

Znalec: Ing. Rajnoha Ľubomír

číslo posudku: 48/2019

Znalec: Ing. Ľubomír Rajnoha, [REDACTED]

Evidenčné číslo: 912898

číslo telefónu, mobil: [REDACTED]

Zadávateľ: Dražobná spoločnosť, a.s., Zelinárska č.6, 821 08 Bratislava.

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 10.1.2019.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 48/2019

Vo veci : Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - stavby rod. domu s.č.254 nachádzajúci sa na parcele KN č.4005 s príslušenstvom a pozemkami parc.KN č.3826, 3993 a 4005, katastrálneho územia Radobica, obec Radobica k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh):

41(8)

Počet vyhotovení:

5 x objednávateľ
1 x znalec

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby rod. domu s.č.254 nachádzajúci sa na parcele KN č.4005 s príslušenstvom a pozemkami parc.KN č.3826, 3993 a 4005, katastrálneho územia Radobica, obec Radobica, okres Prievidza.

2. Účel znaleckého posudku: organizovanie dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 25.01.2019.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 25.01.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a) Dodané zadávateľom :

Objednávka Dražobnej spoločnosti a.s o vypracovanie zn.posudku na stavbu rod. domu s.č.254 nachádzajúci sa na parcele KN č.4005 s príslušenstvom a pozemkami parc.KN č.3826, 3993 a 4005, katastrálneho územia Radobica, obec Radobica, časť Cerová k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.. Znalecký posudok č.148/20086 vyhotovený Ing.Branislavom Nemčekom zo dňa 6 októbra 2008. Projektová dokumentácia nebola predložená.

b) Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.1626 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 24.1.2019, k.ú. Radobica, obec Radobica.

Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 24 januára 2019, k.ú.Radobica, obec Radobica.

6. Použitie právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)

Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2018.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

-Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

-Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

-Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

-Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

-Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávací metóda, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

Používam metódu polohovej diferenciacie, ktorá je jednou z metód stanovených k zisteniu všeobecnej hodnoty v prílohe č.3 vyhlášky č.492/2004 Z.z.

Posudok je spracovaný podľa „Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vypracovanou Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4.štvrťrok 2018 t.j. 2,494, najbližšie dostupný koeficient k 2. kvartálu roka 2019.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľnosti, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávací metóda, ani výnosová hodnota, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností resp. možnosti prenajatia pozemku v danej lokalite a tak je použitá metóda polohovej diferenciacie.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.1626 v k. ú.Radobica, obec Radobica. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.1626, k.ú.Radobica

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.3826 záhrada o výmere 63 m2

parc.č.3993 záhrada o výmere 319 m2

parc.č.4005 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 328 m2

Stavby: rodinný dom s.č.254 na parc.č.4005

B. Vlastníci:

1. HVOJNÍK Roman r. [REDACTED]

Dátum narodenia : [REDACTED]

Spoluvlastnícky podiel

1/1

C. Ťarchy:

Por.č.:

1 Na nehnuteľnosti : rodinný dom č.s. 254 na parc.č.4005 a pozemky parc.č.3826, 3993, 4005- Záložné právo

prospech Slovenskej sporiteľne a.s., so sídlom Suché mýto 4, 816 07 Bratislava, IČO: 00151653na základe

zmluvy o zriadení záložného práva

1 EX 153/2013 - P - JUDr.Ladislav Ďordovič ml.- opr.Sociálna poisťovňa Bratislava....

ex.zál.práva - Z 1985/13 - vz 22/13

.....

.....

.....

1881/2018 - vz.34/2018

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka :

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.01.2019.

Zameranie bolo vykonané dňa 25.01.2019.

Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 25.01.2019.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia nebola poskytnutá a tak nemohla byť porovnaná so skutočným stavom.

Nákree skutočného stavu bol zistený meraním a tvorí prílohu v môjho zn. posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Obhliadkou bolo zistené, že právna dokumentácia nie je v súlade so zákresom v KM. Chýba zákres RD so s.č.254 ako i hospodárskej stavby ktorej ZP je väčšia ako 25 m2.

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

Stavby
Rodinný dom s.č.254 na parc. KN č.4005
Drobné stavby
Stavba letnej kuchyne na parc.č.4005
Hospodárske stavenie - na parc KN č.3993 a 4005
Chliev pre ošípané u hospodárskej stavby na parc KN č.3993
Stavba udiarne so skladoom na parc.KN č.4005
Spolu za Drobné stavby
Plotové vráta a vrátka
Studňa na parc.KN č.4005

Vonkajšie úpravy
pripojka vody
vodomerná šachta
pripojka elektriny
spevnené plochy betónové
žumpa
kanalizačná pripojka do žumpy
Spolu za Vonkajšie úpravy
Spolu stavby
Pozemky
záhrady - parc. č. 3826 (63 m ²)
záhrady - parc. č. 3993 (319 m ²)
zastavaná plocha a nádvoria - parc. č. 4005 (328 m ²)
Spolu pozemky (710,00 m ²)

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

Pozemky:-

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.254 na parc. KN č.4005

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je samostatne stojaca stavba rodinného domu so s.č.254 na parc.KN č.4005 nachádzajúca sa v k.ú Radobica, obce Radobica. Stavba je s čiastočným podpivničením, ako i s vytvoreným prízemím.

Stavebnotechnický popis: JKSO: 803 611, KS: 111 0 je bližšie uvedený v popise jednotlivých podlaží. Dispozičné riešenie podlaží je nasledovné.

1. P.P-suterén

Dispozičné riešenie pozostáva zo schodišťa ako i skladovej miestnosti a kotolne.

1. N.P-prízemie

Dispozičné riešenie pozostáva zo 4 - och izieb, vstupnej haly, kuchyne, samostatného VC a kúpelne.

Vek stavby určujem odhadom na základe typu a konštrukčného vyhotovenia predmetnej stavby a spájam ho s rokom 1960. Je veľmi pravdepodobné, že všetky stavby vrátane RD sú postavené na cudzích pozemkoch bez stavebných či užívacích povolení. Počas životnosti zmenou majiteľa v roku 2008 sa realizovalo kompletne ÚK, ohrev vody, rozvody elektroinštalácia, podlahy, taktiež sa zriadila kuchyňa s jej vnútorným vybavením, ako i stále nedokončené samostatné VC a kúpeľňa. V priestore novo zriadenej izby, samostatného VC a kúpelne boli osadené plastové okná. Nedokončenosť stavebných prvkov a konštrukcií je vyjadrená v percentuálnom zastúpení. Vek stavby RD je potom k uvažovanému roku začatia užívania stavby 59 rokov.

Mimoriadne deštruktívne zmeny v nosných konštrukciách stavby nie sú viditeľné, najväčšia opotrebovanosť je však viditeľná u skorodovanej strešnej krytiny.

Vzhľadom na vyššie uvedenú investíciu výpočet je urobený s analytickou metódou.

Východisková hodnota-(Vh) rodinného domu sa vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast.plocha v m² sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m² zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.1 Metodiky ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu - (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k IV. kvartálu roka 2018, t.j. 2,494 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ**1. Podzemné podlažie**

Osadenie do terénu do 2,0 m bez zvislej izolácie. Murivo - z monolitického betónu. Deliace konštrukcie sú tehlové. Vnútorne omietky stien sú vápenné hrubé. Stropy - uvažujem železobetónové s rovným podhladom. Fasádne omietky sú -1 x do 1/3 iný vápenné hladké. Dvere sú plné hladké. Dlažby a podlahy ostatných miestností - cementový poter. Elektroinštalácia je urobená i na 220 V.

1. Nadzemné podlažie

Základy betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie. Podmúrovka - podpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná do 1/2 ice ZP. Murivo - murované z iných materiálov do 50 cm - nameraná hrúbka 53 cm. Deliace konštrukcie sú tehlové. Vnútorne omietky stien sú vápenné hladké, avšak v šasi novozriadeného VC, izby a kúpelne chýbajú a tak u danej položky uvažujem so 70% nou dokončenosťou. Stropy - s rovným podhladom drevené trámové. Krov je manzardový. Krytina strechy na krovnej je plechová pozinkovaná. Klampiarske konštrukcie strechy sú žľaby zvodny a záveterné lišty. Klampiarske konštrukcie sú parapety z pozinkovaného plechu ako prevažujúce. Okenné žalúzie sú kovové. Fasádne omietky sú -2 x nad 2/3 iný omietky brizolitové ako i 1 x do 2/3 in ako i vápenné hladké nad 2/3 iný. Dvere sú rámové s výplňou ako prevažujúce. Okná drevené dvojité. Okenné žalúzie sú kovové. Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - veľkoplošné parkety. Dlažby a podlahy ostatných miestností cementový poter. Ústredné vykurovanie je plechové. Elektroinštalácia je urobená i na 380 V. Rozvod vody z plástového potrubia studenej i teplej vody. Kanalizácia do žumpy 1 x PVC potrubie. Zdroj teplej vody - obojživelník. Zdroj vykurovania - kotol ÚK na pevné palivo. Vybavenie kuchyne - sporák plynový na PB s elektrickou rúrou, umývačka riadu je zabudovaná, drezové umývadlo je smaltované, kuchynská linka z materiálov na báze dreva s rozvinutou šírkou 2,30 m. Vnútorne vybavenie - vaňa plástová rohová, umývadlo 1 ks. Vodovodné batérie - 1 x páková sprchová a uvažujem 3 ks pákové nerezové z toho 2 ks chýbajú a tak uvažujem s 33% nou dokončenosťou. Záchod je osadený splachovací 1 ks avšak umývadlo chýba. Vnútorne obklady - v prevažnej časti kúpelne nad 1,35 m výšky chýbajú a tak uvažujem s 0% nou dokončenosťou, ako i u vane, taktiež vo VC do 1,0 m, ako i v kuchyni mín. pri sporáku a dreze. Elektrický rozvádzač je osadený s ističmi.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1960	1,2*(4,49*4,64+0,96*2,88)	28,32	120/28,32=4,237
1. NP	1960	10,83*14,03-(0,77*1,44)/2+1,10*5,23	157,14	120/157,14=0,764

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	100	560,0
4	Murivo			
	4.3 z monolitického betónu	1250	100	1250,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0

6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové pískom hladené	400	80	320,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
14	Fasádne omietky			
	14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3	15	100	15
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.6 cementový poter	180	80	144,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	100	50,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
	Spolu	3945		3829,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Polozka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
2	Základy			
	2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie	425	100	425,0
3	Podmurovka			
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	165	100	165,0
4	Murivo			
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940	100	940,0
5	Dellace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové pískom hladené	400	70	280,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	100	760,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klampiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	100	55,0
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	100	130
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	40	100	40
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	45	100	45

17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	100	515,0
18	Okná			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostentím s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	100	340,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	100	300,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	100	50,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	6640		6620,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	100	90,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	60,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	100	150,0
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15	100	15,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.3 bm)	127	100	126,5
37	Vnútorné vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	100	115,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60	33	19,8
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	70	24,5
40	Vnútorné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	0,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým íštením (1 ks)	240	100	240,0

Spolu:	1151	960,3
--------	------	-------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj clen: $K_{CU} = 2,494$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokoneného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokoneného podlažia	Hodnota RU dokoneného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokoneného podlažia [€/m ²]
1. PP	$(3945 + 0) \cdot 4,237/30,1260$	$(3829 + 0 \cdot 4,237)/30,1260$	130,95	127,10
1. NP	$(6640 + 1151) \cdot 0,764/30,1260$	$(6520 + 960,3) \cdot 0,764/30,1260$	249,60	240,78

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodennej stavby boli prepočítané k celku.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp. O/100
1	Základy vrát. zemných prác	6,44	59,00	3,80
2	Zvislé konštrukcie	18,58	59,00	10,96
3	Stropy	11,59	59,00	6,84
4	Zastrešenie bez krytiny	7,04	59,00	4,15
5	Krytina strechy	6,98	40,00	2,79
6	Klampiarske konštrukcie	0,92	40,00	0,37
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,13	11,00	0,45
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,66	51,00	1,36
9	Vnútorné ker. obklady	0,00	11,00	0,00
10	Schody	0,32	59,00	0,19
11	Dvere	6,60	59,00	3,89
12	Vráta	0,00	59,00	0,00
13	Okná	4,16	59,00	2,45
14	Povrchy podláh	5,07	11,00	0,56
15	Vykurovanie	6,98	11,00	0,77
16	Elektroinštalácia	6,71	11,00	0,74
17	Bleskozvod	0,00	52,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,10	11,00	0,12
19	Vnútorná kanalizácia	0,12	11,00	0,01
20	Vnútorný plynovod	0,00	59,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,80	11,00	0,09
22	Vybavenie kuchýň	4,31	11,00	0,47
23	Hygienické zariadenia a WC	1,82	11,00	0,20
24	Výťahy	0,00	59,00	0,00
25	Ostatné	3,67	11,00	0,40
Opotrebenie				40,61%
Technický stav				59,39%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

1. PP z roku 1960		
Východisková hodnota	130,95 €/m ² *28,32 m ² *2,494*0,95	8 786,56
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	127,10 €/m ² *28,32 m ² *2,494*0,95	8 528,23
Technická hodnota	59,39% z 8 528,23	5 064,92
1. NP z roku 1960		
Východisková hodnota	249,60 €/m ² *157,14 m ² *2,494*0,95	92 929,03
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	240,78 €/m ² *157,14 m ² *2,494*0,95	89 645,24
Technická hodnota	59,39% z 89 645,24	53 240,31

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	8 786,56	8 528,23	5 064,92
1. nadzemné podlažie	92 929,03	89 645,24	53 240,31
Spolu	101 715,59	98 173,47	58 305,23

Dokončenosť stavby: $(98\,173,47\text{€} / 101\,715,59\text{€}) * 100\% = 96,52\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Stavba letnej kuchyne na parc.č.4005****POPIS STAVBY**

Predmetom ocenenia je stavba letnej kuchyne. Stavebnotechnický popis je uvedený v popisovej časti prízemlia. Dispozične je stavba tvorená s jednou miestnosťou.

Vek stavby určujem odhadom. Vlastník nehnuteľnosti nepredložil žiadne úradné doklady, ktoré s veľkou pravdepodobnosťou neboli ani vydané. Vek začatia užívania predmetnej stavby spájam s rokom 1960. Vek stavby je potom k roku vypracovania zn.posudku 59 rokov. Mimoriadne deštruktívne zmeny v nosných konštrukciách prvkov nie sú viditeľné, avšak opotrebovanosť v prvkoch krátkodobej životnosti je viditeľná. Životnosť stavby pri správnej údržbe určujem na 80 rokov.

Východisková hodnota - (Vh) stavby sadu náradia sa vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast.plocha v m² sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m² zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.1 Metodiky ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu - (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,494 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ**1. Nadzemné podlažie**

Základy - betónové bez podmurovky. Zvislé konštrukcie z pálených tehál do 30 cm. Stropy sú drevené trámové s podhľadom sadrokartónové dosky. Krov je sedlový hambáľkový. Krytiny strechy na krove je škridla ťahaná drážková. Vnútna úprava povrchov - vápenné hladké omietky. Vonkajšia úprava povrchov - brizolitová omietka. Okno drevené dvojité. Podlaha je cementový poter. Rozvod studenej vody. Elektroinštalácia - svetelná s poistkovými automatmi. Kanalizácia z kuchyne. Vnútorne vybavenie - umývací drez smaltovaný s batériou. Kuchynský sporák elektrický s elektrickou rúrou, kuchynský sporák na pevné palivo.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP (m ²)	K _{zp}
1. NP	1960	$3,22 \times 3,30 - (1,10 \times 1,10) / 2$	10,02	$18 / 10,02 = 1,798$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	100	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260	100	1260,0
4	Stropy			
	4.2 trámčekové s podhľadom	360	100	360,0
5	Krov			
	5.2 hambáľkové	470	100	470,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465	100	465,0
8	Klamlarske konštrukcie			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	60	60,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.1 brizolit	480	70	336,0
10	Vnútrotná úprava povrchov			
	10.2 vápenná hladká omietka	185	100	185,0
12	Dvere			
	12.5 rámové s výplňou	255	100	255,0
13	Okná			
	13.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva	275	100	275,0
14	Podlahy			
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185	100	185,0
16	Rozvod vody			
	16.2 len studenej	25	100	25,0
18	Elektroinštalácia			
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215	100	215,0
	Spolu	4890		4708,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia			
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30	100	30,0
25	Vnútrotné vybavenie			

25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70	100	70,0
25.7 kuchynský sporák elektrický alebo plynový (1 ks)	390	100	390,0
25.8 kuchynský sporák na tuhé palivo (1 ks)	305	100	305,0
Spolu	795		795,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	(4890 + 795) / 1,796 / 30,1260	(4706 + 795) / 1,796 / 30,1260	209,71	203,61

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	Vt[rok]	Tt[rok]	Zt[rok]	Ot[%]	TSt[%]
1. NP	1960	59	21	80	73,75	26,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	209,71 €/m ² * 10,02 m ² * 2,494 * 0,95	4 978,60
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	203,61 €/m ² * 10,02 m ² * 2,494 * 0,95	4 833,78
Technická hodnota	26,25% z 4 833,78	1 268,87

Dokončenosť stavby: (4 833,78€ / 4 978,60€) * 100 % = 97,09%

2.2.2 Hospodárske stavenie - na parc KN č.3993 a 4005

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je drobná stavba hospodárskeho stavenia pôvodným využitím ako sklad sena. Dispozične stavba pozostáva z 5 tich miestností nasledovne: z príručnej dielne, miestnosti pre spracovanie mäsa z ošpaných, priestoru na garážovanie ako i z prípravovne potraviny pre ošpané ako i vytvoreného zádveria. Stavebnotechnický popis je bližšie uvedený v časti prízemla.

Vek stavby určujem odhadom a spájam ho s rokom 1939 na základe technického stavu a konštrukčného zhotovenia. Vek stavby je potom k roku vypracovania zn.posudku 80 rokov. Údržba stavby je primeraná veku a kvalite vyhotovenia predmetnej stavby. Vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie ako i technický stav určujem životnosť stavby na 110 rokov.

Východisková hodnota - (Vh) stavby sadu náradia sa vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast.plocha v m² sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m² zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.1 Metodiky ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu - (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,494 a koeficientom vyjadrujúci územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Základy betónové bez podmúrovky - iba základové pásy. Zvislé konštrukcie murované z nepálených tehál a prevažne z kameňa s nameranou hrúbkou 50 cm. Stropy sú drevené trámové bez podhľadu. Krov je

sedlový. Krytiny strechy na krove je škridla ťahaná drážková. Vonkajšia omietka je vápenná hladká avšak z jednotlivých strán chýba a tak u danej položky uvažujem s 50% nou dokončenosťou. Vnútorňá omietka je vápenná hladká avšak cca v 1/2 ici chýba a tak u danej položky uvažujem s 50% nou dokončenosťou. Dvere plné hladké ako prevažujúce. Elektroinštalácia je svetelná s poistkovými automatmi. Vráta sú drevené zvlakové.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	K _{zp}
1. NP	1939	9,75*15,90	155,03	18/155,03=0,116

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	100	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830	100	830,0
4	Stropy			
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205	100	205,0
5	Krov			
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680	100	680,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465	100	465,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240	50	120,0
10	Vnútorňá úprava povrchov			
	10.2 vápenná hladká omietka	185	50	92,5
12	Dvere			
	12.2 plné alebo zasklené dyhované, z tvrdého dreva	750	100	750,0
14	Podlahy			
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145	100	145,0
18	Elektroinštalácia			
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215	100	215,0
	Spolu	4330		4117,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta			
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145	100	145,0

24	Lokálne vykurovanie a kotel ústredného vykurovania			
	24.1.e lokálne vykurovanie na tuhé palivá obyčajné (CLUB a pod.) (1 ks)	165	100	165,0
	Spolu	310		310,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,494$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(4330 + 310 \cdot 0,116) / 30,1260$	$(4117,5 + 310 \cdot 0,116) / 30,1260$	144,92	137,87

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1939	80	30	110	72,73	27,27

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$144,92 \text{ €/m}^2 \cdot 155,03 \text{ m}^2 \cdot 2,494 \cdot 0,95$	53 230,94
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$137,87 \text{ €/m}^2 \cdot 155,03 \text{ m}^2 \cdot 2,494 \cdot 0,95$	50 641,39
Technická hodnota	27,27% z 50 641,39	13 809,91

Dokončenosť stavby: $(50\,641,39\text{€} / 53\,230,94\text{€}) \cdot 100\% = 95,14\%$

2.2.3 Chliev pre ošípané u hospodárskej stavby na parc KN č.3993

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je drobná stavba chlieva postavená v chrbte hospodárskej stavby s jej prepojením na rú. Dispozične stavba pozostáva z jednej miestnosti. Stavebnotechnický popis je bližšie uvedený v časti prízemí.

Stavba je postavená z viditeľne už z použitých stavebných materiálov.

Vek stavby určujem odhadom a spájam ho s rokom 2010. Vek stavby je potom k roku vypracovania zn. posudku 9 rokov. Údržba stavby je primeraná veku a kvalite vyhotovenia predmetnej stavby. Vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie ako i technický stav a taktiež účel využitia určujem životnosť stavby na 30 rokov.

Východisková hodnota - (Vh) stavby sadu náradia sa vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast. plocha v m² sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m² zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.1 Metodiky ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu - (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,494 a koeficientom vyjadrujúci územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Základy - uvažujem iba pätky pod stĺpami. Zvislé konštrukcie s jednostranným opláštením. Krov je pultový. Krytina strechy na krove je škridla ťahaná drážková. Dvere sú zvlakové. Podlaha je hrubá betónová.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	K _z
1. NP	2010	3,35*7,27	24,35	18/24,35=0,739

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Polozka	Hodnota	Dokon	Výsled
2	Základy a podmurovka			
	2.4 bež podmurovky, iba základy pod stĺpkmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115	100	115,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.5 drevené stĺpkové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675	100	675,0
5	Krov			
	5.3 pultové	545	100	545,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465	100	465,0
12	Dvere			
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105	100	105,0
14	Podlahy			
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145	100	145,0
	Spolu	2050		2050,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: K_{CU} = 2,494
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: K_M = 0,95

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	(2050 + 0 * 0,739)/30,1260	68,05

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2010	9	21	30	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$68,05 \text{ €/m}^2 \cdot 24,35 \text{ m}^2 \cdot 2,494 \cdot 0,95$	3 925,97
Technická hodnota	70,00% z 3 925,97	2 748,18

Dokončenosť stavby: $(3\,925,97\text{€} / 3\,925,97\text{€}) \cdot 100\% = 100,00\%$

2.2.4 Stavba udiarne so sklodom na parc.KN č.4005

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je drobná stavba udiarne so sklodom. Stavebnotechnický popis je uvedený v popisovej časti prízemí. Dispozične je stavba tvorená s miestnosťou udiarne ako i skladu. Doklady o veku stavby vlastní nehnuteľnosti nepredložil. Predmetnú nehnuteľnosť kúpil a tak vek stavby určujem odhadom na základe konštrukčného vyhotovenia ako i technického stavu drobnej stavby a spájam ho s rokom 1970. Vek stavby je potom k roku vypracovania zn.posudku 49 rokov. Údržba stavby je primeraná veku a kvalite predmetnej stavby. Mimoriadne deštruktívne zmeny v nosných konštrukciách prvkov nie sú viditeľné. Životnosť stavby pri primeranej údržbe určujem na 80 rokov.

Východisková hodnota - (Vh) stavby sadu náradia sa vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast.plocha v m² sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m² zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.1 Metodiky USI v Žiline.

Východiskovú hodnotu - (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,494 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky USI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Základy - betónové i s podmúrovkou. Zvislé konštrukcie - murované z pálených tehál do 30 cm. Stropy sú železobetónové. Krov je pultový. Krytiny strechy na krove je plech pozinkovaný. Vnúterná úprava povrchov - vápenné hladké omietky. Vonkajšia úprava povrchov - vápenné hladké omietky. Podlaha je betónová hrubá. Dvere rámové s výplňou. Elektroinštalácia je urobená na 380V s ističmi.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1970	$3,55 \cdot 4,0$	14,2	$18/14,2=1,268$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845	100	845,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			

	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260	100	1260,0
4	Stropy			
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565	100	565,0
5	Krov			
	5.3 pultové	545	100	545,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.1.c plechová pozinkovaná	760	100	760,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované muřivo	240	100	240,0
10	Vnútorňa úprava povrchov			
	10.2 vápenná hladká omietka	185	100	185,0
12	Dvere			
	12.5 rámové s výplňou	255	100	255,0
13	Okná			
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80	100	80,0
14	Podlahy			
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145	100	145,0
18	Elektroinštalácia			
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270	100	270,0
	Spolu	5150		5150,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU (€/m ²)
1. NP	$(5150 + 0 * 1,268) / 30,1260$	170,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	Q [%]	TS [%]
1. NP	1970	49	31	80	61,25	38,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota (€)
Východisková hodnota	$170,95 \text{ €/m}^2 * 14,20 \text{ m}^2 * 2,494 * 0,95$	5 751,45
Technická hodnota	$38,75\% \text{ z } 5 751,45$	2 228,69

Dokončenosť stavby: $(5 751,45\text{€} / 5 751,45\text{€}) * 100 \% = 100,00\%$

2.2.5 Plotové vráta a vrátka

Predmetom ocenenia sú plotové vráta a vrátka kovovej konštrukcie s kovovou výplňou.
 Východiskovú hodnotu (Vh) - vypočítam ako

- násobok dĺžky podmurovky a základov plota v metroch s príslušnou hodnotou RÚ podľa prílohy č.6
 - násobku pohľadovej plochy výplne plotu v m² s príslušnou hodnotou rozpočtového ukazovateľa podľa prílohy č.6
 - pripočítaním hodnoty vrát a vrátok, podľa prílohy č.6.

Východiskovú hodnotu (Vh), upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,494 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky stavieb ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vráтка:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
 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 a vráтка	1969	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1ks \cdot 249,12 \text{ €/ks} + 1ks \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 2,494 \cdot 0,95$	896,16
Technická hodnota	16,67 % z 896,16 €	149,39

2.2.6 Studňa na parc.KN č.4005

Studňa kopaná s odhadovanou hĺbkou 10 m s priemerom 1000 mm s umiestnením v časti dvora s osadeným ručným vrátkom. Vek studne určujem odhadom na 80 rokov. 2019-1939= 80 rokov. Životnosť studne určujem na 100 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) studne sa vypočíta podľa prílohy č.7.

Východisková hodnota - (Vh) sa upravuje koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,494 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)- 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky stavieb ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
 Hĺbka: 10 m
 Priemer: 1000 mm
 Počet ručných čerpadiel: 1
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,494$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stužňa na parc.KN č.4005	1939	80	20	100	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m} + 68,05 \text{ €/ks} \cdot 1 \text{ ks}) \cdot 2,494 \cdot 0,95$	2 894,22
Technická hodnota	20,00 % z 2 894,22 €	578,84

2.2.7 prípojka vody

Predmetom ocenenia je prípojka vody s prechodom cez VŠ a potom vstupujúca do stavby RD. Celkovú dĺžku prípojky odhadujem 10 m. Vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1970. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 49 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobi skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (k_{cu}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,494 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (k_M) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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 navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 10 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,494$

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	1970	49	1	50	98,00	2,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,494 * 0,95$	983,02
Technická hodnota	$2,00 \% \text{ z } 983,02 \text{ €}$	19,66

2.2.8 vodomerná šachta

Predmetom ocenenia je vodomerná betónová šachta s umiestnením v časti dvora s vypočítanou kubatúrou 3,6 m³ o.p. Uvažujem, že predmetná vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1970. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 49 rokov. 2019-1970= 49 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 60 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,494 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,50 * 1,50 * 1,60 = 3,6 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
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	1970	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,6 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,494 * 0,95$	2 168,79
Technická hodnota	$18,33 \% \text{ z } 2 168,79 \text{ €}$	397,54

2.2.9 prípojka elektriny

Predmetom ocenenia je zemná prípojka elektriny na 380 V s odhadovanou dĺžkou 25 m vedúca cez cudziu parcelu č.4002. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2008. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 11 rokov. 2019-2008= 11 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,494 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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.j) káblková prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $8,86 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 25 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
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 elektriny	2008	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,494 * 0,95$	874,86
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 874,86 \text{ €}$	682,39

2.2.10 spevnené plochy betónové

Predmetom ocenenia sú spevnené betónové okolo domu slúžiace ako odkvapové resp. spojovacie chodníky. Uvažujem, že vonkajšia úprava sa stala užívania schopnou v roku 1989. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 30 rokov. $2019 - 1989 = 30$ rokov. Predpokladaná životnosť určujem na základe tech. stavu na 35 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (k_{CU}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,494 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (k_M) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $0,7*9,50 + 0,7*1,80 + 0,70*11,50 = 15,96 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{CU} = 2,494$
 $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy betónové	1989	30	5	35	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,96 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,494 * 0,95$	326,34
Technická hodnota	$14,29 \% \text{ z } 326,34 \text{ €}$	46,63

2.2.11 žumpa

Predmetom ocenenia sú osadené 2 ks plastových nádob po 1000 L slúžiace ako žumpa s umiestnením v časti dvora. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2008. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 11 rokov. 2019-2008= 11 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 30 rokov.

Východisková hodnota - (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východisková hodnota - (Východisková hodnota) vonkajších úprav neuvedených v prílohe č.8 sa rovná výške nákladov na ich obstaranie v čase a mieste ohodnotenia, bez úpravy koeficientami vyjadrujúci nárast cien a územný vplyv.

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.b) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 3,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $11220/30,1260 = 372,44 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 1,000$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
žumpa	2008	11	19	30	36,67	63,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 372,44 \text{ €/Ks} * 1,000 * 1,00$	372,44
Technická hodnota	$63,33 \% \text{ z } 372,44 \text{ €}$	235,87

2.2.12 kanalizačná prípojka do žumpy

Predmetom ocenenia je prípojka kanalizácie zhotovená z PVC potrubia s priemerom 150 mm. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2008. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 11 rokov. 2019-2008= 11 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 80 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobi skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,494 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 2,494$
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 [%]	IS [%]
kanalizačná prípojka do žumpy	2008	11	69	80	13,75	86,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,494 * 0,95$	672,41
Technická hodnota	$86,25 \% \text{ z } 672,41 \text{ €}$	579,95

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.254 na parc. KN č.4005	98 173,47	58 305,23
Drobné stavby		
Stavba letnej kuchyne na parc.č.4005	4 833,78	1 268,87
Hospodárske stavenie - na parc KN č.3993 a 4005	50 641,39	13 809,91
Chliev pre ošipané u hospodárskej stavby na parc KN č.3993	3 925,97	2 748,18
Stavba udiarne so skladom na parc.KN č.4005	5 751,45	2 228,69
Celkom za Drobné stavby	65 152,59	20 055,65
Plotové vráta a vrátka	896,16	149,39
Studňa na parc.KN č.4005	2 894,22	578,84
Vonkajšie úpravy		

prípojka vody	983,02	19,66
vodomerná šachta	2 168,79	397,54
prípojka elektriny	874,86	682,39
spevnené plochy betónové	326,34	46,63
žumpa	372,44	235,87
kanalizačná prípojka do žumpy	672,41	579,95
Celkom za Vonkajšie úpravy	5 397,86	1 962,04
Celkom:	172 514,30	81 051,15

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Dom sa nachádza v obci Radobica v lokalite Cerová v samostatnej časti obce s vytvorenými štálmi so vzdialenosťou do centra obce Radobica cca 7 km s prístupom iba po štrkovitej ceste. Dom je s čiastočným podpivničením, ako i s vytvoreným prízemím s manzardkovou krovňou konštrukciou.

Obec má 575 obyvateľov. Občianska vybavenosť obce zodpovedá ostatným obciam s obecným úradom, kultúrnym domom, MŠ, obchod s potravinami a pohostinstvom.

Dispozične je obec situovaná 37 km od mesta Prievidza a doprava je možná s autobusovou dopravou, avšak so vzdialenosťou viac ako 2 km.

Orientáciu obytných miestností určujem do JZ strany ako prevažujúcu.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nie sú známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Pre ostatné obce, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na polohu nehnuteľností v obci Radobica, určujem koeficient predajnosti 0,215, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je priemerný koeficient 0,2-0,3

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,215

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,215 + 0,430)	0,645
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,430
III. trieda	Priemerný koeficient	0,215
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,118
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,215 - 0,194)	0,022

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{pol}	Váha V _i	Výsledok K _{pol} * V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,118	13	1,53
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				

	samosťatne stojaci objekt, ktorého vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m	V.	0,022	30	0,66
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,215	8	1,72
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľností				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,645	7	4,52
5	Príslušenstvo nehnuteľností				
	bez dopadu na cenu nehnuteľností	III.	0,215	6	1,29
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,430	10	4,30
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,645	9	5,81
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,430	6	2,58
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,430	5	2,15
10	Konfigurácia terénu				
	rovinnatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,645	6	3,87
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,118	7	0,83
12	Doprava v okolí nehnuteľností				
	žiadna, alebo vo vzdialenosti nad 2 km	V.	0,022	7	0,15
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,118	10	1,18
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,215	8	1,72
15	Kvalita život. prost. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,430	9	3,87
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,215	8	1,72
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,022	7	0,15
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosť bez výnosu	V.	0,022	4	0,09
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,215	20	4,30
	Spolu			180	42,44

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 42,44 / 180$	0,236
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 81\,051,15 \text{ €} * 0,236$	19 128,07 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.2 záhrady

POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu

$$VŠH_{poz} = M \cdot VŠH_{mj}$$

kde

M - výmera pozemkov v m²

VŠH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m²

VŠH_{mj} - V_{Hmj} * k_{pd} (Eur/m²),

kde

V_{Hmj} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

V_{Hmj}

EUR/m²

g./ Ostatné obce do 5000 obyvateľov 3,32.-Eur, kde
 patrí aj obec Radobica.

Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne mimo intravilánu obce Radobica v časti Cerová v stavebne nezrastenej časti obce ako i so značnou vzdialenosťou do centra obce. V predmetnej lokalite je vybudovaná el. rozvodná sieť ako i vodovod. Kultúra a využitie pozemkov je ako záhrada.

k_{pd} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{pd} = k_s \cdot k_v \cdot k_d \cdot k_p \cdot k_i \cdot k_z \cdot k_r (-), \text{ kde}$$

- k_s je koeficientom všeobecnej situácie (0,70-2,0),
- k_v je koeficient intenzity využitia (0,50-2,0),
- k_d je koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)
- k_p je koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,0)
- k_i je koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)
- k_z je koeficient zvyšujúcich faktorov (1,0-3,0)
- k_r je koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3826	záhrada	63	63,00	1/1	63,00
3993	záhrada	319	319,00	1/1	319,00
Spolu výmera					382,00

Obec:

Radobica

Východisková hodnota:

V_{Hmj} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _d koeficient dopravných vzťahov	1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke	0,80
k _f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00

k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_z koeficient faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,05 * 0,80 * 1,00 * 1,20 * 3,00 * 1,00$	2,4192
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,4192$	8,03 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 382,00 \text{ m}^2 * 8,03 \text{ €/m}^2$	3 067,46 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 3826	$63,00 \text{ m}^2 * 8,03 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	505,89
parc. č. 3993	$319,00 \text{ m}^2 * 8,03 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 561,57
Spolu		3 067,46

3.2.1.3 zastavaná plocha a nádvoría**POPIS**

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu

$$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ},$$

kde

M - výmera pozemkov v m²

VSH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m²

$$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} \text{ (Eur/m}^2\text{)},$$

kde

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

VH_{MJ}

EUR/m²

g./ Ostatné obce do 5000 obyvateľov3,32.-Eur, kde
patrí aj obec Radobica

Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne mimo intravilán obce Radobica v časti Cerová v značnej vzdialenosti do centra obce. V predmetnej lokalite je vybudovaná el. rozvodná sieť a vodovod. Kultúra a využitie pozemku je ako zastavaná plocha a dvor. Na predmetnej parcele je postavená stavba RD so s.č. 254.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_R \text{ (-), kde}$$

- k_s je koeficientom všeobecnej situácie

(0,70-2,0),

- k_v je koeficient intenzity využitia

(0,50-2,0),

- k_d je koeficient dopravných vzťahov

(0,80-1,20)

- k_p je koeficient funkčného využitia územia

(0,80-2,0)

- k_i je koeficient technickej infraštruktúry pozemku

(0,80-1,50)

- k_z je koeficient zvyšujúcich faktorov

(1,0-3,0)

- k_R je koeficient redukujúcich faktorov

(0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu	Podiel	Výmera [m ²]
---------	--------------	--------	-------	--------	--------------------------

			výmera [m ²]		
4005	zastavané plochy a nádvorí	328	328,00	1/1	328,00

Obec:

Radobica

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie koeficientu	a názov	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient situácie	všeobecnej	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k_v koeficient intenzity využitia		5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_p koeficient vzťahov	dopravných	1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke	0,80
k_f koeficient využitia územia	funkčného	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_i koeficient infraštruktúry pozemku	technickej	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_z koeficient faktorov	povyšujúcich	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient faktorov	redukujúcich	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,05 * 0,80 * 1,00 * 1,20 * 3,00 * 1,00$	2,4192
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,4192$	8,03 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 328,00 \text{ m}^2 * 8,03 \text{ €/m}^2$	2 633,84 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	GP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č.254 na parc. KN č.4005		0,00	157,14	2
Stavba letnej kuchyne na parc.č.4005		0,00	10,02	1
Hospodárske stavenie - na parc KN č.3993 a 4005		0,00	155,03	1
Chliev pre ošípané u hospodárskej stavby na parc KN č.3993		0,00	24,35	1
Stavba udiarne so skladosm na parc.KN č.4005		0,00	14,20	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
záhrady	3826	63,00
záhrady	3993	319,00
zastavaná plocha a nádvoria	4005	328,00

2. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu domu č. s. 254 s príslušenstvom a pozemkami parc. CKN č.3826, 3993 a 4005 k.ú. Radobica, obec Radobica, okres Prievidza.

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

3. PREHLAD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	19 128,07	-	-	5 701,30	-	-

4. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota (€)
Stavby	
Rodinný dom s.č.254 na parc. KN č.4005	13 760,03
Drobné stavby	
Stavba letnej kuchyne na parc.č.4005	299,45
Hospodárske stavenie - na parc KN č.3993 a 4005	3 259,14
Chliev pre ošípané u hospodárskej stavby na parc KN č.3993	648,57
Stavba udiarne so skladosm na parc.KN č.4005	525,97

Spolu za Drobné stavby	4 733,13
Plotové vráta a vrátka	35,26
Studňa na parc.KN č.4005	136,61
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody	4,64
vodomerná šachta	93,82
prípojka elektriny	161,04
spevnené plochy betónové	11,00
žumpa	55,67
kanalizačná prípojka do žumpy	136,87
Spolu za Vonkajšie úpravy	463,04
Spolu stavby	19 128,07
Pozemky	
záhrady - parc. č. 3826 (63 m ²)	505,89
záhrady - parc. č. 3993 (319 m ²)	2 561,57
zastavaná plocha a nádvoria - parc. č. 4005 (328 m ²)	2 633,84
Spolu pozemky (710,00 m ²)	5 701,30
Všeobecná hodnota celkom	24 829,37
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	24 800,00

Slovom: Dvadsaťštyritisícosemsto Eur

5. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na záložné právo banky s jej výkonom dobrovoľnou dražbou, ako i uvedené exekúcie, ako i vstup na pozemky cez cudzie nevysporiadané pozemky.

V Zlatých Moravciach dňa 7.4.2019



Ing. Rajnoha Ľubomír

IV. PRÍLOHY

- 1-2. Objednávka Dražobnej spoločnosti a.s o vypracovanie zn.posudku na stavbu rod. domu s.č.254 nachádzajúci sa na parcele KN č.4005 s príslušenstvom a pozemkami parc.KN č.3826, 3993 a 4005, katastrálneho územia Radobica, obec Radobica, časť Cerová k účelu organizovania dobrovoľnej dražby..
- 3-4. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.1626 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 24.1.2019, k.ú. Radobica, obec Radobica.
5. Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 24 januára 2019, k.ú.Radobica, obec Radobica.
6. Pôdorys suterénu a prízemí stavby RD.
- 7-8. Fotodokumentácia.

DRAŽOBNÁ SPOLOČNOSŤ, a.s.

Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 3070/B

tel. č. 0911 236 164

www.drazobnaspolocnost.sk

Ing. Ľubomír Rajnoha
[redacted]
[redacted]

V Bratislave, dňa 10.01.2019

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšieuvedených nehnuteľností:

PREDMET DRAŽBY			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 1626	Okres: Prievidza Obec: Radobica Katastrálne územie: Radobica	Okresný úrad Prievidza, katastrálny odbor	
PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m2:	poznámky – charakteristika – príslušnosť k ZÚO – EL :
3826	Záhrada	63	-
3993	Záhrada	319	-
4005	Zastavaná plocha a nádvorie	328	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
254	4005	Rodinný dom	10

Vlastníkom predmetu dražby na LV č. 1626 v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Roman Hvojník, r. [redacted]
Sídlo, resp. bydlisko:	[redacted]
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	[redacted]

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 25.01.2019 o 09:30 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v

elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresy zp@drazobnaspolocnost.sk a zuzana.skublova@drazobnaspolocnost.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom


.....
Dražobná spoločnosť, a.s.
v z. JUDr. Zuzana Škublová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Ot
Ot
Ka

ČA

Pa
38:
39:
40:
Leg
Sp

Ur

Súj

Leg
Dr.

Kô

ČA
Po

Úč

Pc

Tli

Im

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

Okres: **Príevídza**
Obec: **RADOBICA**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia: **24.01.2019**
Čas vyhotovenia: **16:30:29**

Katastrálne územie: **Radobica**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1626

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
3826	63	záhrada	4	2		
3993	319	záhrada	4	2		
4005	328	zastavaná plocha a nádvorie	15	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
254	4005	10	rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 HVOJNÍK ROMAN r.

1 / 1

Dátum narodenia :

Poznámka

Na parc. reg. C KN č. 3826, 3993, 4005, rodinný dom č.s. 254 na parcele č.4005 -
č.02092/258697- U - oprávnený: Slovenská sporiteľňa, a.s. Tomášikova 48, 832 37
Bratislava, IČO: 151 653 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným
veriteľom : Slovenská sporiteľňa a.s., Bratislava, IČO: 00151653 - P 657/2018 -
v.z.135/2018

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva zo dňa 24.10.2008 V 6901/08 - vz 92/08

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- 1 Na nehnuteľnosti: rodinný dom č.s. 254 na parc.č. 4005 a pozemky parc.č. 3826, 3993, 4005 - Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne a.s., so sídlom Suché mýto 4, 816 07 Bratislava, IČO: 00151653 na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. V 6805/08 -VZ 91/08, 92/08
- 1 EX 153/2013 - P - JUDr.Ladislav Ďordovič ml. - opr.Sociálna poisťovňa Bratislava, pobočka Prievidza - zriadenie ex.zál.práva - Z 1985/13 - vz 22/13
- 1 EX 350/13 - P - JUDr.Pavol Crkoň - opr.Sociálna poisťovňa - ústredie, pobočka Prievidza - zriadenie ex.zál.práva - Z 3662/13 - vz 48/13
- 1 EX 542/13 - P - JUDr.Pavol Crkoň - opr.Sociálna poisťovňa - ústredie, pobočka Prievidza - zriadenie ex.zál.práva - Z 3803/13 - vz 49/13
- 1 EX 585/13 - P - JUDr.Pavol Crkoň - opr.Sociálna poisťovňa - ústredie, pobočka Prievidza - zriadenie ex.zál.práva - Z 4174/13 - vz 53/13
- 1 EX 1884/2012 - Z 5811/13 + EX 1410/2013 - Z 5812/13 + EX 2065/2013 - Z 5813/13 - P - JUDr.Ivona Babušková - opr. Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s., Bratislava, pob.Prievidza - zriadenie ex.zál.práva - vz 81/13
- 1 EX 960/13 - P - JUDr.Pavol Crkoň - opr.Sociálna poisťovňa - ústredie, pobočka Prievidza - zriadenie ex.zál.práva - Z 6229/13 - vz 91/13
- 1 EX 1175/2016 - P - SE - JUDr. Ivona Babušková - oprávnený Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., pobočka Prievidza, Včelárska 1, Prievidza, IČO: 35937874 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 21.11.2016 - Z 6707/16 - v.z.192/2016
- 1 Na parc. C KN č.3826,3993,4005, rod. dom č.s. 254 na parcele č. 4005 - 56 EX 68/18 -12 - P - SE - Mgr.Ing. Oľga Hlucháňová, oprávnený: Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s., Panónska cesta 2, Bratislava, Partizánska 2315, Trenčín, IČO: 35937874 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 10.4.2018 - Z 1881/2018 - vz.34/2018

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

OOK

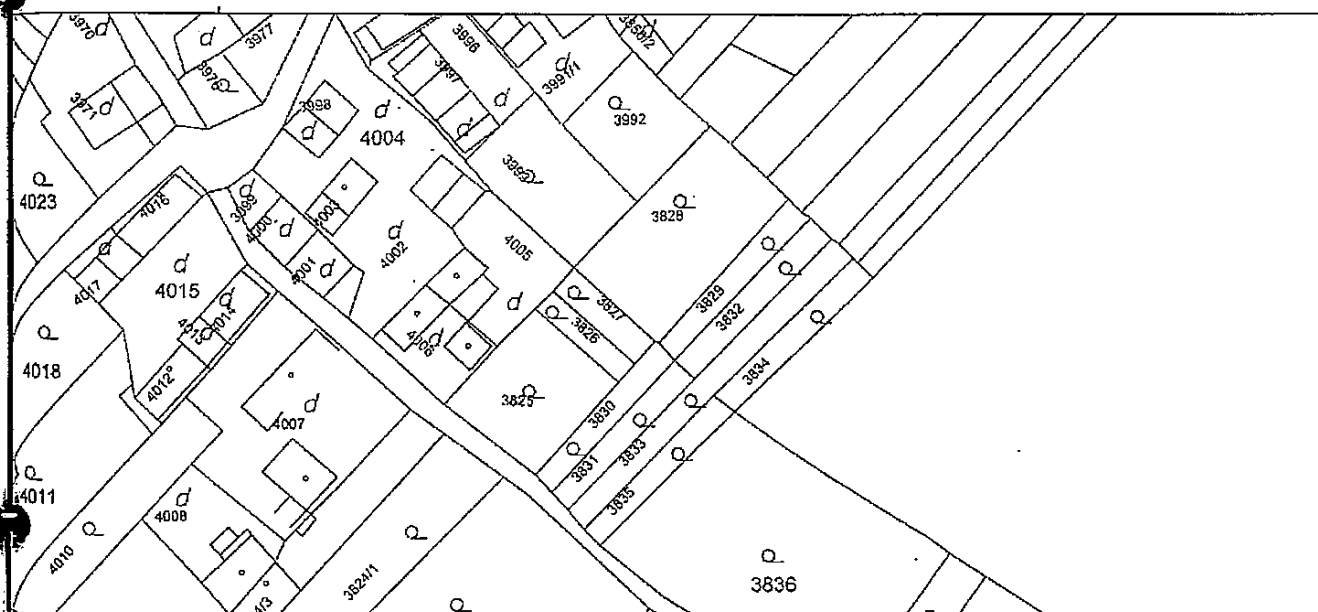
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

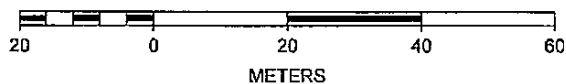
Vytvorené cez katastrálny portál

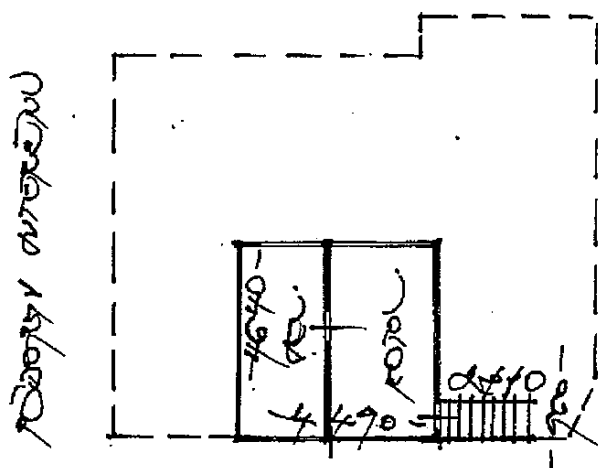
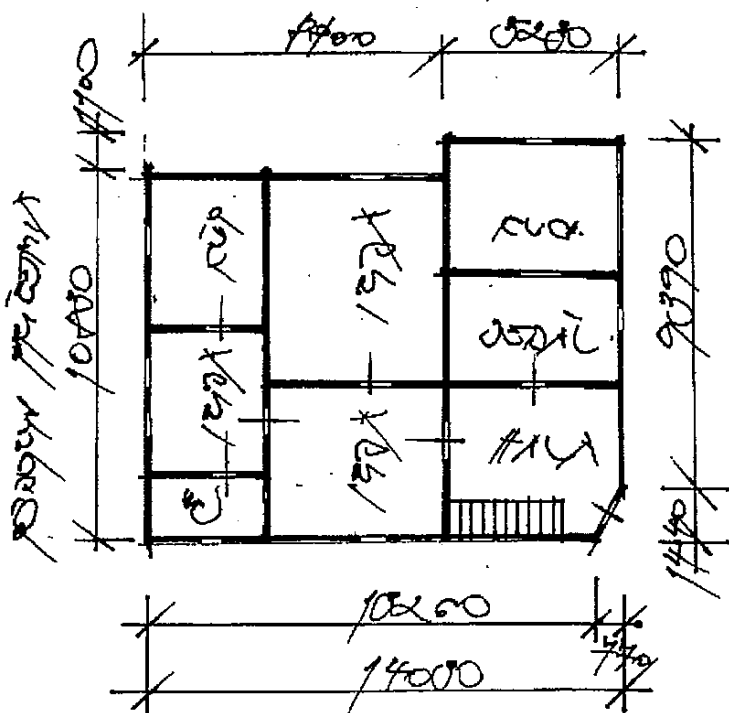
Okres: Prievidza
Obec: RADOBICA
Katastrálne územie: Radobica

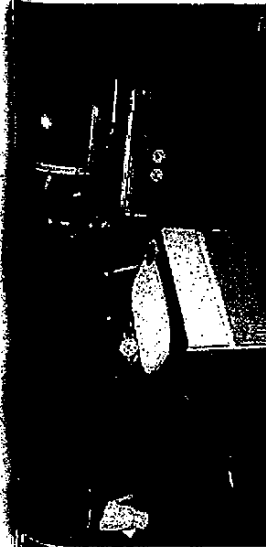
24. januára 2019 16:34



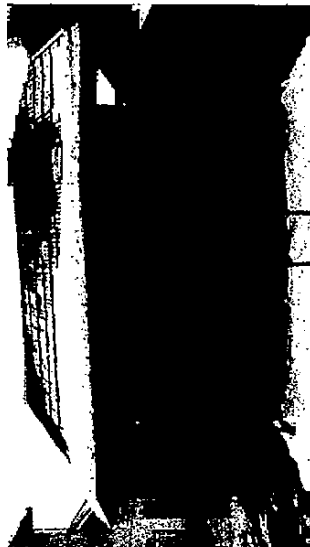
SCALE 1 : 1 016







Pohľad do stavby ľetej kuchyne



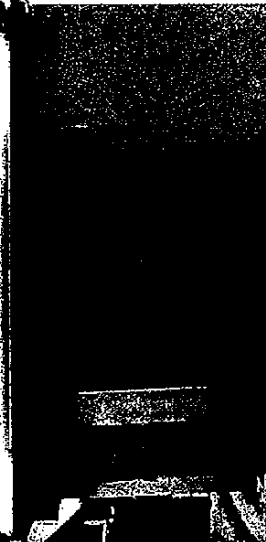
Pohľad čelný na stavbu ľetej kuchyne



Pohľad na stavbu RD z dvora



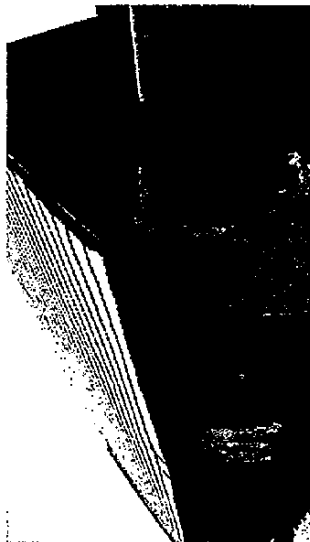
Pohľad do stavby hospodárskeho stavenia



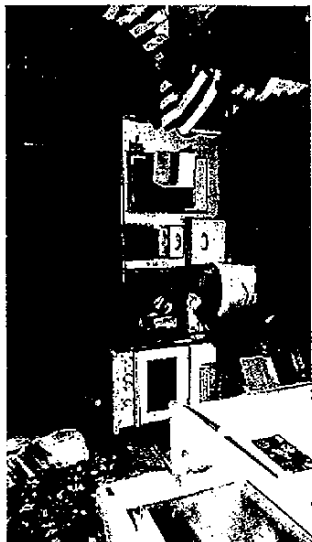
Pohľad na drobnú stavbu pri dome



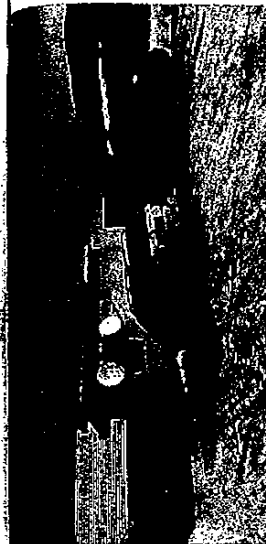
Pohľad na drobnú stavbu ľetej kuchyne



Pohľad na drobnú stavbu hospodárskeho stavenia



Pohľad do stavby ľetej kuchyne



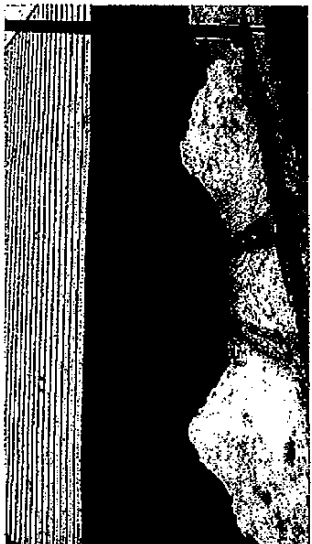
Pohľad čelný na stavbu RD od ulice



Pohľad na stavbu RD z dvora



Pohľad do dvora



Pohľad na stavbu hospodárskeho stavenia



Pohľad na elektrický rozvádzač



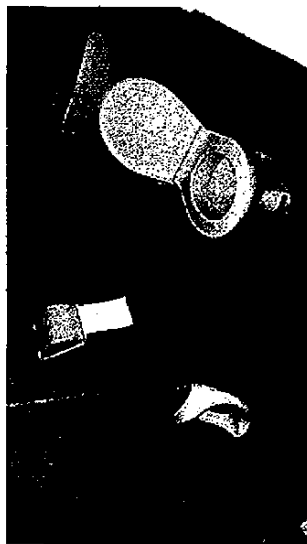
Pohľad na prístavbu u hospodárskej stavby



Pohľad do stavby hospodárskeho stavania



Pohľad do izby



Pohľad do samostatného WC



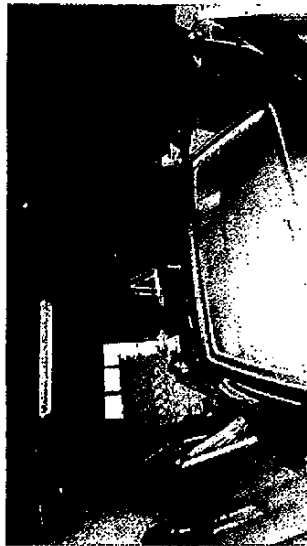
Pohľad čalný na stavbu RD



Pohľad do kuchyne



Pohľad do kúpeľne



Pohľad do stavby hospodárskeho stavania



Pohľad do izby



Pohľad do stavby hospodárskeho stavania

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tímočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo, odvetviach 370100 pozemné stavby, 370901 odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912898

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 48/2019.

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

Podpis znalca

