

Znalec : Ing. Anton Martvoň, [REDACTED]
Evidenčné číslo: 912214, Mobil: [REDACTED]
Zadávateľ: U9, a.s. Zelinárska 6, 821 08 Bratislava
IČO: 35 849 703

Číslo spisu (objednávky): 52/2020 , objednávka zo dňa 20.11.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 52/2020

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty Rodinného domu súp.č 123 na ul. Partizánska v Tisovec na parcele C KN parc.č. 2238 k.ú. Tisovec, obec Tisovec s príslušenstvom pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 36 (14)
Počet odovzdaných vyhotovení: 5

Názov súboru: Posudok 52-2020 RD Tisovec 123 A
Adresár: C:\Users\PC\Documents
Šablóna: C:\Users\PC\AppData\Roaming\Microsoft\Templates\Normal.dotm
Názov:
Vec:
Autor: Anton Martvoň ING.
Kľúčové slová:
Komentáre:
Dátum vytvorenia: 24. 11. 2020 13:56:00
Číslo zmeny: 2
Naposledy uložené: 24. 11. 2020 13:56:00
Naposledy uložil: Používateľ systému Windows
Celkový čas úprav: 6 min.
Posledná tlač: 24. 11. 2020 14:01:00
Ako posledná kompletná tlač
Počet strán: 22
Počet slov: 5 816 (približne)
Počet znakov: 33 153 (približne)

OBSAH:

I. ÚVODNÁ ČASŤ.....	3
II. POSUDOK.....	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE	5
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	7
2.1 RODINNÉ DOMY.....	7
2.1.1 Rodinný dom: RD	7
2.2 DROBNÉ STAVBY	11
2.2.1 Drobná stavba: prístrešok na auto	11
2.3 PLOTY	12
2.3.1 Plot: Čelný plot.....	12
2.4 VONKAJŠIE ÚPRAVY	13
2.4.1 Vonkajšia úprava: Vonkajší chodník	13
2.4.2 Vonkajšia úprava: Vonkajší chodník z betónových dlaždíc.....	13
2.4.3 Vonkajšia úprava: Žumpa.....	14
2.4.4 Vonkajšia úprava: Elektrická prípojka	15
2.4.5 Vonkajšia úprava: Prípojka vody	15
2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY.....	16
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	16
3.1 STAVBY	17
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	17
3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE	17
3.2 POZEMKY.....	18
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	18
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavaná plocha	18
III. ZÁVER.....	20
OTÁZKY A ODPOVEDE	20
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	20
IV. PRÍLOHY.....	21
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA	36

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 30.10.2020 je Stanovenia všeobecnej hodnoty Rodinného domu súp.č 123 na ul. Partizánska v Tisovec na parcele C KN parc.č. 2238 k.ú. Tisovec, obec Tisovec s príslušenstvom pre účel dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku: Dobrovoľná dražba

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 20.11.2020 (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.11.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- nehnuteľností, z listu vlastníctva č. k. ú. zo dňa , vytvorený cez katastrálny portál. Výpis z katastra
- kópia z mapy ZBGis na parcelu č. . k. ú. Informatívna
- plán na pozemky, vyhotovený , č. plánu , overený Okresným úradom v , katastrálnym odborom dňa . Geometrický
- rozhodnutie na stavbu - Potvrdenie o veku stavby r.1938 Kolaudačné
- dokumentácia v rozsahu - áno Projektová
- veku stavby: rok 1938 Potvrdenie o

b) Podklady získané znalcom:

- nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2926 k. ú. Tisovec zo dňa 23.11.2020 , vytvorený cez katastrálny portál. Výpis z katastra
- kópia z katastrálnej mapy ZBGis na parcelu č. 2238 k. ú. Tisovec zo dňa 23.11.2020. Informatívna
- plán na , vyhotovený , č. plánu , overený Okresným úradom v , katastrálnym odborom dňa pod č. Geometrický
- veku stavby- Potvrdenie o
- povolenie na stavbu.....“ vydané Obec pod č. -... dňa, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa Stavebné
- dokumentácia v rozsahu názov dokumentácie, stupeň Projekt stavby pre , autor - , dátum: nebolo dodané Projektová
- Zameranie a nákras skutkového stavu zo dňa 20.11.2020
- Fotodokumentácia zo dňa 20.11.2020

- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; wwwtrh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

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

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

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:

nie sú

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:
dobrovoľná dražba

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

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 v platnom znení a Vyhláška MS SR č. 213/2017 Z.z. ktorou sa mení vyhl. č. 492/2004 Z.z. o stanovení VŠH majetku v znení neskorších predpisov.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2020.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.2926 v k.ú. Tisovec. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

ČASŤ A: majetková podstata

Parcely registra C evidované na katastrálnej mape .

Parcelné číslo: Výmera v m2: Druh pozemku
2238 157 zastavaná plocha a nádvorie

STAVBY

Súpisné číslo 123 na parcele číslo 2238 Rodinný dom

ČASŤ B: Vlastníci:

1 Fízola Ivan [redacted]

Dátum narodenia: [redacted] Spoluvlastnícky podiel : 1/2

Poznámka: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva dražbou od ČSOB, a.s. Žiškova 11, 81102 Bratislava na stavbu a pozemok C KN parc.č. 2238/(č.s.123 rodinný dom), podľa zn. OVRU/74/2020 (P253/2020), zapísané dňa 06.10.2020-516/2020

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V 1510/2018, povolená dňa 16.7.2018-332/2018

2 Oláhová Barbora [redacted]

Dátum narodenia: [redacted] Spoluvlastnícky podiel : 1/2

Poznámka: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva dražbou od ČSOB, a.s. Žiškova 11, 81102 Bratislava na stavbu a pozemok C KN parc.č. 2238/(č.s.123 rodinný dom), podľa zn. OVRU/74/2020 (P253/2020), zapísané dňa 06.10.2020-516/2020

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V1510/2018, povolená dňa 16.7.2018-332/2018

C. Ľarchy:

1 Záložné právo v prospech ČSOB, a.s., Žiškova 11, 81102 Bratislava na pozemku C KN parc.č.2238 a na stavbu súp.č. 123 rodinný dom na CKN parc.č. 2238, podľa zmluvy reg. č. 591845/Zal/1 (V 1090/2019), povolené dňa 13.5.2019-340/19

2 Záložné právo v prospech ČSOB, a.s., Žiškova 11, 81102 Bratislava na pozemku C KN parc.č.2238 a na stavbu súp.č. 123 rodinný dom na CKN parc.č. 2238, podľa zmluvy reg. č. 591845/Zal/1 (V 1090/2019), povolené dňa 13.5.2019-340/19

Iné údaje: bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.11.2020 za účasti vlastníka p. Oláhová , ktorá bola prítomná

Zameranie vykonané dňa 20.11.2020

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 20.11.2020

d) Technická dokumentácia:

Zadávatelom bola poskytnutá projektová dokumentácia stavby preto bola porovnaná so skutočným stavom. Zistené boli rozdiely

- v materiálovom vyhotovení, - nie sú rozdiely
- v dispozičnom riešení, - nie sú rozdiely
- iné

Zadávatelom poskytnutá stavebná dokumentácia stavby nebola porovnaná so skutočným stavom. Zistené boli -nič

- e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

- stavba je evidovaná v popisných údajoch katastra,

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

Stavby: RD súp.č.123, prípojka vody, kanalizácie, elektriny, žumpa

Pozemok: Parcelné číslo: Výmera v m²: Druh pozemku
2238 157 zastavaná plocha a nádvorie

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

Stavby:

Pozemky:

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom: RD sč.123 Tisovec

Rodinný dom (ďalej len RD) sa nachádza v meste Tisovec pri miestnej komunikácii smerom na Brezno. Objekt má sedlovú strechu pokrytú azbestocementovými šablonami. Objekt má 1.PP- pivnica na drevo, tu je podlaha betónová, steny a strop MVC, okno drevené jednoduché, zvlákové dvere drevené.

1:NP kde sa nachádza obývačka- tu sa nachádza, plávajúca podlaha, stany a strop MVC, plastové okno, svetlo a zásuvka, krb uzatvorený na tuhé palivo, kuchyňa- tu sa nachádza piecka na tuhé palivo, elektrický sporák, kuchynská linka a nerezové umývadlo a páková batéria na teplú a studenú vodu, dvere drevené plné, kúpeľňa-WC tu sa nachádza sprchovací kút a batéria na teplú a studenú vodu, umývadlo a páková batéria, elektrický boiler na teplú vodu, keramický obklad stien, keramická dlažba, dvere drevené plné, izba, tu sa nachádza plastové okno, podlaha betónová, steny a strop MVC, dvere drevené plné, pavlač sa nachádza na vonkajšej strane..

V roku 2008 boli vykonané tieto stavebné práce: nové elektrické rozvody, rozvody vody a kanalizácie, vybudovaná nová kúpeľňa a zariadenie predmety, v kuchyni sú nové omietky, v r.2008 bola urobená aj prístavba k RD, prístrešok pre auto, nová žumpa.

V roku 2016 boli vykonané nové plávajúce podlahy,, plastové okná, krbová vložka.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1938	1,2*(4,158*3,433)	17,12	120/17,12=7,009

1. NP	1938	6,64*9,78	64,94	
1. NP	2008	5,48*3,66	20,06	
Spolu 1. NP			85	120/85=1,412

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.1.b v priemernej hĺbke 2 m a viac bez zvislej izolácie	780	-
2	Základy		
	2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie	-	425
3	Podmurovka		
	3.5.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa betónu, tvárnic	-	200
4	Murivo		
	4.3 z monolitického betónu	1250	-
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	-	690
5	Deľiace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	-	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové pľst'ou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	-	570
8	Krovy		
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	-	575
10	Krytiny strechy na krove		
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	-	465
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20
14	Fasádne omietky		
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	135	180
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.6 cementový poter	180	-
17	Dvere		
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	-	190
	17.8 zvlakové	110	-
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	530
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-
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

	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	-	280
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	-	55
	Spolu	4115	5245

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	-	20
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	-	65
35	Zdroj vykurovania		
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	-	20
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne		
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	-	200
	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) (2.5 bm)	-	138
37	Vnútorne vybavenie		
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	75
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	-	20
39	Záchod		
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	-	35
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	-	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15
42	Kozub		
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	-	200
45	Elektrický rozvádzač		
	45.2 s poistkami (1 ks)	-	145
	Spolu	-	1138

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. PP	$(4115 + 0 * 7,009)/30,1260$	136,59
1. NP	$(5245 + 1138 * 1,412)/30,1260$	227,44

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	8,07	1938	175	82	3,78
2	Zvislé konštrukcie	18,07	1938	140	82	10,58
3	Stropy	10,81	1938	140	82	6,33
4	Zastrešenie bez krytiny	7,97	2008	110	12	0,87
5	Krytina strechy	6,45	2008	82	12	0,94
6	Klmpiarske konštrukcie	0,33	2008	82	12	0,05
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,66	2008	82	12	0,97
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,87	2008	82	12	0,42
9	Vnútorné keramické obklady	1,73	2008	82	12	0,25
10	Schody	0,50	1938	140	82	0,29
11	Dvere	2,94	2016	82	4	0,14
12	Vráta	0,00	0	0	0	0,00
13	Okná	7,77	2016	82	4	0,38
14	Povrchy podláh	7,14	2016	82	4	0,35
15	Vykurovanie	0,28	2016	82	4	0,01
16	Elektroinštalácia	5,89	2008	82	12	0,86
17	Bleskozvod	0,00	1938	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,53	2008	82	12	0,22
19	Vnútorná kanalizácia	0,28	2008	82	12	0,04
20	Vnútorný plynovod	0,00	0	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,90	2008	82	12	0,13
22	Vybavenie kuchýň	5,38	2008	82	12	0,79
23	Hygienické zariadenia a WC	1,66	2008	82	12	0,24
24	Výťahy	0,00	0	0	0	0,00
25	Ostatné	2,77	2020	82	0	0,00
Opotrebenie						27,64%
Technický stav						72,36%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 1938		
Východisková hodnota	136,59 Eur/m ² *17,12 m ² *2,638*1,00	6 168,75
Technická hodnota	72,36% z 6 168,75	4 463,71
1. NP z roku 1938		
Východisková hodnota	227,44 Eur/m ² *85,00 m ² *2,638*1,00	50 998,87
Technická hodnota	72,36% z 50 998,87	36 902,78

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	6 168,75	4 463,71
1. nadzemné podlažie	50 998,87	36 902,78

Spolu	57 167,62	41 366,49
-------	-----------	-----------

2.2 DROBNÉ STAVBY

2.2.1 Drobná stavba: Prístrešok na auto

Prístrešok sa nachádza pri vstupe k Rd na ľavej strane. Je zhotovený z dreva a má pultovú strechu pokrytú pozinkovaným plechom. Má drevené stĺpy ukotvené do zeme. Obvodové steny a strop nemá.

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	2008	3,80*2,8	10,64	18/10,64=1,692

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	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	Vnútorňá úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	2000

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(2000 + 0 * 1,692)/30,1260$	66,39

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2008	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$66,39 \text{ Eur/m}^2 * 10,64 \text{ m}^2 * 2,638 * 1,00$	1 863,46
Technická hodnota	$76,00\% \text{ z } 1\,863,46$	1 416,23

2.3 PLOTY

2.3.1 Plot: Čelný plot

Plot je vyhotovený ako vráta a vrátka do dvora. Výška plotu je 150 cm. Vráta a vrátka sú zhotovené z kovových profilov. Vráta a vrátka boli zhotovené v roku 2008. Životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
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 [%]
Čelný plot	2008	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(1\text{ks} * 249,12 \text{ Eur/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 2,638 * 1,00$	997,80
Technická hodnota	76,00 % z 997,80 Eur	758,33

2.4 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.4.1 Vonkajšia úprava: Vonkajší chodník

Vonkajší chodník je zhotovený z betónu o hrúbke 10 cm v roku 2008, životnosť 50 rokov. celková plocha 7,39m².

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: $260/30,1260 = 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $4,20*0,9+1,6*0,6+1,15*0,9+1,4*1,15 = 7,39 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 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 [%]
Vonkajší chodník	2008	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$7,39 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,638 * 1,00$	168,24
Technická hodnota	76,00 % z 168,24 Eur	127,86

2.4.2 Vonkajšia úprava: Vonkajší chodník z betónových dlaždíc

Vonkajší chodník je z povrchom betónovým z dlažby a je v zadnej časti RD. Po postavený v r.2008 a má rozmery 2,7*1,15m.

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: $520/30,1260 = 17,26 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $2,7 \cdot 1,15 = 3,11 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 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 [%]
Vonkajší chodník z betónových dlaždíc	2008	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$3,11 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 17,26 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,638 \cdot 1,00$	141,60
Technická hodnota	76,00 % z 141,60 Eur	107,62

2.4.3 Vonkajšia úprava: Žumpa

Žumpa bola zhotovená v roku 2008 a je zhotovená zo železobetónu s oceľ. poklopom pod prístreškom pre auto.

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: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ C}$
 Počet merných jednotiek: $2,44 \cdot 2,94 \cdot 2,4 = 17,22 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	2008	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$17,22 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,638 * 1,00$	4 900,60
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 4 900,60 \text{ Eur}$	3 724,46

2.4.4 Vonkajšia úprava: Elektrická prípojka

Elektrická prípojka je vzdušná 2 káblami a je napojená na elektr. stĺp v dĺžke 10m od miestnej komunikácie.

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.e) káblová prípojka vzdušná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $320/30,1260 = 10,62 \text{ Eur/bm}$
Počet káblov: 2
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 6,37 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
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 [%]
Elektrická prípojka	2008	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * (10,62 \text{ Eur/bm} + 1 * 6,37 \text{ Eur/bm}) * 2,638 * 1,00$	448,20
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 448,20 \text{ Eur}$	340,63

2.4.5 Vonkajšia úprava: Prípojka vody

prípojka vody je napojená na verejný vodovod mesta od miestnej komunikácie v dĺžke 5 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtávacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ Eur/bm}$
 Počet merných jednotiek: 5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 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 vody	2008	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 59,09 \text{ Eur/bm} * 2,638 * 1,00$	779,40
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 779,40 \text{ Eur}$	592,34

2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
RD	57 167,62	41 366,49
prístrešok na auto	1 863,46	1 416,23
Čelný plot	997,80	758,33
Vonkajšie úpravy		
Vonkajší chodník	168,24	127,86
Vonkajší chodník z betónových dlaždíc	141,60	107,62
Žumpa	4 900,60	3 724,46
Elektrická prípojka	448,20	340,63
Prípojka vody	779,40	592,34
Celkom za Vonkajšie úpravy	6 438,04	4 892,91
Celkom:	66 466,92	48 433,96

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Rodinný dom (ďalej len RD) sa nachádza v meste Tisovec pri miestnej komunikácii smerom na Brezno. Objekt má sedlovú strechu pokrytú azbestocementovými šablonami. V blízkosti je obchod s potravinami a autobusová zastávka do 100m

b) Analýza využitia nehnuteľností

Objekt sa využíva len na bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

Pozri LV

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Koeficient polohovej diferenciacie bol stanovený na základ Top-Reality.sk a Nehnutelnosti. Sk pre mesto Tisovec okr. Rimavská Sobota, kd ceny nehnuteľnosti sa pohybujú od: 15000eur RD Tisovec o zastavanej ploche 251m², 26000eur RD Tisovec Podhradová o zastavanej ploche 106m², 33000eur RD Tisovec o zastavanej ploche 80 m².

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

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.	0,300	13	3,90
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk pri autobusovej zastávke	II.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	8	4,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,600	7	4,20
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,300	10	3,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,300	9	2,70
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,600	6	3,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,300	7	2,10

	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,300	7	2,10
	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
13	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,300	10	3,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,300	8	2,40
	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
15	bežný hluk a prašnosť od dopravy <i>doprava intenzívna, lebo je to hlavný ťah do Poľska</i>	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	0,600	20	12,00
	Spolu			180	78,33

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 78,33 / 180$	0,435
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 48\,433,96 \text{ Eur} * 0,435$	21 068,77 Eur

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavaná plocha
POPIS**

Parcela sa nachádza na miernom svahu a má dobrý prístup od miestnej komunikácie. Je napojená na vodu a elektrinu. Nachádza sa v zastavanej časti mesta.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2238	zastavaná plocha a nádvorie	157,00	1/1	157,00

Obec:

Tisovec

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
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	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,20 * 2,00 * 1,00$	2,5920
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 2,5920$	8,61 Eur/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 2238	$157,00 \text{ m}^2 * 8,61 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 351,77
Spolu		1 351,77

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu domu č. s. 123 s príslušenstvom a pozemkov parc. CKN č. 2238 k.ú. Tisovec, obec Tisovec, okres Rimavská Sobota.

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
RD	17 994,42
prístrešok na auto	616,06
Čelný plot	329,87
Vonkajšie úpravy	
Vonkajší chodník	55,62
Vonkajší chodník z betónových dlaždíc	46,81
Žumpa	1 620,14
Elektrická prípojka	148,17
Prípojka vody	257,67
Spolu za Vonkajšie úpravy	2 128,42
Spolu stavby	21 068,77
Pozemky	
zastavaná plocha - parc. č. 2238 (157 m ²)	1 351,77
Všeobecná hodnota celkom	22 420,54
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	22 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťdvatisícštyristo Eur	
SKK	674 822,40

Konverzný kurz 1 Eur = 30,1260 SKK

V Dolnom Kubíne, dňa 24.11.2020



Ing. Anton Martvoň

IV. PRÍLOHY

- 1/ Objednávka zo dňa 30.10.2020
- 2/ Čiastočný Výpis z C KN LV č.2926 zo dňa 23.11.2020
- 3/ Informatívna kópia z mapy ZBGis zo dňa 23.11.2020
- 4/ Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti
- 5/ Potvrdenie o veku stavby mesto Tisovec- vek 1938
- 6/ Pôdorys RD 1.PP, 1.NP
- 7/ Fotodokumentácia



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.u9.sk
zaujem@u9.sk

Ing. Anton Martvoň

[Redacted]
[Redacted]

V Bratislave, dňa 30.10.2020
Vybavuje: Szabolcs Dávid, 02/59490129

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Naša značka: 40531

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
2926	Rimavská Sobota	TISOVEC	Tisovec

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
2238	zastavaná plocha a nádvorie	157	2926

Stavby:

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Popis stavby	LV č.
123	2238	Rodinný dom	2926

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/2 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Barbora Oláhová
Sídlo, resp. bydlisko:	[Redacted]
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	[Redacted]

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/2 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Ivan Fizoľa
Sídlo, resp. bydlisko:	[Redacted]
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	[Redacted]

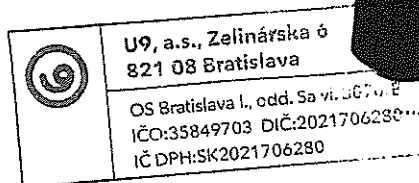
Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

20.11.2020 o 11:00 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 vypínanie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy szabolcs.david@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



U9, a.s.

v z. Szabolcs Dávid

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

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

Okres: Rimavská Sobota
Obec: TISOVEC
Katastrálne územie: Tisovec

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 23.11.2020
Čas vyhotovenia: 08:58:32

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2926

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.
2238	157	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		4

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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 ...	Umiest. stavby
123	2238	10	Rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Fízoľa Ivan

1 / 2

Dátum narodenia : 23.08.1997

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva dražbou od Československej obchodnej banky, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava na stavbu a pozemok C KN parc. č. 2238 (č.s. 123 rodinný dom), podľa zn. OVRU/74/2020 (P 253/2020), zapísané dňa 06.10.2020 - 516/2020, Kúpna zmluva V 1510/2018, povolená dňa 16.07.2018 - 332/2018

Titul nadobudnutia

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 Oláhová Barbora
SR

1 / 2

Dátum narodenia : 01.05.1999

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva dražbou od Československej obchodnej banky, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava na stavbu a pozemok C KN parc. č. 2238 (č.s. 123 rodinný dom), podľa zn. OVRU/74/2020 (P 253/2020), zapísané dňa 06.10.2020 - 516/2020, Kúpna zmluva V 1510/2018, povolená dňa 16.07.2018 - 332/2018

Titul nadobudnutia

ČASŤ C: TARCHY

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava na pozemok C KN parc.č. 2238 a na stavbu súp.č. 123 rodinný dom na C KN parc.č. 2238, podľa zmluvy reg. č. 591845/Zal/1 (V 1090/2019), povolené dňa 13. 5. 2019 - 340/19
- 2 Záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava na pozemok C KN parc.č. 2238 a na stavbu súp.č. 123 rodinný dom na C KN parc.č. 2238, podľa zmluvy reg. č. 591845/Zal/1 (V 1090/2019), povolené dňa 13. 5. 2019 - 340/19

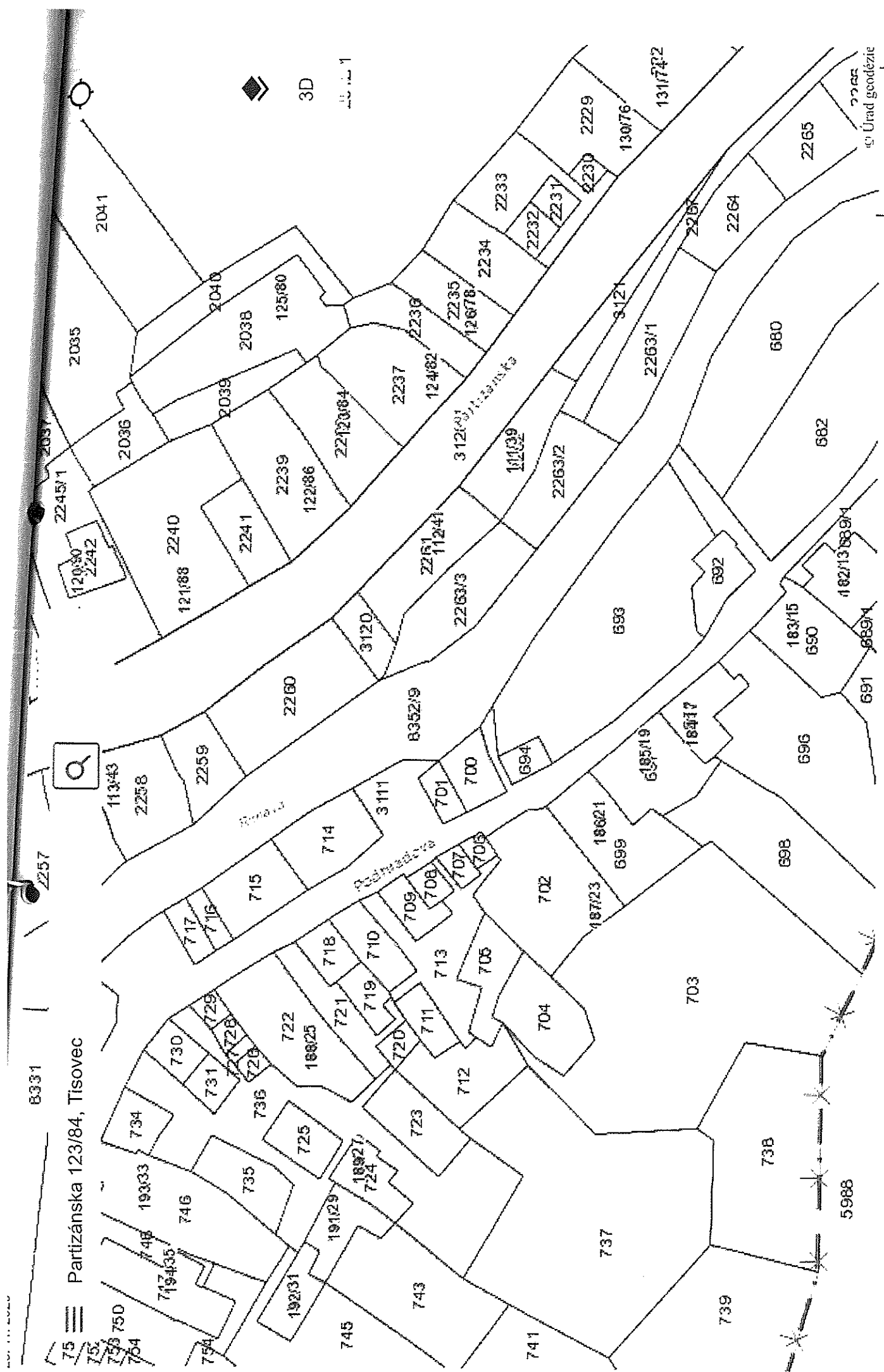
Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.







Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 3070/B
www.u9.sk
zaujem@u9.sk

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

V nižšie uvedený dátum a hodinu sa znalec **Ing. Anton Martvoň, reg. č.:912214** dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

LV č.	Katastr. odbor okr. úradu	Katastrálne územie	Obec
2926	Rimavská Sobota	TISOVEC	Tisovec

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
2238	zastavaná plocha a nádvorie	157	2926

Stavby:

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Popis stavby	LV č.
123	2238	Rodinný dom	2926

Spoluvlastnícký podiel: 1/1

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	<i>Olčková Barbora</i>
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať:	[redacted]
Kontaktné údaje:	[redacted]
Vzťah k záložcom:	<i>Martin</i>

Ohodnotenie predmetu dražby

A)* bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastri nehnuteľnosti, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovacom prevode práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.



Podpisy prítomných osôb:

Znalec [redacted]
[redacted] [redacted]

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný/opustený Nehodiace sa prečiarknuť	Uchová'
Odvzdané doklady k predmetu dražby:	Podanie o veľku rdeň
Energocertifikát Nehodiace sa prečiarknuť	AKO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	

Všeobecné údaje o znaleckej obhlíadke:

Dátum a čas obhlíadky stanovený vo výzve dražobníka:	20.11.2020 o 11:00 hod.
Dátum a čas trvania obhlíadky:	20.11.2020 11:00.
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhlídka nebola umožnená:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

Zaroveň podpísom tohto záznamu sa ako vlastník/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky zasielané na adresu uvedené na strane 1 tohto záznamu.

Zaroveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som nezamlčal dražobníkovi ako ani súdnemu znalcovi žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
Bachar Oláhová	starosta	
Ing. Michal Ančák	znalc	

*** Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej GDPR a v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.“) spracúvané prevádzkovateľom U9, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zapísaná v OR OS Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 3070/B v rozsahu **meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo, mailová adresa a to pre účely realizácie dobrovoľnej dražby**. Osobné údaje budú spracúvané po dobu uchovania spisu a v prípade občiansko-právneho alebo trestno-právneho konania až do jeho právoplatného skončenia.

Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke www.u9.sk/informacie v časti **Pre dlžníkov**.





MESTO TISOVEC – Mestský úrad

Nám. Dr. V. Clementisa 1, 980 61 Tisovec

tel. č. 047 5603888, www.tisovec.com

e-mail: mesto@tisovec.com

Eva Guzmová
Partizánska 123
980 61 Tisovec

Váš list/zo dňa

Naše číslo
IPVS/2018

Vybavuje - linka
Ing.Kokavec - 047 5603885

Tisovec
19.01.2018

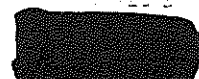
Vec: Potvrdenie o veku stavby.

Mestský úrad v Tisovci týmto potvrdzuje, že podľa nám dostupných informácií bol rodinný dom sup.čís. 123, postavený na pozemku parc.č. C KN 2238 užívania schopný od roku 1938. V roku 2008 boli vykonané nasledovné stavebné úpravy rodinného domu: nové rozvody el. inštalácie, vody a kanalizácie, vybudovanie kúpeľne, výmena zariadení v kuchyni, oprava vnútorných a vonkajších omietok, vybudovaná prístavba za rodinným domom, prístrešok pre automobil a vybudovaná nová žumpa. V roku 2016 boli vymenené podlahy za plynajúce a osadená krbová vložka.

Toto potvrdenie sa vydáva na vlastnú žiadosť menovanej za účelom vypracovania znaleckého posudku.

Určenie Vám dávame na vedomie s pozdravom

01.01.2018
19.01.2018



Ing. Ivan Kokavec
ved. odd. výstavby, ŽP a RM

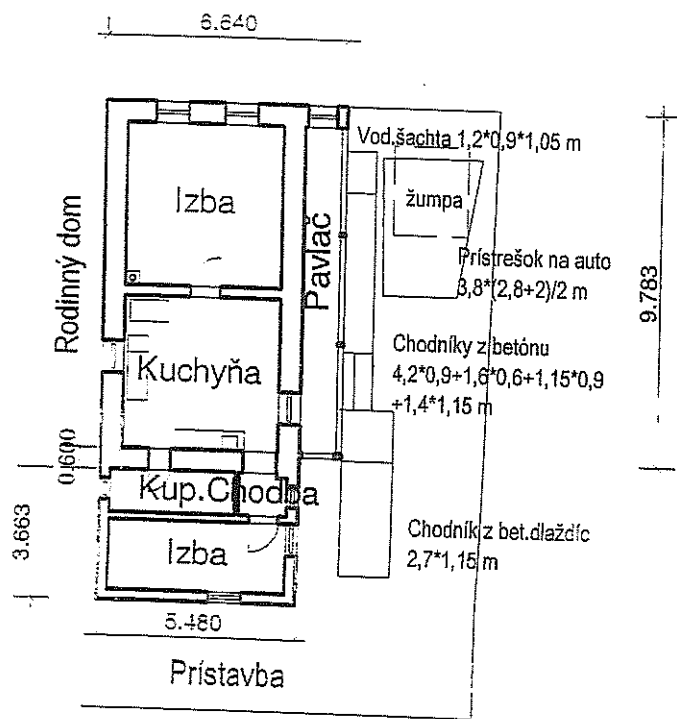




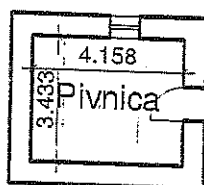
Pôdorys RD s.č.123 v k.ú.Tisovec
Pôdorys prízemí a situácia

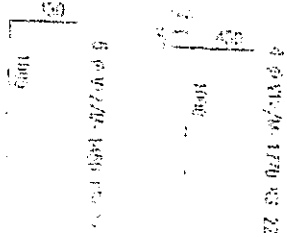
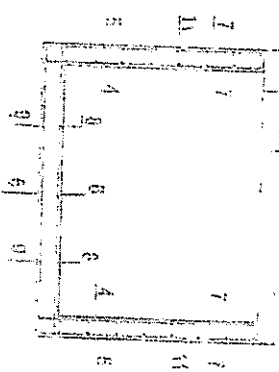
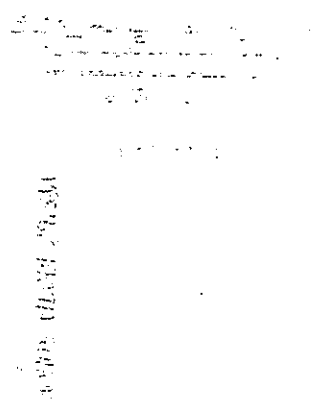
Nákres

Mierka 1:200



Pôdorys suterénu





1990

6-11-65 25704

22-511061-1901 15-43

2024.04.19

[illegible]

ALL INFORMATION CONTAINED
HEREIN IS UNCLASSIFIED

[illegible]



Tisovec rodinný dom sč.123



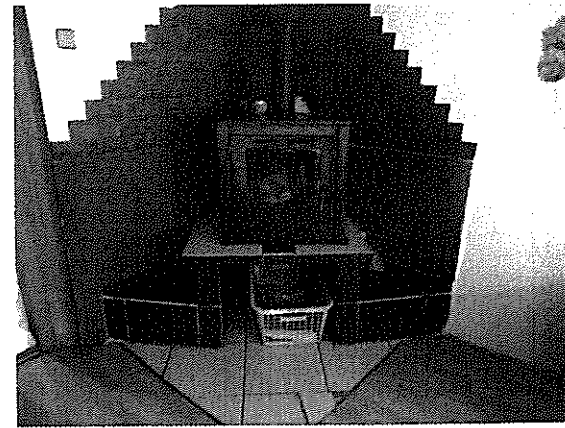
Obývačka, plávajúca podlaha



Čelný pohľad a bána , vrátka



Plastové okno



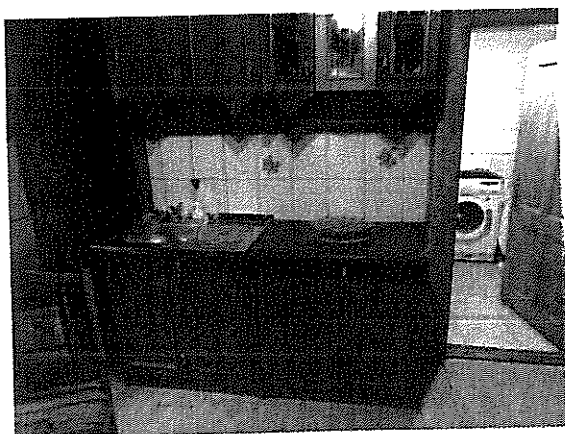
KRB



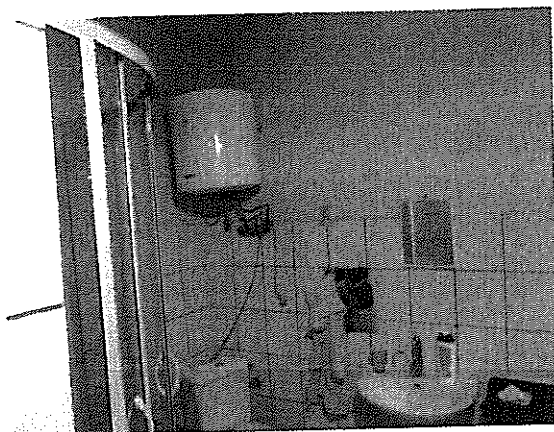
Elektrický sporák, piecka na tuhé palivo



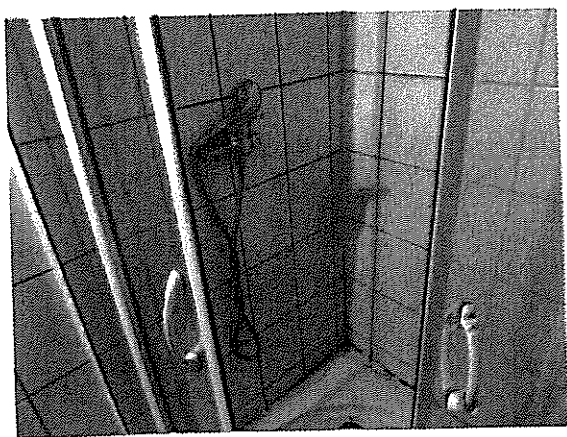
Kúpeľňa-WC, umývadlo, d. ižo



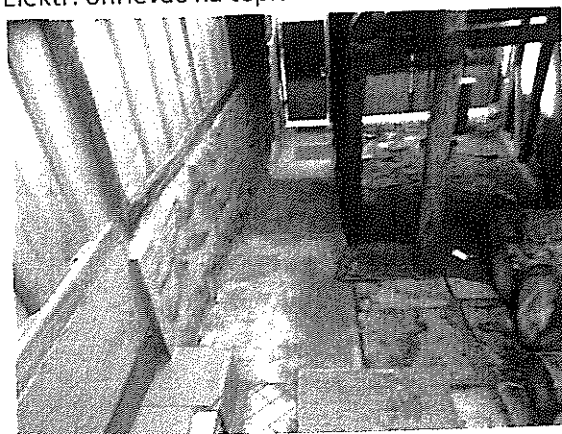
Kuchynská linka



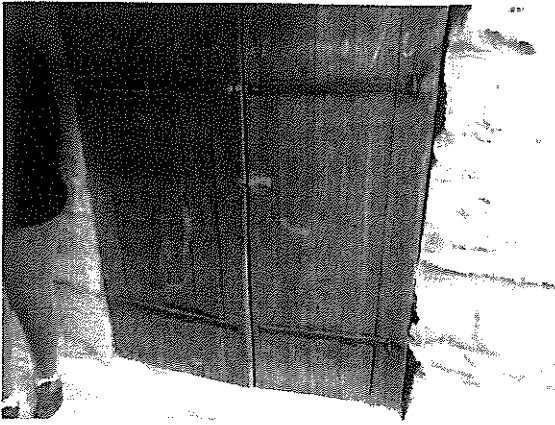
Elektr. ohrievač na teplú vodu



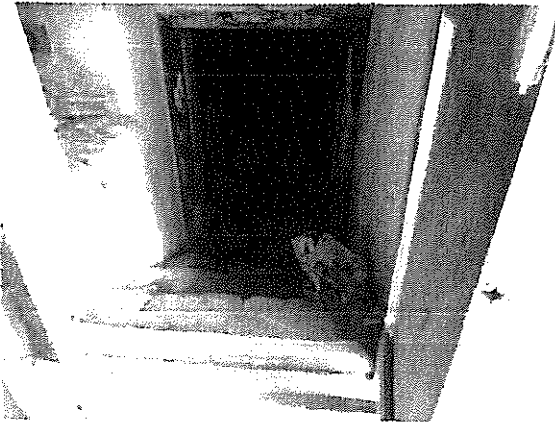
Sprchovací kút



Betónový chodník



1.PP Pivnica sklad na drevo



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie

Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad nehnuteľnosti, po evidenčnom čísle 912214

Znalecký posudok/ úkon je zapísaný v denníku pod číslom 52/2020

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

V Dolnom Kubíne, dňa 24.11.2020



Ing. Martvoň Anton
podpis znalca

