

Znalec: Ing. Ľubomír Rajnoha, [REDACTED]

Evidenčné číslo: [REDACTED]

číslo telefónu, [REDACTED]
[REDACTED]

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka, zo dňa 25.11.2019 pod zn.č.40215.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 23/2020

Vo veci : Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stavby rod.domu s.č.611 na parc.KN č.1195 s príslušenstvom a pozemkami nachádzajúcich sa na parcelách KN č.1194 a 1195 v k.ú. Jelšava, obec Jelšava k účelu výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh):

41(15)

Počet vyhotovení:

5 x objedávateľ
1 x znalec

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby rod.domu s.č.611 na parc.KN č.1195 s príslušenstvom a pozemkami nachádzajúcich sa na parcelách KN č.1194 a 1195 v k.ú. Jelšava, obec Jelšava, okres Revúca.

2.Účel znaleckého posudku: zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

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

Obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná iba čiastočne dňa 12.12.2019.

4. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.12.2019 i so zobraťmi údajmi zo ZP č. 25/2018 vypracovaný Ing.Štefanom Pastierovičom.

5.Podklady na vypracovanie posudku:

a/ podklady dodané zadávateľom :

Objednávka Dražobnej spoločnosti a.s, Zelinárska č.6 o vypracovanie zn.posudku zo dňa 25.11.2019 pod zn.č.40215.

Znalecký posudok č.25/2018 vyhotovený Ing. Štefanom Pastierovičom zo dňa 26.02.2018.

Projektová dokumentácia nebola predložená.

b/ - podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.819, k.ú Jelšava, vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 11.12.2019.

Informatívna kópia z mapy, vyhotovená cez katastrálny portál zo dňa 11 decembra 2019.

6.Použitý právne predpisy a literatúra:

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

2010 Z.z. a v znení vyhlášky MS SR č.213/2017 Z.z s účinnosťou od 1.9.2017.

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

- Zákon č.93/2006 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška MS SR č.500/2005 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška MS SR č.534/2008 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška MS SR č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb,Žilinská univerzita - Ústav súdneho inžinierstva v Žiline (2001).

VYHLÁŠKA č.218 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 9.júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z.o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.

VYHLÁŠKA č.228 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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

7. Definícia posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb Žilinská univerzita - Ústav súdneho inžinierstva v Žiline (2001).

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 ŠÚ SR platných pre 3. štvrťrok 2019.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená analytickou i 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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.

Vzhľadom na skutočnosť, že hodnotené nehnuteľnosti neboli sprístupnené, resp. v danom prípade iba čiastočne ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané v zmysle § 12 ods.3 zákona č.527/2002 o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov ("ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii"). Z dôvodu neumožnenia vykonania obhliadky nie je možné určiť presné technické ani dispozičné riešenie ohodnocovaných nehnuteľností, rovnako ani ich užívaciu schopnosť.

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 porovnávacía 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 ŠU SR platných pre 4.štvrtrok 2019 t.j. 2,581, najbližšie dostupný koeficient k 1. kvartálu roka 2020.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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 nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávacía 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:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

b/ vlastnícke a evidenčné údaje

Predmetom posúdenia a zistenia všeobecnej hodnoty v posudku sú nehnuteľnosti zapísané na LV č.819- stavba rod.domu so s.č.611 na parc.č.1195 ako i pozemky parc.č.1194 a 1195 nachádzajúce sa v kat. území Jelšava, obce Jelšava.

Príslušenstvo k hlavnej stavbe rod.domu tvoria i vstupné vrátka, drobná stavba a vonkajšie úpravy.

Vlastníci predmetných nehnuteľností sú zapísaní na

LV č.819,

Horváth Zoltán r. Horváth, Mníšanská 611/36, Jelšava, PSČ 049 16, SR s podielom 1/1

c/ údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia

Obhliadka predmetnej nehnuteľnosti nebola vykonaná na tvare miesta dňa 12.12.2019 umožnená iba čiastočne za účasti dcéry vlastníka pretože od prednej časti RD nemala kľúče.

d/ porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľnosti so skutočným stavom:

Projektová dokumentácia nebola predložená a tak nemohla byť porovnaná so skutočným stavom.

e/ aktuálne údaje z katastra nehnuteľností a porovnanie so skutočným stavom

podľa listu vlastníctva č.819 k.ú.Jelšava

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.1194 záhrada o výmere 365 m²

parc.č.1195 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 374 m²

Stavby: rodinný dom s.č.611 na parc.č.1195

B. Vlastníci:

4.Horváth Zoltán r. [REDACTED]

Dátum narodenia : [REDACTED]

Spoluvlastnícky podiel

1/1

C. Ľarchy:

Por.č.:

4 Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č.2799567.....

Slovensko,s .r.o., Pajštúnska 5,

výmere 365 m².....

- V-879/2012 z 4.10.2012 - 269/12, 292/12, 272/19

4 Exekútorický úrad Rimavská Sobota

- exekučný príkaz

.....

.....

Iné údaje:

Kn vl.č.252

4 Zápisnica o priebehu dražby D 3044415- neúspešná zo dňa 15.3.2016- Z-484/2016 - 208/16

4 Zápisnica o priebehu dražby D 3044415- neúspešná zo dňa 8.6.2016- Z-1024/2016 - 751/16

.....

.....

.....

Poznámka:

Bez zápisu.

Znalec uvádza že právna dokumentácia je v súlade so skutočným stavom. Pri mojej obhliadke som však zistil že tomu tak nie je. Vystupujúca predná izba vytvárajúca "L" ko nie je v KM zakreslená. U stavby RD chyba zákres i vstupnej časti v jej zadnej časti ako i miestnosť kúpelne v tejto časti. Meraním na KM som zistil, že vstup na pozemok je možný iba vrátkami teda cca v šírke 1 m od stavby RD. Taktiež zákres drobnej stavby príručnej dielne je nečitateľný, avšak stavba nedosahuje 25 m² ZP.

f/ vymenovanie pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia :

Stavby
Rodinný dom s.č.611 na parc. KN č.1195
Stavba dielne na parc.č.1195
Plotové vrátka
Vonkajšie úpravy
prípojka vody na p.č.1195
vodomerná šachta na p.č.1195
kanalizačná prípojka na p.č.1195
prípojka plynu na p.č.1195
spevnené plochy z bet. dlažby na p.č.1195
prípojka elektriny do stavby RD
vonkajšia schoda do stavby RD v zadnej časti
Spolu za Vonkajšie úpravy
Spolu stavby
Pozemky
záhrada - parc. č. 1194 (365 m ²)
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1195 (374 m ²)
Spolu pozemky (739,00 m²)

g/ vymenovanie pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia :

Stavby: Stavba podzemnej pivnice zasahujúca do parcely č. 1195 svojou polovicou, oporné múry v často dvora s prechodom z parcely č.1195 do susednej parcely č.1192, pretože ich zasahovanie do uvažovanej parcely dvora nebolo možné presne určiť.

Pozemky: -

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.611 na parc. KN č.1195

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je samostatne stojaca stavba rodinného domu so s.č.611 s vytvoreným prízemím v tvare písmena "L" do ulice a s následným pokračovaním v "L"ku s miestnosťami za sebou. Stavba je postavená na parc. KN č.1195.

Stavebnotechnický popis je bližšie uvedený v popise prízemí na str. 4-5 z poskytnutého znaleckého posudku. Uvedené strany tvoria prílohu môjho zn. posudku.

Dispozičné riešenie prízemí je nasledovné.

prízemie - 1.N.P.- predná časť

Dispozične pozostáva z predsieni, chodby, 3-och izieb, kúpelne, kuchyne a garáže.

prízemie - 1.N.P.- zadná časť

Dispozične pozostáva z predsieni, kúpelne, kuchyne s izbou ako i komory.

Ďeštrukčné zmeny v základových konštrukciách resp. v obvodovom murive nie sú viditeľné, avšak nasávanie vlhkosti do omietok áno. Vek stavby je spojený v poskytnutom znaleckom s rokom 1968 kedy sa stavba stala užívania schopnou. Môj názor však je taký že "L" ko izby do ulice bolo pristavené v uvedenom roku, avšak ďalšia časť domu môže byť podstatne staršia pretože v zadnej časti bol urobený otvorený komin ktorý sa realizoval typove v RD okolo roku 1900. Je však zrejmé že počas životnosti došlo ku kompletným rekonštrukciám i s vymurovaním muriva kde v zadnej časti kuchyne som nameral jej hrúbku 37 cm. Murivo v prednej časti domu je pravdepodobne murované zo zmiešaného muriva a tak znalec uvažoval s jej hrúbkou od 50-60 cm.

Rekonštrukciu stavby RD v interiéroch spomína znalec že bola realizovaná v rokoch 2009-2007. Je zrejmé že v uvedených rokoch bola urobená kompletná výmena krytiny za plech pozinkovaný ktorá však nie je spomenutá.

Záverom možno konštatovať že údržba stavby je primeraná veku a kvalite vyhotovenia predmetnej stavby.

Vek stavby je spojený s rokom 1968 a táto k roku vypracovania zn.posudku je jeho vek 52 rokov. 2020-1968=52 rokov.

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 2019, t.j. 2,581 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

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskytnutého zn.posudku. Zmena je urobená v položke kuchyňa kde v zadnej časti je osadené nová kuchynská linka s dĺžkou 5,60 m spolu teda i s linkou v prednej časti má kuchynská linka dĺžku 10,80 m. V tejto zadnej časti kuchyne mi bolo povolené nahliadnuť a tak som započítal i keramický sporák s elektrickou rúrou, ako i umývací drez nerezový s pákovou batériou ako i zabudovanú umývačku riadu, osadená výtoková batéria ako i obklad steny s keramickým obkladom v kuchyni v zadnej časti.

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. NP	1968	9,46*7,72+8,06*1,70+11,84*5,70+3,84*5,70-4,30*1	171,81	120/171,81=0,698

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
3	Podmurovka	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
4	Murivo	
	4.2.b murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 50 do 60cm	1150
5	Deliace konštrukcie	

	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180
15	Obklady fasád	
	15.4.c obklady remienkové a z kamenných dosiek do 1/3	50
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6865

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.5 ocelové (1 ks)	95
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (2 ks)	130
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.c lokálne - plynové kachle (6 ks)	360
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	

	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	60
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (10.8 bm)	594
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.6 bidet (1 ks)	40
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	30
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	2484

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$
 Koeficient-vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6865 + 2484 * 0,698)/30,1260$	285,43

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1968	52	48	100	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$285,43 \text{ €/m}^2 * 171,81 \text{ m}^2 * 2,581 * 0,95$	120 242,96
Technická hodnota	48,00% z 120 242,96	57 716,62

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Stavba dielne na parc.č.1195

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je drobná stavba príručnej dielne umiestnená na parc.č.1195v pokračovaní za zadnou časťou RD. Stavebnotechnický popis je bližšie uvedený v časti prízemí.

Vek stavby je spojený s rokom 1968. Dispozícia stavby je s jednou miestnosťou. Vek stavby je potom k roku vypracovania zn.posudku 52 rokov. Životnosť stavby určujem na 80 rokov. Deštruktívne v nosných konštrukciách stavby nie sú viditeľné, údržba stavby je primeraná veku a kvalite vyhotovenia stavby

Východisková hodnota (Vh) stavby 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.3 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 2019, ako najbližšie dostupný koeficient k 1.kvartálu roka 2020 je 2,581 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

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka;
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka
- Výplne otvorov - dvere - ocelové s plechovou výplňou;
- Podlahy - hrubé betónové;
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1968	4,30*4,30	18,49	18/18,49=0,973

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
5	Krov	
	5.3 pultové	545

6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4695

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4695 + 0 \cdot 0,973)/30,1260$	155,85

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1968	52	28	80	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$155,85 \text{ €/m}^2 \cdot 18,49 \text{ m}^2 \cdot 2,581 \cdot 0,95$	7 065,70
Technická hodnota	35,00% z 7 065,70	2 473,00

2.2.2 Plotové vrátka

Predmetom ocenenia sú vrátka kovovej konštrukcie s výplňou. Vek vrátok spájam s rokom 2006. Životnosť určujem vzhľadom na konštrukčné zhotovenie a technický stav na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh)-vypočítam ako

-násobok dĺžky podmurovky a základov plotu 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

-prípočítaním hodnoty vrát a vrátok, podľa prílohy č.6.

Východiskovú hodnotu (Vh), upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (k_{CU}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,581 a koeficientom vyjadrujúci územný vplyv (k_M) 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
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$
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 vrátka	2006	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1ks \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 2,581 \cdot 0,95$	316,60
Technická hodnota	72,00 % z 316,60 €	227,95

2.2.3 prípojka vody na p.č.1195

Predmetom ocenenia je prípojka vody s napojením z verejného rozvodu s nameranou dĺžkou 16 m. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2004. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 16 rokov. 2020-2004= 16 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 50 rokov.

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

Východiskovú hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,581 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: 1.1. 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: 16 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$
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 p.č.1195	2004	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,581 * 0,95$	1 627,70
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 1\,627,70 \text{ €}$	1 106,84

2.2.4 vodomerná šachta na p.č.1195

Predmetom ocenenia je betónová VŠ s vypočítanou kubatúrou 2,3 m³.o.p. Uvažujem že vonkajš úprava bola vybudovaná v roku 2004. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 16 rokov. 2020-2004= 16 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 50 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 uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,581 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: $1,20*1,20*1,60 = 2,3 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$
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 p.č.1195	2004	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,3 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,581 * 0,95$	1 433,95
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 1\,433,95 \text{ €}$	975,09

2.2.5 kanalizačná prípojka na p.č.1195

Predmetom ocenenia je kanalizačná prípojka s uvedenou dĺžkou 16,50 m vedúca do verejnej stoky zhotovená z kameniny s priemerom 250 mm. Uvažujem že prípojka bola realizovaná v roku 1984. Vek k

dátumu vypracovania zn.posudku je potom 36 rokov. 2020-1984= 36 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI 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 2,581 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: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.d) Prípojka kanalizácie DN 250 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1370/30,1260 = 45,48 €/bm
Počet merných jednotiek: 16,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$
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 prípojka na p.č.1195	1984	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,5 \text{ bm} * 45,48 \text{ €/bm} * 2,581 * 0,95$	1 839,99
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 1\,839,99 \text{ €}$	515,20

2.2.6 prípojka plynu na p.č.1195

Predmetom ocenenia je prípojka plynu s dĺžkou 8 m s bodom napojenia na verejný rozvod so vzdialenosťou 2,0 m od čela stavby RD. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1985. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 35 rokov. 2020-1985= 35 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 50 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI 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 2,581 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 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: $2+6 = 8 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka plynu na p.č.1195	1985	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,581 * 0,95$	276,78
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 276,78 \text{ €}$	83,03

2.2.7 spevnené plochy z bet. dlažby na p.č.1195

Predmetom ocenenia sú spevnené plochy s uložením do piesku zo zámkovej dlažby o ploche 144,32 m vybudované v roku 2006. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 14 rokov. 2020-2006= 14 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 35 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI 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 2,581 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (k_M) 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky USI 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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $6,20*6,10+4,5*2,40+17,40*5,50 = 144,32 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$
 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 [%]
spevnené plochy z bet. dlažby na p.č.1195	2006	14	21	35	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$144,32 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,581 * 0,95$	5 169,97
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 5\,169,97 \text{ €}$	3 101,98

2.2.8 prípojka elektriny do stavby RD

Predmetom ocenenia je prípojka elektriny s uvedenou dĺžkou 12,0 m avšak jednoznačne drôtová na 380 V. Uvažované je že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1989. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 31 rokov. $2020-1989=31$ rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 50 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI 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 2,581 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.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná AIFe

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 4
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $9,56 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$
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 do stavby RD	1989	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 3 * 9,56 \text{ €/bm}) * 2,581 * 0,95$	1 640,72
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 1\,640,72 \text{ €}$	623,47

2.2.9 vonkajšia schoda do stavby RD v zadnej časti

Predmetom ocenenia je vonkajšia schoda umožňujúca vstup do stavby RD v jej zadnej časti. Počet stupňov je 1 ks a dĺžka je 1,70 m. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2007. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 13 rokov. $2020-2007=13$ rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 50 rokov.

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

Východisková hodnota (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,581 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,1 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $1*1,70 = 1,7 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,581$
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 [%]
vonkajšia schoda do stavby RD v zadnej časti	2007	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,7 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ €/bm stupňa} * 2,581 * 0,95$	53,27
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 53,27 \text{ €}$	39,42

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.611 na parc. KN č.1195	120 242,96	57 716,62
Stavba dielne na parc.č.1195	7 065,70	2 473,00
Plotové vrátka	316,60	227,95
Vonkajšie úpravy		
prípojka vody na p.č.1195	1 627,70	1 106,84
vodomerná šachta na p.č.1195	1 433,95	975,09
kanalizačná prípojka na p.č.1195	1 839,99	515,20
prípojka plynu na p.č.1195	276,78	83,03
spevnené plochy z bet. dlažby na p.č.1195	5 169,97	3 101,98
prípojka elektriny do stavby RD	1 640,72	623,47
vonkajšia schoda do stavby RD v zadnej časti	53,27	39,42
Celkom za Vonkajšie úpravy	12 042,38	6 445,03
Celkom:	139 667,64	66 862,60

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

rý je
0,95

Stavba rod. domu so s.č.611 sa nachádza v bežnej zástavbe IBV s vyhovujúcou dostupnosťou do centra obce Jelšava. Dom je samostatne stojaci, prízemný s pôdorysom v tvare písmena "L". Občianska vybavenosť zodpovedá ostatným obciam s rozšírenými službami obyvateľstvu. Jedná sa o obec do 5000-(3224) obyvateľov.

Jedná sa o bývalú strediskovú obec so vzdialenosťou do okresného Rožňavy 11 km. V obci je obecny úrad, kultúrny dom, pošta, ZŠ 1-9 ročník, MŠ, lekáreň, lekári, obchody s potravinovým a priemyselným tovarom, ako i s rozšírenými službami obyvateľstvu. Dopravné spojenie je možné s autobusovou dopravou ako i s vlakovou dopravou.

Orientácia 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 nehnuteľnosti v obci Jelšava určujem koeficient predajnosti 0,25, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je rozpätie od 0,2-0,3 pre ostatné obce.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. Triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,138	13	1,79
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,500	30	15,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,500	8	4,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,750	7	5,25
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,250	10	2,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,250	9	2,25

	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	IV.	0,138	6	0,83
	konfliktné skupiny v okolí				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,500	5	2,50
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	IV.	0,138	6	0,83
	južný svah o sklone väčšom ako 25%				
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,500	7	3,50
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,250	7	1,75
	železnica a autobus				
13	Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,250	10	2,50
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,138	8	1,10
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita život. prost. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,500	9	4,50
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,250	8	2,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,025	7	0,18
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,025	4	0,10
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,250	20	5,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	57,08

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 57,08 / 180$	0,317
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 66\,862,60 \text{ €} * 0,317$	21 195,44 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 záhrada

POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu

$$VŠH_{\text{poz}} = M * VŠH_{\text{mj}},$$

kde

M-výmera pozemkov v m²

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

$$VŠH_{\text{mj}} = V_{\text{Hmj}} * k_{\text{pd}} \text{ (Eur/m}^2\text{)},$$

kde

V_{Hmj} - 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 Jelšava.

Pozemok sa nachádza v značnom prevýšení oproti dvornej časti so stavbou RD a je s kultúrou a s využitím ako záhrada v intraviláne obce v bežnej zástavbe rodinných domov so spolupôsobením s pozemkom na ktorom je stavba RD so s.č.6112. V predmetnej lokalite je vybudované okrem elektrickej inštalácie, vodovod, plynovod ako i kanalizačný rozvod.

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

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

- 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 povyšujúcich faktorov (1,0-3,0)
- k_r je koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1194	záhrada	365,00	1/1	365,00

Obec:

Jelšava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,85
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 dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k _f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,60
k _r koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,85 * 1,05 * 0,85 * 1,00 * 1,30 * 1,60 * 1,00$	1,5779
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,5779$	5,24 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 1194	$365,00 \text{ m}^2 * 5,24 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 912,60
Spolu		1 912,60

3.2.1.2 zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu

$$VŠH_{\text{poz}} = M * VŠH_{\text{mj}},$$

kde

M - výmera pozemkov v m²

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

$$VŠH_{\text{mj}} = V_{\text{Hmj}} * k_{\text{pd}} \text{ (Eur/m}^2\text{)},$$

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 obyvateľov3,32.-Eur, kde patrí aj obec Jelšava.

Pozemok sa nachádza v mierne svahovitom teréne v intraviláne obce Jelšava v bežnej zástavbe rodinných domov. V predmetnej lokalite je vybudované okrem elektrickej inštalácie, vodovod, plynovod, ako kanalizačný rozvod. Pozemok je s kultúrou zastavaná plocha a nádvorie. Na predmetnej parcele je postavená stavba RD so s.č.611. Kultúra a využitie pozemku je ako zastavaná plocha a dvor.

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

$$k_{\text{pd}} = K_{\text{s}} * k_{\text{v}} * k_{\text{d}} * k_{\text{p}} * k_{\text{i}} * k_{\text{z}} \text{ (-)}, \text{ kde}$$

- 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 povyšujúcich faktorov (1,0-3,0)
- k_r je koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1195	zastavané plochy a nádvorie	374,00	1/1	374,00

Obec:

Jelšava

Východisková hodnota:

$$V_{\text{Hmj}} = 3,32 \text{ €/m}^2$$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,85
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	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k _p koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k _i	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy)	1,30

koeficient infraštruktúry pozemku	technickej verejných sietí)		
k _z koeficient faktorov	povyšujúcich	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,60
k _r koeficient faktorov	redukujúcich	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,85 * 1,05 * 0,85 * 1,00 * 1,30 * 1,60 * 1,00$	1,5779
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,5779$	5,24 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 1195	$374,00 \text{ m}^2 * 5,24 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 959,76
Spolu		1 959,76

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č.611 na parc. KN č.1195		0,00	171,81	1
Stavba dielne na parc.č.1195		0,00	18,49	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
záhrada	1194	365,00
zastavaná plocha a nádvoria	1195	374,00

PREHL'AD

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	21 195,44	-	-	3 872,36	-	-

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.611 na parc. KN č.1195	18 296,16
Stavba dielne na parc.č.1195	783,94
Plotové vráтка	72,26
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody na p.č.1195	350,87
vodomerná šachta na p.č.1195	309,10
kanalizačná prípojka na p.č.1195	163,32
prípojka plynu na p.č.1195	26,32
spevnené plochy z bet. dlažby na p.č.1195	983,33
prípojka elektriny do stavby RD	197,64
vonkajšia schoda do stavby RD v zadnej časti	12,50
Spolu za Vonkajšie úpravy	2 043,07
Spolu stavby	21 195,44
Pozemky	
záhrada - parc. č. 1194 (365 m ²)	1 912,60
zastavaná plocha a nádvoria - parc. č. 1195 (374 m ²)	1 959,76
Spolu pozemky (739,00 m²)	3 872,36
Všeobecná hodnota celkom	25 067,80
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	25 100,00

Slovom: Dvadsaťpäťtisícsto Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na záložne právo banky a výkon dobrovoľnej dražby, exekučné záložné práva, ako i obmedzený vstup na pozemok pravdepodobne iba cez vstupné vrátka, taktiež neprispôsobivý občania v okolí.

V Zlatých Moravciach dňa 12.02.2020

Ing. Rajnoha Ľubomír



IV. PRÍLOHY

- 1-2. Objednávka Dražobnej spoločnosti a.s, Zelinárska č.6 o vypracovanie zn.posudku zo dňa 25.11.2019 pod zn.č.40215.
- 3-6. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.819, k.ú Jelšava, vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 11.12.2019.
7. Informatívna kópia z mapy, vyhotovená cez katastrálny portál zo dňa 11 decembra 2019.
- 8-10. Strany č.4-6 z poskytnutého zn.posudku.
11. Pôdorys RD z poskytnutého zn.posudku i s drobnou stavbou dielne.
- 12-14. Fotodokumentácia z poskytnutého zn. posudku.
15. Fotodokumentácia vyhotovená pri čiastočne umožnenej obhliadke.

V
NT
Z
n[
]
[
]

Pc

[
]
[
]
[
]

St:

[
s
6

Spr

Vla

[
O
S
[
IČV pr
uver
žiad
údaj
znali

DRAŽBOVÁ SPOLOČNOSŤ, a.s.

Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703, DIČ: 2021706280, IČ DPH: SK2021706280
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 3070/B
www.drazobnaspolocnost.sk
zaujem@drazobnaspolocnost.sk

Ing. Ľubomír Rajnoha

V Bratislave, dňa 25.11.2019
Vybavuje: Sergej Klochko, 02/59490126

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Naša značka: 40215

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 ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:**

LV č.	Katastr. odbor okr. úradu	Katastrálne územie	Obec
819	Revúca	JELŠAVA	Jelšava

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
1164	záhrada	365	819
1195	zastavaná plocha a nádvorie	374	819

Stavby:

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Popis stavby	LV č.
611	1195	Rodinný dom	819

Spolu vlastnícky podiel: 1/1

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Zoltán Horváth
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

12.12.2019 o 10:00 hod.

V prípade, že Vám vlastníkom 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“. V tomto prípade Vás žiadame o 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 do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy zp@drazobnaspolocnost.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). 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. Sergej Klochko

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Revúca

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: JELŠAVA

Dátum vyhotovenia 11.12.2019

Katastrálne územie: Jelšava

Čas vyhotovenia: 18:06:20

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 819

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.
1194	365	záhrada	4	1		
1195	374	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	4	

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:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
611	1195	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 (sidlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

4 Horváth Zoltán r.

1 / 1

Dátum narodenia :

Poznámka

Exekútorský úrad Rimavská Sobota, súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., P.O.BOX 142, 977 01 Brezno - poznamenáva sa upovedomenie Ex 208/15 na zriadenie exekučného záložného práva so zákazom nakladania nehnuteľností parcely registra C p.č.1194 záhrada o výmere 365m2, p.č.1195 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 374m2 a stavba rodinný dom č.s. 611 na p.č.1195 v prospech PROFI CREDIT Slovakia, s.r.o., IČO: 35 792 752, Pribinova 25, 824 96 Bratislava - P-139/2015 - 129/15

Poznámka

Exekútorský úrad Rimavská Sobota, súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., P.O.BOX 142, 977 01 Brezno - poznamenáva sa upovedomenie Ex 733/15 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva so zákazom nakladania nehnuteľností parcely registra C p.č.1194 záhrada o výmere 365m2, p.č.1195 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 374m2 a stavba rodinný dom č.s. 611 na p.č.1195 v prospech PROFI CREDIT Slovakia, s.r.o., IČO: 35 792 752, Pribinova 25, 824 96 Bratislava - P-178/2015 - 187/15

Poznámka

Exekútorský úrad Rimavská Sobota, súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., P.O.BOX 142, 977 01 Brezno - poznamenáva sa upovedomenie Ex 631/15 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva so zákazom nakladania nehnuteľností parcely registra C p.č.1194 záhrada o výmere 365m2, p.č.1195 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 374m2 a stavba rodinný dom č.s. 611 na p.č.1195 v prospech PROFI CREDIT Slovakia, s.r.o., IČO: 35 792 752, Pribinova 25, 824 96 Bratislava - P-455/2015 - 532/15

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, záložný veriteľ Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, predajom zálohu formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností parcela registra C p.č.1194 záhrada o výmere 365m2, p.č.1195 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 374m2 a stavba rodinný dom č.s. 611 na p.č. 1195 - P-456/2015

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

Dátum narodenia :

- 533/15

Poznámka Exekútorský úrad Rimavská Sobota - súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., P.O.BOX 142, 977 01 Brezno - poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie Ex 739/15 zriadením exekučného záložného práva so zákazom nakladania nehnuteľností parcely registra C p.č.1194 záhrada o výmere 365m2, p.č.1195 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 374m2 a stavba rodinný dom č.s. 611 na p.č.1195 v prospech PROFI CREDIT Slovakia, s.r.o., Pribinova 25, 824 96 Bratislava 26, IČO:35 792 752 - P-470/2015 - 734/15;

Poznámka Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor Mgr. Barbora Budziňáková, Bárdošova 2/A, 831 01 Bratislava - poznamenáva sa upovedomenie EX EX 261/15-20 o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti parcely registra C p.č. 1194 záhrada o výmere 365m2, p.č. 1195 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 374m2 a stavba rodinný dom č.s. 611 na p.č.1195 v prospech COFIDIS, a.s., Einsteinova 11, Bratislava, IČO: 36866881 - P-176/2017 - 397/17

Poznámka Exekútorský úrad Rimavská Sobota, súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., P.O.BOX 142, 977 01 Brezno - poznamenáva sa upovedomenie EX 738/15 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva so zákazom nakladania s parcelami registra C p.č.1194 záhrada o výmere 365m2, p.č.1195 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 374m2 a stavba rodinný dom č.s. 611 na p.č.1195 v prospech PROFI CREDIT Slovakia, s.r.o., IČO: 35 792 752, Pribinova 25, 824 96 Bratislava - P-207/2017 - 492/17

Poznámka Exekútorský úrad Rimavská Sobota - súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., P.O.BOX 142, 977 01 Brezno - poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie EX 157/15 zriadením exekučného záložného práva so zákazom nakladať s nehnuteľnosťami parcely registra C p.č.1194 záhrada o výmere 365m2, p.č.1195 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 374m2 a stavba rodinný dom č.s. 611 na p.č.1195 v prospech PROFI CREDIT Slovakia, s.r.o., Pribinova 25, 824 96 Bratislava 26, IČO: 35 792 752 - P-344/2017 - 953/17;

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-990/2012 z 6.11.2012 - 292/12

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- 4 Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. 2799567 3 05 a 2799567 0 06 v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 821 02 Bratislava, IČO: 35 724 803 na parcely registra C p.č.1194 záhrada o výmere 365m2, p.č.1195 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 374m2 a stavba rodinný dom č.s.611 na p.č.1195 - V-879/2012 z 4.10.2012 - 269/12, 292/12, 272/19
- 4 Exekútorický úrad Rimavská Sobota - súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., P.O.BOX 142, 977 01 Brezno - exekučný príkaz EX 208/15 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti parcely registra C p.č.1194 záhrada o výmere 365m2, p.č.1195 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 374m2 a stavba rodinný dom č.s. 611 na p.č.1195 v prospech PROFÍ CREDIT Slovakia, s.r.o., Pribinova 25, 824 96 Bratislava 26, IČO:35 792 752 - Z-626/2015 z 31.5.2016 - 492/16;
- 4 Exekútorický úrad Rimavská Sobota, P.O.BOX 142, 977 01 Brezno JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., súdny exekútor Exekučný príkaz Ex 733/15 - zriadením exekučného záložného práva v prospech PROFÍ CREDIT Slovakia, s.r.o., IČO: 35 792 752, Pribinova 25, 824 96 Bratislava na nehnuteľnosti parcely registra C 1194 záhrada o výmere 365m2, p.č.1195 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 374m2, stavby: rodinný dom súp.číslo 611 na p.č.1195 - Z-1030/2015 z 31.05.2016 - 493/16
- 4 Exekútorický úrad Rimavská Sobota - súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., P.O.BOX 142, 977 01 Brezno - exekučný príkaz EX 631/15 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti parcely registra C p.č.1194 záhrada o výmere 365m2, p.č.1195 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 374m2 a stavba rodinný dom č.s. 611 na p.č.1195 v prospech PROFÍ CREDIT Slovakia, s.r.o., Pribinova 25, 824 96 Bratislava 26, IČO:35 792 752 - Z-118/2016 z 31.5.2016 - 494/16;
- 4 Exekútorický úrad Košice, Hlavná 115, 040 01 Košice JUDr. Mária Hlavňová, súdna exekútorka Exekučný príkaz EX 1654/2016-20 - zriadením exekučného záložného práva v prospech RWE Gas Slovensko s.r.o., Hviezdoslavovo námestie 13, 811 02 Bratislava, IČO: 44291809 na nehnuteľnosti parcely registra C 1194 záhrada o výmere 365m2, p.č.1195 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 374m2, stavby: rodinný dom súp.číslo 611 na p.č.1195 - Z-315/2017 z 02.03.2017 - 241/17
- 4 Exekútorický úrad Rimavská Sobota, súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., P.O.BOX 142, 977 01 Brezno - exekučný príkaz EX 738/15 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti parcely registra C p.č.1194 záhrada o výmere 365m2, p.č.1195 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 374m2 a stavba rodinný dom č.s. 611 na p.č.1195 v prospech PROFÍ CREDIT Slovakia, s.r.o., IČO: 35 792 752, Pribinova 25, 824 96 Bratislava 26 - Z-1048/2017 z 26.6.2017 - 690/17
- 4 Exekútorický úrad Rimavská Sobota, súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., P.O.BOX 142, 977 01 Brezno - exekučný príkaz EX 157/15 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti parcely registra C p.č.1194 záhrada o výmere 365m2, p.č.1195 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 374m2 a stavba rodinný dom č.s. 611 na p.č.1195 v prospech PROFÍ CREDIT Slovakia, s.r.o., Pribinova 25, 824 96 Bratislava 26 - Z-1700/2017 z 26.10.2017 - 1053/17
- 4 Exekútorický úrad Lučenec, Št. Moyzesa 50,984 01 Lučenec JUDr. Marián Jurina, súdny exekútor Exekučný príkaz 74EX 41/19-20 - príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech Advokátska kancelária JUDr. Veronika Kubíková, PhD., Martinčekova 13, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 50361368 na nehnuteľnosti parcely registra C 1194 záhrada o výmere 365m2, p.č.1195 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 374m2, stavby: rodinný dom súp.číslo 611 na p.č.1195 - Z-412/2019 z 12.03.2019 - 65/19
- 4 Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava - exekučný príkaz EX 24420/16 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti parcely registra C p.č.1194 záhrada o výmere 365m2, p.č.1195 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 374m2 a stavba rodinný dom č.s. 611 na p.č.1195 v prospech POHOTOVOŠŤ, s.r.o., Pribinova 4195/25, 811 09 Bratislava I, IČO: 35807598 - Z-573/2019 z 11.04.2019 - 93/19
- 4 Exekútorický úrad Lučenec, Št.Moyzesa 50, 984 01 Lučenec JUDr. Marián Jurina, súdny exekútor Exekučný príkaz 74EX 63/19-30 - príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech CSOB stavebná sporiteľňa, a.s., Žižkova 11, Bratislava-Staré Mesto, IČO: 35799200 na nehnuteľnosti parcely registra C 1194 záhrada o výmere 365m2,p.č.1195 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 374m2, stavby: rodinný dom súp.číslo 611 na p.č.1195 - Z-660/2019 z 30.04.2019 - 124/19
- 4 Exekútorický úrad Lučenec, súdny exekútor JUDr. Marián Jurina, Ul.Št.Moyzesa 50, 984 01 Lučenec - exekučný príkaz 74EX 84/19 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti parcely registra C p.č.1194 záhrada o výmere 365m2, p.č.1195 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 374m2 a stavba rodinný dom č.s. 611 na p.č.1195 v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, Bratislava, IČO: 35724803 - Z-1298/2019 z 04.09.2019 - 248/19
- 4 Exekútorický úrad Lučenec - súdny exekútor JUDr. Marián Jurina, Št.Moyzesa 50, 984 01 Lučenec - exekučný príkaz 74EX 461/19-17 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti parcely registra C p.č.1194 záhrada o výmere 365m2, p.č.1195 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 374m2 a stavba rodinný dom č.s.611 na p.č.1195 v prospech Rozhlas a televízia Slovenska, Mlynská dolina, Bratislava, IČO:47232480 - Z-1823/2019 z 10.12.2019 - 367/19

Iné údaje:

Kn.vl.c.252

- 4 Zápisnica o priebehu dražby D 304415 - neúspešná zo dňa 15.3.2016 - Z-484/2016 - 208/16
- 4 Zápisnica o priebehu dražby D 304415 - neúspešná zo dňa 8.6.2016 - Z-1024/2016 - 751/16

- 4 Príkaz na zrušenie upovedomenia EX 203/15 zo dňa 6.7.2016 - P-288/2016 - 752/16
- 4 Príkaz na zrušenie exekučného záložného práva EX 203/15 zo dňa 6.7.2016 - Z-1187/2016 - 752/16
- 4 Zápisnice o priebehu dobrovoľnej dražby D 304415 - neúspešná zo dňa 4.4.2018 - Z-553/2018 - 313/18
- 4 Zmluva o postúpení pohľadávky č.42/2019 zo dňa 7.8.2019 pri záložnej zmluve V-879/2012 - Z-1248/2019 - 272/19
- 4 Žiadosť o zmenu trvalého pobytu zo dňa 18.10.2019 - R-251/2019 - 299/19

Poznámka:

Bez zápisu.

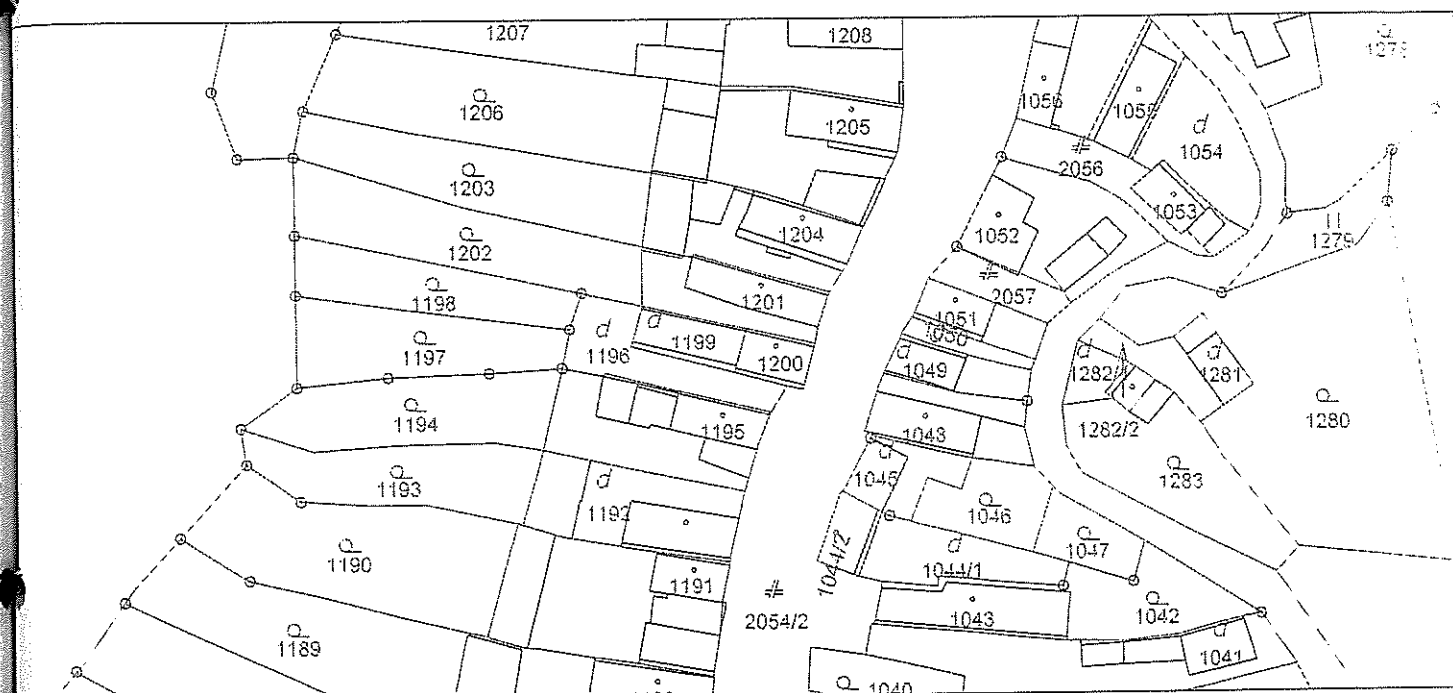
C
C
K

Informatívna kópia z mapy

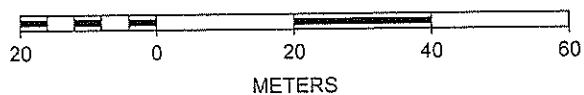
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Revúca
Obec: JELŠAVA
Katastrálne územie: Jelšava

11. decembra 2019 18:14



SCALE 1 : 1 094



- dielňa na parc.č. 1195
- plot uličný na parc.č. 1195
- prípojka vody na parc.č. 1195
- vodomerná šachta na parc.č. 1195
- kanalizačná prípojka na parc.č. 1195
- prípojka plynu na parc.č. 1195
- spevnené plochy na parc.č. 1195

g/ Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
Nie sú žiadne.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.súp. 611 na p.č. 1195

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je dvojbytový rodinný dom, ktorý má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničený, podkrovie sa na obytné účely nevyužíva. Podľa predložených podkladov bol pôvodný dom postavený v roku 1968, podľa zistení pri miestnom šetrení boli v rokoch 2006 - 2007 čiastočne zrekonštruované interiéry domu. Dispozične sa v prednej časti domu s prístupom samostatným vchodom nachádzajú predsieň, kuchyňa, chodba, kúpeľňa s WC a tri izby, v strede domu je garáž prístupná z dvora domu, v zadnej časti domu je druhým vstupom prístupný druhý jednoizbový byt s chodbou, kúpeľňou, WC, jednou obytňou miestnosťou s kuchynským kútom a komorou.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy domu sú betónové pásové pravdepodobne bez vodorovnej izolácie, obvodové zvislé konštrukcie sú murované zo škvárobetónových tvárnic a z tehlového muriva v hrúbkach 40 - 60 cm, deliace konštrukcie sú murované. Stropy sú drevené trámové s rovnými podhl'admi, strecha je sedlová, z uličnej strany s valbami, krytina aj klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasádne povrchové úpravy sú vápennocementové hladké, vnútorné omietky vápenné štukové hladké. Okná sú plastové, vnútorné dvere drevené dyhované. Podlahy v obytných miestnostiach a kuchyniach sú plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v chodbách, kúpeľniach a WC sú keramické dlažby, v garáži je betónová podlaha. Dom má lokálne vykurovanie plynovými pecami GAMAT, na ohrev TUV slúži elektrický zásobníkový ohrievač umiestnený v kúpeľni. Dom je napojený na elektroinštaláciu, vodu, kanalizáciu aj prípojku zemného plynu z verejných sietí. V kuchyni bytu v prednej časti domu je linka na báze dreva dĺžky 5,20 bm s nerezovým drezom, pákovou nerezovou batériou, plynový sporák, sporák na tuhé palivo, za linkou sú keramické obklady steny, v kúpeľni predného bytu je smaltovaná rohová vaňa s keramickým obkladom, WC, bidet, umývadlo, elektrický bojler, batérie sú nerezové pákové, steny kúpeľne sú s keramickými obkladmi. V zadnom byte sú v kúpeľni sprchový kút, elektrický bojler, keramické obklady stien, umývadlo je zdemontované, kuchynská linka nie je osadená.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť domu na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 7 Domy rodinné dvojbytové
KS: 112 1 Dvojbytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
1. NP	1968	$9,46 \cdot 7,72 + 8,06 \cdot 1,70 + 11,84 \cdot 5,70 + 3,84 \cdot 5,70 - 4,30 \cdot 1,00$	171,81	$120/171,81 = 0,698$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
3	Podmurovka	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
4	Murivo	
	4.2.b murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 50 do 60cm	1150
5	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhlľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180
15	Obklady fasád	
	15.4.c obklady remienkové a z kamenných dosiek do 1/3	50
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné zaizovanie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6875

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.5 oceľové (1 ks)	95
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (2 ks)	130
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.c lokálne - plynové kachle (6 ks)	360
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5.2 bm)	286
37	Vnútorné vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vŕivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.6 bidet (1 ks)	40
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	30
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1881

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

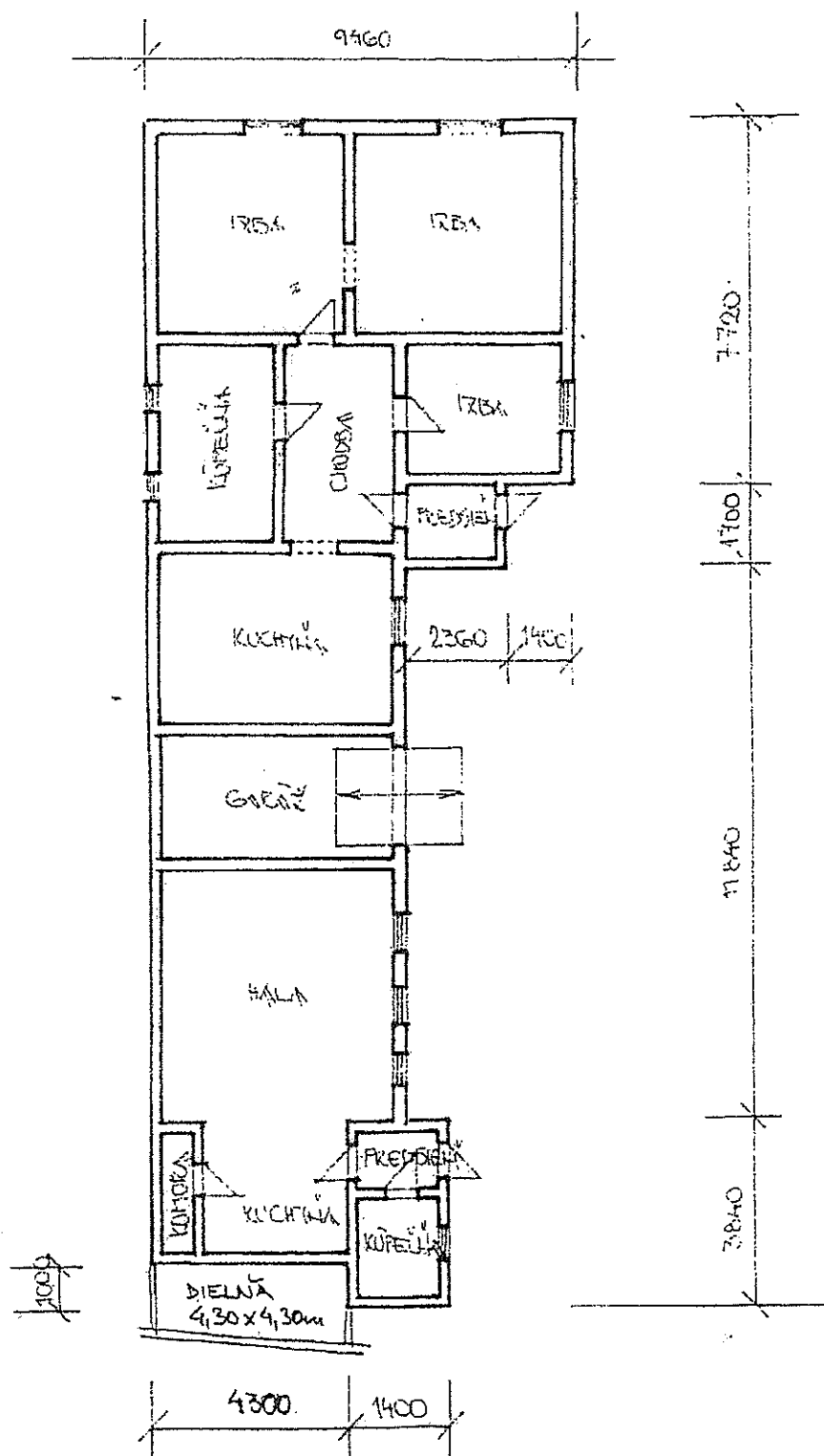
Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6875 + 1881 \cdot 0,698) / 30,1260$	271,79

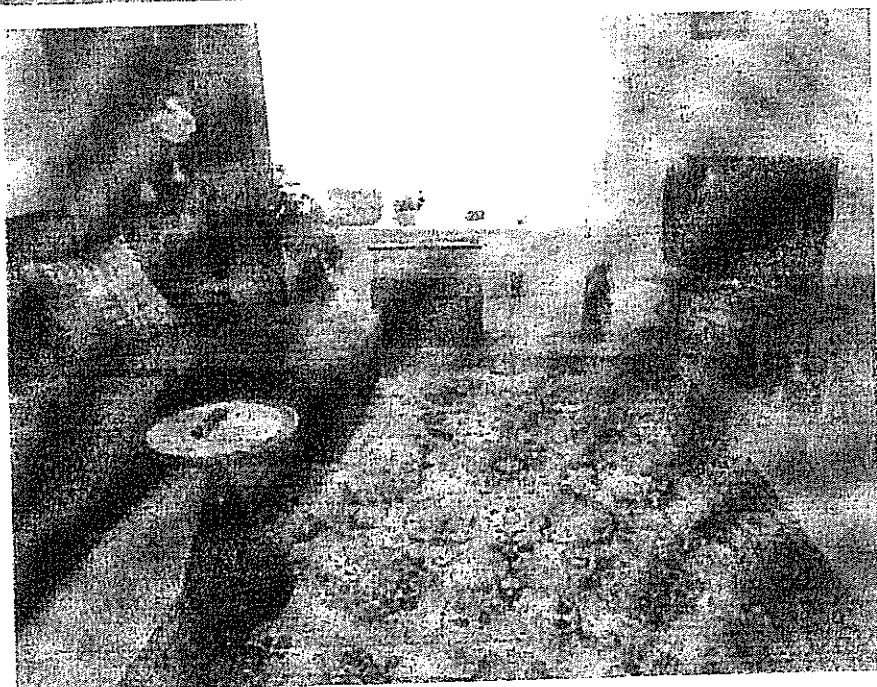
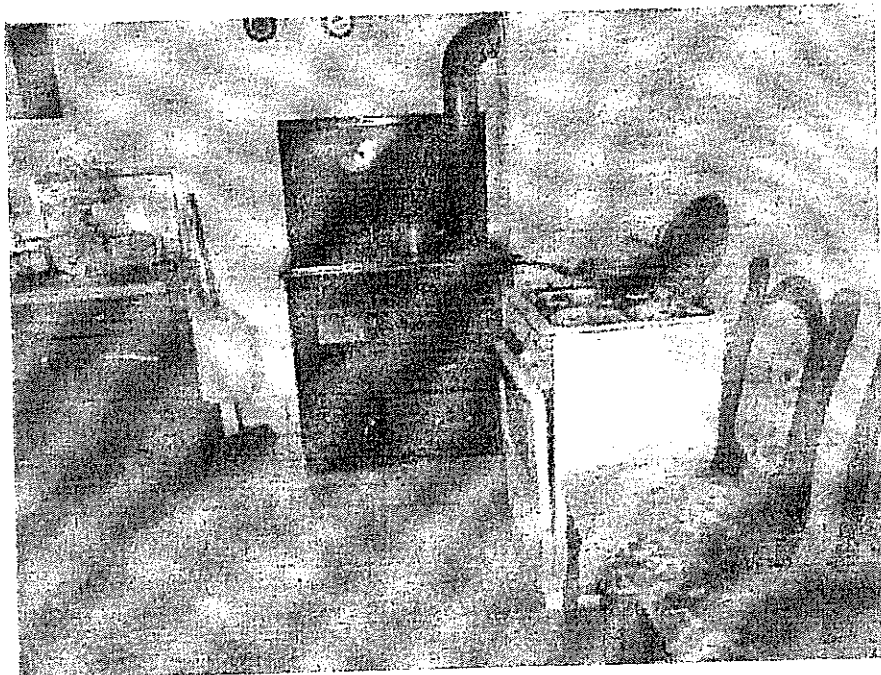
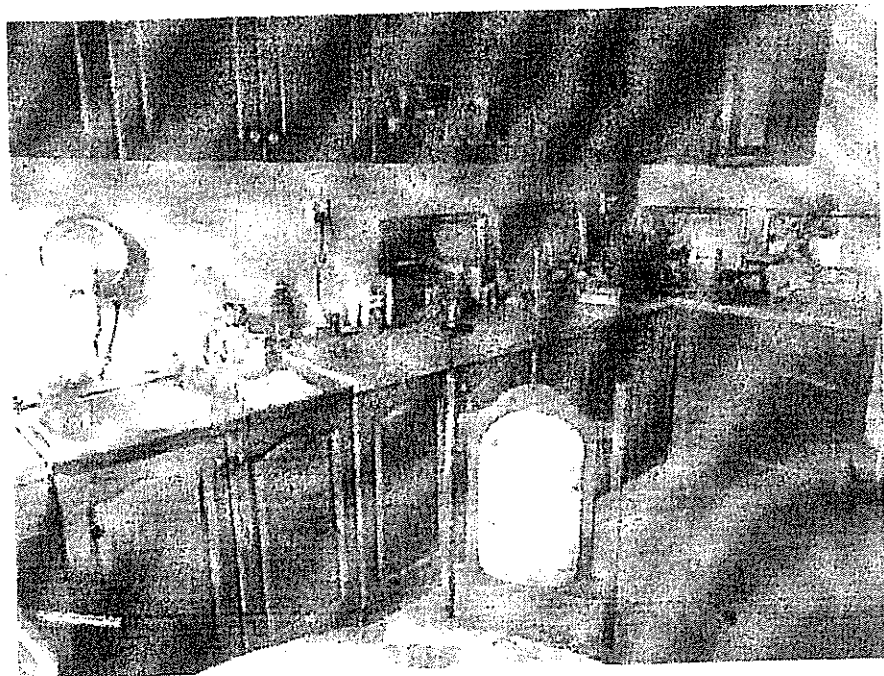
TECHNICKÝ STAV

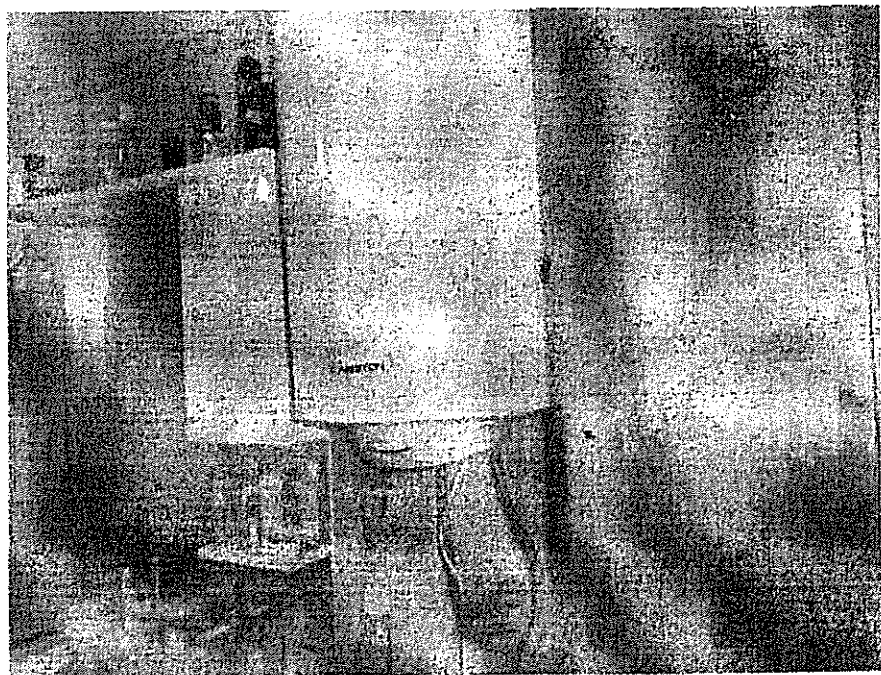
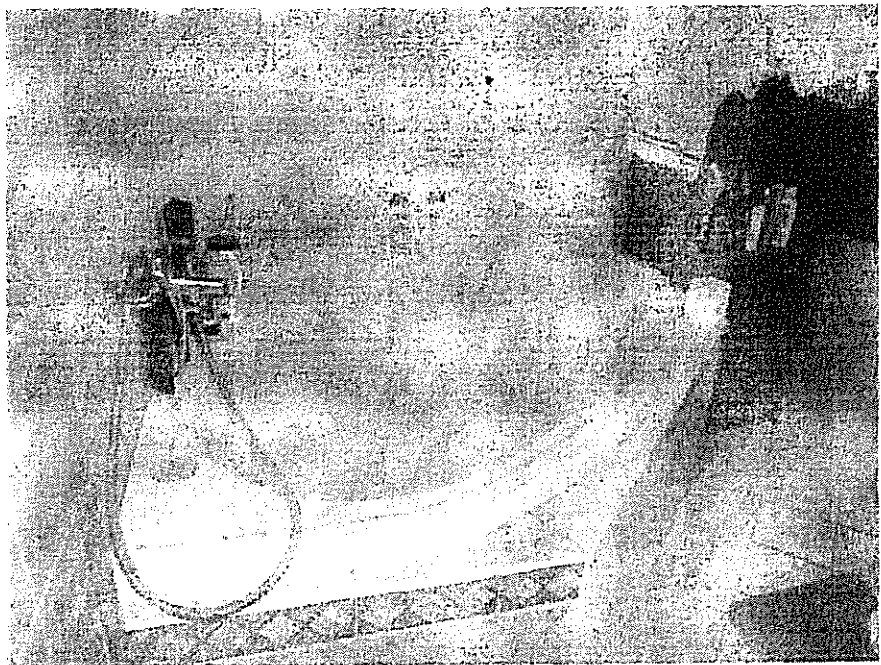
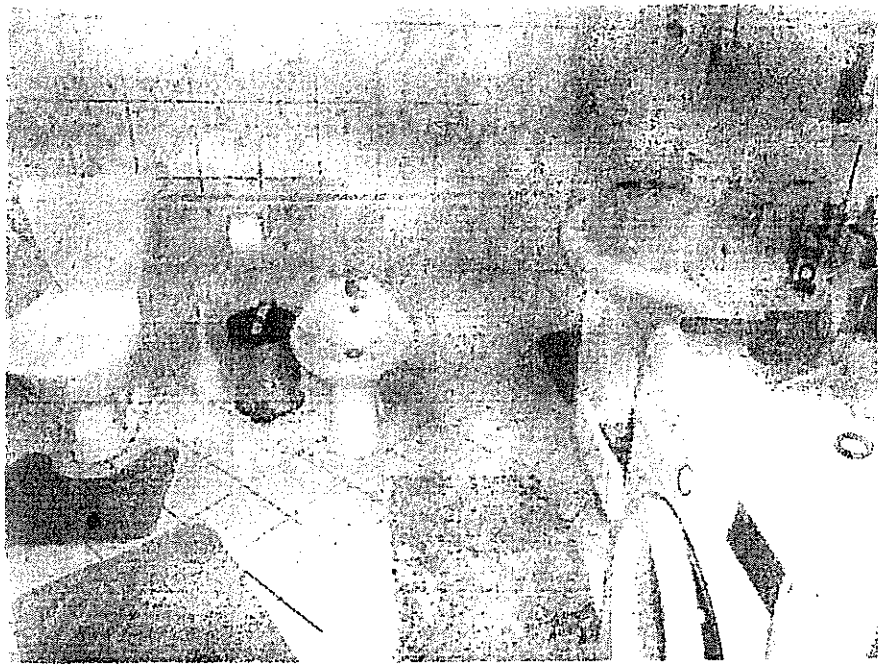
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1968	50	50	100	50,00	50,00

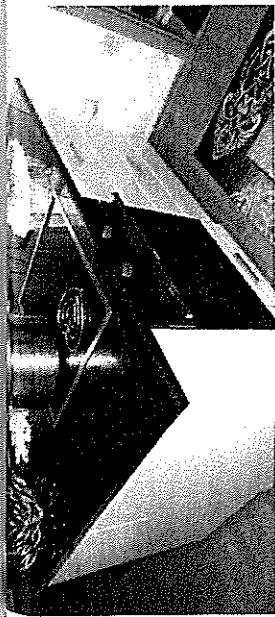
1. NP:



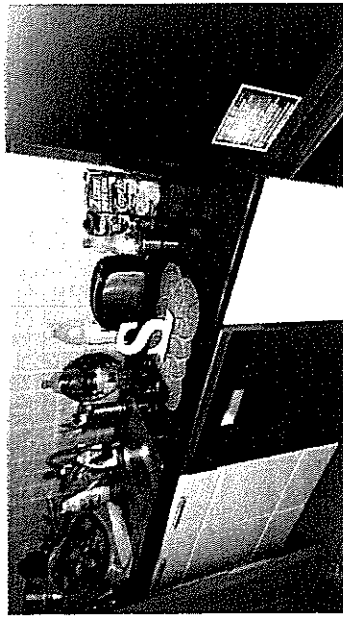




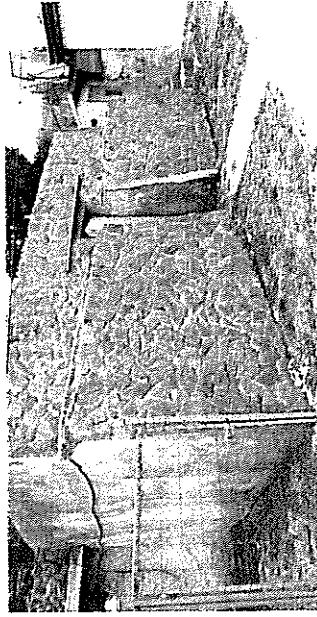




Pohľad do kuchyne v zadnej časti



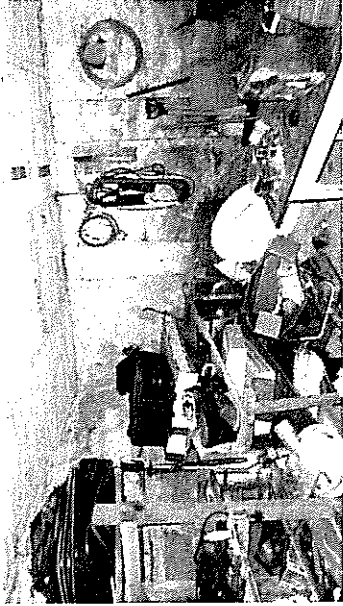
Pohľad do kuchyne v zadnej časti



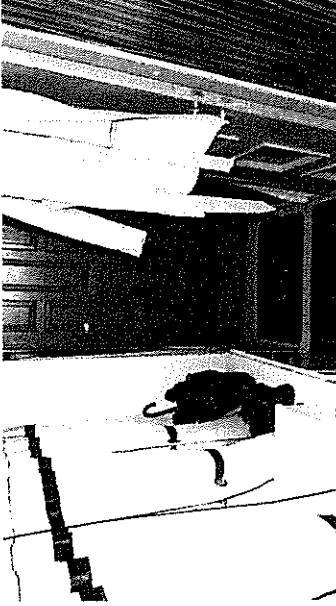
Pohľad na podzemnú pivnicu ktorá nie je predmetom zn. posudku



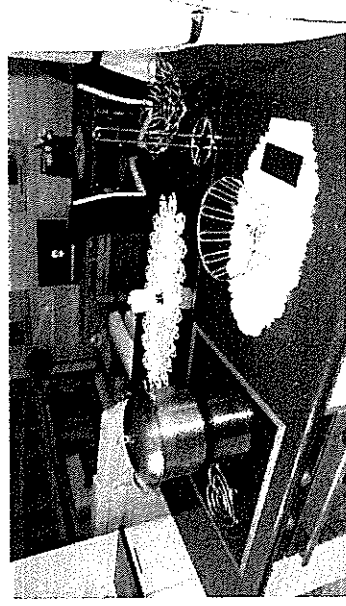
Pohľad na stavbu príručej dielne



Pohľad do miestnosti dielne



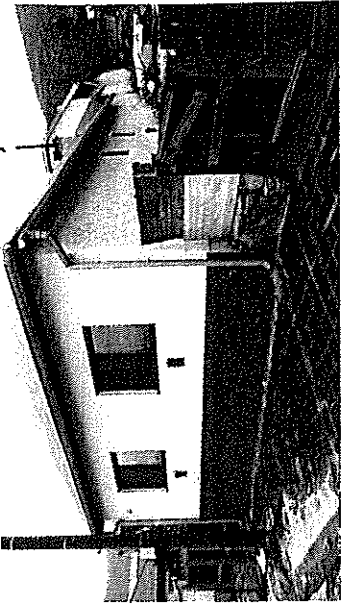
Pohľad do zádveria v zadnej časti RD



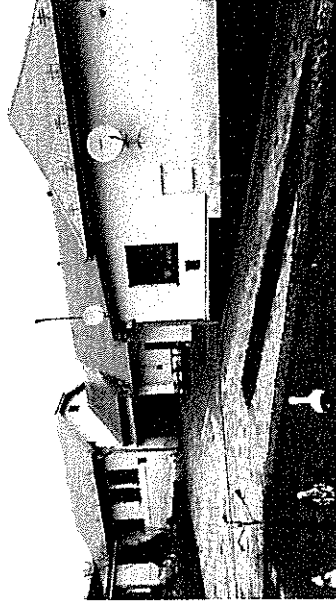
Pohľad do kuchynev zadnej časti RD



Pohľad čelný od ulice



Pohľad čelno bočný od ulice



Pohľad bočný na stavbu RD od suseda



Pohľad na stavbu RD z dvora od drobne stavby dielne úplne vľavo

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov 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 23/2020.

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

Podpis znalca

