

Znalec: Ing. Ľubomír Rajnoha, [REDACTED]

Evidenčné číslo: [REDACTED]

číslo telefónu, mobil: [REDACTED]

znalec [REDACTED]

Zadávateľ: U9 a.s., Zelinárska č.6, 821 08 Bratislava.

Číslo spisu (objednávky): Objednávka - zn.č. 40311, zo dňa 03.06.2020.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 78/2020

Vo veci : Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stavby rod.domu s.č.310 na parc.KN č.9472 s príslušenstvom a pozemkami nachádzajúcich sa na parcelách KN č.9463/1, 9463/2, 9468/1, 9471/1, 9471/2, 9472, 9473/1 a 9473/2 v k.ú. Čadca, obec Čadca k účelu výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh):

43(10)

Počet vyhotovení:

5 x objednávateľ
1 x znalec

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby rod.domu s.č.310 na parc.KN č.9472 s príslušenstvom a pozemkami nachádzajúcich sa na parcelách KN č.9463/1, 9463/2, 9468/1, 9471/1, 9471/2, 9472, 9473/1 a 9473/2 v k.ú. Čadca, obec Čadca, okres Čadca.

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 dňa 29.06.2020.

4. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 29.06.2020.

5.Podklady na vypracovanie posudku:

a/ podklady dodané zadávateľom :

Objednávka U9 a.s, Zelinárska č.6 o vypracovanie zn.posudku zo dňa 03.06.2020 pod zn.č.40311.

Znalecký posudok č.131/2019 vyhotovený Ing. Janou Kňazovickou Dovalovskou zo dňa 26.11.2019.

Projektová dokumentácia nebola predložená.

b/ - podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5907, k.ú Čadca vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 27.06.2020.

Informatívna kópia z mapy, vyhotovená cez katastrálny portál zo dňa 27 júna 2020.

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 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 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 porovnávacía metóda, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

Používam metódu polohovej diferenciácie, 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 1.štvrtrok 2020 t.j. 2,618, najbližšie dostupný koeficient k 3. kvartálu roka 2020.

Metóda polohovej diferenciácie

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 diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie.

Metóda polohovej diferenciácie 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.5907- stavba rod.domu so s.č.310 na parc.č.9472 ako i pozemky parc.č.9463/1, 9463/2, 9468/1, 9471/1, 9471/2, 9472, 9473/1, 9473/2, 9474a 9482/3 nachádzajúce sa v kat. území Čadca, obce Čadca.

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

Vlastník predmetných nehnuteľností je zapísaný na

LV č.5907,

Bazger Stanislav r. [REDACTED] s podielom 1/1

c/ údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia

Obhliadka predmetnej nehnuteľnosti bola vykonaná na tvare miesta dňa 29.06.2020 za účasti Ivany Králikovej prac. DS ako i vlastníka nehnuteľnosti.

Zameranie bolo vykonané dňa 29.06.2020.

Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 29.06.2020.

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.5907 k.ú. Čadca

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.9463/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 252 m²

parc.č.9463/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 123 m²

parc.č.9468/1 trvalý trávny porast o výmere 56 m²

parc.č.9471/1 trvalý trávny porast o výmere 121 m²

parc.č.9471/2 trvalý trávny porast o výmere 10 m²

parc.č.9472 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 201 m²

parc.č.9473/1 záhrada o výmere 528 m²

parc.č.9473/2 záhrada o výmere 132 m²

parc.č.9474 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 84 m²

parc.č.9482/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 40 m²

parc.č.10861 trvalý trávny porast o výmere 777 m²

Stavby: rod.č.s.310 na parc.č.9472

B. Vlastníci:

1. Bazger Stanislav r. [REDACTED] PSČ [REDACTED]

Dátum narodenia : [REDACTED]

Spoluvlastnícky podiel

1/1

C. Ťarchy:

Por.č.:

Vecne bremeno : právo prechodu po parcelu č.9482/3 v prospech Kubjatku Františka(*04.06.1936) I
par.KN

č.9482/2 - 182/96.

1 Záložné právo v prospech Wustenrot stavebná sporiteľňa, a.s.,

510 26, na

p.CKN č.9463/1....

1 Záložné právo v prospech Wustenrot stavebná....

510 26.....

p.CKN č.9468/1,

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Obhliadkou bolo zistené že právna dokumentácia je v súlade so zápisom stavieb v LV ako i so zákresom v KM. Drobná stavba je zakreslená v KM so samostatnou parcelou nezapísaná v LV.

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

Stavby

Rodinný dom s.č.310 na parc. KN č.9472

Stavba hospodárske budovy na parc.KN č.9474

Ploty

Plot odd. pozemok do ulice pred hosp. stavbou

Plotová zábrana v časti dvora pri dome

Vonkajšie úpravy

prípojky vody z ver. rozvodu ako i zo súkr. Studne

prípojka elektriny do stavby RD

kanalizačná prípojka

žumpa

spevnené plochy betónové

spevnené plochy z ter. Dlažby

Spolu stavby

Pozemky

zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 9463/1 (252 m²)

zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 9463/2 (123 m²)

zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 9472 (201 m²)

zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 9474 (84 m²)

trvalý trávny porast - parc. č. 9468/1 (56 m²)

trvalý trávny porast - parc. č. 9471/1 (121 m²)

trvalý trávny porast - parc. č. 9471/2 (10 m²)

trvalý trávny porast - parc. č. 9482/3 (40 m²)

záhrada - parc. č. 9473/1 (528 m²)

záhrada - parc. č. 9473/2 (132 m²)

Spolu pozemky (1 547,00 m²)

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

Stavby: drobná stavba skladu náradia a prístrešku drevenej konštrukcie za hranicou životnosti.

Pozemky: -

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.310 na parc. KN č.9472

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je samostatne stojaca stavba rodinného domu so s.č.310 s rozčlenením na pôvodnú časť s čiastočným podpivničením ako i s prístavbou prízemí a nadstavbou podkrovia. Stavba je postavená na parc. KN č.9472.

Stavebnotechnický popis je bližšie uvedený v popise jednotlivých podlaží.

Dispozičné riešenie je nasledovné.

Pôvodná stavba

suterén - 1.P.P

Dispozične pozostáva zo schodišťa s chodbou, miestnosti kotolne ako i klenbovej pivnice.

prízemie - 1.N.P

Dispozične pozostáva z dvoch izieb, chodby, kuchyne, samostatného WC, kúpelne a miestnosti pre vstup do suterénu.

Prístavba

prízemie - 1.N.P

Dispozične pozostáva zo zádveria, predsieni, chodby so schodiskom, kuchyne, samostatného WC a komory.

Nadstavba podkrovia

Dispozične pozostáva z 2-och izieb, chodby s priestorom schodiska, lódie ako i z kúpelne s jej chýbajúcim vybavením.

Deštrukčné zmeny v základových konštrukciách resp. v obvodovom murive nie sú viditeľné, avšak zatekanie cez krovnú konštrukciu v miestnosti kúpelne v podkroví áno.

Rodinný dom bol v čase obhliadky neobývaný. Vlastník uviedol, že v roku 1985 bola realizovaná elektrická prípojka ako i nové rozvody elektroinštalácie, taktiež vykurovanie. V roku 2005 bol osadený nový kotol ÚK ako i zásobník TUV, v roku 2011 v pôvodnej časti RD boli realizované nové rozvody vody, kanalizácie, vnútorne omietky stien, položené nové podlahy a urobené sadrokartónové podhlád v pôvodnej časti, taktiež v kúpeľni bolo osadené nové vnútorné vybavenie vrátane obkladov a dlažby.

Vek pôvodnej stavby spájam s rokom 1939 na základe vydaného potvrdenia z mesta Čadca pod č.j.5/14 zo dňa 17.05.2011. Vek prístavby s nadstavbou je určený na základe vyjadrenia vlastníka nehnuteľnosti spájajúci sa s rokom 2000. Vek pôvodnej stavby je potom 81 rokov a vek prístavby s nadstavbou 20 rokov k roku vypracovania ZP. Vzhľadom na vyššie uvedenú investíciu počas životnosti 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 I. kvartálu roka 2020, t.j. 2,618 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**

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - kamenné murivo v hrúbke do 60 cm; deliace konštrukcie - tehlové;
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlľadom betónové monolitické ako prevažujúce v skladovej pivnici je klenba;
- Schodisko - s chýbajúcou povrchovou úpravou z cement.poteru a tak uvažujem s 80% nou dokončenosťou;
- Úpravy vonkajších povrchov - škárované murivo z lomového kameňa
- Výplne otvorov - dvere - zvlakové; okno - jednoduché ocelové;
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter, tehlová dlažba
- Vybavenie kuchýň - drezové umývadlo ocelové smaltované
- Vybavenie kúpeľní - vodovodné batérie - 1 ks ostatné;
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač obojživelník;
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie 1 x;
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická;

1. Nadzemné podlažie

- Základy - kamenné - s vodorovnou izoláciou;
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nac 30 do 40cm nameraná hrúbka 45 cm; deliace konštrukcie - tehlové;
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlľadom drevené trámové ako prevažujúce z pôvodne časti;
- Schodisko - s povrchovou úpravou bukové parkety;

- Strecha - krovy - sedlová konštrukcia ako prevažujúca s prechodom do pultovej konštrukcie; krytiny strechy na krove - plechové z hliníka; klampiarske konštrukcie strechy - z medeného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné a vápenno-cementové hladké 4 x nad 2/3 iny uvažujem i napriek latovej výplni v jednej časti;
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - veľkoplošné parkety z pôv.časti ako prevažujúce; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - sporák na tuhé palivo; - drezové umývadlo nerezové - 2 ks; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)- 6,27 m-(2,80m+3,47m);
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová s vírivkou; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou- 2 ks; - pákové nerezové- 3ks ; záchod - splachovací bez umývadla 2 ks avšak jeden chýba a tak uvažujem s 50% nou dokončenosťou;
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - liatinové
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie-2 x;
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením

1. Podkrovie

1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm; deliace konštrukcie - tehlové;
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom drevené trámové
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - 3 x nad 2/3 iny vápenné hladké;
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné hladké s plst'ou hladené
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - vlysy bukové; dlažby a podlahy ost. miestností - vlysy bukové;
- Vybavenie kúpeľní - výlevka alebo umývadlo na nohy 1 ks; vodovodné batérie - ostatné 1 ks;
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - liatinové;
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie- 1 x
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
1. PP	1939	$1,2 \cdot (4,76 \cdot 2,40 + 1 \cdot 2,22 + 2,22 \cdot 3,24)$	25,01	$120/25,01=4,798$
1. NP	1939	$7,67 \cdot 15,08$	115,66	
1. NP	2000	$5,91 \cdot 10,05 - (0,82 \cdot 1,04)/2$	58,97	
Spolu 1. NP			174,63	$120/174,63=0,687$
1. Podkrovie	1939		0	
1. Podkrovie	2000	$5,91 \cdot 10,05$	59,4	
Spolu 1. Podkrovie			59,4	$120/59,4=2,020$

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			
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690	100	690,0
5	Deľiace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
15	Obklady fasád			
	15.4.f škárované lícovky, murivo z lomového kameňa do 1/3	80	100	80
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.6 cementový poter	180	80	144,0
17	Dvere			
	17.8 zvlakové	110	100	110,0
18	Okná			
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	100	150,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	100	50,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
	Spolu	3375		3339,0

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			
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15	100	15,0
38	Vodovodné batérie			
	38.4 ostatné (1 ks)	15	100	15,0
	Spolu	195		195,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
2	Základy			
	2.3.a kamenné - s vodorovnou izoláciou	295	100	295,0
3	Podmurovka			
	3.4.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	110	100	110,0
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	100	735,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšťou hladené	400	100	400,0
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.b plechové z hliníka	710	100	710,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.1.b z medeného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	210	100	210,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180	100	180
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	100	190,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0
18	Okná			
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. Zasklením	250	100	250,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	100	75,0
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			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560	100	560,0
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 centrálneho zdroja	35	100	35,0
	Spolu	6240		6240,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	60,0
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20	100	20,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	60	100	60,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6.27 bm)	345	100	344,9
37	Vnútorne vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	100	115,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	100	70,0
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60	100	60,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	50	50	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	30	100	30,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	1280		1255,0

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
4	Murivo			
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	520	100	520,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	80	320,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	100	760,0
13	Klamiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	165	100	165
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0
18	Okná			
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250	100	250,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.3 vlasy bukové	345	100	345,0

23	Dlažby a podlahy ost. miestností 23.3 xyolit, palubovky, dosky	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie 24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560	100	560,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) 25.2 svetelná	155	100	155,0
30	Rozvod vody 30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
Spolu		3710		3630,0

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
37	Vnútorné vybavenie 37.7 výlevka alebo umývadlo na nohy (1 ks)	20	100	20,0
38	Vodovodné batérie 38.4 ostatné (1 ks)	15	100	15,0
Spolu		45		45,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{cu} = 2,618$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

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. PP	(3375 + 195 * 4,798)/30,1260	(3339 + 195 * 4,798)/30,1260	143,09	141,89
1. NP	(6240 + 1280 * 0,687)/30,1260	(6240 + 1255 * 0,687)/30,1260	236,32	235,75
1. Podkrovie	(3710 + 45 * 2,020)/30,1260	(3630 + 45 * 2,020)/30,1260	126,17	123,51

TECHNICKÝ STAV

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

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp*O/100
1	Základy vrát. zemných prác	4,06	81,00	3,29
2	Zvislé konštrukcie	14,66	81,00	11,87
3	Stropy	12,62	81,00	10,22
4	Zastrešenie bez krytiny	6,22	81,00	5,04
5	Krytina strechy	7,67	20,00	1,53
6	Klampiarske konštrukcie	2,59	20,00	0,52
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,50	9,00	0,50
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,68	9,00	0,24
9	Vnútorné ker. obklady	1,68	9,00	0,15
10	Schody	2,28	20,00	0,46
11	Dvere	2,92	35,00	1,02

12	Vráta	0,00	81,00	0,00
13	Okná	3,85	35,00	1,35
14	Povrchy podláh	7,36	9,00	0,66
15	Vykurovanie	8,25	35,00	2,89
16	Elektroinštalácia	6,62	35,00	2,32
17	Bleskozvod	0,00	81,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,08	9,00	0,19
19	Vnútorná kanalizácia	0,27	9,00	0,02
20	Vnútorný plynovod	0,00	81,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,10	15,00	0,02
22	Vybavenie kuchýň	5,27	9,00	0,47
23	Hygienické zariadenia a WC	2,51	9,00	0,23
24	Výťahy	0,00	81,00	0,00
25	Ostatné	0,81	9,00	0,07
	Opotrebenie			43,06%
	Technický stav			56,94%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1939		
Východisková hodnota	143,09 €/m ² *25,01 m ² *2,618*1,00	9 368,99
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	141,89 €/m ² *25,01 m ² *2,618*1,00	9 290,42
Technická hodnota	56,94% z 9 290,42	5 289,97
1. NP z roku 1939		
Východisková hodnota	236,32 €/m ² *174,63 m ² *2,618*1,00	108 041,09
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	235,75 €/m ² *174,63 m ² *2,618*1,00	107 780,50
Technická hodnota	56,94% z 107 780,50	61 370,22
1. Podkrovie z roku 1939		
Východisková hodnota	126,17 €/m ² *59,40 m ² *2,618*1,00	19 620,60
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	123,51 €/m ² *59,40 m ² *2,618*1,00	19 206,94
Technická hodnota	56,94% z 19 206,94	10 936,43

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	9 368,99	9 290,42	5 289,97
1. nadzemné podlažie	108 041,09	107 780,50	61 370,22
1. podkrovné podlažie	19 620,60	19 206,94	10 936,43
Spolu	137 030,68	136 277,86	77 596,62

Dokončenosť stavby: $(136\,277,86\text{€} / 137\,030,68\text{€}) * 100\% = 99,45\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Stavba hospodárskej budovy na parc.KN č.9474

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je drobná hospodárska stavba umiestnená v časti dvora. Stavebnotechnický popis je bližšie uvedený v popise jednotlivých podlaží.

Vek stavby spájam s rokom 1960 iba odhadom pretože doklad o veku stavby nepredložil ale rok 1960 spája taktiež s rokom začatia užívania predmetnej stavby. Dispozične stavba je s jednou miestnosťou v suteréne a na prízemí možno hovoriť o dvoch a to vstupnej priechodovej časti na prechod vozom a ďalšej mimoúrovňovej časti a to priestoru na uskladnenie sena. Vek stavby je potom k roku vypracovania ZP 60 rokov a životnosť určujem na 80 rokov. Deštrukčné v nosných konštrukciách stavby nie sú viditeľné a 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 I. kvartálu roka 2020, ako najbližšie dostupný koeficient k 3.kvartálu roka 2020 je 2,618 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

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - betónové bez tepelnej izolácie;
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové;
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka;
- Výplne otvorov - dvere - drevené zvlakové; okná - jednoduché oceľové
- Podlahy - dubové mostnice;
- Vnútoré rozvody vody - len studenej
- Vnútoré rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická - poistky
- Vnútoré vybavenie - umývací drez smaltovaný s batériou;

1. Nadzemné podlažie

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 - trámčekové s podhľadom majú menšie zastúpenie vo väčšine ZP však chýbajú;
- Strecha - krov - sedlový; krytina strechy na krove - pálené škridla ťahaná dvojdrážkova; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka;
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka
- Podlahy - hrubé betónové, tehlová dlažba
- Vnútoré rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky;
- Vráta drevené otváracie 1 ks a vráta drevené zvlakové 1 ks;

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. PP	1960	4,47*6,90	30,84	18/30,84=0,584
1. NP	1960	6,90*7,78	53,68	18/53,68=0,335

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
1	Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m	205
	1.2 bez zvislej izolácie	
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	830
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	
4	Stropy	565
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	
9	Vonkajšia úprava povrchov	240
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	
12	Dvere	105
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	
13	Okná	65
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	
14	Podlahy	185
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	
16	Rozvod vody	25
	16.2 len studenej	
18	Elektroinštalácia	245
	18.3 svetelná a motorická – poistky	
	Spolu	2465

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

25	Vnútorné vybavenie	
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70
	Spolu	70

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	615
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	1260
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	
5	Krov	680
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	
6	Krytina strechy na krove	465
	6.2.a pálené ťažké korytkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	
8	Klmpiarske konštrukcie	100
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	
9	Vonkajšia úprava povrchov	240
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	
10	Vnútorná úprava povrchov	145
	10.3 vápenná hrubá omietka	
14	Podlahy	

	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná – poistky	190
	Spolu	3840

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
	Spolu	440

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,618$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(2465 + 70 * 0,584)/30,1260$	83,18
1. NP	$(3840 + 440 * 0,335)/30,1260$	132,36

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1960	60	20	80	75,00	25,00
1. NP	1960	60	20	80	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1960		
Východisková hodnota	$83,18 \text{ €/m}^2 * 30,84 \text{ m}^2 * 2,618 * 1,00$	6 715,88
Technická hodnota	$25,00\% \text{ z } 6 715,88$	1 678,97
1. NP z roku 1960		
Východisková hodnota	$132,36 \text{ €/m}^2 * 53,68 \text{ m}^2 * 2,618 * 1,00$	18 601,11
Technická hodnota	$25,00\% \text{ z } 18 601,11$	4 650,28

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	6 715,88	1 678,97
1. nadzemné podlažie	18 601,11	4 650,28
Spolu	25 316,99	6 329,25

2.2.2 Plot odd. pozemok do ulice pred hosp. stavbou

Predmetom ocenenia je plot situovaný od ulice pred hospodárskou stavbou. Plot je zhotovený z osadených kovových stĺpikov v zemi uchytených s obetónovaním a z prichyteného drôteného pletiva výšky 1,80 m. Medzi stĺpikmi sú uchytené betónové prahy. Dĺžka plotu je 11,45 m.

Vek plotu spájam s rokom 2019. Životnosť určujem vzhľadom na konštrukčné zhotovenie a technický st na 40 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
- pripočítaním hodnoty vrát a vrátok, podľa prílohy č.6.

Východiskovú hodnotu (Vh), upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,618 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
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpkami	11,45m	225	7,47 €/r
	Spolu:			7,47 €/r
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	20,61m ²	380	12,61 €/r

Dĺžka plotu: 11,45 m
Pohľadová plocha výplne: 11,45*1,80 = 20,61 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: kcú = 2,618
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: km = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot odd. pozemok do ulice pred hosp. stavbou	2019	1	39	40	2,50	97,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(11,45m * 7,47 €/m + 20,61m ² * 12,61 €/m ²) * 2,618 * 1,00	904,3
Technická hodnota	97,50 % z 904,32 €	881,7

2.2.3 Plotová zábrana v časti dvora pri dome

Predmetom ocenenia je plotová zábrana v časti dvora u stavby RD. Plot je zhotovený na b základových konštrukciách i s podmurovkou a vrchnou rámovou konštrukciou so zvislým latovaním. Dĺž plotu je 11,70 m s výškou výplne 0,90 m. Pre vstup do ohraničeného priestoru sú osadené 2 ks plotové vrátky s kovovou výplňou.

Vek plotu spájam s rokom 2000. Životnosť určujem vzhľadom na konštrukčné zhotovenie a technický st na 40 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 (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,618 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
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	11,70m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	11,70m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. Rámoch	10,31m ²	425	14,11 €/m
5.	Plotové vrátko: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 11,70 m
 Pohľadová plocha výplne: $11,45 \times 0,90 = 10,31 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,618$
 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 [%]
Plotová zábrana v časti dvora pri dome	2000	20	20	40	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(11,70\text{m} \times 53,98 \text{ €/m} + 10,31\text{m}^2 \times 14,11 \text{ €/m}^2 + 2\text{ks} \times 129,12 \text{ €/ks}) \times 2,618 \times 1,00$	2 710,36
Technická hodnota	50,00 % z 2 710,36 €	1 355,18

2.2.4 prípojky vody z ver. rozvodu ako i zo súkr. studne

Predmetom ocenenia sú dve prípojky vody vedené vedľa seba napojením z verejného rozvodu ako i súkromnú studňu so zvedením do suterénu RD a taktiež do hospodárskej stavby s celkovou dĺžkou 80 m. Uvažujem, že prípojky boli realizované v roku 1970. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 50 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 65 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 2,618 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: $(10+25+5)*2 = 80 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,618$
 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 [%]
prípojky vody z ver. rozvodu ako i zo súkr. studne	1970	50	15	65	76,92	23,08

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$80 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,618 * 1,00$	8 689,67
Technická hodnota	$23,08 \% \text{ z } 8 689,67 \text{ €}$	2 005,58

2.2.5 prípojka elektriny do stavby RD

Predmetom ocenenia je zemná káblková prípojka elektriny s dĺžkou 30 m, tak ako je urobený zakres v priloženej situácii. Uvažované je že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2000. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 20 rokov. $2020-2000=20$ rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 50 rokov.

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

Východiskovú hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,618 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,9 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 €/bm
 Počet merných jednotiek: 30 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,618$
 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 [%]
prípojka elektriny do stavby RD	2000	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,618 * 1,00$	1 160,04
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 1 160,04 \text{ €}$	696,02

2.2.6 kanalizačná prípojka

Predmetom ocenenia je kanalizačná prípojka s odhadovanou dĺžkou 4 m vedúca do žumpy. Uvažujem, že je zhotovená z kameniny s priemerom 125 mm. Uvažujem že prípojka bola realizovaná v roku 1970. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 50 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 55 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 (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,618 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.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,618$
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 [%]
kanalizačná prípojka	1970	50	5	55	90,91	9,09

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,618 * 1,00$	319,81
Technická hodnota	$9,09 \% \text{ z } 319,81 \text{ €}$	29,07

2.2.7 žumpa

Predmetom ocenenia je betónová VŠ s odhadovanou kubatúrou 18 m³.o.p. Uvažujem že vonkaj úprava bola vybudovaná v roku 1970. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 50 rokov. Predpokladám životnosť určujem na 80 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,618 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0 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: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3*3*2 = 18 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,618$
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	1970	50	30	80	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,618 * 1,00$	5 083,74
Technická hodnota	$37,50 \% \text{ z } 5 083,74 \text{ €}$	1 906,44

2.2.8 spevnené plochy betónové

Predmetom ocenenia sú spevnené plochy betónové o ploche 41,77 m² vybudované v roku 2000 vstupe do domu ako i pri dome. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 20 rokov. Predpokladám životnosť určujem na 30 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,618 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (kr 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: $15 \cdot 1,0 + 1,10 \cdot 6,15 + 4 \cdot 5 = 41,77 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,618$
 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 [%]
spevnené plochy betónové	2000	20	10	30	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$41,77 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,618 \cdot 1,00$	943,72
Technická hodnota	$33,33 \% \text{ z } 943,72 \text{ €}$	314,54

2.2.9 spevnené plochy z ter. dlažby

Predmetom ocenenia sú spevnené plochy z terasovej dlažby o ploche 6,22 m² vybudované v roku 2000. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 20 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 35 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 (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,618 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.b) Terazzové dlaždice - kladené do malty

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $520/30,1260 = 17,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $1,1 \cdot 5,65 = 6,22 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,618$
 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 [%]
spevnené plochy z ter. dlažby	2000	20	15	35	57,14	42,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,22 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 17,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,618 * 1,00$	281,06
Technická hodnota	$42,86 \% \text{ z } 281,06 \text{ €}$	120,46

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.310 na parc. KN č.9472	136 277,86	77 596,62
Stavba hospodárske budovy na parc.KN č.9474	25 316,99	6 329,25
Ploty		
Plot odd. pozemok do ulice pred hosp. stavbou	904,32	881,71
Plotová zábrana v časti dvora pri dome	2 710,36	1 355,18
Vonkajšie úpravy		
pripojky vody z ver. rozvodu ako i zo súkr. studne	8 689,67	2 005,58
pripojka elektriny do stavby RD	1 160,04	696,02
kanalizačná pripojka	319,81	29,07
žumpa	5 083,74	1 906,40
spevnené plochy betónové	943,72	314,54
spevnené plochy z ter. dlažby	281,06	120,46
Celkom:	181 687,57	91 234,83

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Stavba rod. domu so s.č.310 sa nachádza v bežnej zástavbe IBV s vyhovujúcou dostupnosťou do centra obce v časti Čadečka, obce Čadca avšak poloha je okrajová.

Občianska vybavenosť zodpovedá ostatným okresným mestám s počtom obyvateľov cca 25 000.

Mesto Čadca má kompletnú občiansku vybavenosť náležiacu okresnému mestu vrátane súdu a prokuratúry.

Dopravné spojenie je vlakom a autobusom so vzdialenosťou do krajského mesta Žiliny cca 30 km.

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 Čadca určujem koeficient predajnosti 0,375, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je rozpätie od 0,4-0,5 pre ostatné okresné mestá.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,375

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
--------	---------	---------

I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,375 + 0,750)	1,125
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. Triedy	0,750
III. trieda	Priemerný koeficient	0,375
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,206
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,375 - 0,338)	0,038

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 v rovnováhe	III.	0,375	13	4,88
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,375	30	11,25
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,750	8	6,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,125	7	7,88
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,375	6	2,25
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,375	10	3,75
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,125	9	10,13
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,750	6	4,50
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,750	5	3,75
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,125	6	6,75
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,375	7	2,63
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,750	7	5,25
13	Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,750	10	7,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,038	8	0,30
15	Kvalita život. prost. v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,375	9	3,38
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,375	8	3,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,038	7	0,27
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,038	4	0,15

19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	0,750	20	15,00
	Spolu			180	98,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 98,6 / 180$	0,548
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 91\,234,83 \text{ €} * 0,548$	49 996,69 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu
 $VŠH_{poz} = M * VŠH_{mj}$,

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}

Euro/m²

d./ Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov
 kde patrí aj mesto Čadca.

9,96 Euro.-,

Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne v intraviláne obce v bežnej zástavbe rodinných domov so spolupôsobením s pozemkom na ktorom je stavba RD so s.č.310 na parc.č.9472, drobná stavba na parc.č.9474, parcela dvora 9463/2 a prístupová cesta na parc.č.9463/1. V predmetnej lokalite sú vybudované všetky inžinierske siete okrem kanalizačného rozvodu. Pozemky sú s kultúrou a s využitím ako zastavaná plocha, dvor a cesta.

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

$k_{pd} = K_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z$ (-), 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]
9463/1	zastavaná plocha a nádvorie	252,00	1/1	252,00
9463/2	zastavaná plocha a nádvorie	123,00	1/1	123,00
9472	zastavaná plocha a nádvorie	201,00	1/1	201,00
9474	zastavaná plocha a nádvorie	84,00	1/1	84,00
Spolu výmera				660,00

Obec:
Východisková hodnota:

Čadca
 $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,12
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	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sádové úpravy pozemku a pod.)	1,60
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,12 * 1,05 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,60 * 1,00$	2,4461
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,4461$	24,36 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 9463/1	$252,00 \text{ m}^2 * 24,36 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 138,72
parc. č. 9463/2	$123,00 \text{ m}^2 * 24,36 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 996,28
parc. č. 9472	$201,00 \text{ m}^2 * 24,36 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 896,36
parc. č. 9474	$84,00 \text{ m}^2 * 24,36 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 046,24
Spolu		16 077,60

3.2.1.2 trvalý trávny porast

POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{\text{poz}} = M * V\dot{S}H_{mj}$$

kde

M - výmera pozemkov v m²

$V\dot{S}H_{mj}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m²

$$V\dot{S}H_{mj} = VH_{mj} * k_{PD} \text{ (Eur/m}^2\text{)},$$

kde

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

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

VHmj

Euro/m²

d./ Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov
kde patrí aj mesto Čadca.

9,96 Euro.-,

Pozemky sa nachádzajú v rovinatom teréne v intraviláne obce Čadca v bežnej zástavbe rodinných domov. V predmetnej lokalite je vybudované okrem elektrickej inštalácie, vodovod, plynovod, avšak kanalizačný rozvod chýba. Pozemky sú s kultúrou trvalý trávny porast s využitím ako záhrada a dvor.

kpd je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$kpd = Ks \cdot kv \cdot kd \cdot kp \cdot ki \cdot kz (-), \text{ kde}$$

- ks je koeficientom všeobecnej situácie (0,70-2,0),
- kv je koeficient intenzity využitia (0,50-2,0),
- kd je koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)
- kp je koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,0)
- ki je koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)
- kz je koeficient zvyšujúcich faktorov (1,0-3,0)
- kr je koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
9468/1	trvalý tráv. porast	56,00	1/1	56,00
9471/1	trvalý tráv. porast	121,00	1/1	121,00
9471/2	trvalý tráv. porast	10,00	1/1	10,00
9482/3	trvalý tráv. porast	40,00	1/1	40,00
Spolu výmera				227,00

Obec:

Čadca

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,12
kv 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
kd koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
kp koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
ki koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí. napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
kz koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,60
kr koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,12 * 1,05 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,60 * 1,00$	2,4461
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,4461$	24,36 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 9468/1	$56,00 \text{ m}^2 * 24,36 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 364,16
parcels č. 9471/1	$121,00 \text{ m}^2 * 24,36 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 947,56
parcels č. 9471/2	$10,00 \text{ m}^2 * 24,36 \text{ €/m}^2 * 1/1$	243,60
parcels č. 9482/3	$40,00 \text{ m}^2 * 24,36 \text{ €/m}^2 * 1/1$	974,40
Spolu		5 529,72

3.2.1.3 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

$VŠH_{\text{mj}} - V_{H_{\text{mj}}} * k_{\text{pd}}$ (Eur/m²),

kde

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

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

V_{H_{mj}}

Euro/m²

d./ Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov

9,96 Euro.-,

kde patrí aj mesto Čadca.

Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne v intraviláne obce Čadca v bežnej zástavbe rodinných domov so spolupôsobením so stavbou RD. V predmetnej lokalite je vybudované okrem elektrickej inštalácie, vodovod, plynovod, avšak kanalizačný rozvod chýba. Pozemky sú s kultúrou záhrada s využitím ako záhrada.

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

$k_{\text{pd}} = K_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z$ (-), 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]
9473/1	záhrada	528,00	1/1	528,00
9473/2	záhrada	132,00	1/1	132,00
Spolu výmera				660,00

Obec:

Čadca

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
-------------------------------	------------	---------------------

k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,12
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	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,60
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,12 * 1,05 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,60 * 1,00$	2,4461
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,4461$	24,36 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 9473/1	$528,00 \text{ m}^2 * 24,36 \text{ €/m}^2 * 1/1$	12 862,08
parcels č. 9473/2	$132,00 \text{ m}^2 * 24,36 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 215,52
Spolu		16 077,60

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č.310 na parc. KN č.9472		0,00	174,63	3
Stavba hospodárske budovy na parc.KN č.9474		0,00	53,68	2

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavaná plocha a nádvorie	9463/1	252,00
zastavaná plocha a nádvorie	9463/2	123,00
zastavaná plocha a nádvorie	9472	201,00
zastavaná plocha a nádvorie	9474	84,00
trvalý trávny porast	9468/1	56,00
trvalý trávny porast	9471/1	121,00
trvalý trávny porast	9471/2	10,00
trvalý trávny porast	9482/3	40,00
záhrada	9473/1	528,00
záhrada	9473/2	132,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.310 na parc. KN č.9472	42 522,95
Stavba hospodárske budovy na parc.KN č.9474	3 468,43
Ploty	
Plot odd. pozemok do ulice pred hosp. stavbou	483,18
Plotová zábrana v časti dvora pri dome	742,64
Vonkajšie úpravy	
prípojky vody z ver. rozvodu ako i zo súkr. studne	1 099,06
prípojka elektriny do stavby RD	381,42
kanalizačná prípojka	15,93
žumpa	1 044,71
spevnené plochy betónové	172,37
spevnené plochy z ter. dlažby	66,01
Spolu stavby	49 996,69
Pozemky	
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 9463/1 (252 m ²)	6 138,72
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 9463/2 (123 m ²)	2 996,28
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 9472 (201 m ²)	4 896,36
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 9474 (84 m ²)	2 046,24

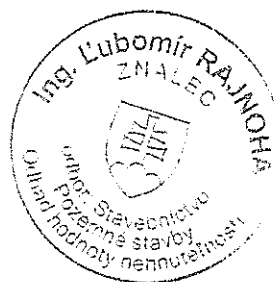
trvalý trávny porast - parc. č. 9468/1 (56 m ²)	1 364,16
trvalý trávny porast - parc. č. 9471/1 (121 m ²)	2 947,56
trvalý trávny porast - parc. č. 9471/2 (10 m ²)	243,60
trvalý trávny porast - parc. č. 9482/3 (40 m ²)	974,40
záhrada - parc. č. 9473/1 (528 m ²)	12 862,08
záhrada - parc. č. 9473/2 (132 m ²)	3 215,52
Spolu pozemky (1 547,00 m ²)	37 684,92
Všeobecná hodnota celkom	87 681,61
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	87 700,00

Slovom: Osemdesiatsedemtisíc sedemsto Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na záložne právo banky a výkon dobrovoľnej dražby ako i nevysporiadaný pozemok parc.č.9470 tvoriaci predzáhradku u stavby RD..

V Zlatých Moravciach dňa 09.07.2020



Ing. Rajnoha Ľubomír

IV. PRÍLOHY

- 1-2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5907, k.ú Čadca vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 27.06.2020.
3. Informatívna kópia z mapy, vyhotovená cez katastrálny portál zo dňa 27 júna 2020.
4. Potvrdenie o veku stavby RD s.č.310 vydané mestom Čadca pod č.j.5/14 zo dňa 17.05.2011.
5. Situácia prip inž. Sietí.
6. Pôd. sut.prízemia a podkrovia.
- 7-10. Fotodokumentácia.

Ing. Ľubomír Rajnoha
E.M. Šoltésovej 40
953 00 Zlaté Moravce

V Bratislave, dňa 03.06.2020
Vybavuje: Szabolcs Dávid, 02/59490129

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Naša značka: 40311

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
5907	Čadca	ČADCA	Čadca

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
9463/1	zastavaná plocha a nádvorie	252	5907
9463/2	zastavaná plocha a nádvorie	123	5907
9468/1	trvalý trávny porast	56	5907
9471/1	trvalý trávny porast	121	5907
9471/2	trvalý trávny porast	10	5907
9472	zastavaná plocha a nádvorie	201	5907
9473/1	záhrada	528	5907
9473/2	záhrada	132	5907
9474	zastavaná plocha a nádvorie	84	5907
9482/3	trvalý trávny porast	40	5907

Stavby:

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Popis stavby	LV č.
310	9472	rod. dom ?s. 10	5907

Spoluviastnícky podiel: 1/1

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Stanislav Bazger
Sídlo, resp. bydlisko:	[REDACTED]
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	[REDACTED]

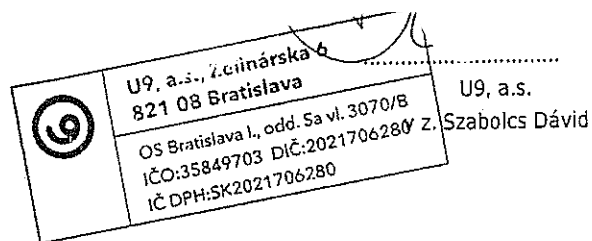
Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

29.06.2020 o 10:00 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“. 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@u9.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



Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Čadca

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: ČADCA

Dátum vyhotovenia 27.06.2020

Katastrálne územie: Čadca

Čas vyhotovenia: 19:14:00

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5907

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.
9463/ 1	252	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
9463/ 2	123	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
9468/ 1	56	trvalý trávny porast	7	1		
9471/ 1	121	trvalý trávny porast	7	1		
9471/ 2	10	trvalý trávny porast	7	1		
9472	201	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
9473/ 1	528	záhrada	4	1		
9473/ 2	132	záhrada	4	1		
9474	84	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
9482/ 3	40	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
10861	777	trvalý trávny porast	7	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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

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

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
310	9472	10	rod.dom čs. 310		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 Bazger Stanislav r. [redacted] PSČ [redacted]

1 / 1

Dátum narodenia :

Titul nadobudnutia	Darovacia zmluva č.V 170/2001 zo dňa 26.2.2001-1924/2001
Titul nadobudnutia	Darovacia zmluva č.V 3223/2003 zo dňa 1.3.2004-282/2004
Titul nadobudnutia	Dohoda o zrušení vecného bremena č. V 693/2009 zo dňa 17.4.2009- 615/2009
Titul nadobudnutia	Z 2139/2019: Uznesenie OS v Čadci č. 9 D 27/2019, Dnot 147/2019 z 03.06.2019- 4341/2019

Por.č.:

Vecné bremeno: právo prechodu po parcele KN č.9482/3 v prospech Kubjatku Františka [REDACTED] k par. k
č.9482/2 -182/96

- 1 Záložné právo v prospech Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Grösslingova 77, 824 68 Bratislava, IČO:313 510 26, na zabezpečenie pohľadávky z úveru č. 30002584, podľa zmluvy č.V 3749/2012 zo dňa 03.01.2013 (na p.CKN č.9463/1, 9463/2, 9471/2, 9473/1, 9482/3 a stavba rod. dom čs.310 postavená na p. CKN 9472) - 17/2013
- 1 Záložné právo v prospech Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Grösslingova 77, 824 68 Bratislava, IČO:313 510 26, na zabezpečenie pohľadávky z úveru č. 30002584, podľa zmluvy č.V 3749/2012 zo dňa 03.01.2013 (na p.CKN č.9468/1, 9471/1, 9472, 9473/2, 9474) - 17/2013 - 4341/2019

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Informatívna kópia z mapy

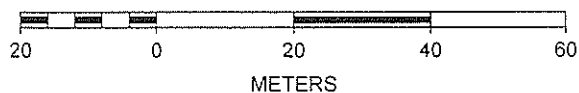
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Čadca
Obec: ČADCA
Katastrálne územie: Čadca

sobota 27. júna 2020 19:18



SCALE 1 : 1 107



Mesto Čadca – Mestský úrad v Čadci

Organizačno-administratívne oddelenie

Tel. č. 4302281, 4332301, PSČ 022 01

Čj. 5/14

V Čadci dňa 17.05.2011

P o t v r d e n i e

Mesto Čadca týmto potvrdzuje, že obytný dom číslo súpisné 310, Čadca – časť mesta Čadečka, bol daný do užívania podľa našej evidencie domov a budov v roku 1939.

Potvrdenie sa vydáva pre : Viera Bazgerová, [REDACTED]



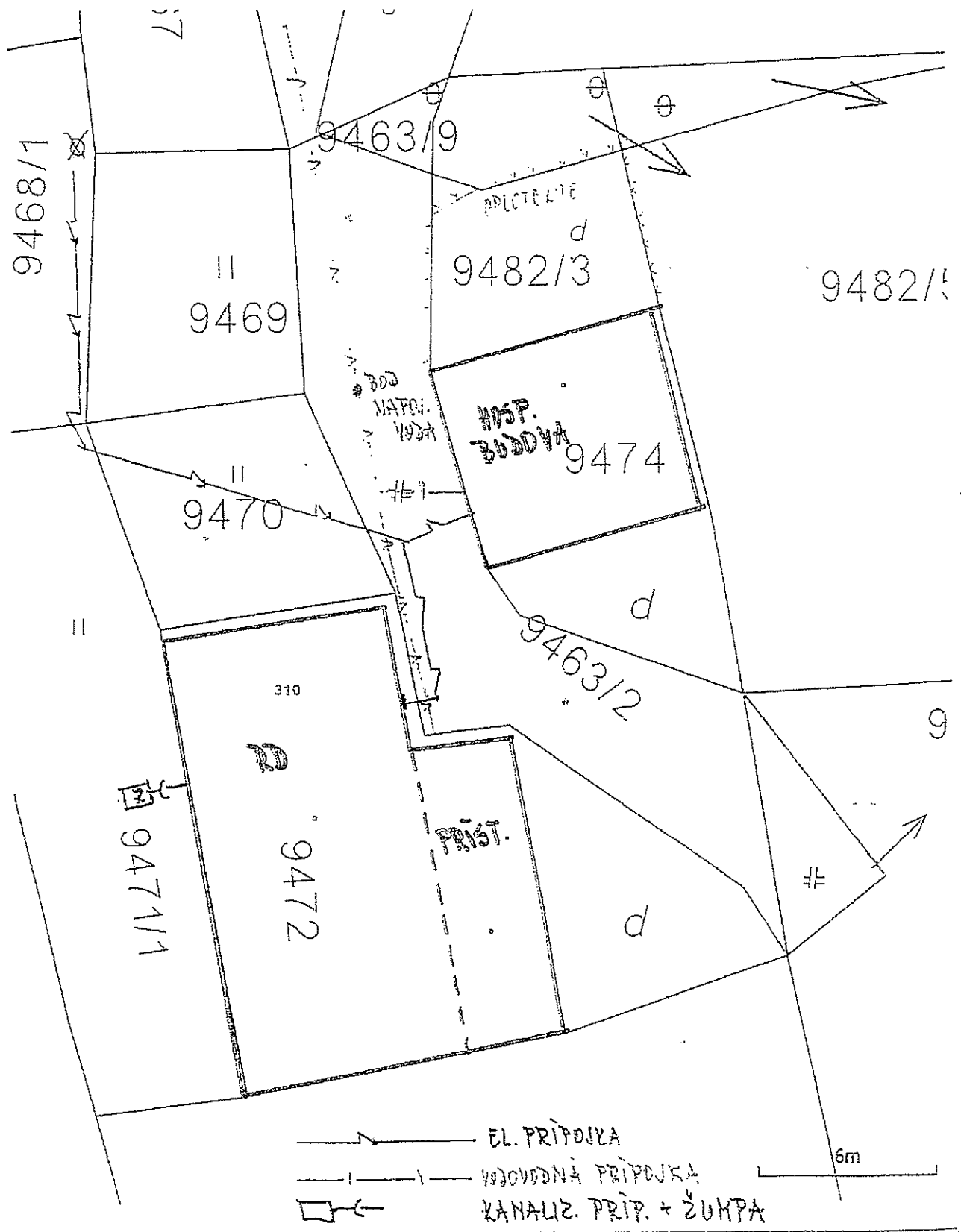
V. Z.

Ing. Mária [REDACTED]
vedúca oddelenia

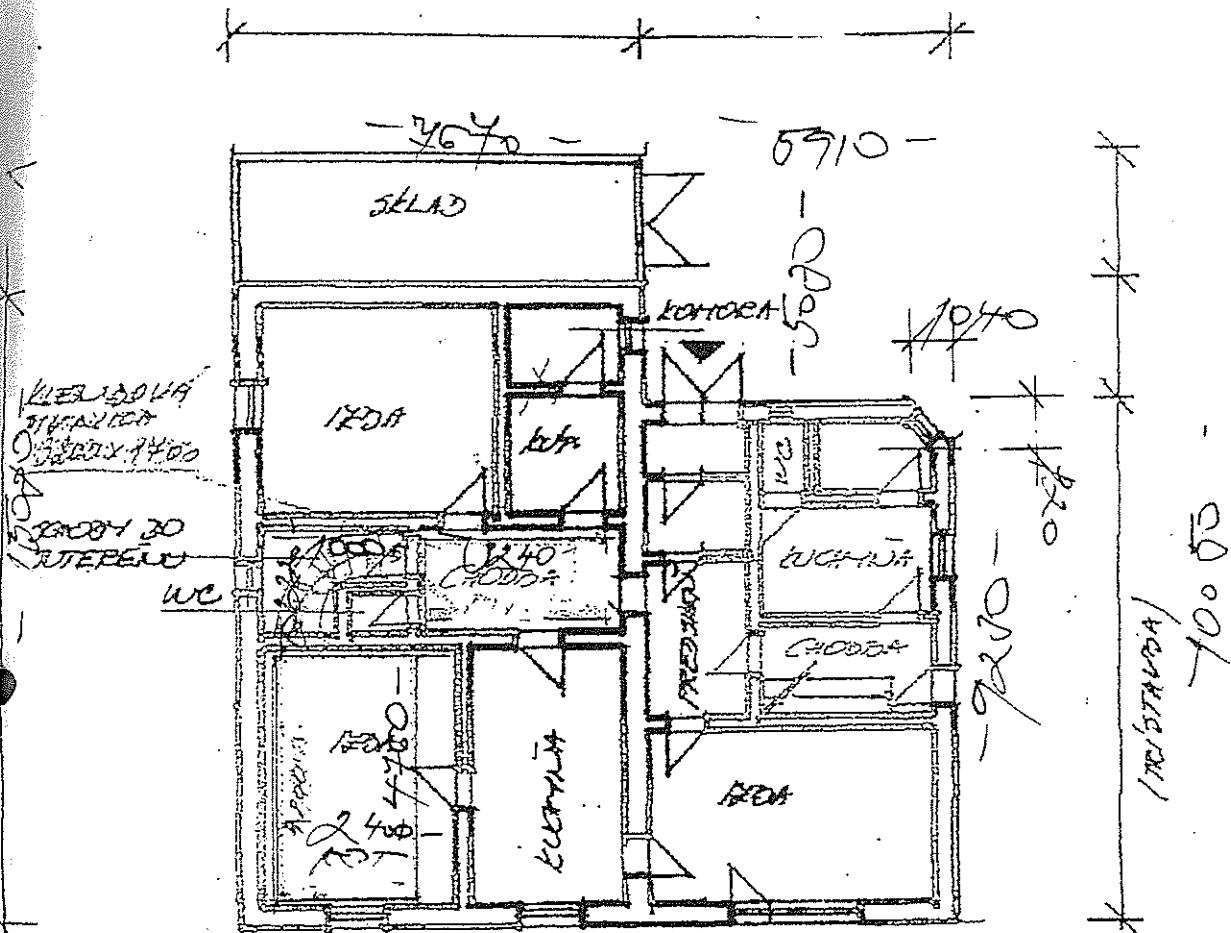
Vybavuje: Chyla, Oddelenie organizačno - administratívne

Správny poplatok : 1,50 EUR – zaplatený v hotovosti

SITUÁCIA

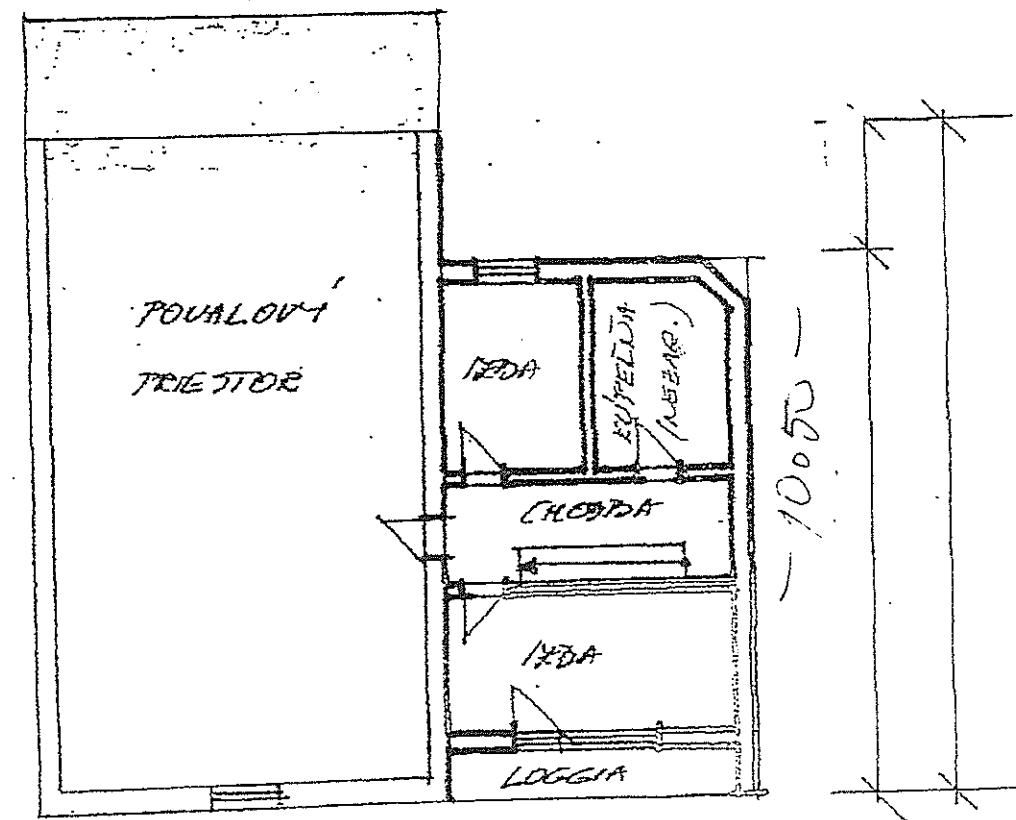


RODINNÝ DOM, ČÍSLO E-S. 310



RODINNÝ DOM - 4670 -
TRISTAVBA - 5910 -

RODINNÝ DOM
POSCHOD 1. PP



RODINNÝ DOM - 5910 -

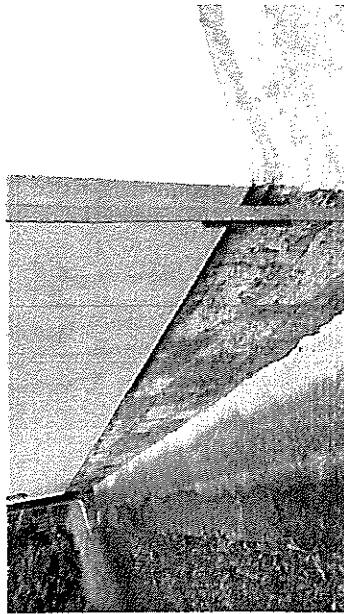
RODINNÝ DOM
POSCHOD 2. PP



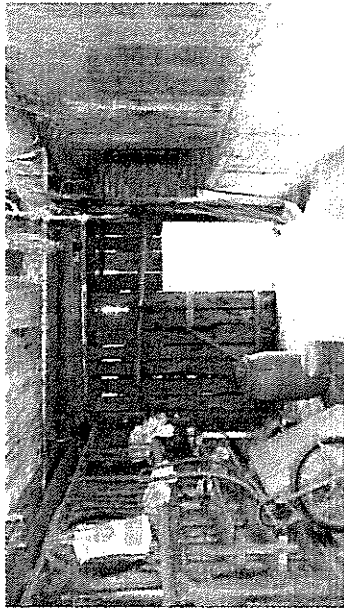
Pohľad na stavbu dom. nárada a prístrešku



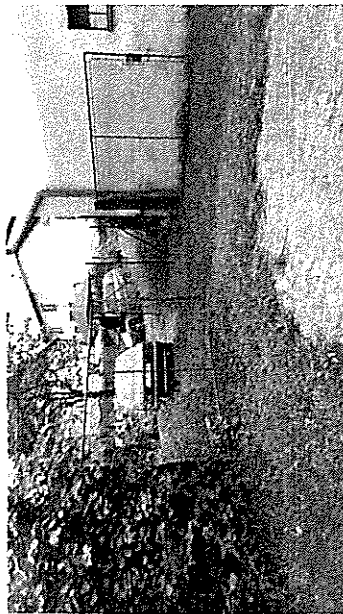
Pohľad do suterénu v hosp. stavbe



Pohľad na podmurovku v chrbte stavby



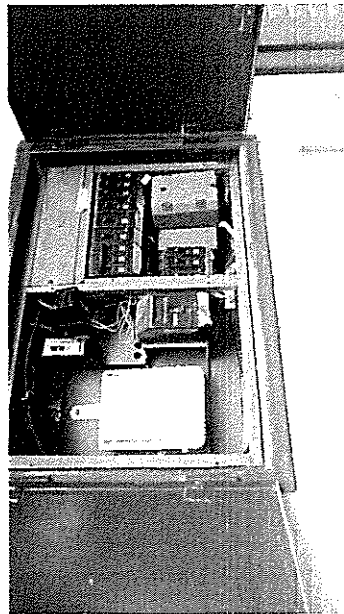
Pohľad do hospodárskej stavby



Pohľad na vstup na pozemok z ulice



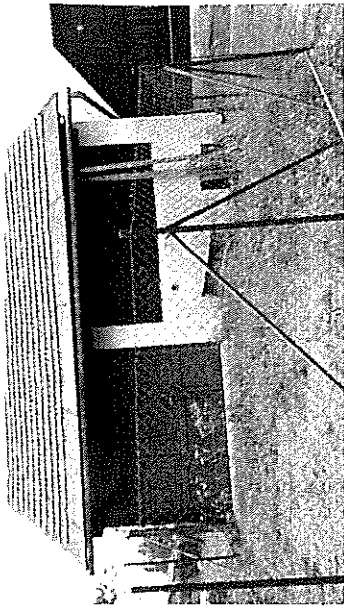
Pohľad do hospodárskej stavby



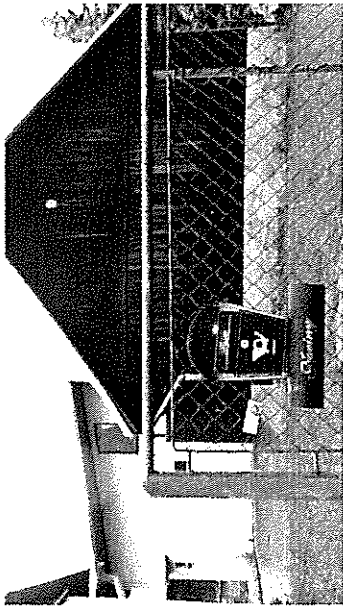
Pohľad na elektrický rozvádzač



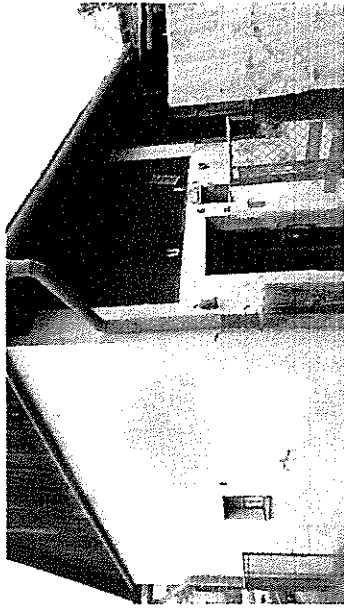
Pohľad na príst. cestu k domu



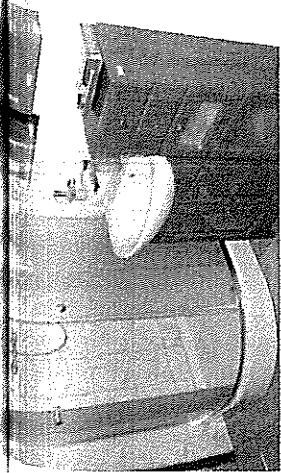
Pohľad čelný od ulice na hosp. stavbu.



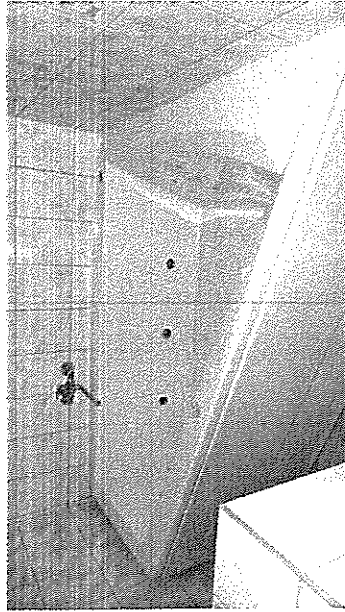
Pohľad od ulice do dvora na stavbu RD



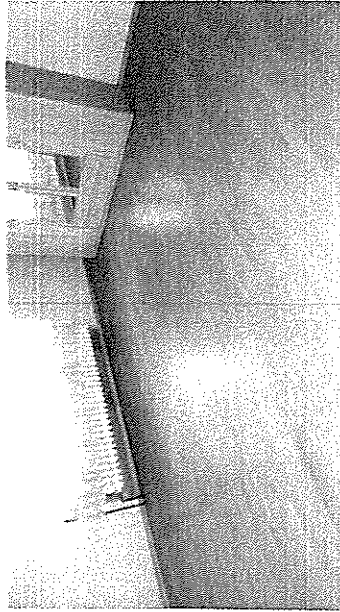
Pohľad bočno zadný na hospodársku stavbu



Pohľad do kúpeľne prízemia v pôv. časti



Pohľad do kúpeľne prízemia v pôv. časti



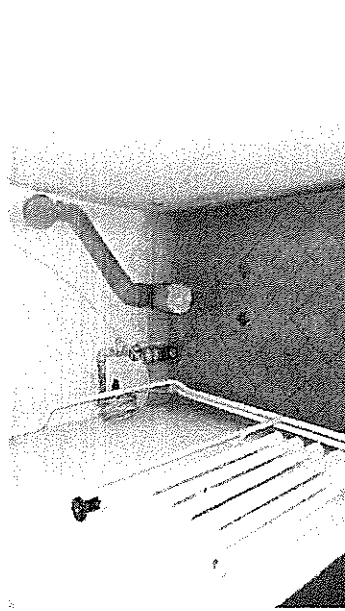
Pohľad do izby v prízemí pôv. časti



Pohľad na otvor pre vstup do suterénu



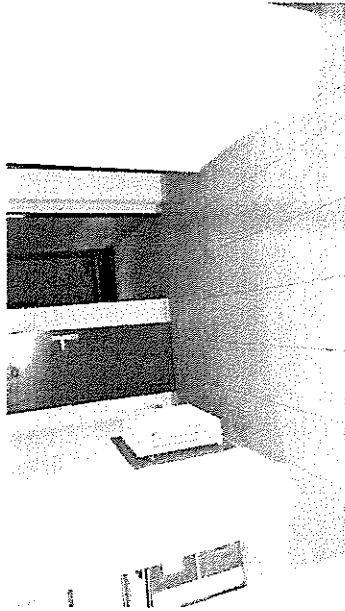
Pohľad do kuchyne v prístavbe prízemia



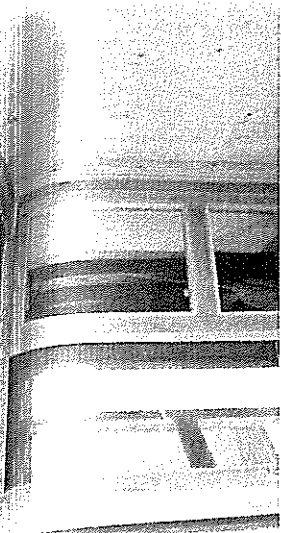
Pohľad do samostatného WC v prístavbe prízemia



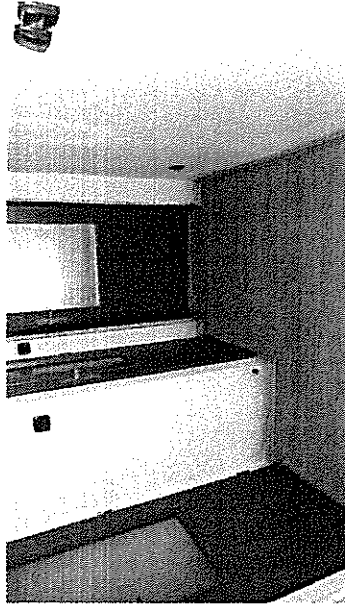
Pohľad do kuchyne prístavbe prízemia



Pohľad do chodby v pôv. časti RD



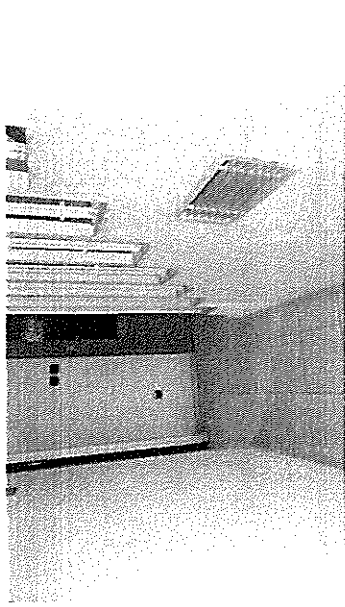
Pohľad z chodby do vstupného zádveria



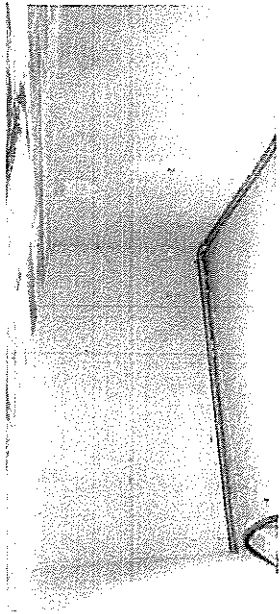
Pohľad do chodby v prístavbe prízemia



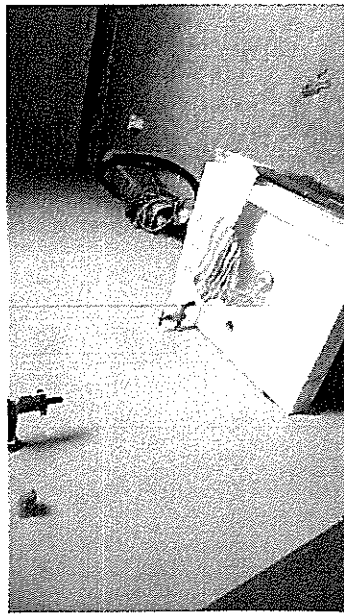
Pohľad do izby v prístavbe prízemia



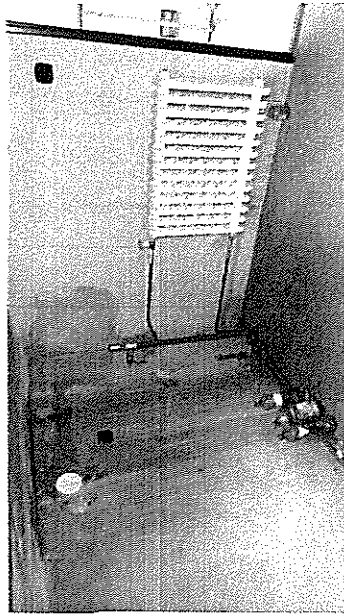
Pohľad do chodby so schodišťom v prízemí



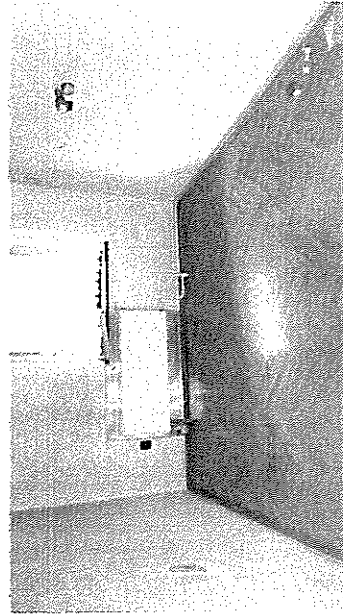
Pohľad do kúpeľne v podkrovi



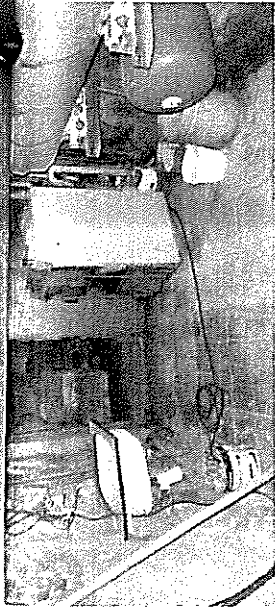
Pohľad do kúpeľne podkrovi



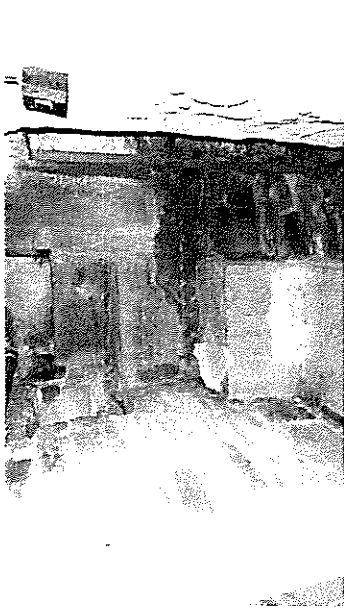
Pohľad do kúpeľne v podkrovi



Pohľad do izby v podkrovi



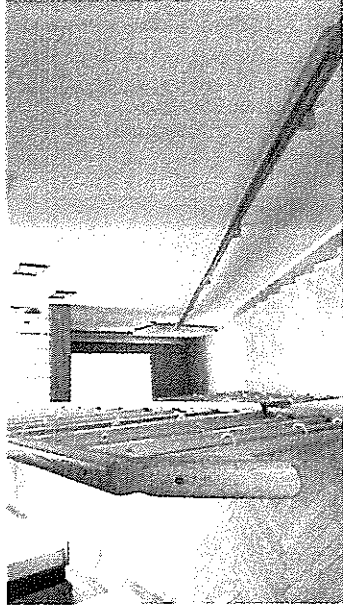
Pohľad do kotlárne v suteréne



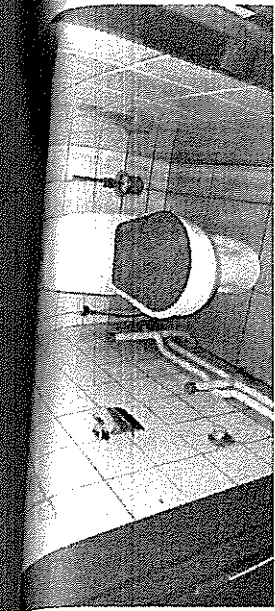
Pohľad do schodišťa v suteréne



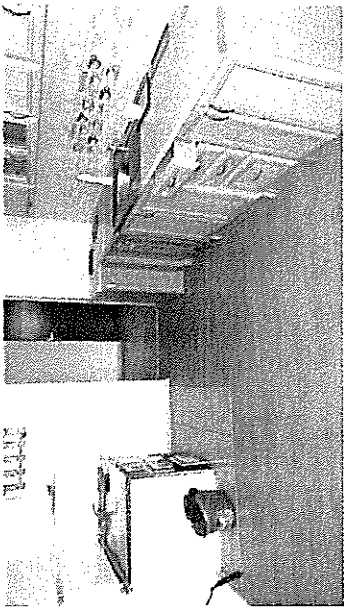
Pohľad do klenbovej pivnice v suteréne



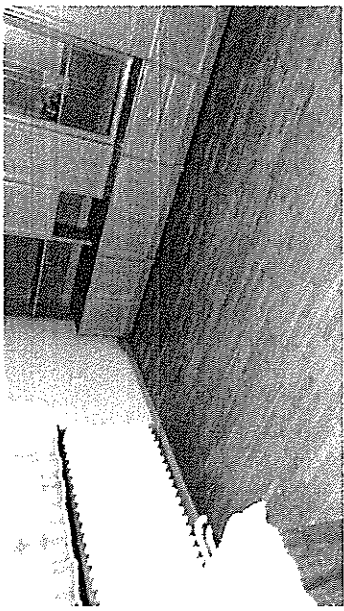
Pohľad do spojovacej chodby v podkrovi



Pohľad do samostatného WC v pôvodnej časti prízemí



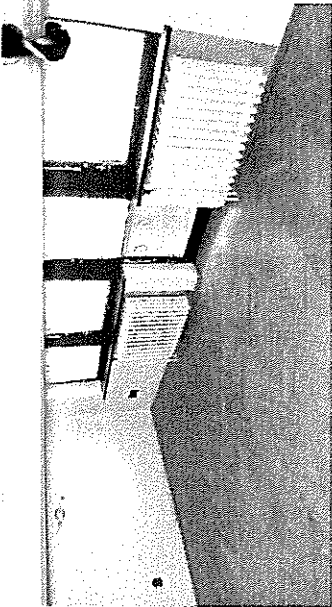
Pohľad do kuchyne v pôv. časti prízemí



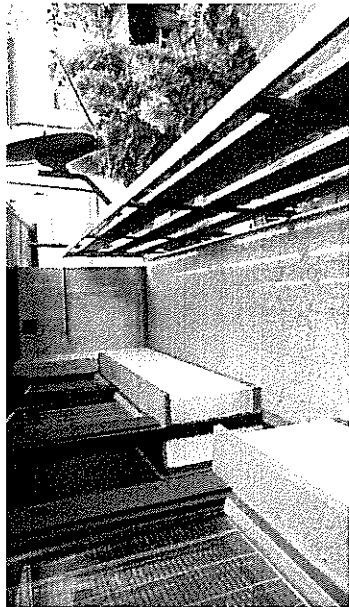
Pohľad do izby v pôv. časti prízemí



Pohľad do kotlárne v suteréne



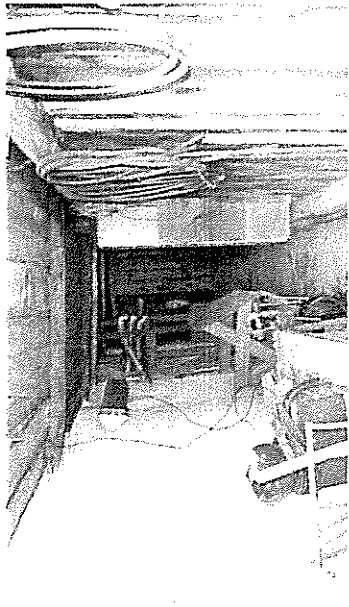
Pohľad do izby v podkrovi



Pohľad do lódzie v podkrovi



Pohľad do krovnej konštrukcie v pôvodnej stavbe



Pohľad do miestnosti skladu u stacby RD v prízemi

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 78/2020.

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

Podpis znalca

