavbu užívať v zmysle hygienických, požiarnych a bezpečnostných podmienok a požiadaviek.
2. Užívanie stavby nesmie mať negatívny vplyv na životné prostredie .
3. Užívaním stavby zabezpečiť ochranu verejných záujmov a právom chránených záujmov účastníkov konania, najmä z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, zdravia ľudí, požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
4. Elektrické zariadenia udržiavať v dobrom technickom stave a vykonávať na nich pravidelné odborné prehliadky a skúšky.
5. Do komínového telesa, ktoré slúži výlučne ako chránička na odvedenie výduchov z kondenzačného kotla sa nesmie pripojiť iný spotrebič.

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní neboli na kolaudovanej stavbe zistené nedostatky, ktoré by vo svojom súhrne bránili riadnemu a nerušenému užívaniu.
Oproti schválenej projektovej dokumentácii sú nasledovné zmeny v skutočnom vyhotovení stavby:
- vybudovanie komínového telesa z tvárnic Schiedel, ktoré slúži výlučne ako chránička plastového potrubia na odvedenie výduchov z kondenzačného kotla
- fasádny obklad Alucobond namiesto omietky Baumit

Pripomienky ani námietky účastníkov konania k zmenám a ku kolaudácii stavby neboli vznesené.

Odôvodnenie:

Pavol Gaško, Okružná 1295/44, Michalovce podal dňa 18.2.2015 na tunajšom úrade návrh na kolaudáciu stavby „Rekreačný dom, Zemplínska šírava – stredisko Lúč", povolenej na pozemku parc.č.2201/11, v lokalite Hôrka, katastrálne územie Vinné, na ktorú stavebné povolenie vydala Obec Vinné pod č.1236/2011 dňa 19.4.2012.

Stavebný úrad preskúmal návrh pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 5.3.2015 na mieste stavby.
Ku kolaudácii sa na stavbe nevyjadril nikto z účastníkov konania a dotknutých orgánov a organizácii štátnej správy.

Stavebník ku kolaudácii predložil tieto doklady:
- GP č.14328810-111/2015 vyhotovený Ing. Jozefom Badidom, Trnava pri Laborci 207 dňa 16.2.2015, úradne overený pod č.G1-82/2015 dňa 18.2.2015
- zápis o tlakovej skúške STL plynovej prípojky vyhotovený Plynroz, a.s., Sobrance dňa 28.3.2013
- správa o odbornej prehliadke a skúške plynového zariadenia vyhotovená odborným pracovníkom plynových zariadení Tomášom Ihnátom dňa 28.3.2013
- zápis o tlakovej skúške ústredného vykurovania zo dňa 14.2.2013
- správa o odbornej skúške plynového zariadenia vyhotovená revíznym technikom plynových zariadení Jozefom Krajňakom dňa 5.3.2013
- zápis o vykonaní skúšky na pevnosť a tesnosť plynového rozvodu vyhotovený revíznym technikom plynových zariadení Jozefom Krajňakom dňa 4.3.2013
- zmluva o pripojení k distribučnej sieti uzavretá medzi SPP-distribúcia, a.s. Bratislava a Wiking spol. s r.o. Michalovce, ev. č. 8012090313 dňa 28.3.2013
- východisková správa o revízii elektrického zariadenia, kabelový prívod a elektroinštalácia, vyhotovený revíznym technikom Ing. Jozefom Onduškom dňa 6.8.2013
- správa o odbornej prehliadke a skúške elektrického zariadenia el. inštalácie rekreačného domu vyhotovená elektrotechnikom špecialistom Mgr. Petrom Krajníkom dňa 19.9.2013
- zmluva o združenej dodávke elektriny uzavretá medzi VSE a.s Košice a Pavlom Gaškom pod č. 1230735 dňa 1.102013
- zmluva č. 40-000070622PD2013 o dodávke vody z verejného vodovodu a odvádzaní odpadových vôd verejnou kanalizáciou uzatvorená medzi VVS a.s Michalovce a Pavlom Gaškom dňa 20.6.2013
- informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 11.2.2015
- výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z LV č. 5470 vytvorený cez katastrálny portál dňa 18.2.2015

V kolaudačnom konaní bolo zistené, že stavba bola uskutočnená so zmenami oproti dokumentácii overenej v stavebnom konaní.
Zmeny boli prejednané na kolaudačnom konaní a neboli voči ním vznesené žiadne námietky.
Užívaním stavby nebude ohrozený život ani zdravie osôb, ani životné prostredie.

Správny poplatok bol vyrubený v zmysle zákona č.145/1995 Z.z. v znení neskorších noviel vo výške 50.- Eur.

Poučenie:

Podľa § 54 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Obec Vinné.
Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadneho opravného prostriedku.

Ing. Marián MAKEĽ
starosta obce

Rozhodnutie sa doručí:
- Pavol Gaško, Okružná 1295/44, Michalovce

Na vedomie:
- VVS, a.s., Hviezdoslavova 50, Michalovce
- VSD, a.s., Mlynská 31, Košice
- SPP-distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, Bratislava
- Okresný úrad Michalovce, katastrálny odbor

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav						Zmeny					Nový stav				
Číslo			Výmera		Druh	Diel	k	m^2	od	m^2	Číslo	Výmera		Druh	Vlastník,
~~PK vinšky~~	parcely				pozemku		parcele číslo		parcely číslo		parcely			pozemku	(iná oprávnená osoba)
LV	PK	KN	ha	m^2								ha	m^2	kód	adresa, (sídlo)
					Stav právny je totožný s registrom C KN										
5470		2201/11		877	zast.pl. (rozost. stavba)						2201/11		877	zast.pl. 16 19	P. Gaško, MI
Spolu				877									877		

Legenda: kód spôsobu využívania pozemku 16 – Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súp. číslom
kód druhu stavby 19 – Budova pre šport a rekreačné účely

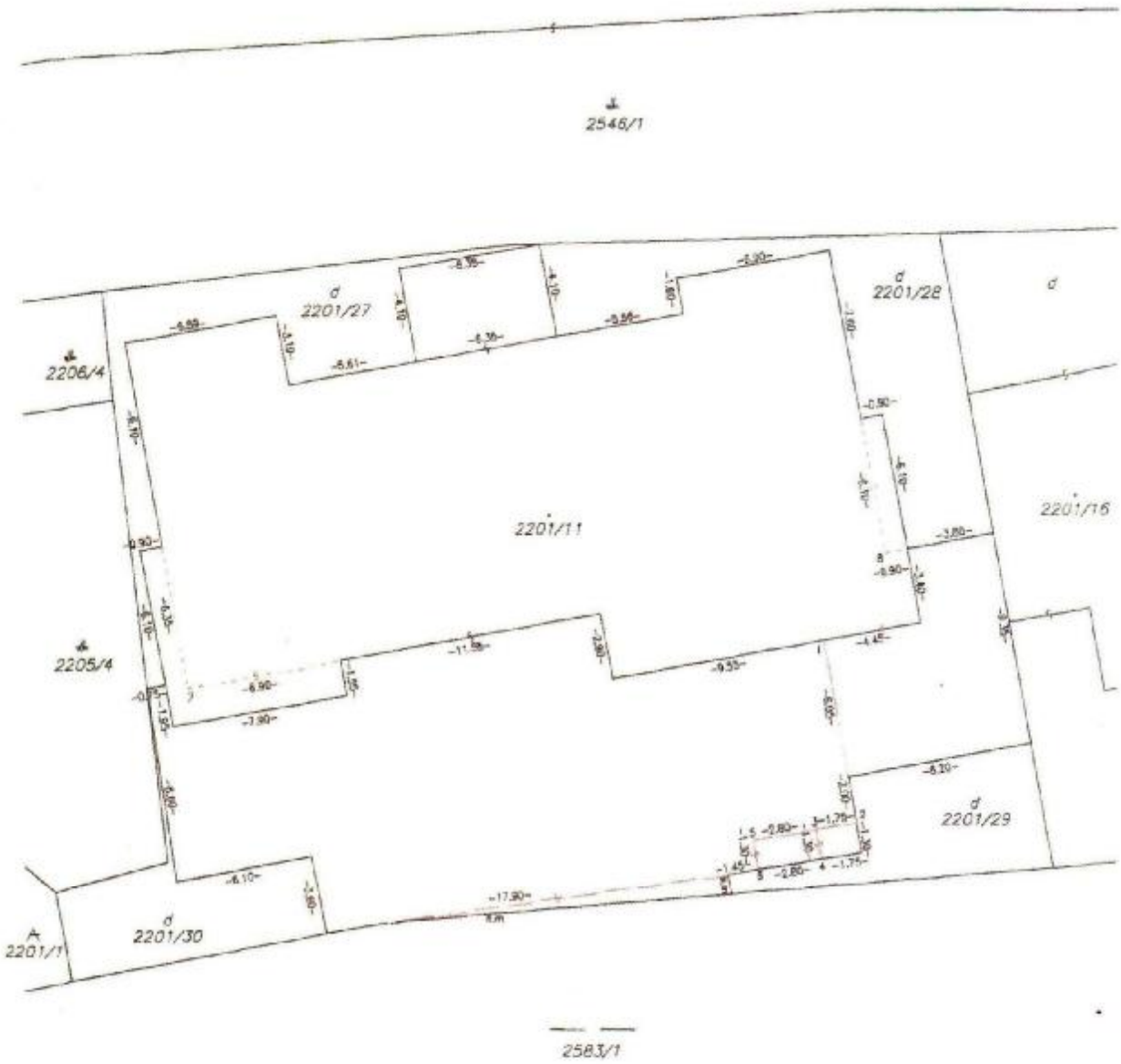
Poznámka: Rozostavaná stavba postavená na p.č. 2201/11 je zapísaná na LV 5470.

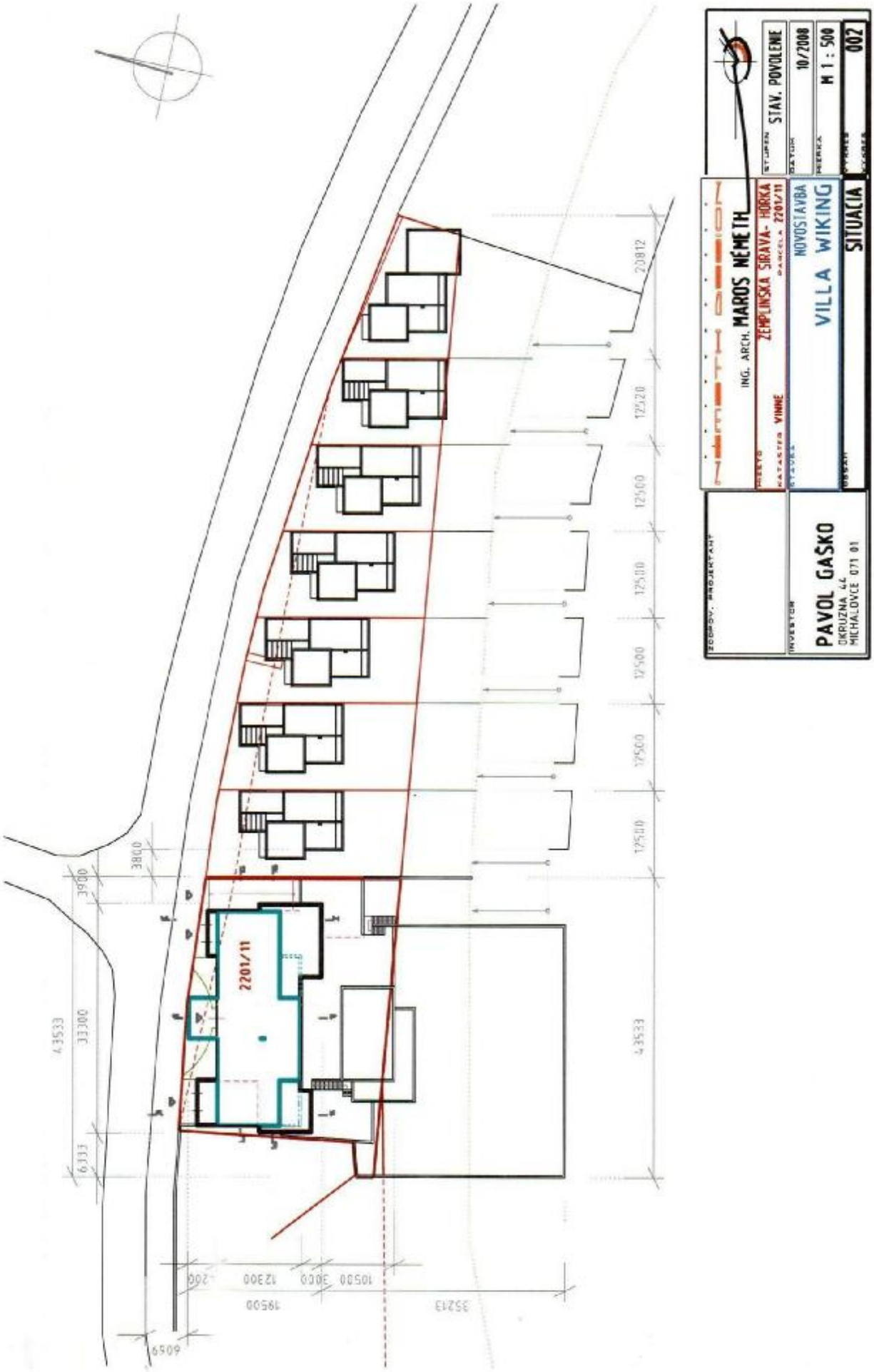
Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu, výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

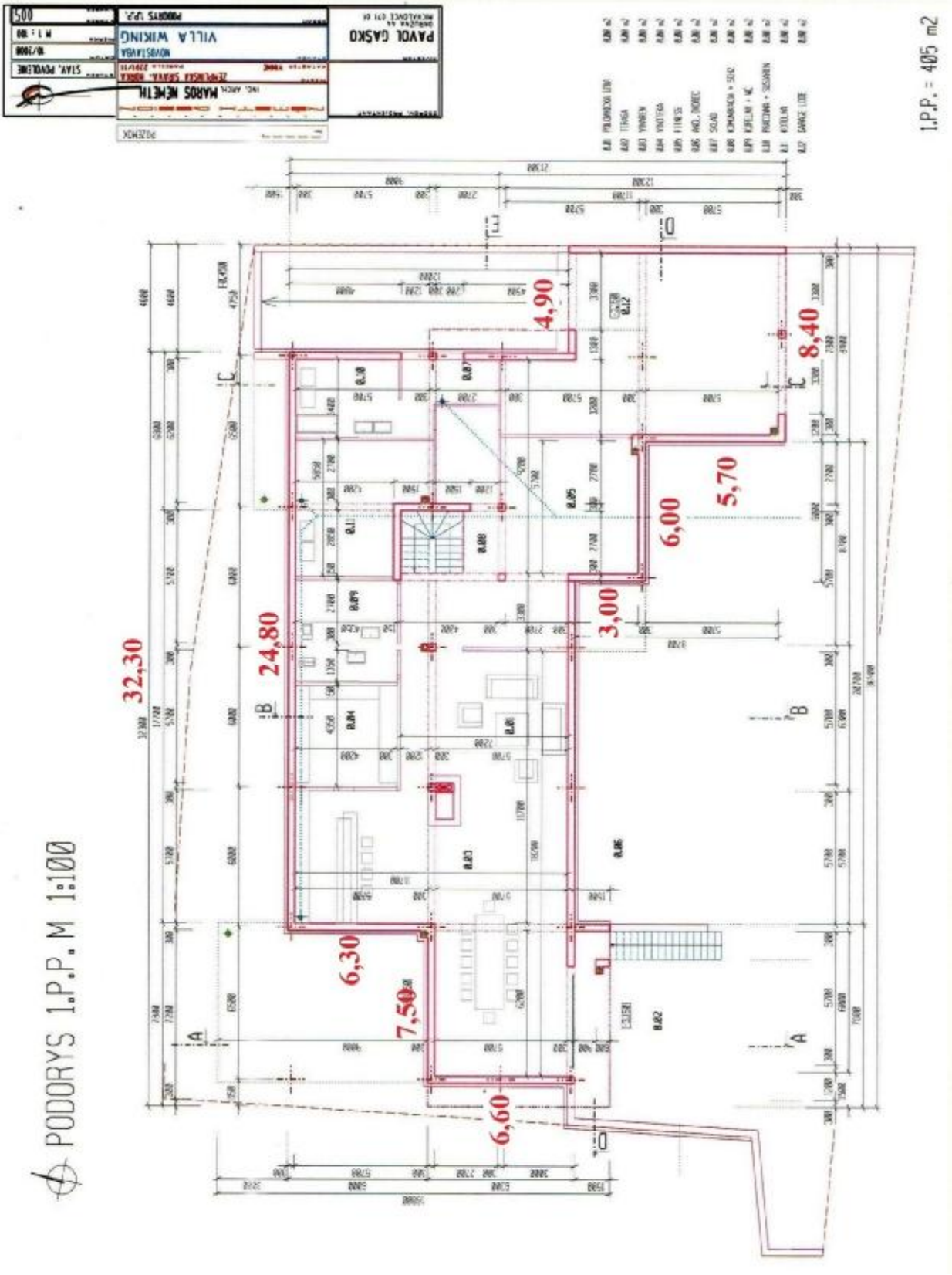
Vyhotoviteľ: Ing. Jozef Badida, Trnava p/L. 207, 072 31 Trnava p/L., mob. 0905 241 040, IČO: 14328810	Kraj: Košický	Okres: Michalovce	Obec: Vinné
	Kat. územie: Vinné	Číslo plánu: 14328810-111/2015	Mapový list č.: Michalovce 3-6/31
	GEOMETRICKÝ PLÁN	na porealizačné zameranie stavby na p.č.2201/11 za účelom vydania kolaudačného rozhodnutia.	

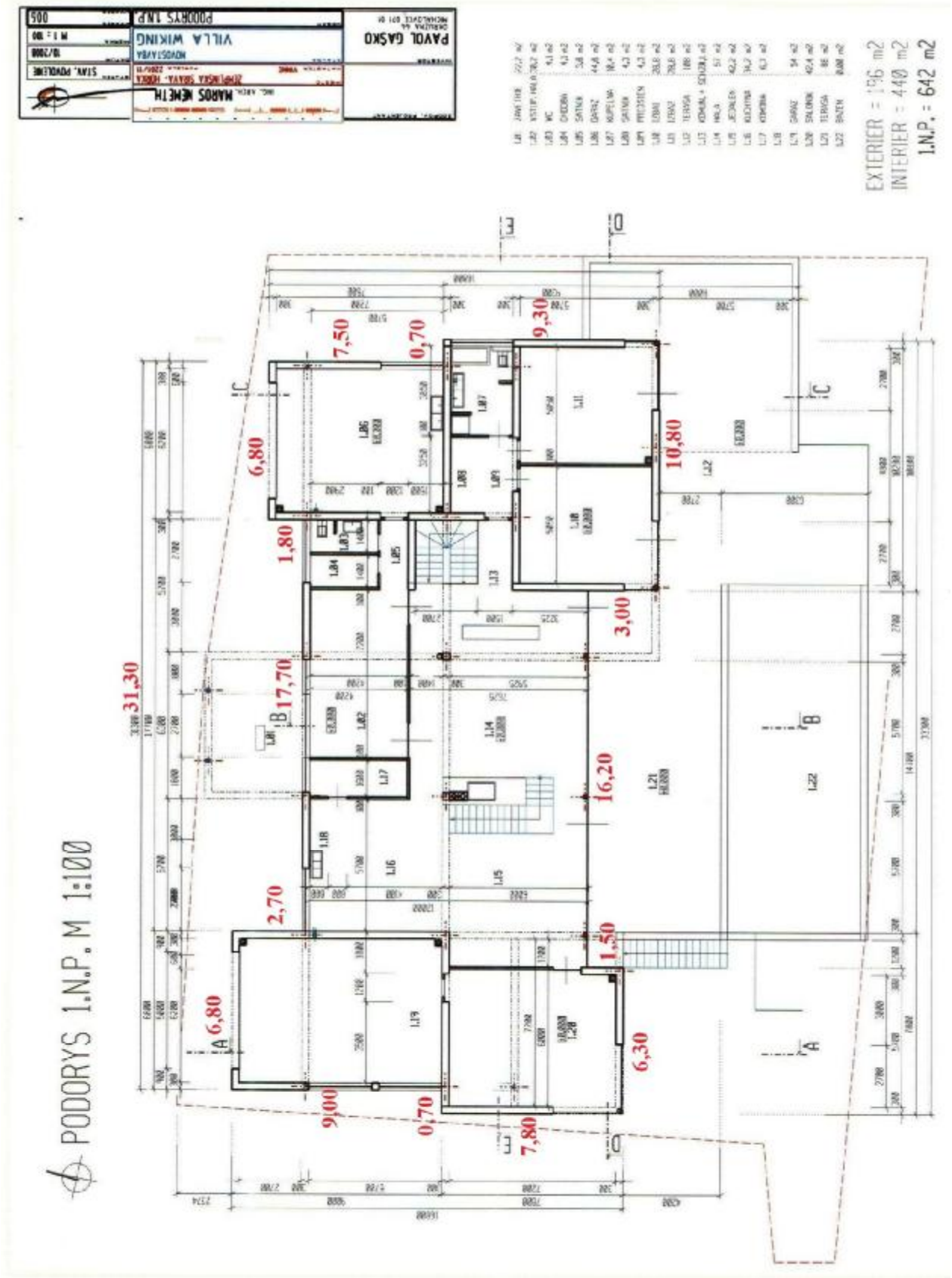
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil: Meno: ING. MÁRIA KRIŠTOFÍKOVÁ	
Dňa: 16.02.2015	Meno: Ing.Jozef Badida	Dňa: 16.02.2015	Meno: Ing.Jozef Badida	Dňa: 18. FEB. 2015	Číslo: G1-82/2015
Nové hranice boli v prírode označené: murivom,		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č.: 3369					
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis	

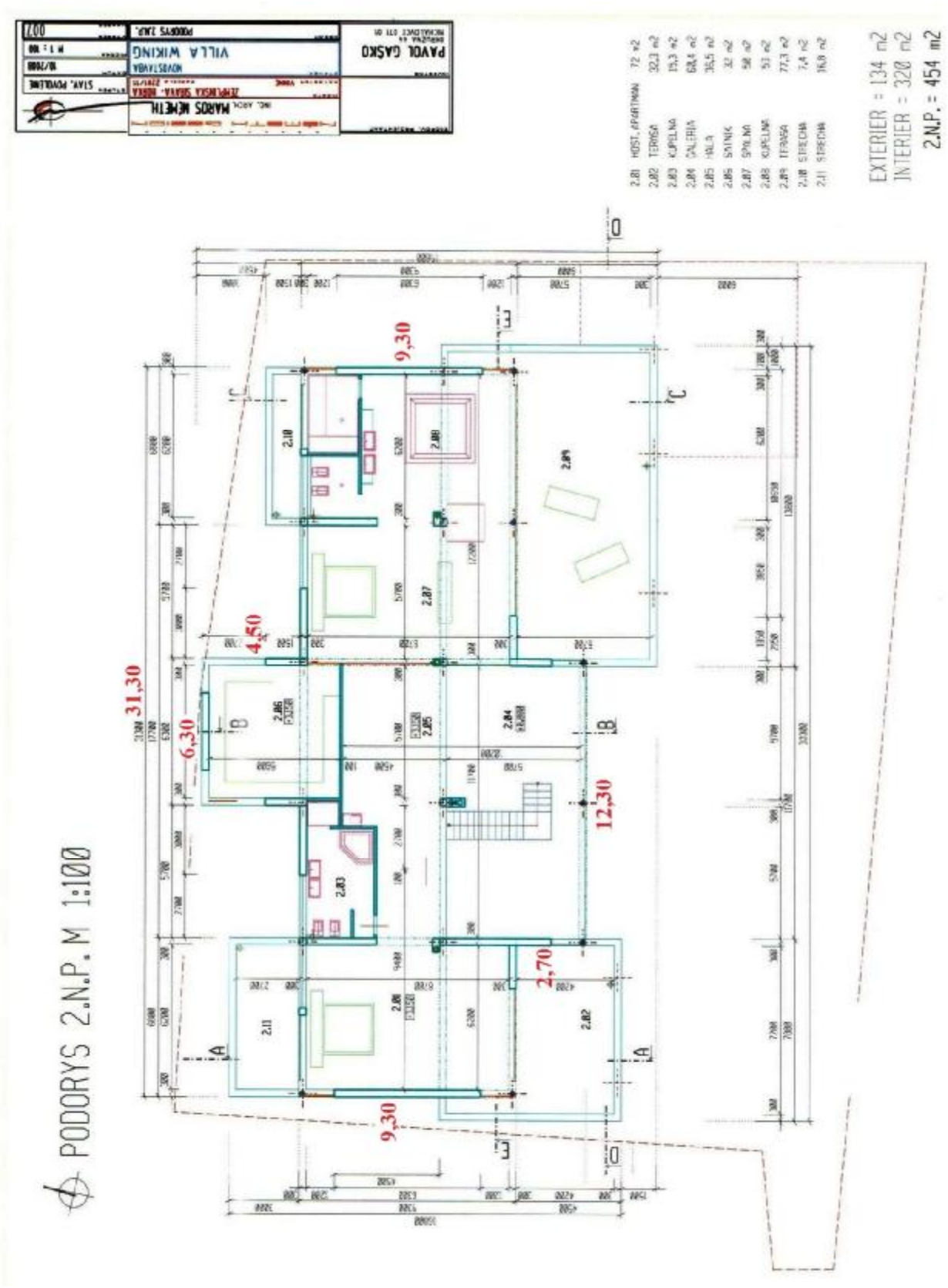
č. 8.6.49–1987

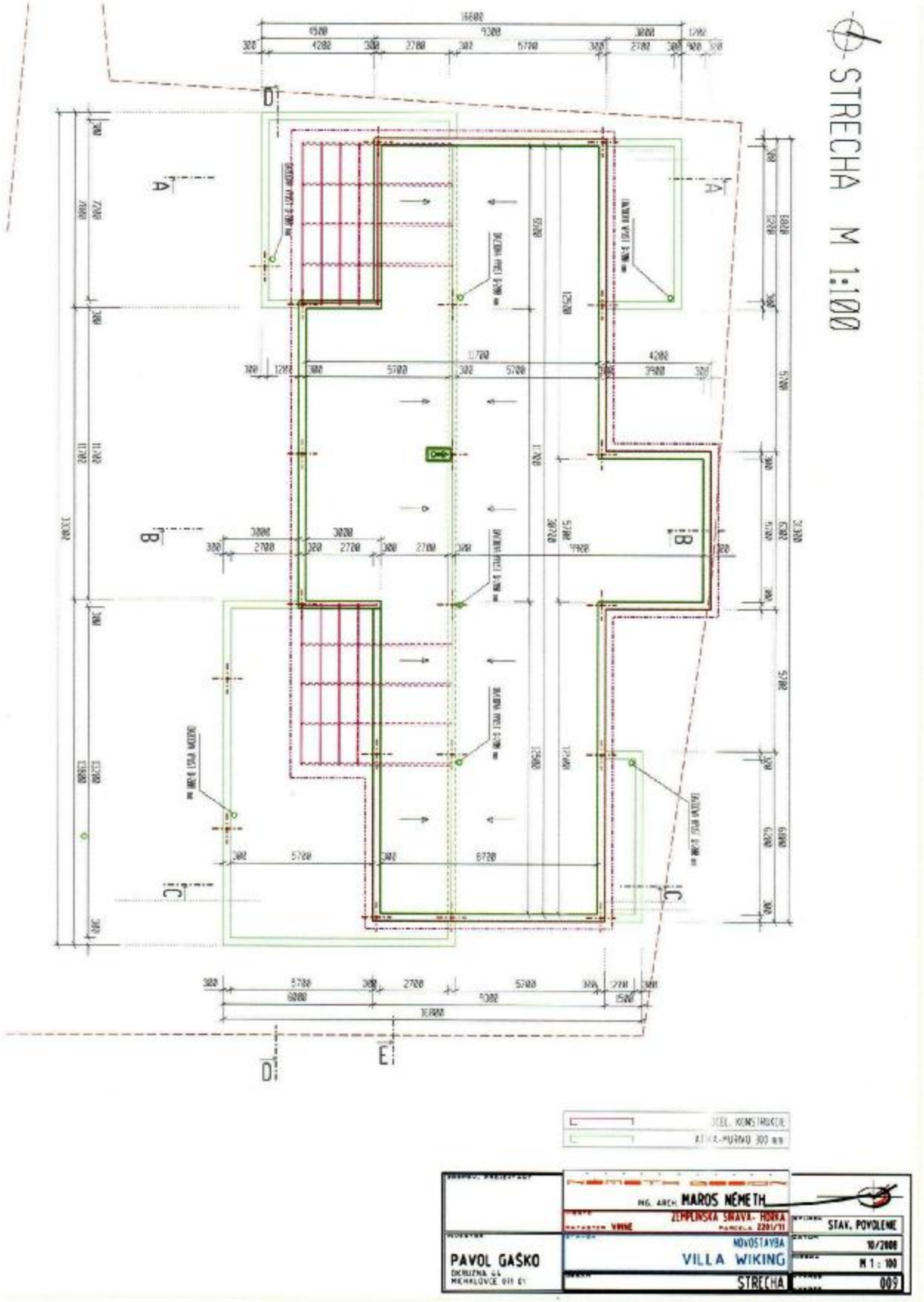

2546/1
2201/27
2201/28
2206/4
2201/11
2201/16
2205/4
2201/29
2201/30
2201/1
2583/1

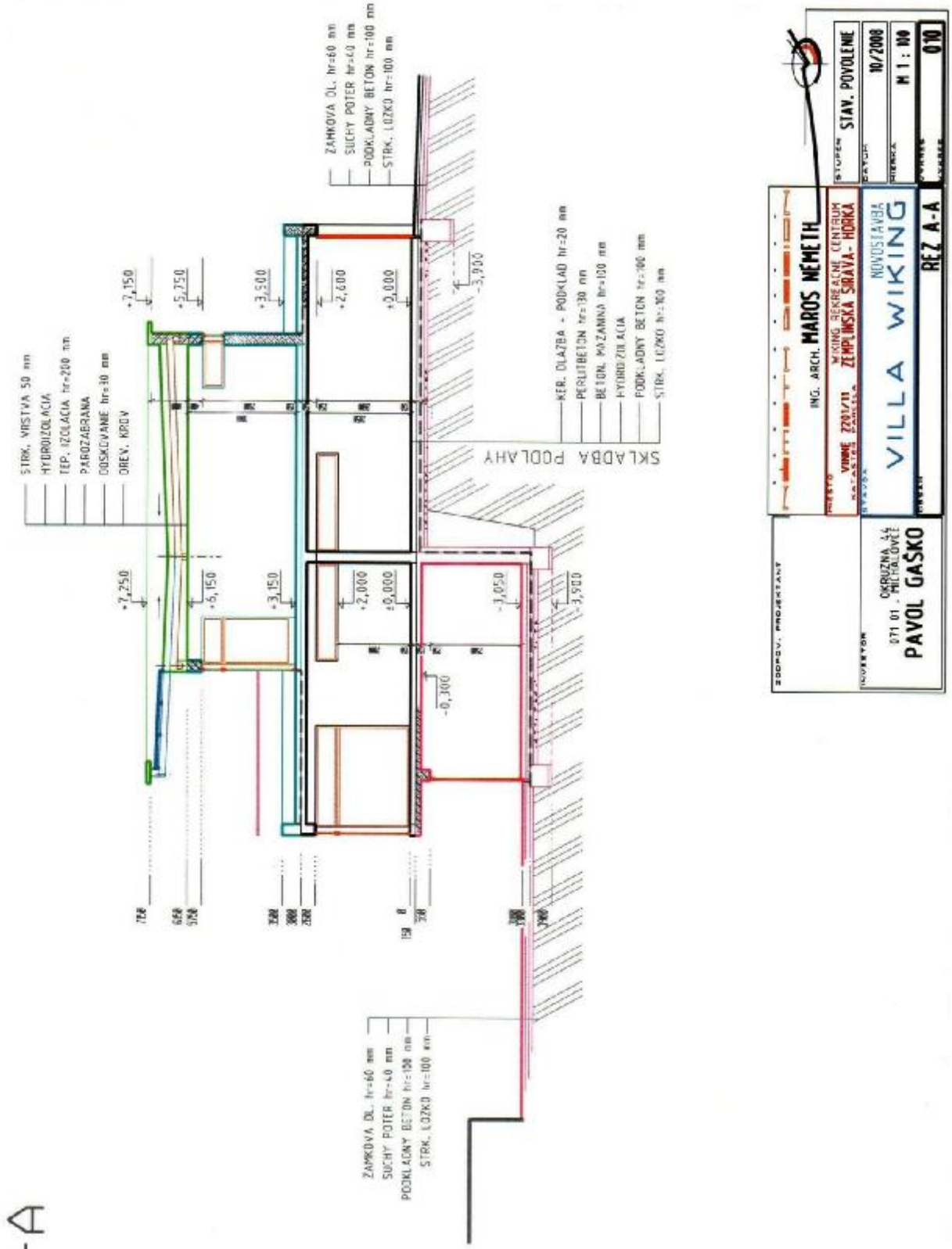

ING. ARCH. MAROS NÉMETH
ZEMPLÍNSKA ŠIRAVA- HÔRKA
PARCELA 2201/11
KATASTER VINNÉ
NOVOSTAVBA
VILLA WIKING
SITUÁCIA
STAV. POVOLENIE
10/2000
M 1 : 500
002
PAVOL GAŠKO
OKRUŽNÁ 44
MICHALOVCE 071 01
2201/11
20812
12520
12600
12508
12500
12500
12509
43533
33300
6333
3900
3800
6059
19500
35213
12300
3000
10500
200


PODORYS 1.P.P. M 1:100
1.P.P. = 405 m2
32,30
24,80
4,90
8,40
6,00
5,70
3,00
6,30
7,50
6,60

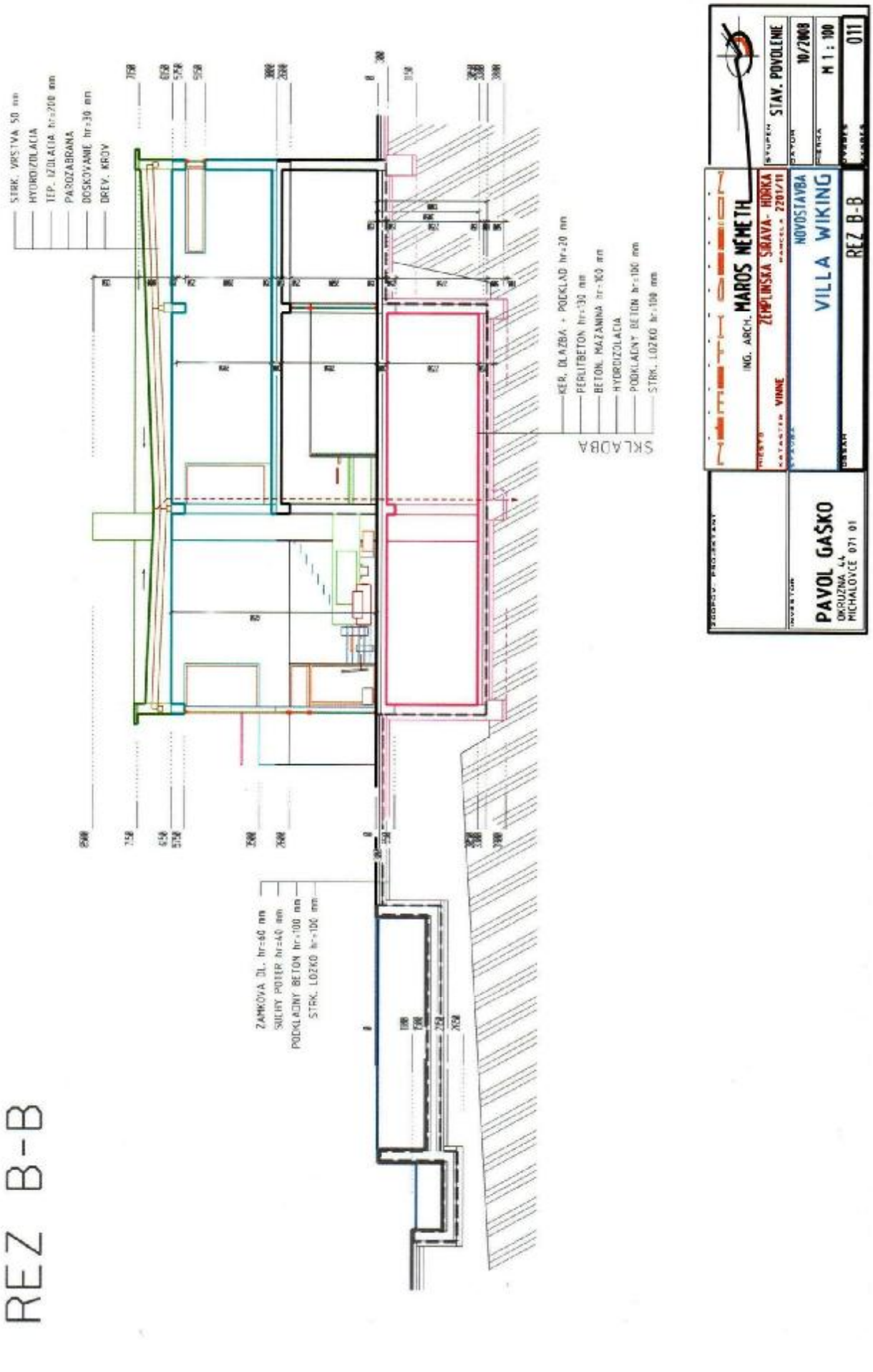

PODORYS 1.N.P. M 1:100
EXTERIER = 196 m2
INTERIER = 440 m2
I.N.P. = 642 m2
31,30
17,70
16,20
6,80
2,70
9,00
7,80
6,30
1,50
3,00
10,80
1,80
6,80
7,50
0,70
9,30
0,70

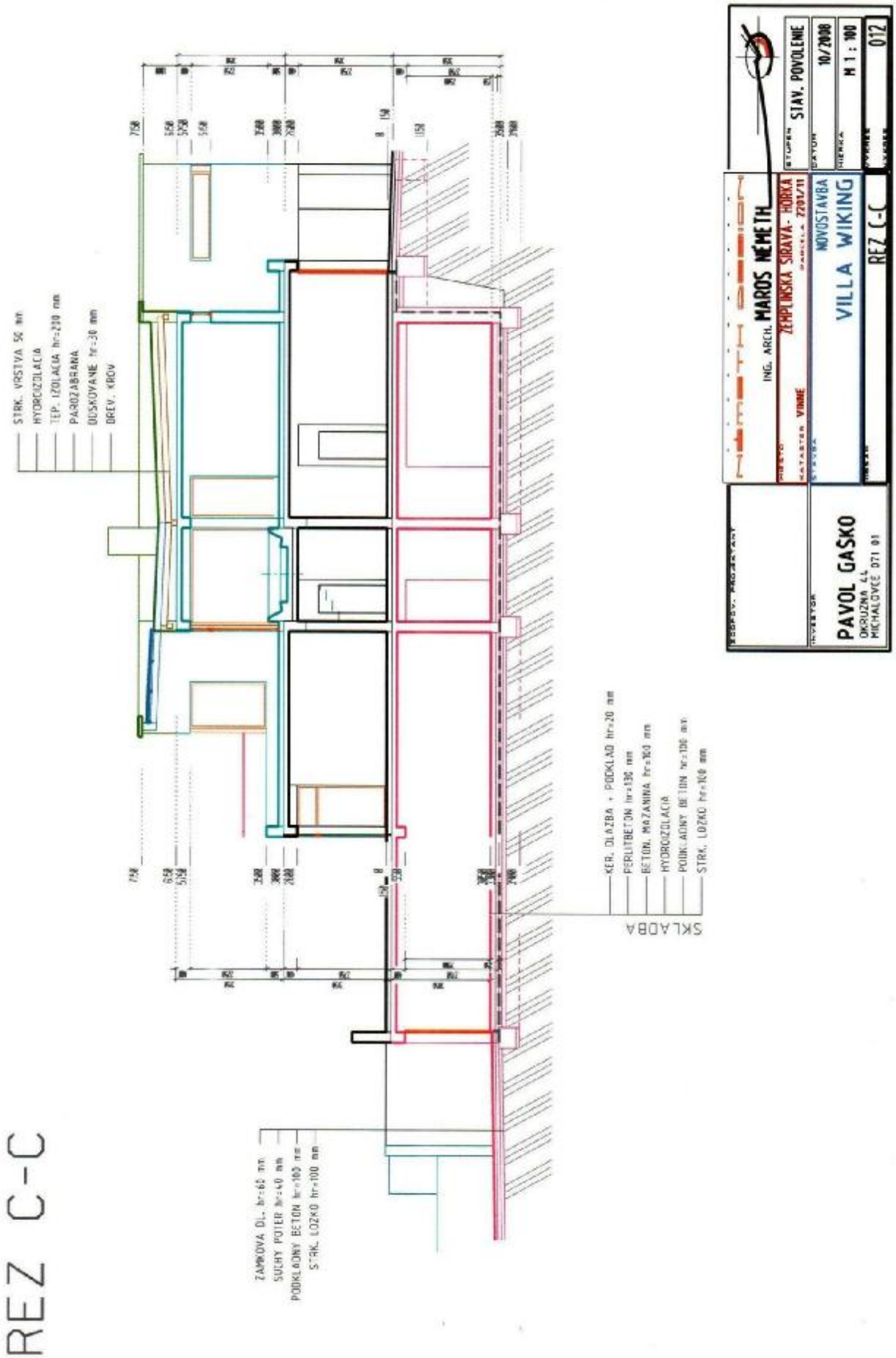

PODORYS 2.N.P. M 1:100
9,30
4,50
31,30
6,30
12,30
2,70
9,30
EXTERIER = 134 m2
INTERIER = 320 m2
2.N.P. = 454 m2

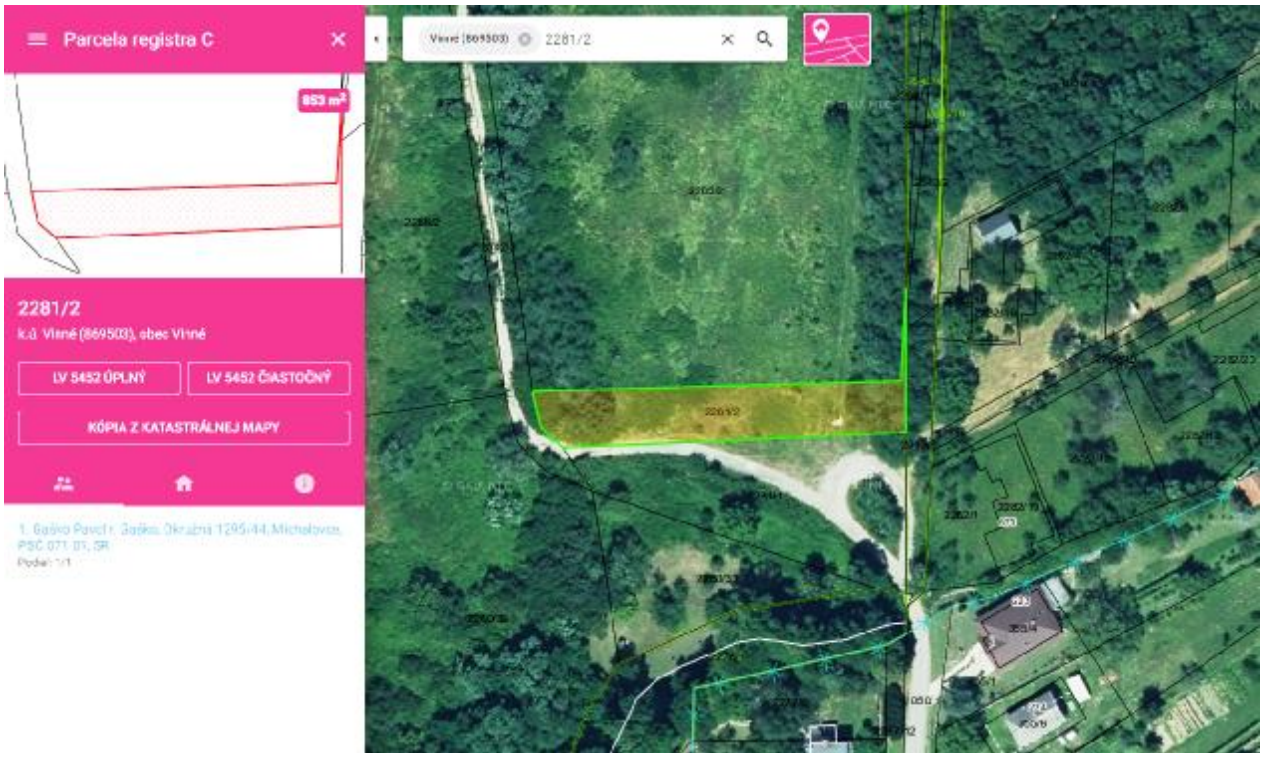

STRECHA M 1:100
ING. ARCH. MAROS NÉMETH
ZEMPLÍNSKA ŠIRAVA - HORKA
PARCELA 2201/31
KATASTER VINNÉ
STAV. POVOLENIE
10/2008
M 1 : 100
NOVOSTAVBA
VILLA WIKING
STRECHA
005
PAVOL GAŠKO
OKRUŽNÁ 64
MICHALOVCE 071 01

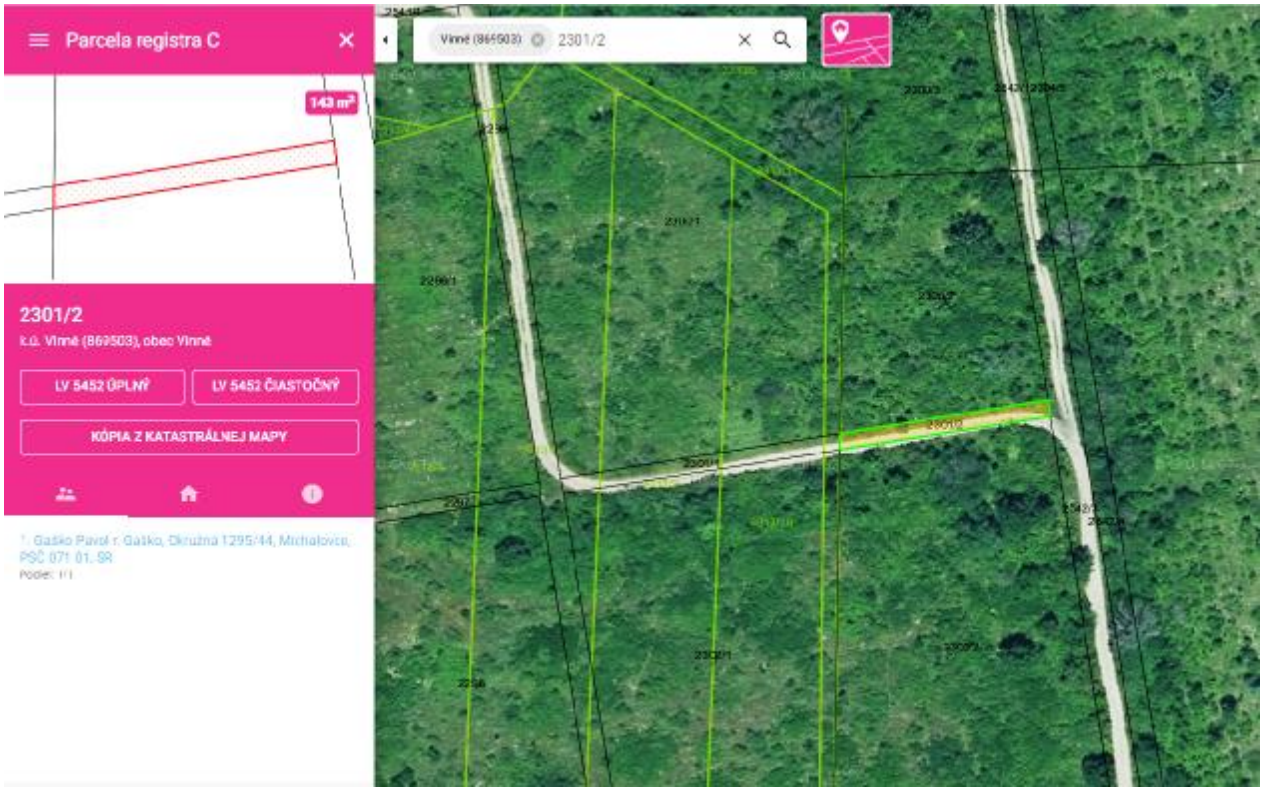

STRK. VRSTVA 50 mm
HYDROIZOLÁCIA
TEP. IZOLÁCIA hr=200 mm
PAROZÁBRANA
OSKOROVANIE hr=30 mm
DREV. KROV
+7,250
+6,150
+3,150
+2,000
±0,000
-0,300
-1,050
-3,900
ZÁMKOVÁ DL. hr=60 mm
SUCHÝ POTER hr=40 mm
PODKLADNÝ BETÓN hr=100 mm
STRK. LOŽKO hr=100 mm
+7,150
+5,250
+3,500
+2,600
+2,000
-3,900
SKLADBA PODLAHY
KER. DLAŽBA - PODKLAD hr=20 mm
PERLITBETÓN hr=130 mm
BETÓN. MAZANINA hr=100 mm
HYDROIZOLÁCIA
PODKLADNÝ BETÓN hr=100 mm
STRK. LOŽKO hr=100 mm
ZÁMKOVÁ DL. hr=60 mm
SUCHÝ POTER hr=40 mm
PODKLADNÝ BETÓN hr=100 mm
STRK. LOŽKO hr=100 mm
ING. ARCH. MAROS NÉMETH
WIKING REKREAČNÉ CENTRUM
ZEMPLÍNSKA SIRAVA - HORKA
VILLA WIKING
NOVOSTAVBA
REZ A-A
STAV. POVOLENIE
10/2000
M 1 : 100
010
PAVOL GAŠKO

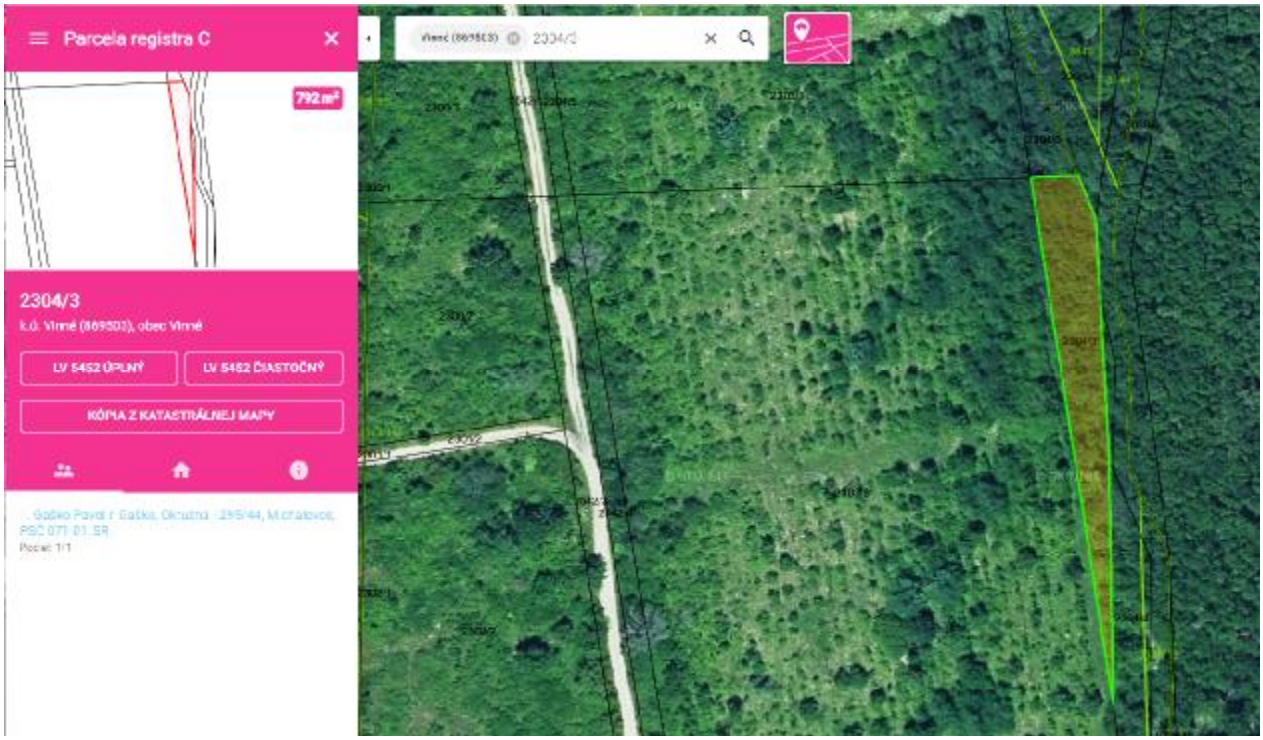
REZ A-A

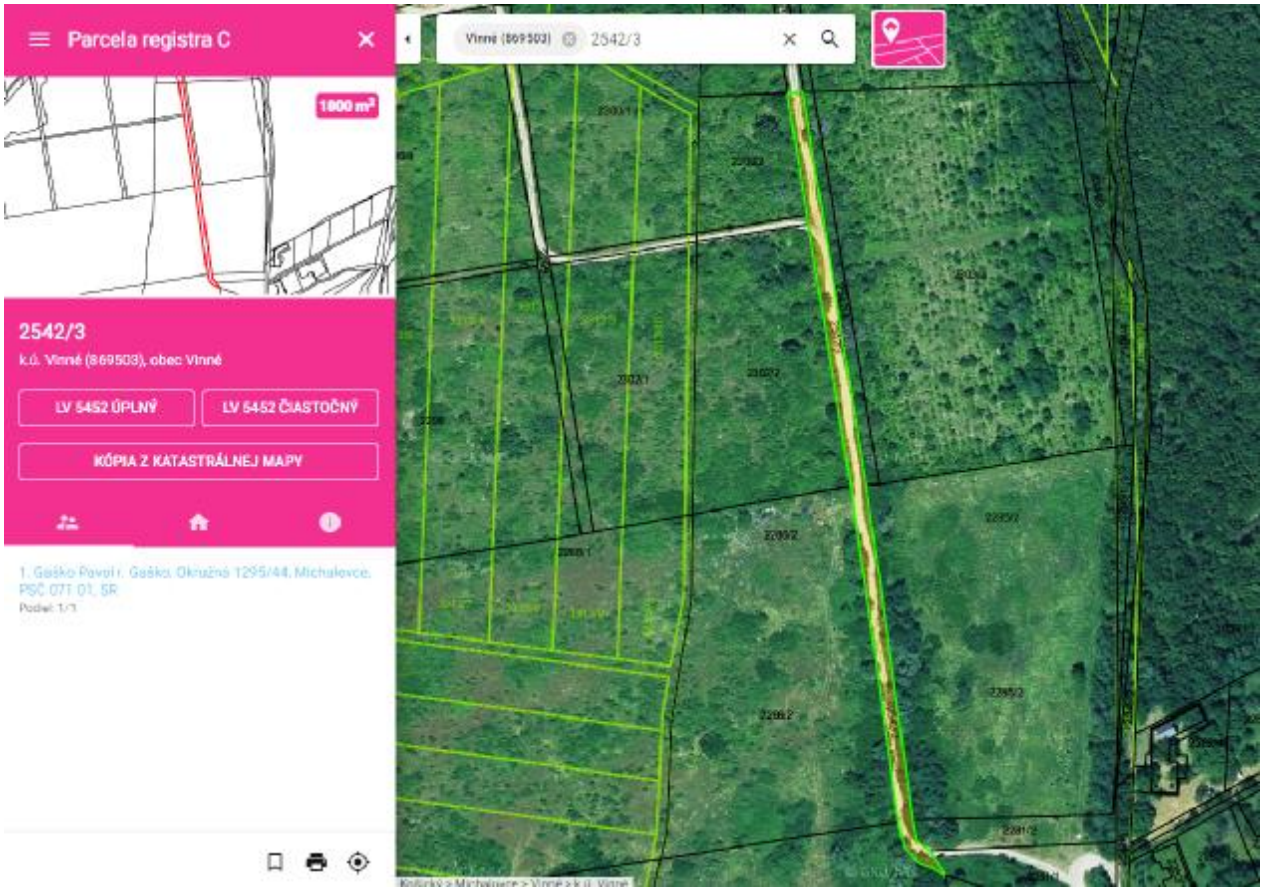

REZ B-B
STRK. VRSTVA 50 mm
HYDROIZOLACIA
TEP. IZOLACIA hr=200 mm
PAROZABRANA
DOSKOVANIE hr=30 mm
DREV. KROV
KER. DLAŽBA + PODKLAD hr=20 mm
PERLITBETON hr=30 mm
BETÓN. MAZANINA hr=100 mm
HYDROIZOLACIA
PODKLADNÝ BETÓN hr=100 mm
STRK. LOŽKO hr=100 mm
SKLADBA
ZÁMKOVÁ DL. hr=60 mm
SUCHÝ POTER hr=40 mm
PODKLADNÝ BETÓN hr=100 mm
STRK. LOŽKO hr=100 mm
ING. ARCH. MAROS NÉMETH
ZEMPLÍNSKA ŠIRAVA- HÚRKA
NOVOSTAVBA
VILLA WIKING
REZ B-B
STAV. POVOLENIE
10/2008
M 1 : 100
011
PAVOL GAŠKO
OKRUŽNÁ 44
MICHALOVCE 071 01

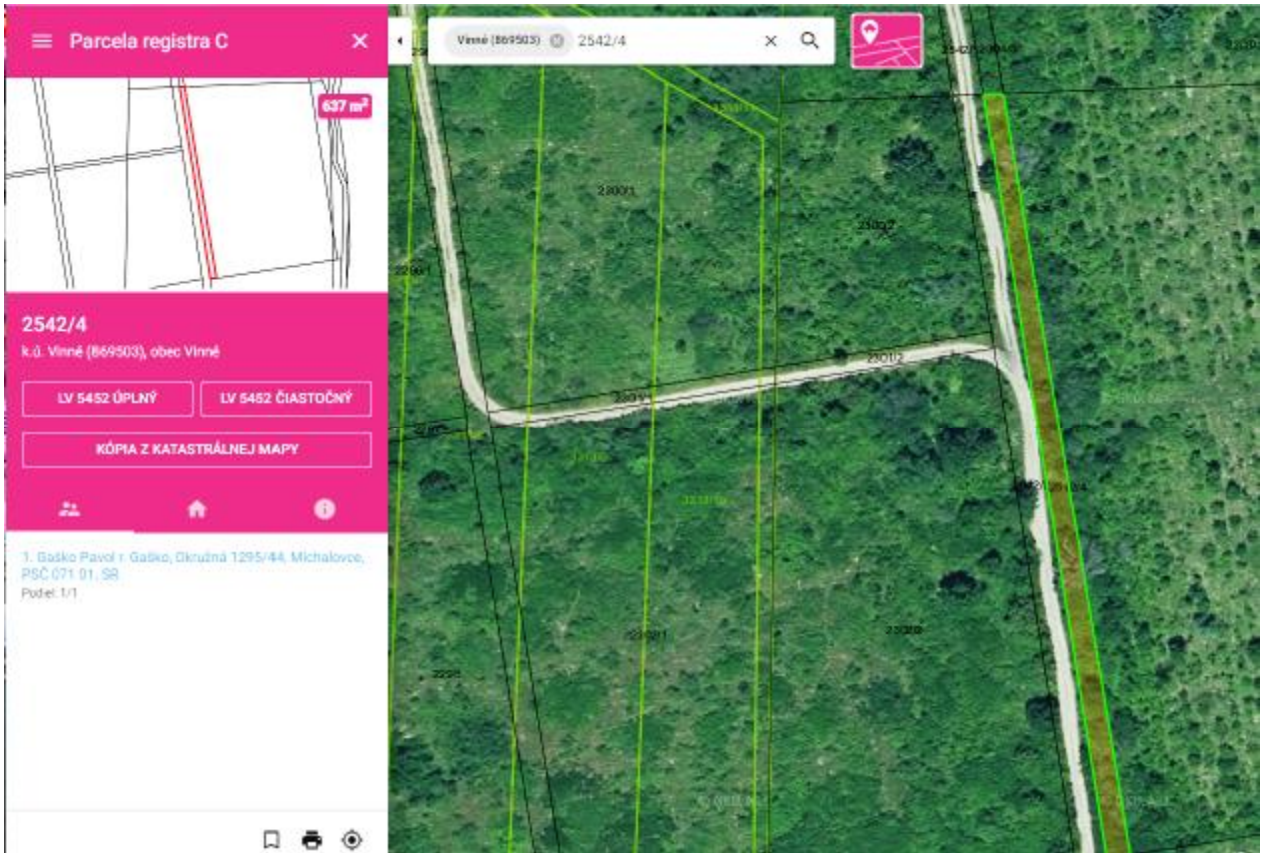

REZ C-C
STRK. VRSTVA 50 mm
HYDROIZOLACIA
TEP. IZOLACIA hr=230 mm
PARODZABRANA
OSKOVANIE hr=30 mm
DREV. KROV
SKLADBA
KER. DLAŽBA + PODKLAD hr=20 mm
PERLITBETÓN hr=130 mm
BETÓN. MAZANINA hr=100 mm
HYDROIZOLACIA
PODK. BETÓN hr=100 mm
STRK. LOŽKO hr=100 mm
ZÁMKOVÁ DL. hr=60 mm
SUCHÝ POTER hr=40 mm
PODKLADNÝ BETÓN hr=100 mm
STRK. LOŽKO hr=100 mm
ING. ARCH. MÁROS NÉMETH
ZEMPLÍNSKA SIRAVA - HORKA
STAV. POVOLENIE
10/2008
M 1 : 100
012
NOVOSTAVBA
VILLA WIKING
REZ C-C
PAVOL GAŠKO
OKRUŽNÁ 44
MICHALOVCE 071 01


Parcela registra C
853 m²
2281/2
k.ú. Vinné (869503), obec Vinné
LV 5452 ÚPLNÝ
LV 5452 ČIASTOČNÝ
KÓPIA Z KATASTRÁLNEJ MAPY
Vinné (869503) 2281/2


Parcela registra C
143 m²
2301/2
k.ú. Vinné (869503), obec Vinné
LV 5452 ÚPLNÝ
LV 5452 ČIASTOČNÝ
KÓPIA Z KATASTRÁLNEJ MAPY
Vinné (869503) 2301/2


Parcela registra C
792 m²
2304/3
k.ú. Vinné (869503), obec Vinné
LV 5452 ÚPLNÝ
LV 5452 ČIASTOČNÝ
KÓPIA Z KATASTRÁLNEJ MAPY


Parcela registra C
1800 m²
2542/3
k.ú. Vinné (869503), obec Vinné
LV 5452 ÚPLNÝ
LV 5452 ČIASTOČNÝ
KÓPIA Z KATASTRÁLNEJ MAPY
Vinne (869503) 2542/3


Parcela registra C
637 m²
2542/4
k.ú. Vinné (869503), obec Vinné
LV 5452 ÚPLNÝ
LV 5452 ČIASTOČNÝ
KÓPIA Z KATASTRÁLNEJ MAPY
1. Gaško Pavol r. Gaško, Okružná 1295/44, Michalovce, PSČ 071 01, SR
Podiel: 1/1
Vinné (869503)
2542/4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 126/2022.

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

Podpis znalca