

Znalec: Ing. Ľubomír Rajnoha
Evidenčné číslo

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 15.03.2022.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 50/2022

Vo veci: Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stavby rod.domu s.č.666 na parc.KN č.1335 s príslušenstvom a pozemkami parcela KN č.1335 ako i prístupová parc.č.1334 s podielom 1/6 iny, nachádzajúce sa v k.ú. Ilava, obec Ilava k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 51(28)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 x objednávateľ
1 x znalec

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby rod.domu s.č.666 na parc.KN č.1335 s príslušenstvom a pozemkami parcela KN č.1335 ako i prístupová parc.č.1334 s podielom 1/6 iny, nachádzajúce sa v k.ú. Ilava, obec Ilava, okres Ilava.

2. Účel znaleckého posudku: uzatvorenie kúpnej a záložnej zmluvy.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 7.04.2022 ako i tech.stav odpísaný zo ZP č.4/2011 vypracovaný Ing. Miroslavom Smatanom zo dňa 6.2.2021.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 7.04.2022.

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a) Dodané zadávateľom :

Objednávka U9a.s o vypracovanie ZP zo dňa 15.03.2022.ň

Znalecký posudok č.4/2011 vypracovaný Ing. Miroslavom Smatanom zo dňa 6.2.2011.

Projektová dokumentácia nebola predložená.

b) Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.924 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 06.04.2022, k.ú. Ilava, obec Ilava.

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.91 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 06.04.2022, k.ú. Ilava, obec Ilava.

Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 6 apríla 2022, k.ú. Ilava, obec Ilava.

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 výroby povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

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

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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Marián Vyparína 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 2021.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

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

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

Používam metódu polohovej 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 4.štvrťrok 2021 t.j. 2,851, najbližšie dostupný koeficient k 2. kvartálu roka 2022.

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 :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.924 a 91 v k. ú. Ilava, obec Ilava. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.924, k.ú. Ilava

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.1335 záhrada o výmere 396 m²

Stavby: rodinný dom s.č.666 na parc.č.1335

B. Vlastníci:

1 Strýček Jozef [redacted]
Dátum narodenia [redacted] 1/1
Spoluvlastnícky podiel

C. Ľarchy:

Por.č.:

- 1 Tatra banka,a.s., Hodžovo námestie 3., 811 06 Bratislava 1, IČO
rodinný dom č.s.666 na pozemku p.č.KN 1335,
6.2.2008 - V 366/2008.-111/2008,
Slovensko, s.r.o.,
1 Exekútorický úrad, súdny exekútor
25 zo dňa 26.8.2013.....
SLOVENSKO, a.s., Panenská 7
Bratislava - Z 21399/2013.-479/2013...

1

.....

.....

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka :

Bez zápisu.

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.91, k.ú. Ilava

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.1334 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 527 m²

Stavby: rodinný dom s.č.258 na parc.č.1334

B. Vlastníci:

1. Strýček Jozef [redacted]
Dátum narodenia [redacted] 1/2
Spoluvlastnícky podiel
3. Strýček Jozef [redacted]
Dátum narodenia [redacted] 1/6
Spoluvlastnícky podiel
4. Strýček Vladimír [redacted]
Dátum narodenia [redacted] 1/6
Spoluvlastnícky podiel
5. Myšička Václav r. Myšička, Centrum I.,38/90, Dubnica nad Váhom, PSČ

018 41, SR

Dátum narodenia [REDACTED]

Spoluvlastnícky podiel

1/12

6. Myšíčková Lucia [REDACTED]

Dátum narodenia: [REDACTED]

Spoluvlastnícky podiel

1/12

C. Ďarchy:

Por.č.:

3 Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3., 811 06 Bratislava 1, IČO

podiel 1/6 pozemok p.č.KN 1334 na

postúpení pohľadávok zo dňa 29.06.2021.....

Bratislava.....

3 Exekútorský úrad, súdny exekútor

25 zo dňa 26.8.2013.....

258 na pozemku

CETELEM SLOVENSKO

811 01....

3

.....

.....

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka :

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 07.04.2022 bezúspešne- vlastníka alebo poverený zástupca sa obhliadky nezúčastnil. V dome sú nájomníci ktorí nehnuteľnosť nesprístupnili. Pri mojom odchode sa mi predstavil pán Václav Myšíčka ktorý je podielovým spoluvlastníkom spoločného pozemku parc.č.1334 zast.plocha a dvor o výmere 527 m² v podiele 1/12.

Zameranie nebolo vykonané dňa 07.04.2022.

Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 07.04.2022 iba z exteriéru dvora a ulice.

d) Technická dokumentácia:

Znalec TD nespomína a tak ju neporovnáva so skutočným stavom.

Zápis skutočne nameraných hodnôt urobil znalec s náčrtom suterénu a prízemí a tak tieto tvoria prílohu môjho ZP.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Obhliadkou a porovnaním údajov z katastra znalec uvádza že pri porovnaní so skutočným stavom rozdiely neboli zistené.

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

Stavby
Rodinný dom s.č.666 na parc. KN č.1335
Hospodársky objekt na parc.č.1335
Vonkajšie úpravy
bazén
prípojka vody z verejného rozvodu
kanalizačná prípojka
plynová prípojka
spevnené plochy
Spolu stavby

Pozemky
záhrada - parc. č. 1335 (396 m ²)
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1334 (87,83 m ²)
Spolu pozemky (483,83 m ²)

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:-
Stavby: prípojka elektriny bola zrušená a tak ju v ZP neuvádzam.

Pozemky:-

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.666 na parc. KN č.1335

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je samostatne stojaca stavba rodinného domu so s.č.666 s podpivničením nad 3/4 iný postavená na parc. KN č.1335 so stavebnotechnickým popisom v poskytnutom zn. posudku uvedenom ktorý tvorí v textovej časti prílohu môjho zn. posudku s popisom ako i v bodovom zatriedení. Rodinný dom je postavený v záhrade s podielovým spoluvlastníctvom cez dvor RD postaveného v uličnej čiare.

Objednávateľ zn.posudku mi predložil znalecký posudok ktorého prílohu tvorí potvrdenie vydané MÚ v Ilave zo dňa 14.05.2010 kde sa uvádza že predmetný RD bol postavený pred rokom 1976 bez bližšieho uvedenia roka kedy sa predmetný dom začal užívať,avšak znalec spája vek stavby s rokom 1975, čo i dľa môjho názoru môže zodpovedať skutočnosti.

Vek stavby rod.domu je potom k roku vypracovania zn. posudku je 47 rokov. 2022-1975= 47 rokov. Rodinný dom je viditeľne bez údržby, dom je obývaný nájomníkmi zjavne bez udržiavania čistoty. Nájomníkov v dome je viac z rôznych rodín ako i počtov. Vo dvore vidieť hromadu odpadu ktorá sa zrejme iba kopí viac a viac. Mimoriadne deštruktívne zmeny ktoré by ohrozovali životnosť stavby neboli viditeľné, avšak z bočnej strany od suseda vidieť vodorovnú trhlinu bez možnosti posúdenia jej vplyvu na životnosť predmetnej stavby. Životnosť predmetnej stavby RD určujem na 100 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k IV. kvartálu roka 2022, t.j. 2,851 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

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskyt. ZP. Znalec píše o plynovom kotly ÚK v suteréne, avšak ho nezaradil, tak som ho pridal.

1. Nadzemné podlažie

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskyt. ZP. Vráta do bývalej garáže sú zamurované a tak s nimi bodovom zatriedení neuvažujem.

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	1975	14,60*11,40	166,44	120/166,44=0,721
1. NP	1975	14,60*14,40	210,24	120/210,24=0,571

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	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
15	Obklady fasád	
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	180
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.6 cementový poter	180
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	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 centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	4935

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155

Spolu	230
-------	-----

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
9	Ploché strechy	
	9.3 dvojplášťové	445
11	Krytiny na plochých strechách	
	11.5 z asfaltových natavovaných pásov	180
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6035

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	

	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	110
37	Vnútorné vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (3 ks)	45
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	685

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{cu} = 2,851$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4935 + 230 * 0,721)/30,1260$	169,32
1. NP	$(6035 + 685 * 0,571)/30,1260$	213,31

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1975	47	53	100	47,00	53,00
1. NP	1975	47	53	100	47,00	53,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1975		
Východisková hodnota	$169,32 \text{ €/m}^2 * 166,44 \text{ m}^2 * 2,851 * 1,00$	80 345,80
Technická hodnota	53,00% z 80 345,80	42 583,27
1. NP z roku 1975		
Východisková hodnota	$213,31 \text{ €/m}^2 * 210,24 \text{ m}^2 * 2,851 * 1,00$	127 856,79
Technická hodnota	53,00% z 127 856,79	67 764,10

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	80 345,80	42 583,27

1. nadzemné podlažie	127 856,79	67 764,10
Spolu	208 202,59	110 347,37

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Hospodársky objekt na parc.č.1335

POPIS STAVBY

Stavba pozostáva zo skleníka a skladu so stavebnotechnickým popisom v časti prízemia uvedenom ako i v bodovom zatriedení z poskytnutého ZP. Vek stavby je spojený s rokom 1975 s vekom ku dňu vypracovania ZP 47 rokov. Životnosť predmetnej stavby je určená na 80 rokov.

Doklad o veku predmetnej stavby neuvádza avšak vek predmetnej stavby spája s vekom stavby RD. Deštrukčné zmeny ako i údržba stavby v poskyt. ZP nie je spomenutá.

Východisková hodnota (Vh) stavby sa vypočíta, ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast.plocha v m² sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m² zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.3 Metodiky ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k IV. kvartálu roka 2021 a je 2,851 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskyt. ZP.

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	1975	4,40*7,0	30,8	18/30,8=0,584

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	615
3	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	
4	Stropy	565
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	
6	Krytina strechy na krove	710
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	
9	Vonkajšia úprava povrchov	

	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3985

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3985 + 0 \cdot 0,584) / 30,1260$	132,28

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	47	33	80	58,75	41,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$132,28 \text{ €/m}^2 \cdot 30,80 \text{ m}^2 \cdot 2,851 \cdot 1,00$	11 615,61
Technická hodnota	41,25% z 11 615,61	4 791,44

2.2.2 bazén

Predmetom ocenenia je bazén s vypočítanou kubatúrou 34,56 m³ o.p s umiestnením v bazénovej miestnosti RD. Vonkajšia úprava bazéna je uvažované, že bola vybudovaná v roku 1975. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 47 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 60 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (VH) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,851 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-1,0 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Bazény
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 13. Bazény
 Bod: 13.4. Betónové monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3070/30,1260 = 101,91 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $6 \cdot 3,20 \cdot 1,80 = 34,56 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851$
 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 [%]
bazén	1975	47	13	60	78,33	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$34,56 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 101,91 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,851 \cdot 1,00$	10 041,25
Technická hodnota	$21,67 \% \text{ z } 10 041,25 \text{ €}$	2 175,94

2.2.3 prípojka vody z verejného rozvodu

Predmetom ocenenia je prípojka vody z verejného rozvodu s uvedenou dĺžkou 30 m odpísanou z poskytnutého zn. posudku s jej prechodom i cez parcelu č.1334 ktorá je v podielom vlastníctve v 1/6 ine. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1975. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 47 rokov. 2022-1975= 47 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 60 rokov.

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

Východiskovú hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,851 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-1,0 pre ostatné okresné mestá, 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: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
 Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 30 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851$
 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 z verejného rozvodu	1975	47	13	60	78,33	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

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

Východisková hodnota	30 bm * 59,09 €/bm * 2,851 * 1,00	5 053,97
Technická hodnota	21,67 % z 5 053,97 €	1 095,20

2.2.4 kanalizačná prípojka

Predmetom ocenenia je kanalizačná prípojka s odpísanou dĺžkou 30 m z kameniny s priemerom 125 mm do verejnej stoky s jej prechodom i cez podielovú parcelu č.1334. Vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1975. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 47 rokov. 2022-1975= 47 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 47 rokov a životnosť je určená na 60 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,851 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 1,0 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky USI 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. Kanaizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 920/30,1260 = 30,54 €/bm
Počet merných jednotiek: 30 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851$
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	1975	47	13	60	78,33	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	30 bm * 30,54 €/bm * 2,851 * 1,00	2 612,09
Technická hodnota	21,67 % z 2 612,09 €	566,04

2.2.5 plynová prípojka

Predmetom ocenenia je odpísaná prípojka plynu s dĺžkou 28 m s jej prechodom i cez podielovú parcelu. Vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1975. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 47 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 60 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,851 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 1,0 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky USI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

Znalec: Ing. Rajnoha Ľubomír

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
 Kód KS: 2221 Miestne plynovody
 Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 28 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851$
 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 [%]
plynová prípojka	1975	47	13	60	78,33	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,851 * 1,00$	1 126,37
Technická hodnota	$21,67 \% \text{ z } 1\,126,37 \text{ €}$	244,08

2.2.6 spevnené plochy

Predmetom ocenenia sú asfaltové plochy na parcele dvora ako i na prístupovej spoločnej podielovej parcele o ploche 125 m². Vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1975. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 47 rokov. Predpokladanú životnosť zvyšujem na 50 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,851 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 1,0 pre ostatné okresné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky USI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
 Položka: 8.6.b) Penetračný makadam hr. 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $248/30,1260 = 8,23 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: 125 m² ZP
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851$
 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	1975	47	3	50	94,00	6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	125 m ² ZP * 8,23 €/m ² ZP * 2,851 * 1,00	2 932,97
Technická hodnota	6,00 % z 2 932,97 €	175,98

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.666 na parc. KN č.1335	208 202,59	110 347,37
Hospodársky objekt na parc.č.1335	11 615,61	4 791,44
Vonkajšie úpravy		
bazén	10 041,25	2 175,94
prípojka vody z verejného rozvodu	5 053,97	1 095,20
kanalizačná prípojka	2 612,09	566,04
plynová prípojka	1 126,37	244,08
spevnené plochy	2 932,97	175,98
Celkom:	241 584,85	119 396,05

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Dom sa nachádza v obci Ilava na ulici kpt.Nálepku a má s.č.666 skôr na okraji obce v bežnej zástavbe IBV i keď vzdialenosť do centra obce je v celku vyhovujúca. Dom je samostatne stojaci s podpivničením nad 3/4 iny a s prízemím.

Občianska vybavenosť zodpovedá ostatným okresným mestám i so zriadeným okresným súdom. Jedná sa o okresné mesto s počtom obyvateľov 5 470. Dopravné spojenie je možné s autobusovou dopravou, vlakovou ako i mestskou dopravou. Orientácia obytných miestností určujem ako čiastočne vhodnú a nevhodnú.

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 až na nájomníkov ktorí dom viditeľne devastujú. Stavba RD je bez údržby.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Pre ostatné okresné mestá, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v obci Ilava, určujem koeficient predajnosti 0,225, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je rozpätie od 0,4-0,5 pre ostatné okresné mestá.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,225

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,225 + 0,450)	0,675
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,450
III. trieda	Priemerný koeficient	0,225
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,124
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,225 - 0,203)	0,023

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	KPDI	Váha V _i	Výsledok KPDI*V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,225	13	2,93
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce	III.	0,225	30	6,75
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,124	8	0,99
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,675	7	4,73
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,225	6	1,35
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,225	10	2,25
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,675	9	6,08
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,450	6	2,70
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,225	5	1,13
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,675	6	4,05
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,450	7	3,15
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,450	7	3,15
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.	0,450	10	4,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,225	8	1,80
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,450	9	4,05
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnúť. bez zmeny	III.	0,225	8	1,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,023	7	0,16
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľností bez výnosu	V.	0,023	4	0,09

19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,124	20	2,48
	Spolu			180	54,13

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 54,13 / 180$	0,301
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 119\,396,05 \text{ €} * 0,301$	35 938,21 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 záhrada

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 úradov

9,96 Euro.-,

kde patrí aj mesto Ilava.

Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne v intraviláne obce Ilava v zástavbe IBV skôr na okraji obce. Pozemok je s kultúrou záhrada a s využitím ako zast. plocha a dvor. Na pozemku je postavená stavba RD so s.č.666.

V predmetnej lokalite je vybudovaná okrem elektriny, rozvodu tlf. i verejná vodovodná sieť, kanalizácia i plynovod.

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

$k_{pd} = K_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r$ (-), kde

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

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1335	záhrada	396,00	1/1	396,00

Obec:

Ilava

Východisková hodnota:

V_{Hmj} = 9,96 €/m²

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

ks koeficient situácie	všeobecnej	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	0,90
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
kp koeficient vzťahov	dopravných	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
kf koeficient využitia územia	funkčného	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
ki koeficient infraštruktúry pozemku	technickej	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
kz koeficient faktorov	povyšujúcich	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,30
kr koeficient faktorov	redukujúcich	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 0,90 * 1,05 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 2,30 * 1,00$	3,2603
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,2603$	32,47 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1335	$396,00 \text{ m}^2 * 32,47 \text{ €/m}^2 * 1/1$	12 858,12
Spolu		12 858,12

3.2.1.2 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

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

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 úradov
 kde patrí aj mesto Ilava.

9,96 Euro

Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne v intraviláne obce Ilava v zástavbe IBV skôr na okraji obce. Pozemok je s kultúrou zastavané plochy a nádvoria. Na pozemku je postavená stavba RD ktorá nie predmetom ohodnotenia. Predmetom zálohu je pozemok v podiele 1/6 iný ktorá je prístupovou parcelou očeňovanému RD so s.č.666.

V predmetnej lokalite je vybudovaná okrem elektriny, rozvodu tlf. i verejná vodovodná sieť, kanalizácia i plynovod.

kpd je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$kpd = K_s \cdot k_v \cdot k_d \cdot k_p \cdot k_i \cdot k_z \cdot k_r (-), \text{ kde}$$

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

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
1334	zastavaná plocha a nádvorie	527,00	1/6	87,83

Obec:

Ilava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks 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	0,90
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
k _f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
ki koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
kz koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,30
kr koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 \cdot 1,05 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,50 \cdot 2,30 \cdot 1,00$	3,2603
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 \cdot 3,2603$	32,47 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} \cdot V\dot{S}H_{POZ} = 1/6 \cdot 17\,111,69 \text{ €}$	2 851,95 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1334	$527,00 \text{ m}^2 \cdot 32,47 \text{ €/m}^2 \cdot 1/6$	2 851,95
Spolu		2 851,95

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č.666 na parc. KN č.1335		0,00	210,24	2
Hospodársky objekt na parc.č.1335		0,00	30,80	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
záhrada	1335	396,00
zastavaná plocha a nádvorie	1334	87,83

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom s.č.666 na parc. KN č.1335	33 214,56	1/1	33 214,56
Hospodársky objekt na parc.č.1335	1 442,22	1/1	1 442,22
Vonkajšie úpravy			
bazén	654,96	1/1	654,96
prípojka vody z verejného rozvodu	329,66	1/1	329,66
kanalizačná prípojka	170,38	1/1	170,38
plynová prípojka	73,47	1/1	73,47
spevnené plochy	52,97	1/1	52,97
Spolu stavby			35 938,21
Pozemky			
záhrada - parc. č. 1335 (396 m ²)	12 858,12	1/1	12 858,12
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1334 (87,83 m ²)	17 111,69	1/6	2 851,95
Spolu pozemky (483,83 m²)			15 710,07
Všeobecná hodnota celkom			51 648,28
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			51 600,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatjedentisícšesťsto Eur			

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na výkon záložného práva banky a organizovanie dobrovoľnej dražby, ex.založné právo ako i atribút spoločného dvora atď.

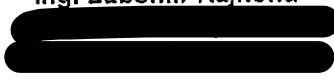
V Zlatých Moravciach, dňa 15.04.2022



Ing. Rajnoha Ľubomír

IV. PRÍLOHY

- 1-2. Objednávka U9a.s o vypracovanie ZP zo dňa 15.03.2022.ň
- 3-4. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.924 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 06.04.2022, k.ú. Ilava, obec Ilava.
- 5-7. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.91 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 06.04.2022, k.ú. Ilava, obec Ilava.
- 8. Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 6 apríla 2022, k.ú. Ilava, obec Ilava.
- 9-21. Str. č. 2-14 s poskyt, ZP č.4/2011 vypr.lg.Miroslavom Smatanom.
- 22. Pôdorys prízemí z poskyt. ZP.
- 23. Pôdorys suterénu z poskyt. ZP.
- 24-26. Fotodokumentácia z poskytnuté ZP.
- 27. Potvrdenie o veku stavby RD vydané MÚ zo dňa 14.05.2010.
- 28. Fotodokumentácia - moja z exteriéru ulice.

Ing. Ľubomír Rajnoha


V Bratislave, dňa 15.03.2022

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť – predmet dražby „A“:

LV č.	Okresný úrad – kat. odbor	Katastrálne územie	Obec
924	Ilava	Ilava	Ilava

Pozemky parc. reg. „C“:

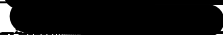
Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /
1335	Záhrada	396

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/druh stavby
666	1335	rodinný dom

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Vlastníkom predmetu dražby „A“ v spoluvlastníckom podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Jozef Strýček r. 
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Nehnuteľnosť – predmet dražby „B“:

LV č.	Okresný úrad – kat. odbor	Katastrálne územie	Obec
91	Ilava	Ilava	Ilava

Pozemky parc. reg. „C“:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /
1334	Zastavaná plocha a nádvorie	527

Spoluvlastnícky podiel: 1/6

Vlastníkom predmetu dražby „B“ v spoluvlastníckom podiele 1/6 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Jozef Strýček r. 
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

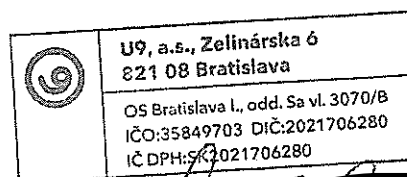
Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

07.04.2022 o 09:00 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 david.harmaniak@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.
Mgr. David Harmaniak

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

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

Okres: Ilava
Obec: ILAVA
Katastrálne územie: Ilava

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 06.04.2022
Čas vyhotovenia: 17:07:05

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 924

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.
1335	396	záhrada	4	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
666	1335	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 Spolu vlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Strýček Jozef

1 / 1

Dátum narodenia :

Poznámka

Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava 1, IČO 00686930 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na nehnuteľnosti, rodinný dom č.s. 666 na pozemku p.č. KN 1335, pozemok p.č. KN 1335 - P1 467/2010.- 435/2010, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 29.06.2021 v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO 35724803 - Z-3703/2021.- 18/2022

Poznámka

Exekútorický úrad, súdny exekútor JUDr. Martin Rišian, Pivovarská 1069, Žilina - Upovedomenie o začatí exekúcie EX 151/2011 zo dňa 3.5.2011 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, rodinný dom č.s. 666 na pozemku p.č. KN 1335, pozemok p.č. KN 1335 povinného Strýček Jozef v prospech CETELEM SLOVENSKO, a.s., Panenská 7, Bratislava, IČO 35787783 - P 231/2011.- 225/2011 Exekútorický úrad, súdny exekútor JUDr. René Matuška, Mariánska 35, 971 01 Prievidza, IČO: 36122050 - Upovedomenie o začatí exekúcie 205 EX 111/20 zo dňa 17.07.2020 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: rodinný dom č.s. 666 na pozemku C KN p.č. 1335, pozemok C KN p.č. 1335 vlastníka Strýček Jozef r.

Poznámka

prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Skuteckého 20, 974 01 Banská Bystrica - P-93/2020.-328/2020

Poznámka

Exekútorický úrad Prievidza, JUDr. René Matuška, súdny exekútor, Mariánska 35, 971 01 Prievidza - Upovedomenie 205 EX 295/20 zo dňa 28.09.2020 na začatie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť: rodinný dom č.s. 666 na pozemku C KN p.č. 1335, pozemok C KN p.č. 1335 vlastníka Jozef Strýček v prospech oprávneného Mesto Ilava, Mierové námestie 16/31, 019 01 Ilava - P-134/2020.- 439/2020

Poznámka

Exekútorický úrad, súdny exekútor JUDr. René Matuška, Mariánska 35, 971 01 Prievidza, IČO: 36122050 - Upovedomenie o začatí exekúcie 205 EX 324/20 zo dňa 22.10.2020 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: rodinný dom č.s. 666 na pozemku C KN p.č. 1335, pozemok C KN p.č. 1335 vlastníka Strýček Jozef r.

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

Dátum narodenia :

prospech oprávneného: Mesto Ilava, Mierové námestie 16/31, 019 01 Ilava - P-144/2020.-493/2020

Poznámka Exekútorický úrad, súdny exekútor JUDr. René Matuška, Mariánska 35, 971 01 Prievidza, IČO 36122050 - Upovedomenie o začatí exekúcie 205 EX 13/21 zo dňa 14.01.2021 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, rodinný dom č.s. 666 na pozemku p.č. KN C 1335, pozemok p.č. KN C 1335 vlastníka Strýček Jozef [REDACTED] prospech Považská vodárenská spoločnosť, a.s., Nová 133, 017 46 Považská Bystrica, IČO 36672076, zast. LEGAL POINT, s.r.o., IČO 47253495 - P-8/2021.- 31/2021

Poznámka Exekútorický úrad Prievidza, súdny exekútor JUDr. René Matuška, Mariánska 35, 971 01 Prievidza - Upovedomenie 205 EX 748/21 zo dňa 02.12. 2021 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: rodinný dom č.s. 666 na pozemku C KN p.č. 1335, pozemok C KN p.č. 1335 vlastníka Strýček Jozef [REDACTED] prospech oprávneného: Mesto Ilava, Mierové námestie 16/31, 019 01 Ilava, IDDS: E0005587894, JUDr. Andrea Bučencová, Murgašova 919/47, 018 41 Dubnica nad Váhom - P- 226/2021.-761/2021

Poznámka EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO 35724803 - Oznámenie 6.466.727 zo dňa 18.01.2022 o začatí výkonu záložného práva na nehnuteľnosti, rodinný dom č.s. 666 na pozemku p.č. KN 1335, pozemok p.č. KN 1335 - P-8/2022.- 29/2022

Titul nadobudnutia Darovanie RI 395/79.-336/79 pvz

Titul nadobudnutia Rozhodnutie o pridelení c.s.29.3.1989.-56/89 pvz

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

- 1 Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3,, 811 06 Bratislava 1, IČO 00686930 - záložné právo na nehnuteľnosti, rodinný dom č.s. 666 na pozemku p.č. KN 1335, pozemok p.č. KN 1335 na základe záložnej zmluvy zo dňa 6.2.2008 - V 366/2008.- 111/2008, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 29.06.2021 v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO 35724803 - Z-3703/2021.- 18/2022
- 1 Exekútorický úrad, súdny exekútor JUDr. Martin Rišian, Pivovarská 1069, Žilina - Exekučný príkaz EX 151/2011-25 zo dňa 26.8.2013 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, rodinný dom č.s. 666 na pozemku p.č. KN C 1335, pozemok p.č. KN C 1335 povinného Strýček Jozef [REDACTED] prospech CETELEM SLOVENSKO, a.s., Panenská 7, Bratislava, IČO 35787783, zast. JUDr. Marek Czompolý, Ventúrska 16, 811 01 Bratislava - Z 2399/2013.- 479/2013
- 1 Exekútorický úrad, súdny exekútor JUDr. Marián Janec, Sad SNP 666/12, 010 01 Žilina - Exekučný príkaz EX 1565/16 zo dňa 21.2.2017 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, rodinný dom č.s. 666 na pozemku p.č. KN C 1335, pozemok p.č. KN C 1335 povinného Strýček Jozef [REDACTED] prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, pob., M. R. Štefánika 165, 017 01 Považská Bystrica - Z 625/2017.- 102/2017
- 1 Exekútorický úrad, súdny exekútor JUDr. Marián Janec, Sad SNP 666/12, 010 01 Žilina - Exekučný príkaz EX 3474/16 zo dňa 21.2.2017 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, rodinný dom č.s. 666 na pozemku p.č. KN C 1335, pozemok p.č. KN C 1335 povinného Strýček Jozef [REDACTED] prospech Stredoslovenská energetika - Distribúcia, a.s., Pri Rajčianke 2927/8 Žilina, IČO 36442151- - Z 626/2017.- 103/2017
- 1 Exekútorický úrad, JUDr. René Matuška, Mariánska 35, 971 01 Prievidza - exekučný príkaz 205 EX 111/20 zo dňa 3.9.2020 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: pozemok parc.č.C-KN 1335, rodinný dom s.č.666 na parc.č.KN 1335 v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa,a.s., Bratislava, krajská pobočka Banská Bystrica, Skuteckého 20, 974 01 Banská Bystrica - Z-2435/2020.- 398/2020
- 1 Exekútorický úrad Prievidza, súdny exekútor JUDr. René Matuška, Mariánska 35, 971 01 Prievidza - Exekučný príkaz 205 EX 748/21 zo dňa 04.02.2022 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: pozemok parc.č.C-KN 1335, rodinný dom s.č.666 na parc.č.KN 1335 v prospech oprávneného: Mesto Ilava, Mierové námestie 16/31, 019 01 Ilava, IDDS: E0005587894, JUDr. Andrea Bučencová, Murgašova 919/47, 018 41 Dubnica nad Váhom - Z-373/2022.-69/2022

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

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

Okres: **Ilava**
Obec: **ILAVA**
Katastrálne územie: **Ilava**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **06.04.2022**
Čas vyhotovenia: **17:08:21**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 91

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.
1334	527	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

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

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
258	1334	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 Strýček Jozef

1 / 2

Dátum narodenia :

Titul nadobudnutia

Pkn vl. 2074.-12/68 pvz

Titul nadobudnutia

Listina o určení súp.čísla č.205/2001 VC A-75 zo dňa 31.1.2001 - Z 241/2001.-88/2001

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

3 Strýček Jozef

1 / 6

Dátum narodenia :

Poznámka

Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava 1, IČO 00686930 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na nehnuteľnosti, na podiel 1/6 pozemku p.č. KN 1334 - P1 467/2010.- 435/2010, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 29.06.2021 v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO 35724803 - Z-3703/2021.- 18/2022

Poznámka

Exekútorský úrad, súdny exekútor JUDr. Martin Rišian, Pivovarská 1069, Žilina - Upovedomenie o začatí exekúcie EX 151/2011 zo dňa 3.5.2011 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, na podiel 1/6 rodinný dom č.s. 258 na pozemku p.č. KN 1334, pozemok p.č. KN 1334 povinného Strýček Jozef [redacted] prospech CETELEM SLOVENSKO, a.s., Panenská 7, Bratislava, IČO 35787783 - P 231/2011.- 225/2011

Poznámka

Exekútorský úrad Nové Mesto nad Váhom, súdny exekútor JUDr. Eva Šteinerová, ml., Lipová 7, 915 01 Nové Mesto nad Váhom - Upovedomenie o začatí exekúcie EX 572/14-10 zo dňa 9.6.2016 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, na podiel 1/2 rodinný dom č.s. 258 na pozemku p.č. KN C 1334, pozemok p.č. KN C 1334 v prospech oprávneného JUDr. Eva Šteinerová, st., Lipová 7, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, IČO 31115969 - P 235/2016.- 337/2016, P-300/2017.- 452/2017

Poznámka

Exekútorský úrad, súdny exekútor JUDr. René Matuška, Mariánska 35, 971 01 Prievidza, IČO: 36122050 - Upovedomenie o začatí exekúcie 205 EX 111/20 zo dňa 17.07.2020 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: rodinný dom č.s. 258 na pozemku C KN p.č. 1334, pozemok C KN p.č. 1334 na podiel 1/6 vlastníka Strýček Jozef r. [redacted] prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Skuteckého 20, 974

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

Dátum narodenia : 09.04.1955

01 Banská Bystrica - P-93/2020.-328/2020

Poznámka Exekútorický úrad Prievidza, JUDr. René Matuška, súdny exekútor, Mariánska 35, 971 01 Prievidza - Upovedomenie 205 EX 295/20 zo dňa 28.09.2020 na začatie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť: rodinný dom č.s. 258 na pozemku C KN p.č. 1334, pozemok C KN p.č. 1334 na podiel 1/6 vlastníka Jozef Strýček [redacted] [redacted] prospech oprávneného: Mesto Ilava, Mierové námestie 16/31, 019 01 Ilava - P-134/2020.-439/2020

Poznámka Exekútorický úrad, súdny exekútor JUDr. René Matuška, Mariánska 35, 971 01 Prievidza, IČO: 36122050 - Upovedomenie o začatí exekúcie 205 EX 324/20 zo dňa 22.10.2020 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: rodinný dom č.s. 258 na pozemku C KN p.č. 1334, pozemok C KN p.č. 1334, na podiel 1/6 vlastníka Strýček Jozef r. [redacted] prospech oprávneného: Mesto Ilava, Mierové námestie 16/31, 019 01 Ilava - P-144/2020.-493/2020

Poznámka Exekútorický úrad, súdny exekútor JUDr. René Matuška, Mariánska 35, 971 01 Prievidza, IČO 36122050 - Upovedomenie o začatí exekúcie 205 EX 13/21 zo dňa 14.01.2021 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: rodinný dom č.s. 258 na pozemku p.č. KN C 1334, pozemok p.č. KN C 1334 vlastníka Strýček Jozef [redacted] prospech Považská vodárenská spoločnosť, a.s., Nová 133, 017 46 Považská Bystrica, IČO 36672076, zast. LEGAL POINT, s.r.o., IČO 47253495 - P-8/2021.- 31/2021

Poznámka Exekútorický úrad Prievidza, súdny exekútor JUDr. René Matuška, Mariánska 35, 971 01 Prievidza - Upovedomenie 205 EX 748/21 zo dňa 02.12. 2021 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: rodinný dom č.s. 258 na pozemku C KN p.č. 1334, pozemok C KN p.č. 1334 na podiel 1/6 vlastníka Strýček Jozef [redacted] prospech oprávneného: Mesto Ilava, Mierové námestie 16/31, 019 01 Ilava, IDDS: E0005587894, JUDr. Andrea Bučencová, Murgašova 919/47, 018 41 Dubnica nad Váhom - P- 226/2021.-761/2021

Poznámka EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO 35724803 - Oznámenie 6.466.727 zo dňa 18.01.2022 o začatí výkonu záložného práva na nehnuteľnosti, na podiel 1/6 rodinný dom č.s. 258 na pozemku p.č. KN C 1334, pozemok p.č. KN C 1334 vlastníka Strýček Jozef [redacted] P-8/2022.- 29/2022

Titul nadobudnutia 9D 2082/00 - 37 - Z 1771/2001.-224/2002

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

4 Strýček Vladimír [redacted] 1 / 6

Dátum narodenia : [redacted]

Poznámka Exekútorický úrad Trenčín, súdny exekútor JUDr. Ladislav Ďordovič ml., Mierové námestie č. 1, 911 01 Trenčín, - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie 239 EX 700/21-12 zo dňa 16.11. 2021 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, na podiel 1/6 rodinný dom č.s. 258 na pozemku p.č. KN C 1334, pozemok p.č. KN C 1334 vlastníka Strýček Vladimír, [redacted] prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, Bratislava - Petržalka, IČO: 35937874 - P-215/2021.-729/2021

Titul nadobudnutia 9D 2082/00 - 37 - Z 1771/2001.-224/2002

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

5 Myšička Václav [redacted] 1 / 12

Dátum narodenia : [redacted]

Titul nadobudnutia 16D/772/2010 - Z 521/2011.- 198/2011

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

6 Myšičková Lucia [redacted] 1 / 12

Dátum narodenia : [redacted]

Titul nadobudnutia 16D/772/2010 - Z 521/2011.- 198/2011

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- 3 Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3,, 811 06 Bratislava 1, IČO 00686930 - záložné právo na nehnuteľnosti, na podiel 1/6 pozemok p.č. KN 1334 na základe záložnej zmluvy zo dňa 6.2.2008 - V 366/2008.- 111/2008, Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 29.06.2021 v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO 35724803 - Z-3703/2021.- 18/2022
- 3 Exekútorický úrad, súdny exekútor JUDr. Martin Rišian, Pivovarská 1069, Žilina - Exekučný príkaz EX 151/2011-25 zo dňa 26.8.2013 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, na podiel 1/6 rodinný dom č.s. 258 na pozemku p.č. KN C 1334, pozemok p.č. KN C 1334 povinného Strýček Jozef [REDACTED] prospech CETELEM SLOVENSKO, a.s., Panenská 7, Bratislava, IČO 35787783, zast. JUDr. Marek Czompoly, Ventúrska 16, 811 01 Bratislava - Z 2399/2013.- 479/2013
- 3 Exekútorický úrad, súdny exekútor JUDr. Marián Janec, Sad SNP 666/12, 010 01 Žilina - Exekučný príkaz EX 1565/16 zo dňa 21.2.2017 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, na podiel 1/6 rodinný dom č.s. 258 na pozemku p.č. KN C 1334, pozemok p.č. KN C 1334 povinného Strýček Jozef [REDACTED] prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, pob., M. R. Štefánika 165, 017 01 Považská Bystrica - Z 625/2017.- 102/2017
- 3 Exekútorický úrad, súdny exekútor JUDr. Marián Janec, Sad SNP 666/12, 010 01 Žilina - Exekučný príkaz EX 3474/16 zo dňa 21.2.2017 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, na podiel 1/6 rodinný dom č.s. 258 na pozemku p.č. KN C 1334, pozemok p.č. KN C 1334 povinného Strýček Jozef [REDACTED] prospech Stredoslovenská energetika - Distribúcia, a.s., Pri Rajčianke 2927/8 Žilina, IČO 36442151 - Z 626/2017.- 103/2017
- 3 Exekútorický úrad, JUDr. René Matuška, Mariánska 35, 971 01 Prievidza - exekučný príkaz 205 EX 111/20 zo dňa 3.9.2020 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: pozemok parc.č.C-KN 1334, rodinný dom s.č.258 na parc.č.KN 1334, podiel 1/6, vlastníci Jozef Strýček [REDACTED] prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa,a.s., Bratislava, krajská pobočka Banská Bystrica, Skuteckého 20, 974 01 Banská Bystrica - Z-2435/2020.- 398/2020
- 3 Exekútorický úrad Prievidza, JUDr. René Matuška, súdny exekútor, Mariánska 35, 971 01 Prievidza - Exekučný príkaz 205 EX 295/20 zo dňa 21.10.2020 na začatie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: rodinný dom č.s. 258 na pozemku C KN p.č. 1334, pozemok C KN p.č. 1334 na podiel 1/6 vlastníka Jozef Strýček [REDACTED] prospech oprávneného Mesto Ilava, Mierové námestie 16/31, 019 01 Ilava - Z-3112/2020.-485/2020
- 3 Exekútorický úrad Prievidza, súdny exekútor JUDr. René Matuška, Mariánska 35, 971 01 Prievidza - Exekučný príkaz 205 EX 748/21 zo dňa 04.02. 2022 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: pozemok parc.č.C-KN 1334, rodinný dom s.č.258 na parc.č.KN 1334, podiel 1/6, vlastníci Strýček Jozef [REDACTED] prospech oprávneného: Mesto Ilava, Mierové námestie 16/31, 019 01 Ilava, IDDS: E0005567894, JUDr. Andrea Bučencová, Murgašova 919/47, 018 41 Dubnica nad Váhom - Z-373/2022.-69/2022
- 4 Exekútorický úrad Trenčín, súdny exekútor JUDr. Ladislav Ďordovič ml., Mierové námestie č. 1, 911 01 Trenčín, - Exekučný príkaz 239 EX 700/21-14 zo dňa 29.11.2021 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: rodinný dom č.s. 258 na pozemku p.č. KN C 1334, pozemok p.č. KN C 1334, na podiel 1/6 vlastníka Strýček Vladimír, [REDACTED] prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, Bratislava - Petržalka, IČO: 35937874 - Z-3750/2021.-755/2021

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

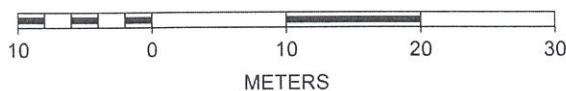
Vytvorené cez katastrálny portál

streda 6. apríla 2022 17:23

Okres: Ilava
Obec: ILAVA
Katastrálne územie: Ilava



SCALE 1 : 560



I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - Rodinný dom s.č. 666 s príslušenstvom a pozemkom v k.ú. Ilava zapísaných na LV č. 924 a 1/6 podiel na pozemku parc.č. 1334 v k.ú. Ilava zapísaného na LV č. 91 pre účel dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z.

2. Dátum vyžiadania posudku: 12.01.2011

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 24.01.2011

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 06.02.2011

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka
- Stanovenie termínu o výzva na obhliadku a zameranie
- Potvrdenie MÚ Ilava o veku rodinného domu

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.924 k.ú. Ilava zo dňa 29.01.2011, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.91 k.ú. Ilava zo dňa 29.01.2011, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Ilava zo dňa 29.01.2011 vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu rodinného domu
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 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.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Vyhl.č. 33/2009 Z.z.

- Vyhl.č. 605/2008 Z.z.
- Vyhl.č. 565/2008 Z.z.
- Vyhl.č. 254/2010 Z.z.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:
Dražba podľa zák.č. 527/2002 Z.z.

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 v platnom znení.

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. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie 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 ŠÚ SR platných pre 3. štvrtrok 2010.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.924 a č.91 v k.ú. Ilava. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

LV č. 924

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.1335 záhrady o výmere 396 m²

Stavby

S.č. 666 na parc.č. 1335 Rodinný dom

B. Vlastníci:

Strýček Jozef, [REDACTED]

Poznámka: Vid' zápisy o začatí výkonu záložného práva.....

C. Ťarchy:

Vid' záložné právo pre Tatra banku, a.s.

Iné údaje:

Bez zápisu.

LV č. 91

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.1334 zastavané plochy a nádvoria o výmere 527 m²

Stavby
s.č. 258 na parc.č. 1334 Rodinný dom(nie je predmetom ohodnotenia)

B. Vlastníci:

Strýček Jozef, [redacted] spoluvlastnícky podiel 1/2
Mišíčková Anna, [redacted] spoluvlastnícky podiel 1/6
Strýček Jozef, [redacted] spoluvlastnícky podiel 1/6

Poznámka: Viď zápisy o začatí výkonu záložného práva.....

Strýček Vladimír, [redacted] uvlastnícky podiel 1/6

C. Ťarchy:

Viď záložné právo pre Tatra banku, a.s. na parc.č. 1334 v podiele 1/6

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.01.2011 bez účasti vlastníka, ale za účasti spoluvlastníka pozemku parc.č. 1334 p. Vladimíra Strýčka. Stavba bola uzavretá, obhliadka bola vykonaná zvonku a nahliadnutá zvonku cez okná. Otvorená bola bazénová miestnosť. Otvorená bola aj vedľajšia hospodárska budova. Objekty boli v čase obhliadky neobývané a v značnom neporiadku. I.N.P. bolo možné vidieť cez okná, I.P.P. som zvnútra nevidel. Vychádzal som z informácií p. Vladimíra Strýčka, zavedenie zemného plynu bolo možné zistiť z umiestnenia regulačnej stanice.
Zameranie vykonané dňa 24.01.2011
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 24.01.2011

d) Technická dokumentácia:

Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely neboli zistené.

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

Stavby:

- Rodinný dom s.č. 666
- Vedľajšia stavba - hospodársky objekt
- Vonkajšie úpravy

Pozemky:

- parc. KN č.1335
- parc. KN č.1334 z tej 1/6

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

Nie sú.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom s.č. 666 k.ú. Ilava

POPIS STAVBY

Jedná sa o rodinný dom s jedným nadzemným a jedným podzemným podlažím. V 1.P.P. sa nachádza kotolňa a skladové priestory. V 1 N.P. je obývačka, izba, sklad, kuchyňa, hala, vstup, kúpeľňa a bazénová hala. Rodinný dom je založený na základových pásoch z betónu, zvislé murivá sú hr.400 tehlové, stropy z liateho betónu a z časti oceľové (bazénová hala), poškodené. Krytina asfaltová na dvojplášťovej ploche streche, klampiarina z pozinkovaného plechu. Vonkajšia omietka brizolit, suterén obklady kabrinové. Okná drevené zdvojené. Podlahy obytných miestností drevené, ostatné keramické, v suteréne predpokladám betónové potery. Dvere hladké, kuchyňa na báze dreva, sporák na plyn, digestor, drez smaltovaný, batérie rukoväťové. Keramické obklady v kuchyni, predpokladám aj v kúpeľni, vaňa oceľová, umývadlo a WC. Vykurovanie ústredné, radiátory som videl cez okná liatinové, kotol na plyn v suteréne (predpokladám). Rozvody vody z pozinkovaných rúr, TUV bojler asi v suteréne, kanalizácia PVC. Elektroinštalácia 380 V. Dom je v zlom technickom stave, čo zohľadňujem v celkovej životnosti.

MERNÉ JEDNOTKY

Výpočet zastavanej plochy

Podlažie	Zač. užívania	Výpočet zast. plochy	ZP [m ²]	Kzp
1. PP	1975	14.6*11.4	166,44	120/166,44=0,721
Spolu 1. PP:			166,44	0,721
1. NP	1975	14.6*14.4	210,24	120/210,24=0,571
Spolu 1. NP:			210,24	0,571

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,169

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	750
1.2.a	v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	
4	Murivo	1290
4.1.c	murované z tehál v skladobnej hrúbke nad 40 cm do 50 cm	
5	Deliace konštrukcie	160
5.1	tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	
6	Vnútorne omietky	400
6.1	vápenné štukové, stierkové plstou hladené	
7	Stropy	1040
7.1.a	s rovným pohľadom betónové monolit. i prefabrikované	

15.	Obklady fasád	
15.4.e	obklady keramické, obklady drevom do 1/3	180
17	Dvere	
17.3	hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
18.5	zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
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 centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
31.1	rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	4755

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
33.2	plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
34.1	zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
	Spolu	75

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
2.2.a	betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
4.1.c	murované z tehál v skladobnej hrúbke nad 40 cm do 50 cm	1290
5	Deľiace konštrukcie	
5.1	tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
6.1	vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
7.1.a	s rovným pohľadom betónové monolit. i prefabrikované	1040
9	Ploché strechy	
9.3	dvojplášťové	445
11	Krytiny na plochých strechách	
11.5	z asfaltových natavovacích pásov	180
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
12.2.a	z pozinkovaného plechu úplné strechy	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
13.2	z pozinkovaného plechu	20
14.	Fasádne omietky	
14.1.a	škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260

17	Dvere	
17.3	hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
18.5	zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
22.8	palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
23.2	keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
24.1.a	teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliník., liatinové	560
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
25.2	svetelná	155
30	Rozvod vody	
30.1.a	z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
31.1	rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6035

znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
32.5	oceľové (1 ks)	95
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
33.2	plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
36.2	sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
36.7	odsávač pár (1 ks)	30
36.8	drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15
36.11	kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný, meter rozvi- nutej šírky) (2 bm)	110
37	Vnútoré vybavenie	
37.2	vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
37.5	umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
38.4	ostatné (3 ks)	45
39	Záchod	
39.3	splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútoré obklady	
40.2	prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
40.4	vane (1 ks)	15
40.7	kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
45.1	s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	780

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota [EUR/m ²]	RU
1. PP	$(4755 + 75 * 0,721) / 30,1260$	159,63	
1. NP	$(6035 + 780 * 0,571) / 30,1260$	215,11	

TECHNICKÝ STAV

Podlažie	Zač.užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1975	36	54	90	40,00	60,00
1. NP	1975	36	54	90	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Stavba z roku 1975

Východisková hodnota:	159,63 EUR/m ² *166,44 m ² *2,169*1	57 627,76 EUR
Technický stav:	100 % - 40,00 %	60,00 %
Technická hodnota:	60,00 % z 57 627,76 EUR	34 576,66 EUR

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Stavba z roku 1975

Východisková hodnota:	215,11 EUR/m ² *210,24 m ² *2,169*1	98 092,43 EUR
Technický stav:	100 % - 40,00 %	60,00 %
Technická hodnota:	60,00 % z 98 092,43 EUR	58 855,46 EUR

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	VH [EUR]	TH [EUR]
1. podzemné podlažie	57 627,76	34 576,66
1. nadzemné podlažie	98 092,43	58 855,46
Spolu	155 720,19	93 432,12

2.2 DROBNÉ STAVBY

2.2.1 Drobná stavba: Hospodársky objekt

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Stavba pozostáva zo skleníka a skladu. Je to prízemná stavba založená na bet. základoch, zvislé murivo hr.300 a sklené steny, strecha sklenená a živičná krytina. Žiadne technické vybavenie.

MERNÉ JEDNOTKY

Výpočet zastavanej plochy

Podlažie	Zač. uží- vania	Výpočet zast. plochy	ZP [m ²]	Kzp
1. NP	1975	4.4*7	30,8	18/30,8=0,584
Spolu 1. NP:			30,8	0,584

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,169

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
2.3	bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
3.1.b	murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
4.1	železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
7.3	z asfaltových prívarovaných pásov	415
9	Vonkajšia úprava povrchov	
9.1	brizolit	480
10	Vnútorná úprava povrchov	
10.3	vápenná hrubá omietka	145
13	Okná	
13.6	jednoduché drevené alebo ocelové	65
14	Podlahy	
14.6	hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3690

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota [EUR/m ²]	RU
1. NP	(3690 + 0 * 0,584) / 30,1260	122,49	

TECHNICKÝ STAV

Podlažie	Zač.užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	36	44	80	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Stavba z roku 1975

Východisková hodnota:	122,49 EUR/m ² *30,80 m ² *2,169*1	8 182,97 EUR
Technický stav:	100 % - 45,00 %	55,00 %
Technická hodnota:	55,00 % z 8 182,97 EUR	4 500,63 EUR

2.3 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.3.1 Vonkajšia úprava: Bazén

Je umiestnený v bazénovej miestnosti. Je železobetónový.

Začiatok užívania: 1975
 Vek: 2011 - 1975 = 36 r.
 Životnosť: 60 r.
 Opatrenie: $36 * 100 / 60 = 60,00 \%$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,169
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1
 Počet merných jednotiek: $6*3.2*1.8 = 34,56 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Kategória: 13. Bazény
 Bod: 13.4. Betónové monolitické
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3070/30,1260 = 101,91 \text{ EUR/m}^3 \text{ OP}$

Východisková hodnota:	34,56 m ³ OP*101,91 EUR/m ³ OP*2,169*1	7 639,24 EUR
Technický stav:	100 % - 60,00 %	40,00 %
Technická hodnota:	40,00 % z 7 639,24 EUR	3 055,70 EUR

2.3.2 Vonkajšia úprava: Prípojka vody

Vedie aj cez parc.č. 1334. Je z PVC.

Začiatok užívania: 1975
 Vek: 2011 - 1975 = 36 r.
 Životnosť: 60 r.
 Opatrenie: $36 * 100 / 60 = 60,00 \%$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,169
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1
 Počet merných jednotiek: 30 bm

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
 Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ EUR/bm}$

Východisková hodnota:	30 bm*41,49 EUR/bm*2,169*1	2 699,75 EUR
Technický stav:	100 % - 60,00 %	40,00 %
Technická hodnota:	40,00 % z 2 699,75 EUR	1 079,90 EUR

2.3.3 Vonkajšia úprava: Prípojka kanalizácie

Vedie aj cez parc.č. 1334. Je z kameniny.

Začiatok užívania: 1975
 Vek: 2011 - 1975 = 36 r.
 Životnosť: 60 r.
 Opotrebenie: $36 * 100 / 60 = 60,00 \%$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,169
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1
 Počet merných jednotiek: 30 bm

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
 Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm
 Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54$ EUR/bm

Východisková hodnota:	30 bm*30,54 EUR/bm*2,169*1	1 987,24 EUR
Technický stav:	100 % - 60,00 %	40,00 %
Technická hodnota:	40,00 % z 1 987,24 EUR	794,90 EUR

2.3.4 Vonkajšia úprava: Prípojka plynu

Vedie aj cez parc.č. 1334. Je z jutovaných rúr.

Začiatok užívania: 1975
 Vek: 2011 - 1975 = 36 r.
 Životnosť: 60 r.
 Opotrebenie: $36 * 100 / 60 = 60,00 \%$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,169
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1
 Počet merných jednotiek: 28 bm

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
 Kód KS: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu
 Kód KS2: 2221 Miestne plynovody
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11$ EUR/bm

Východisková hodnota:	28 bm*14,11 EUR/bm*2,169*1	856,93 EUR
Technický stav:	100 % - 60,00 %	40,00 %
Technická hodnota:	40,00 % z 856,93 EUR	342,77 EUR

2.3.5 Vonkajšia úprava: Prípojka elektriny

Vedie aj cez parc.č. 1334. Je vzdušná.

Začiatok užívania: 1975
 Vek: 2011 - 1975 = 36 r.
 Životnosť: 60 r.
 Opatrenie: $36 * 100 / 60 = 60,00 \%$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,169
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1
 Počet merných jednotiek: 18 bm

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.1. NN prípojky
 Položka: 7.1.f) kábelová prípojka vzdušná Al 4*35 mm*mm
 Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ EUR/bm}$

Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 6,57 EUR/bm

Východisková hodnota:	18 bm * (10,95 EUR/bm + 0 * 6,57 EUR/bm) * 2,169 * 1	427,51 EUR
Technický stav:	100 % - 60,00 %	40,00 %
Technická hodnota:	40,00 % z 427,51 EUR	171,00 EUR

2.3.6 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy

Sú asfaltové na parc.č. 1335 a č.1334.

Začiatok užívania: 1975
 Vek: 2011 - 1975 = 36 r.
 Životnosť: 40 r.
 Opatrenie: $36 * 100 / 40 = 90,00 \%$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,169
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1
 Počet merných jednotiek: 125 m² ZP

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
 Položka: 8.6.b) Penetračný makadam hr. 100 mm
 Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
 Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $248/30,1260 = 8,23 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP}$

Východisková hodnota:	125 m ² ZP * 8,23 EUR/m ² ZP * 2,169 * 1	2 231,36 EUR
Technický stav:	100 % - 90,00 %	10,00 %
Technická hodnota:	10,00 % z 2 231,36 EUR	223,14 EUR

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota	Technická hodnota
Rodinný dom s.č. 666 k.ú. Ilava	155 720,19 EUR	93 432,12 EUR
Hospodársky objekt	8 182,97 EUR	4 500,63 EUR
Vonkajšie úpravy		
Bazén	7 639,24 EUR	3 055,70 EUR
Prípojka vody	2 699,75 EUR	1 079,90 EUR

Prípojka kanalizácie	1 987,24 EUR	794,90 EUR
Prípojka plynu	856,93 EUR	342,77 EUR
Prípojka elektriny	427,51 EUR	171,00 EUR
Spevnené plochy	2 231,36 EUR	223,14 EUR
Celkom	15 842,03 EUR	5 667,41 EUR
Celkom:	179 745,19 EUR	103 600,16 EUR

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom sa nachádza na okraji mesta Ilava, v dotyku k Vážskemu kanálu. Je rovinatý s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Prístup po asfaltovej komunikácii. Do centra mesta je cca 2 km. Na pozemok, kde je postavený RD je prístup po druhej parcele, ktorá je v spoluvlastníctve. Zároveň je ohodnocovaný rodinný dom postavený akoby vo dvore iného rodinného domu. Tieto negatívne fakty zohľadňujem v priemernom koeficiente polohovej diferenciácie, pretože tento fakt zhoršuje predajnosť nehnuteľností.

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, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou: Prístup na parcelu, kde sa nachádza RD je po druhej parcele dozadu, čo výrazne sťažuje predajnosť. V priemernom koeficiente polohovej diferenciácie to zohľadňujem.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,33

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

I. trieda 0,990	= II. trieda 0,660		IV. trieda 0,182	= V. trieda 0,033
III. trieda 200 (0,330+0,660)	+ Aritm. priemer = I. a III. triedy	III. trieda 0,330	Aritm. priemer V. a III. triedy	III. trieda - 90% = (0,330 - 0,297)

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

č.	Popis	Trieda	Kpdi	Váha Vi	Výsledok Kpdi*Vi
1	Trh s nehnuteľnosťami	V.	0,033	13	0,4290
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,182	30	5,4600
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	IV.	0,182	8	1,4560
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				

4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,990	7	6,9300
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,330	6	1,9800
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	IV.	0,182	10	1,8200
	nevhodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. Obchodný a prevádzkový objekt s nevhodným dispozičným riešením pre daný účel využitia.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	IV.	0,182	9	1,6380
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	0,990	6	5,9400
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,330	5	1,6500
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,990	6	5,9400
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,660	7	4,6200
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	0,660	7	4,6200
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	II.	0,660	10	6,6000
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,182	8	1,4560
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,660	9	5,9400
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,330	8	2,6400
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,033	7	0,2310
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,033	4	0,1320
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	V.	0,033	20	0,6600
	veľmi problematická nehnuteľnosť				
	Spolu			180	60,14

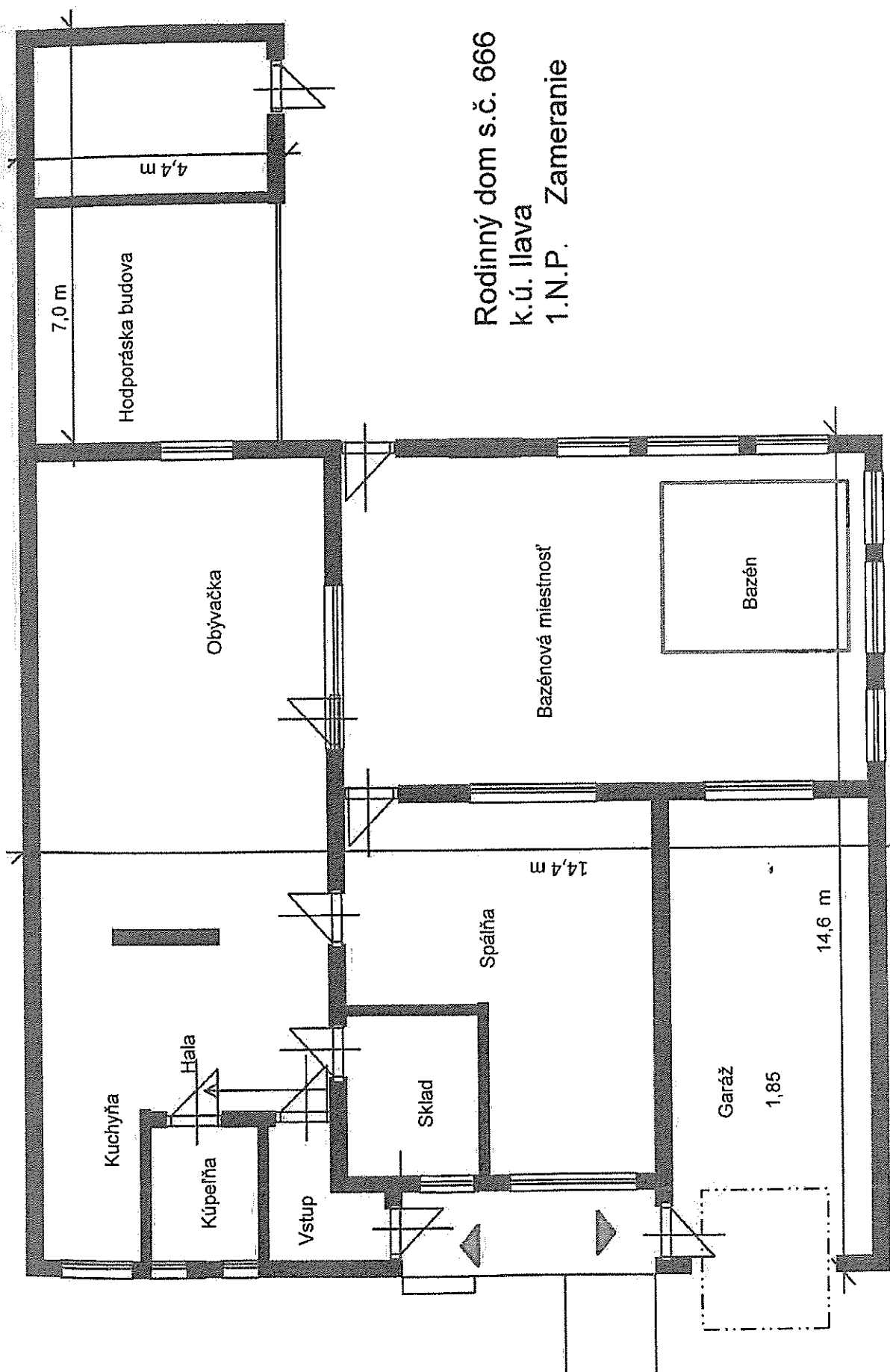
Koeficient polohovej diferenciácie: $60,14 / 180 = 0,334$

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

$103\,600,16 \text{ EUR} * 0,334 = 34\,602,45 \text{ EUR}$

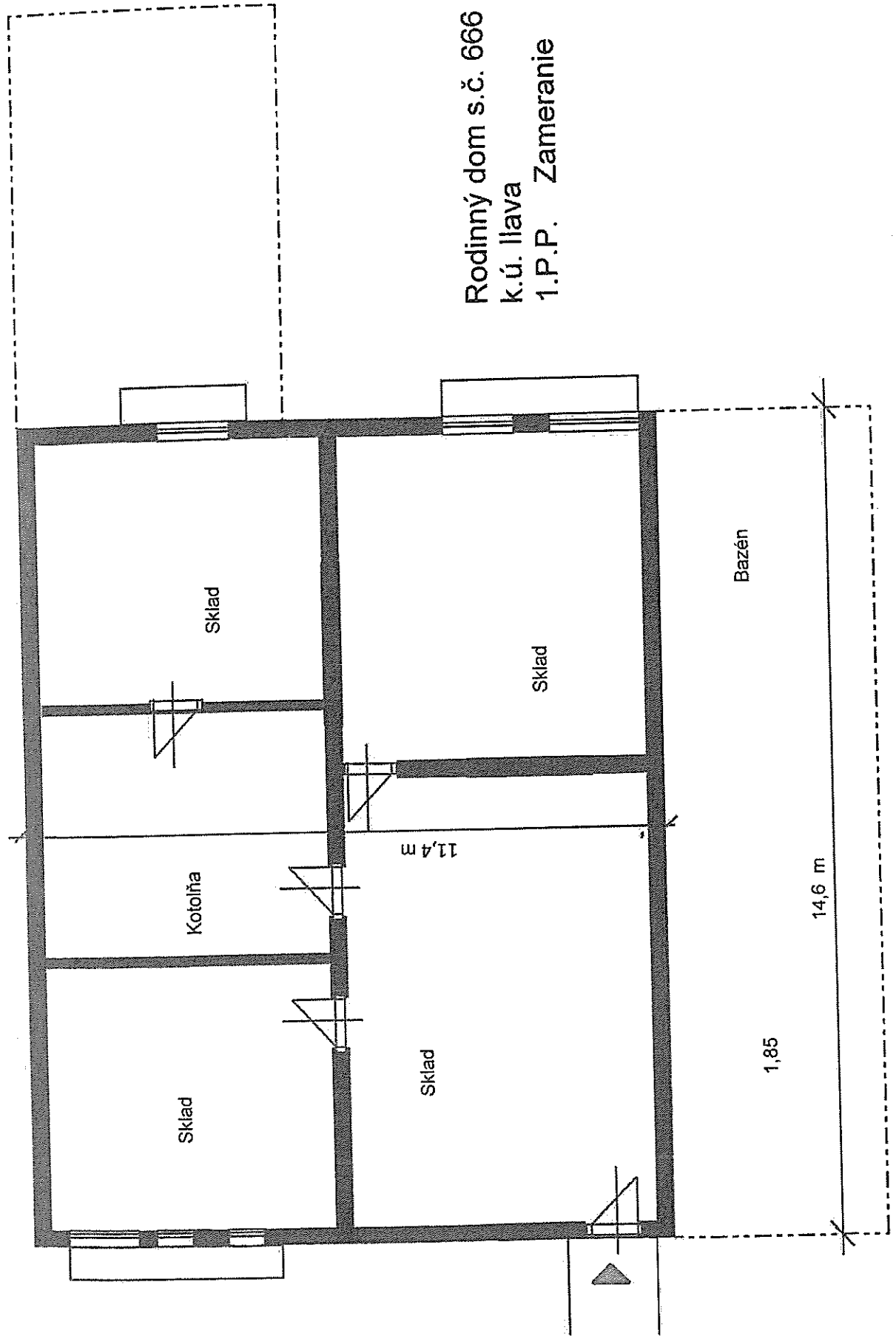
3.1.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej difer. VŠH stavieb = 34 602,45 EUR



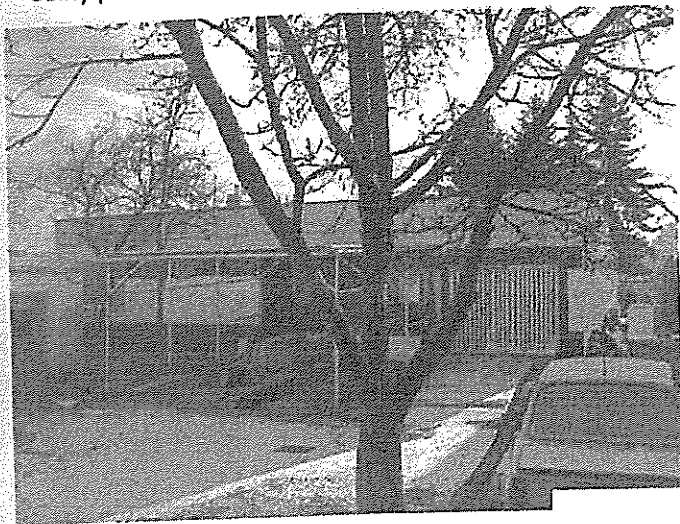
Rodinný dom s.č. 666
k.ú. Ilava
1.N.P. Zameranie

Rodinný dom s.č. 666
k.ú. Ilava
1.P.P. Zameranie



Rodinný dom s.č. 666 k.ú. Ilava

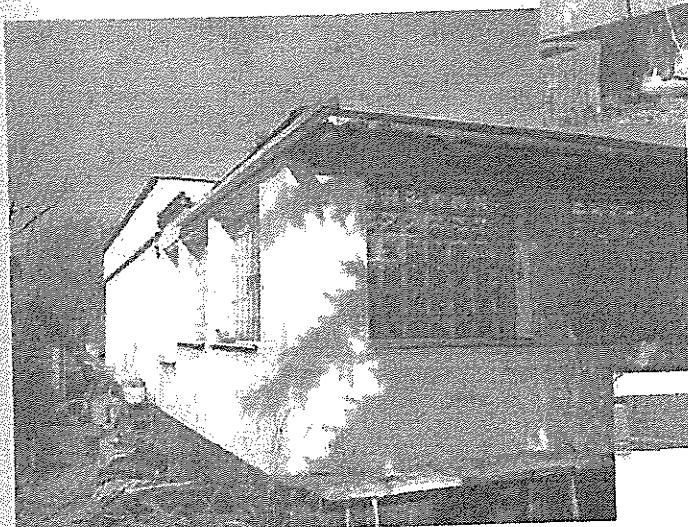
Čelný pohľad



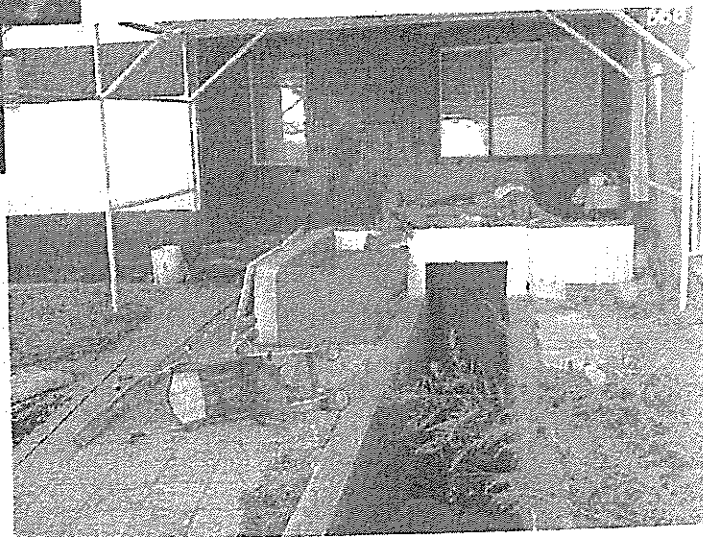
Zadný pohľad a pohľad na
hospodársku budovu

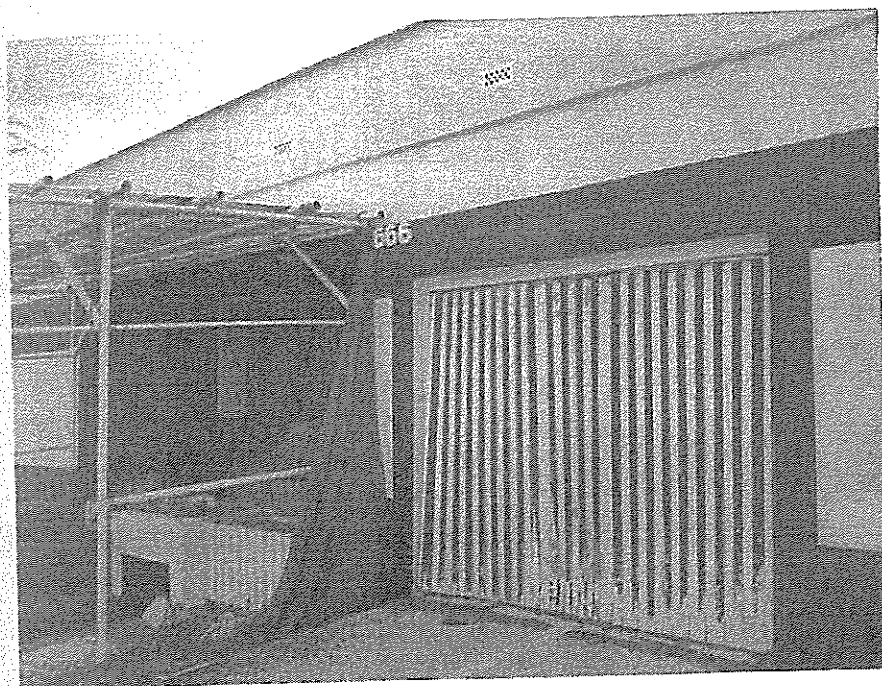


Zadný a bočný pohľad



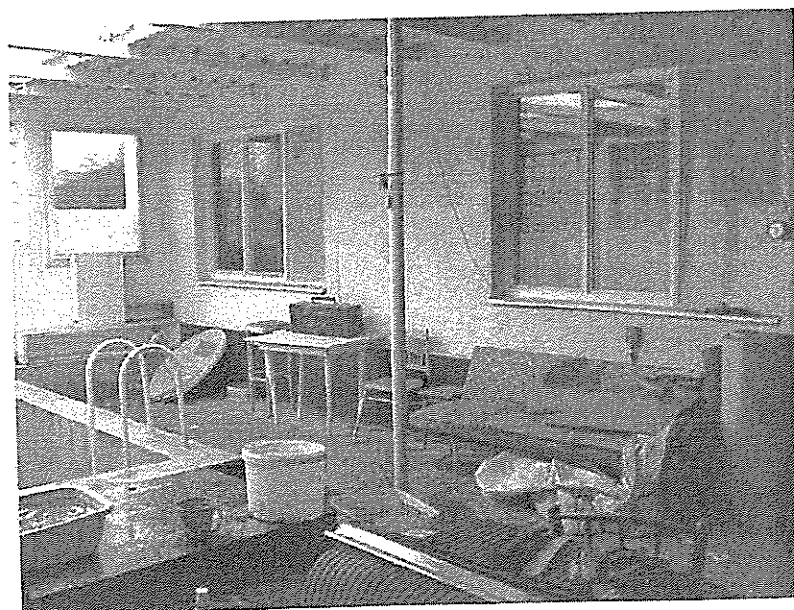
Pohľad čelný na vchody do 1.n.p. a 1.p.p.



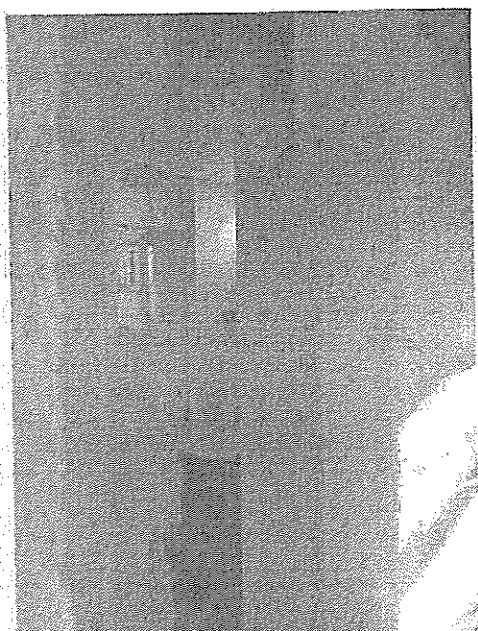
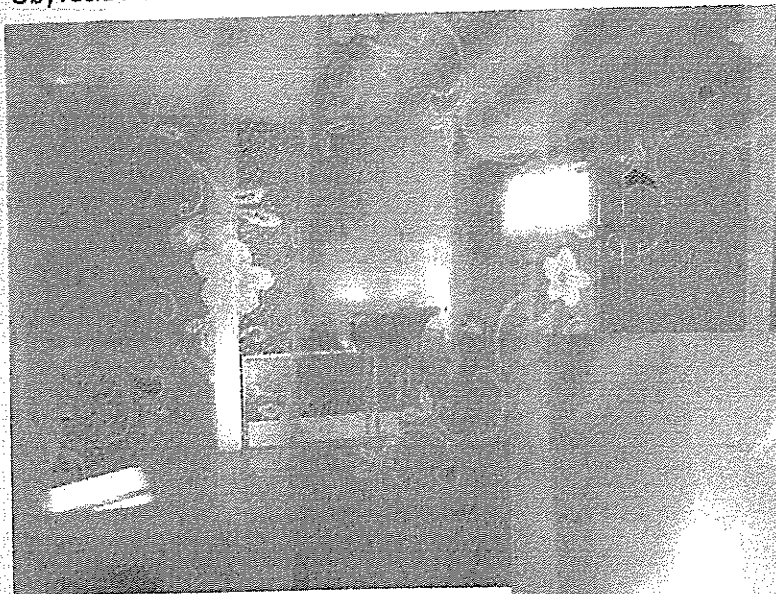


Detail – garáž

Bazénová miestnosť



Obývacia izba



Kuchyňa

Mestský úrad, Mierové námestie, 019 01 ILAVA
oddelenie vnútornej správy

Vybavuje:
Riecka
042/4455511

Dňa:
14.05.2010

Vec: Potvrdenie

Mestský úrad Ilave, oddelenie vnútornej správy – evidencia obyvateľstva
týmto potvrdzuje, že rodinný dom súpisné číslo 666 na ul. Kpt. Nálpku v
Ilave, bol postavený pred rokom 1976.
Potvrdenie sa vydáva na úradné účely.

MESTO ILAVA
MESTSKÝ ÚRAD
Mierové nám. 019/18, 019 01 ILAVA
IČO 36 018 018
Mária Melišerová
ved. odd.



Pohľad od ulice cez podielovú parcelu 1334



Pohľad čelný z dvora



Pohľad z dvora na ulici cez podielovú parcelu č. 1334



Pohľad zadný od suseda

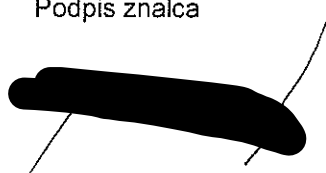
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor, stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912898.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 50/2022 znaleckého denníka.

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

Podpis znalca

A black rectangular redaction mark covers the signature of the expert. A thin, curved line extends from the right side of the redaction mark.

