

Znalec:

Ing. Vladislav PRAŽMA, Bacúrov č. 87,
962 61 Dobrá Niva, tel. 0903543446
Evidenčné číslo znalca: 912840
E-mail: v.prazma@gmail.com

Zadávateľ:

auctio, s.r.o., 949 01 Nitra
ul. Kmeťkova č. 30

Číslo objednávky:

19/2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo **19 / 2018**

znalecký úkon číslo **201800346150**



Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty **rodinného domu** súpisné číslo **30** na pozemku par. KN-C číslo **585** s príslušenstvom a pozemku par. KN-C číslo 585 v **k. ú. Hájniky**, obec **Sliač**, okres Zvolen pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh):

54 (25)

Počet odovzdaných vyhotovení:

4

V Bacúrove dňa 28. 01. 2018

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

- Stanoviť všeobecnú hodnotu **rodinného domu** súpisné číslo **30** na pozemku par. KN-C číslo **585** s príslušenstvom a pozemku par. KN-C číslo 585 v **k. ú. Hájniky**, obec **Sliač**, okres Zvolen.

2. Dátum vyžiadania posudku:

21.04.2017

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

10.05.2017

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

10.05.2017

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie zn. posudku

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 610 k. ú. Hájniky zo dňa 14.06.2017, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava
- Kópia z katastrálnej mapy, k. ú. Hájniky zo dňa 15.06.2017, vyhotovená cez katastrálny portál GKÚ Bratislava
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- 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.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

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

- Dobrovoľná dražba.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

1. 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.

2. Východisková hodnota stavieb (VH)

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

3. Technická hodnota (TH)

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

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. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.
- Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb: Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2017.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. **610 k. ú. Hájniky**. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc.č. **585** zastavané plochy a nádvorí o výmere **1015 m²**

Stavby

- **Rodinný dom** č.s. **30** na parc. č. 585

B. Vlastníci:

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

- **1 Janák Milan r. Janák a Lýdia Janáková r. Zemková, Mgr.**, ČSA 56/41, Sliač-Hájniky, PSČ 962 31, SR; spoluvlastnícky podiel **1/2**
Dátum narodenia: 22.03.1939 Dátum narodenia: 19.05.1946

Poznámka:

- Poznomenáva sa, že nehnuteľnosti zapísané v časti A-LV sú zahrnuté do súpisu majetkovej podstaty úpadcu Iveta Janáková, nar. 12.3.1962, bytom ČSA 56, Sliač, číslo konkurzu č.k. 2K 52/2016-76, P 500/16 zapísané dňa 11.11.2016 - 263/16

Titul nadobudnutia: RI 2/77 - 13/77

Titul nadobudnutia: Správa katastra Zvolen, Rozhodnutie č.X 61/04 - 172/04

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

- **2 Janáková Lýdia r. Zemková, Mgr.**, ČSA 56/41, Sliač-Hájniky, PSČ 962 31, SR; spoluvlastnícky podiel **1/2**
Dátum narodenia: 19.05.1946

Poznámka:

- Poznámava sa, že nehnuteľnosti zapísané v časti A-LV sú zahrnuté do súpisu majetkovej podstaty úpadcu Iveta Janáková, nar. 12.3.1962, bytom ČSA 56, Sliac, číslo konkurzu č.k. 2K 52/2016-76, P 500/16 zapísané dňa 11.11.2016 - 263/16

Titul nadobudnutia: RI 2/77

Titul nadobudnutia: Správa katastra Zvolen, Rozhodnutie č.X 61/04 - 172/04

C. Ťarchy:

- Záložné právo k nehnuteľnostiam pozemok C KN parc.č. 585 a stavba rodinného domu so súpisným číslom 30 postavená na pozemku C KN parc.č. 585 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653, V 486/13 z 14.3.2013 - 52/13.

Iné údaje:

- Bez zápisu

Poznámka:

- Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 18.01.2018
- Zameranie vykonané dňa 18.01.2018
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 18.01.2018

d) Technická dokumentácia:

- Zadávateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby a nebola porovnaná so skutočným stavom.
- Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.
- Zadávateľom nebola poskytnutá stavebná dokumentácia stavby a nebola porovnaná so skutočným stavom.
 - Stavba rodinného domu je užívaná v súlade s projektovaným účelom, resp. nebolo dokladované rozhodnutie príslušného stavebného úradu o zmene spôsobu užívania,
 - Údaje o veku nehnuteľností a vykonaných rekonštrukčných prácach poskytl pri obhliadke nehnuteľnosti jej vlastníci a užívatelia. Tieto údaje boli zohľadnené pri výpočte opotrebenia nehnuteľnosti.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

- Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra
 - stavba rodinného domu je evidovaná v popisných údajoch katastra,
 - stavba rodinného domu je evidovaná v geodetických údajoch katastra,
 - stavba rodinného domu má uvedený správny druh stavby,
 - pozemok pod rodinným domom má uvedený druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, ktorý je v súlade so skutočným stavom,



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

Stavby:

- **Rodinný dom** č.s. **30** na parc. KN-C č. 585
- Príslušenstvo na parc. KN č. 585 (dreváreň, plot, vonkajšie úpravy)

Pozemky:

- parc. KN č. **585**

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

- **Stavby:** nie sú
- **Pozemky:** nie sú

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom súpisné číslo 30 na pozemku parc. KN-C číslo 585 k. ú. Hájniky

POPIS STAVBY

Posúdenie charakteru stavby:

* Podľa stavebného zákona dom spĺňa požiadavku § 43 d, ods. 3 stavebného zákona v zmysle ktorého rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.

* Taktiež podľa Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 v znení neskorších zmien a doplnkov stavba má charakter rodinného domu.

* Viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností určená na bývanie.

* Predmetný objekt - stavbu - na základe jeho charakteru a súvisiacich podmienok hodnotím ako rodinný dom, stavba má v skutočnosti:

- jedno podzemné a dve nadzemné podlažia s plochou strechou
- dom s dvomi bytovými jednotkami
- dom so samostatným vstupom z verejnej komunikácie
- detto právny stav v KN druh stavby - 10 - rodinný dom
- dom užívaný na rodinné bývanie

Objekt z hľadiska zatriedenia podľa KS klasifikovaný ako 111 0 Jednobytové budovy

Preverenie majetkovoprávneho stavu nehnuteľnosti:

Rodinný dom súpisné číslo 30 je postavený na pozemku parcelné číslo 585 v katastrálnom území Hájniky, obec Sliač, v časti so zástavbou rodinných v okrajovej časti mesta. K prevereniu majetkovoprávneho stavu nehnuteľnosti boli znalcom získané listiny z evidencie príslušného katastrálneho úradu. Stavba rodinného domu je polohopisne a popisne vedená v evidencii príslušného katastrálneho úradu. Stavba rodinného domu je majetkovoprávne vysporiadaná.

Vek stavby:

Doklady k preukázaniu veku stavby – stavebné povolenie ani kolaudačné rozhodnutie nie sú k dispozícii. Rodinný dom je podľa údajov poskytnutých vlastníckmi nehnuteľnosti v užívaní od roku 1964. V roku 1982 bola zrealizovaná nadstavba rodinného domu. V roku 2004 bola zrealizovaná rozsiahla rekonštrukcia interiéru rodinného domu vrátane zateplenia rodinného domu, opotrebenie počítam analytickou metódou.

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické
- Schodisko - liate terazzo, betónová, keramická dlažba
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - dvojité drevené
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter, tehlová dlažba
- Ostatné vybavenie - vráta garážové - rámové s výplňou
- Vyukurovanie - zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly,)
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický,
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické
- Schodisko - liate terazzo, betónová, keramická dlažba
- Strecha - ploché strechy - jednoplášťové s tepelnou izoláciou; krytiny na plochých strechách - z pozinkovaného plechu; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody,
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením; okenné žalúzie - kovové; okenice a vonkajšie rolety - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - vlysy bukové; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - plynový sporák, sporák na propán-bután; - umývačka riadu (zabudovaná); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; - bleskozvod; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické,
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - drevené zdvojené; okenné žalúzie - kovové; okenice a vonkajšie rolety - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - plynový sporák, sporák na propán-bután; - umývačka riadu (zabudovaná); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová jednoduchá; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

Dispozičné riešenie stavby:

I.Podzemné podlažie – kotolňa, 2x sklad, chodba, dielňa, schodisko

I.Nadzemné podlažie – 3x izba, kuchyňa, komora, kúpeľňa, WC, chodba, schodisko

II.Nadzemné podlažie – 3x izba, kuchyňa, komora, kúpeľňa, WC, chodba, schodisko

Preverenie prístupu ku stavbe:

Stavba je situovaná v jestvujúcej zástavbe rodinných domov v komplexe rodinných domov s priamym vstupom z miestnej komunikácie ul. ČSA a ul. Kalinčiakova. K pozemku parcelné číslo 585 je evidovaný vlastnícky vzťah spoluvlastníckym podielom. Prístup k rodinnému domu je obecnou komunikáciou ku p. KN-C č. 585. Parkovanie na pozemku vlastníka a na verejnej komunikácii.

Charakter stavby:

Stavba vykazuje znaky rodinného domu, t. j. viac ako 50% podlahovej plochy slúži na bývanie, v čase obhliadky bol rodinný dom využívaný. Iný druh využitia ako na bývanie sa neuvažuje.

Koeficient cenovej úrovne som zadal z Indexov cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ IV. štvrtrok 2017 spracovaných pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb, pre uzavretie dohody o cene k roku 1996 IV. kvartál, stavebníctvo ako celok kcu = 2,350.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 7 Domy rodinné dvojbytové

KS: 112 1 Dvojbytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. PP	1964	13,16*10,95 - 3,80*2,31	135,32	120/135,32=0,887
1. NP	1964	13,16*10,95	144,1	120/144,1=0,833
1. Nadstavba	1982	13,16*10,95	144,1	120/144,1=0,833

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	2.NP
1	Osadenie do terénu			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-	-
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
4	Murivo			
	4.1.b murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm	1565	-	-
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	-	1290	1290
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400	400
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040	1040
9	Ploché strechy			
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	-	335	-
11	Krytiny na plochých strechách			
	11.4 z pozinkovaného plechu	-	365	-
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55	-
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20	20
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	190	-

17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	-	-	190
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135	-
18	Okná			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	340	340
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	-	300	300
20	Okenice a vonkajšie rolety			
	20.2 plastové	-	105	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	-	355
	22.3 vlysy bukové	-	345	-
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	-	150	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-	-
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	-	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	280	280
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	-	80	80
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	-	80	80
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	-	155	-
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55	-
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	-	35
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35	35
	Spolu	5020	7175	5600

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75	-	-
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové potrubie (2 ks)	-	10	10
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-	-
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	-	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (2 ks)	-	50	50
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (2 ks)	-	150	150
	36.7 odsávač pár (2 ks)	-	30	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	-	30	30

	36.11 kuchynská linka (za bežný meter rozvinutej šírky) (7.10 bm)	-	201	190
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	-	30	-
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	-	-	65
	37.5 umývadlo (2 ks)	-	10	10
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	-	35	35
	38.3 pákové nerezové (4 ks)	-	40	40
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	-	25	25
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	-	80	80
	40.4 vane (2 ks)	-	15	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	-	30	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	-	15	15
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240	-
	Spolu		475	991
			745	

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,397$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(5020 + 475 * 0,887)/30,1260$	180,62
1. NP	$(7175 + 991 * 0,833)/30,1260$	265,57
1. Nadstavba	$(5600 + 745 * 0,833)/30,1260$	206,49

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	6,22	35,33	2,20
2	Zvislé konštrukcie	22,99	66,25	15,23
3	Stropy	15,54	43,75	6,80
4	Zastrešenie bez krytiny	1,70	0,00	0,00
5	Krytina strechy	1,86	0,00	0,00
6	Klampiarske konštrukcie	0,58	22,03	0,13
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,98	22,03	1,32
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,64	22,03	0,58
9	Vnútorne ker. obklady	1,27	22,03	0,28
10	Schody	1,87	43,75	0,82
11	Dvere	2,30	22,03	0,51
12	Vráta	0,36	100,00	0,36
13	Okná	5,08	22,03	1,12
14	Povrchy podláh	5,32	22,03	1,17
15	Vykurovanie	6,48	59,32	3,84
16	Elektroinštalácia	5,40	59,32	3,20
17	Bleskozvod	0,79	22,03	0,17
18	Vnútorný vodovod	1,48	59,32	0,88

19	Vnútorná kanalizácia	0,10	59,32	0,06
20	Vnútorný plynovod	0,52	22,03	0,11
21	Ohrev teplej vody	0,31	59,32	0,18
22	Vybavenie kuchýň	4,63	22,03	1,02
23	Hygienické zariadenia a WC	0,84	22,03	0,19
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,74	59,32	3,40
	Opotrebenie			43,57%
	Technický stav			56,43%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1964		
Východisková hodnota	180,62 €/m ² *135,32 m ² *2,397*1,00	58 586,27
Technická hodnota	56,43% z 58 586,27	33 060,23
1. NP z roku 1964		
Východisková hodnota	265,57 €/m ² *144,10 m ² *2,397*1,00	91 729,92
Technická hodnota	56,43% z 91 729,92	51 763,19
1. Nadstavba z roku 1982		
Východisková hodnota	206,49 €/m ² *144,10 m ² *2,397*1,00	71 323,24
Technická hodnota	56,43% z 71 323,24	40 247,70

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	58 586,27	33 060,23
1. nadzemné podlažie	91 729,92	51 763,19
1. nadstavba	71 323,24	40 247,70
Spolu	221 639,43	125 071,12

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Drobná stavba: Dreváreň bez súp. čísla na pozemku par. KN-C č. 585

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť postavená za rodinným domom súp. číslo 30.

Dispozičné riešenie:

1.NP – dreváreň, sklad

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpikové obojstranne obité
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové bez podhľadu
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Výplne otvorov - dvere - oceľové alebo drevené zvlakové
- Podlahy - hrubé betónové, tehlová dlažba
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1975	4,15*3,25	13,49	18/13,49=1,334

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	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.4 drevené stĺpkové obojstranne obité	1005
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	3695

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,397$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3695 + 0 * 1,334)/30,1260$	122,65

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	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$122,65 \text{ €/m}^2 * 13,49 \text{ m}^2 * 2,397 * 1,00$	3 965,95
Technická hodnota	14,00% z 3 965,95	555,23

2.2.2 Plot: Murovaný plot - ul. ČSA

Predmetom ohodnotenia je murovaný plot z plotových dielcov s drevenou výplňou oddeľujúci hodnotenú nehnuteľnosť od verejnej komunikácie ul. ČSA.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	21,45m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	21,45m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	33,68m ²	425	14,11 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: 21,45 m
Pohľadová plocha výplne: $21,45 * 1,57 = 33,68 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,397$
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 [%]
Murovaný plot - ul. ČSA	2016	2	38	40	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(21,45\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 33,68\text{m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 55,27 \text{ €/ks}) * 2,397 * 1,00$	4 047,01
Technická hodnota	95,00 % z 4 047,01 €	3 844,66

2.2.3 Plot: Betónový plot - ul. Kalinčiakova

Predmetom ohodnotenia je murovaný plot z prefabrikovaných betónových dielcov oddeľujúci hodnotenú nehnuteľnosť od verejnej komunikácie ul. Kalinčiakova.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	32,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	32,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	56,00m ²	545	18,09 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 32 m
Pohľadová plocha výplne: 32*1,75 = 56,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,397
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 [%]
Betónový plot - ul. Kalinčiakova	2002	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(32,00m * 53,98 €/m + 56,00m ² * 18,09 €/m ² + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,397 * 1,00	6 878,24
Technická hodnota	68,00 % z 6 878,24 €	4 677,20

2.2.4 Studňa: Kopaná studňa na pozemku parc. KN-C číslo 585

Predmetom ohodnotenia je kopaná studňa hĺbky 9m priemeru 1m na pozemku parc. N-C č. 585.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 9 m

Priemer:	1000 mm
Počet elektrických čerpadiel:	1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,397$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$
Rozpočtový ukazovateľ:	do 5 m hĺbky: 81,49 €/m 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kopaná studňa na pozemku parc. KN-C číslo 585	1964	54	46	100	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 4\text{m} + 357,83 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 2,397 * 1,00$	3 265,00
Technická hodnota	46,00 % z 3 265,00 €	1 501,90

2.2.5 Vonkajšia úprava: prípojka vody na pozemku parc. KN-C číslo 585

Prípojka je zatriedená do KS 222 2 – miestne potrubné rozvody vody. Prípojka vody bola vybudovaná v roku 1964 v celkovej dĺžke cca 6,55m pozemkom parc. KN-C č. 585.

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:	6,55 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,397$
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 na pozemku parc. KN-C číslo 585	1964	54	16	70	77,14	22,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,55 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,397 * 1,00$	927,73
Technická hodnota	22,86 % z 927,73 €	212,08

2.2.6 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na par. KN-C číslo 585

Prípojka je zatriedená do KS 222 3 – miestne kanalizácie. Prípojka kanalizácie bola vybudovaná v roku 1964 v celkovej dĺžke 6,5m priamym napojením do septiku pozemkom parc. KN-C č. 585.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové
Položka: 2.2.a) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2140/30,1260 = 71,03 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 6,50 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,397$

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 kanalizácie na pozemku parc. KN-C číslo 585	1964	54	16	70	77,14	22,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,5 \text{ bm} * 71,03 \text{ €/bm} * 2,397 * 1,00$	1 106,68
Technická hodnota	$22,86 \% \text{ z } 1 106,68 \text{ €}$	252,99

2.2.7 Vonkajšia úprava: prípojka NN na pozemku parc. KN-C číslo 585

Prípojka je zatriedená do KS 2213 – diaľkové siete a vedenia. Prípojka NN bola vybudovaná v roku 1964 v celkovej dĺžke s napojením z verejnej siete pozemkom parc. KN-C č. 585.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.j) káblová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$

Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm

Počet merných jednotiek: 5,50 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,397$

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 NN na pozemku parc. KN-C číslo 467	1964	54	16	70	77,14	22,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,5 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,397 * 1,00$	194,72
Technická hodnota	22,86 % z 194,72 €	44,51

2.2.8 Vonkajšia úprava: septik na pozemku parc. KN-C číslo 585Predmetom ohodnotenia je betónový septik objemu 4m³ na pozemku parc. KN-C č. 585.**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.6. Septik - betónový monolitický aj montovaný (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3520/30,1260 = 116,84 €/m³ OP**Počet merných jednotiek:** 4 m³ OP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 2,397$ **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 [%]
septik na pozemku parc. KN-C číslo 585	1964	54	16	70	77,14	22,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ m}^3 \text{ OP} * 116,84 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,397 * 1,00$	1 120,26
Technická hodnota	22,86 % z 1 120,26 €	256,09

2.2.9 Vonkajšia úprava: vonkajšie schody na pozemku parc. KN-C číslo 585

Predmetom ohodnotenia sú betónové vonkajšie schody s povrchovou úpravou z keramickej dlažby.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $6*1,75 + 12*1,94 = 33,78 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,397$
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 [%]
vonkajšie schody na pozemku parc. KN-C číslo 585	1982	36	4	40	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$33,78 \text{ bm}$ stupňa * $12,78 \text{ €/bm}$ stupňa * $2,397$ * $1,00$	1 034,81
Technická hodnota	$10,00 \%$ z 1 034,81 €	103,48

2.2.10 Vonkajšia úprava: spevnené plochy na pozemku par. KN-C číslo **585****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.i) Polovegetačné panely

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $380/30,1260 = 12,61 \text{ €/m}^2$ ZP
Počet merných jednotiek: $3,85*5,40 + 1,20*6,80 = 28,95 \text{ m}^2$ ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,397$
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 na pozemku parc. KN-C číslo 585	2002	16	24	40	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28,95 \text{ m}^2$ ZP * $12,61 \text{ €/m}^2$ ZP * $2,397$ * $1,00$	875,05
Technická hodnota	$60,00 \%$ z 875,05 €	525,03

2.2.11 Vonkajšia úprava: Altánok na pozemku parc. KN-C číslo 585**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $2,50 * 2,50 = 6,25 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,397$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet potrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Altánok na parc. KN-C číslo 585	2000	18	22	40	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,25 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,397 * 1,00$	1 551,61
Technická hodnota	$55,00 \% \text{ z } 1 551,61 \text{ €}$	853,39

2.2.12 Vonkajšia úprava: Podzemná pivnica na parc. KN-C číslo 585

Predmetom ohodnotenia je podzemná pivnica za rodinným domom na pozemku parc. KN-C č. 585.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica
Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)

Bod: 14.1. Maloplošné pivnice

Položka: 14.1.a) Tehelná alebo kamenná klenbová

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $4210/30,1260 = 139,75 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$

Počet merných jednotiek: $(2,70 * 1,42 + 0,84 * 1,10) * 2,00 = 9,52 \text{ m}^3 \text{ vOP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,397$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet potrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Podzemná pivnica na pozemku parc. KN-C číslo 585	1982	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,52 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 139,75 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 2,397 * 1,00$	3 189,02
Technická hodnota	28,00 % z 3 189,02 €	892,93

2.2.13 Vonkajšia úprava: prípojka plynu na pozemku parc. KN-C číslo 585**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 4,74 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,397$

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 plynu na pozemku parc. KN-C číslo 585	2000	18	22	40	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,74 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,397 * 1,00$	160,31
Technická hodnota	55,00 % z 160,31 €	88,17

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súpisné číslo 30 na pozemku parc. KN-C číslo 585 k. ú. Hájniky	221 639,43	125 071,12
Dreváreň bez súp. čísla na pozemku parc. KN-C číslo 585	3 965,95	555,23
Ploty		
Murovaný plot - ul. ČSA	4 047,01	3 844,66
Betónový plot - ul. Kalinčiakova	6 878,24	4 677,20
Celkom za Ploty	10 925,25	8 521,86
Kopaná studňa na pozemku parc. KN-C číslo 585	3 265,00	1 501,90
Vonkajšie úpravy		
prípojka vody na pozemku parc. KN-C číslo 585	927,73	212,08
prípojka kanalizácie na pozemku parc. KN-C číslo 585	1 106,68	252,99
prípojka NN na pozemku parc. KN-C číslo 467	194,72	44,51
septik na pozemku parc. KN-C číslo 585	1 120,26	256,09
vonkajšie schody na pozemku parc. KN-C číslo 585	1 034,81	103,48
spevnené plochy na pozemku parc. KN-C číslo 585	875,05	525,03
Altánok na pozemku parc. KN-C číslo 585	1 551,61	853,39
Podzemná pivnica na pozemku parc. KN-C číslo 585	3 189,02	892,93
prípojka plynu na pozemku parc. KN-C číslo 585	160,31	88,17
Celkom za Vonkajšie úpravy	10 160,19	3 228,67
Celkom:	249 955,82	138 878,78

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

- * Nehnuteľnosť s jej súčasťami a príslušenstvom sa nachádza v zastavanom území mesta Sliac v katastrálnom území Hájniky, v okrajovej časti mesta. Okolitú zástavbu tvoria rodinné domy. Prístup k nehnuteľnosti je priamo z miestnej cestnej asphaltovej komunikácie z ul. ČSA a z ul. Kalinčiakova. Centrálna časť mesta Sliac vo vzdialenosti cca 700m. Mestský úrad je vo vzdialenosti do 100m.
 - * trh s nehnuteľnosťami - kúpna sila obyvateľstva - v čase obhliadky zvýšený záujem na kúpu nehnuteľností daného typu (výrazne vyšší na kúpu pozemkov)
 - * poloha nehnuteľnosti v danej obci vzťah k centru obce - okrajová časť mesta Sliac vhodná k rodinnému bývaniu
 - * súčasný technický stav nehnuteľnosti - udržiavaná nehnuteľnosť - stavba po čiastočnej modernizácii a oprave
 - * prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti - rodinné domy so záhradami a dvorom
 - * príslušenstvo nehnuteľnosti - bez vplyvu na hodnotu nehnuteľnosti
 - * typ nehnuteľnosti - samostatne stojaci dom s dvorom a záhradou
 - * pracovné možnosti obyvateľstva (miera nezamestnanosti) - nezamestnanosť do 15%
 - * skladba obyvateľstva v mieste stavby - lokalita s malou hustotou obyvateľstva, bez konfl. skupín
 - * orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám - obytné miestnosti sú orientované v prevládajúcom množstve na západ
 - * konfigurácia terénu - rovinnaté pozemky
 - * pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby - elektroinštalácia, verejný vodovod, kanalizácia, plyn, ST
 - * doprava v okolí nehnuteľnosti - železnica, autobusová - prímestská doprava
 - * občianska vybavenosť - mestský úrad, banky, škôlka, škola, obchody s potravinami a rozličným tovarom, športoviská, reštaurácie, rekreačné zariadenia, pošta, zdravotné stredisko
 - * prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby nad 1000 m
 - * kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby - frekventovaná ulica - (zvýšená hlučnosť a prašnosť)
 - * možnosť zmeny v zástavbe - územný rozvoj - bez zmeny do piatich rokov
 - * možnosť ďalšieho rozšírenia - bez možnosti rozšírenia
- dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti - nehnuteľnosť bez výnosu v čase obhliadky, možnosť prenajatia domu na trvalé bývanie, iné využitie v danej lokalite vylučujem
- * názor znalca - dobrá nehnuteľnosť



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je využívaná na bývanie, vzhľadom na skutočnosť, že v posudzovanej lokalite je zástavba rodinných domov, nepredpokladám iné využívanie využité hodnotenej nehnuteľnosti.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

K predmetným hodnoteným nehnuteľnostiam sú zriadené ťarchy evidované na liste vlastníctve získanom z katastrálneho portálu.

- Poznomenáva sa začatie súdneho konania č. 18C/168/2016 na Okresnom súde vo Zvolene o vydanie nariadenia neodkladného opatrenia a zdržania sa výkonu záložného práva, P 398/16 zapísané dňa 5.9.2016 - 217/16.
- Poznomenáva sa, že nehnuteľnosti zapísané v časti A-LV sú zahrnuté do súpisu majetkovej podstaty úpadcu Iveta Janáková, nar. 12.3.1962, bytom ČSA 56, Sliač, číslo konkurzu č.k. 2K 52/2016-76, P 500/16 zapísané dňa 11.11.2016 - 263/16
- Záložné právo k nehnuteľnostiam pozemok C KN parc.č. 585 a stavba rodinného domu so súpisným číslom 30 postavená na pozemku C KN parc.č. 585 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653, V 486/13 z 14.3.2013 - 52/13.

O prípadnej existencii iných vecných bremien, resp., záložných práv, ktoré by neboli zapísané v katastri nehnuteľností, objednávateľ ako aj vlastník vyhlásil že žiadne neexistujú.

Predmetný rodinný dom je štandardne obchodovateľná nehnuteľnosť na realitnom trhu.

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

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je zvolený na úrovni, ktorá zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty porovnateľných rodinných domov v posudzovanej časti mesta Sliač. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	1,800	13	23,40
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,800	8	14,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti				

	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,800	10	18,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	9	10,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,600	7	4,20
13	Obč. vybav.(úrad,škola.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,600	10	6,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,060	8	0,48
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	1,200	20	24,00
	Spolu			180	193,74

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 193,74 / 180$	1,076
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 138\,878,78 \text{ €} * 1,076$	149 433,57 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Identifikácia pozemku: LV číslo 610 zastavané plochy k. ú. Hájniky

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v okrajovej časti mesta Sliač. V posudzovanej lokalite je možnosť napojenia na verejný vodovod, kanalizáciu, plynovod a elektrickú sieť. Pozemky majú rovinatý charakter. Prístup k pozemkom je priamo z miestnej komunikácie ul. Československej armády.

V meste Sliač je zvýšený záujem o kúpu pozemkov, z uvedeného dôvodu som zvolil východiskovú hodnotu vo výške 80% z východiskovej hodnoty pre mesto Zvolen, ktoré sa nachádza vo vzdialenosti cca 4km od mesta Sliač.



Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
585	zastavané plochy a nádvoria	1015	1015,00	1/1	1015,00

Obec:

Sliač

Východisková hodnota:

$V_{H,MJ} = 80,00\% \text{ z } 16,60 \text{ €/m}^2 = 13,28 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením,	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50

využitia územia		
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,10 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,4750
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 2,4750$	32,87 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\ 015,00 \text{ m}^2 * \mathbf{32,87 \text{ €/m}^2}$	33 363,05 €

III. ZÁVER

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty **rodinného domu** súpisné číslo **30** na pozemku par. KN-C číslo **585** s príslušenstvom a pozemku par. KN-C číslo 585 v **k. ú. Hájniky**, obec **Sliač**, okres Zvolen.

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 18. 01. 2018, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 149 433,57 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 33 363,05 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom súpisné číslo 30 na pozemku parc. KN-C číslo 585 k. ú. Hájniky	134 576,53
Dreváreň bez súp. čísla na pozemku parc. KN-C číslo 585	597,43
Ploty	
Murovaný plot - ul. ČSA	4 136,85
Betónový plot - ul. Kalinčiaková	5 032,67
Spolu za Ploty	9 169,52
Kopaná studňa na pozemku parc. KN-C číslo 585	1 616,04
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody na pozemku parc. KN-C číslo 585	228,20
prípojka kanalizácie na pozemku parc. KN-C číslo 585	272,22
prípojka NN na pozemku parc. KN-C číslo 467	47,89
septik na pozemku parc. KN-C číslo 585	275,55
vonkajšie schody na pozemku parc. KN-C číslo 585	111,34
spevnené plochy na pozemku parc. KN-C číslo 585	564,93
Altánok na pozemku parc. KN-C číslo 585	918,25
Podzemná pivnica na pozemku parc. KN-C číslo 585	960,79
prípojka plynu na pozemku parc. KN-C číslo 585	94,87
Spolu za Vonkajšie úpravy	3 474,05
Spolu stavby	149 433,57
Pozemky	
LV číslo 610 zastavané plochy a nádvoria k. ú. Hájniky - parc. č. 585 (1 015 m ²)	33 363,05
Spolu VŠH	182 796,62
Zaokrúhlená VŠH spolu	183 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **183 000,00 €**
Slovom: **Jedenstoosemdesiatritisíc Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

S využívaním nehnuteľnosti je spojené riziko súvisiace s ťarchami, ktoré sa na hodnotenú nehnuteľnosť viažu. K predmetným hodnoteným nehnuteľnostiam sú zriadené ťarchy evidované na liste vlastníctve získanom z katastrálneho portálu.

- Poznomenáva sa, že nehnuteľnosti zapísané v časti A-LV sú zahrnuté do súpisu majetkovej podstaty úpadcu Iveta Janáková, nar. 12.3.1962, bytom ČSA 56, Sliač, číslo konkurzu č.k. 2K 52/2016-76, P 500/16 zapísané dňa 11.11.2016 - 263/16
- Záložné právo k nehnuteľnostiam pozemok C KN parc.č. 585 a stavba rodinného domu so súpisným číslom 30 postavená na pozemku C KN parc.č. 585 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653, V 486/13 z 14.3.2013 - 52/13.

V Bacúrove dňa 28.01.2018

Vypracoval: Ing. Pražma Vladislav

IV. PRÍLOHY

Príloha č. 1 – výpis z listu vlastníctva č. **610**

Príloha č. 2 – kópia z mapy katastra nehnuteľností

Príloha č. 3 – objednávka na vypracovanie zn. posudku

Príloha č. 4 – situačná snímka lokality

Príloha č. 5 – koordinačná situácia

Príloha č. 6 – pôdorys nehnuteľnosti – rodinný dom – I. PP

Príloha č. 7 – pôdorys nehnuteľnosti – rodinný dom – I. NP

Príloha č. 8 – pôdorys nehnuteľnosti – rodinný dom – II. NP

Príloha č. 9 – prehľad ponuky realitných kancelárií - pozemky

Príloha č. 10 – prehľad ponuky realitných kancelárií – rod. domy

Príloha č. 11 – fotografická dokumentácia

PRÍLOHA č. 1

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍOkres: Zvolen
Obec: SLIAČ
Katastrálne územie: Hájniky

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 28.01.2018

Čas vyhotovenia: 19:27:08

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 610

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.
585	1015	Zastavané plochy a nádvorja	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
30	585	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	Janák Milan r. Janák a Lýdia Janáková r. Zemková, Mgr., ČSA 56/41, Sliač-Hájniky, PSČ 962 31, SR			1 / 2	
Dátum narodenia :	22.03.1939	Dátum narodenia :	19.05.1946		
Poznámka	Poznamenáva sa, že nehnuteľnosti zapísané v časti A-LV sú zahrnuté do súpisu majetkovej podstaty úpadcu Iveta Janáková, nar. 12.3.1962, bytom ČSA 56, Sliač, číslo konkurzu č.k. 2K 52/2016-76, P 500/16 zapísané dňa 11.11.2016 - 263/16.				
Titul nadobudnutia	RI 2/77 - 13/77				
Titul nadobudnutia	Správa katastra Zvolen Rozhodnutie č.X 61/04 - 172/04.				
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník				
2	Janáková Lýdia r. Zemková, Mgr., ČSA 56/41, Sliač-Hájniky, PSČ 962 31, SR			1 / 2	
Dátum narodenia :	19.05.1946				
Poznámka	Poznamenáva sa, že nehnuteľnosti zapísané v časti A-LV sú zahrnuté do súpisu majetkovej podstaty úpadcu Iveta Janáková, nar. 12.3.1962, bytom ČSA 56, Sliač, číslo konkurzu č.k. 2K 52/2016-76, P 500/16 zapísané dňa 11.11.2016 - 263/16.				
Titul nadobudnutia	RI 2/77				
Titul nadobudnutia	Správa katastra Zvolen Rozhodnutie č.X 61/04 - 172/04.				

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

Záložné právo k nehnuteľnostiam pozemok C KN parc.č. 585 a stavba rodinného domu so súpisným číslom 30 postavená na pozemku C KN parc.č. 585 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653, V 486/13 z 14.3.2013 - 52/13.

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: 25.01.2018 18:00

PRÍLOHA č. 1

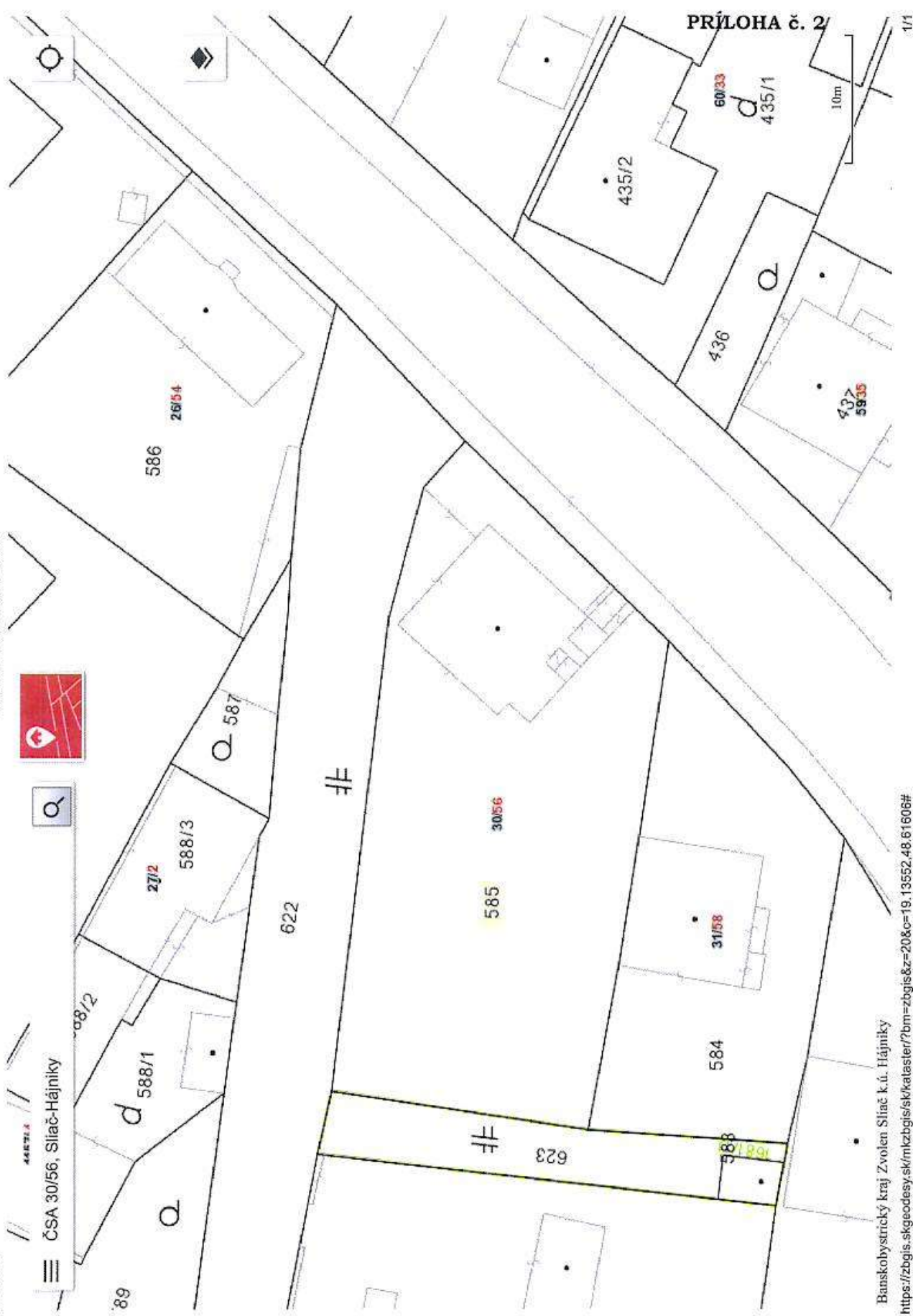
Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

28. 1. 2018

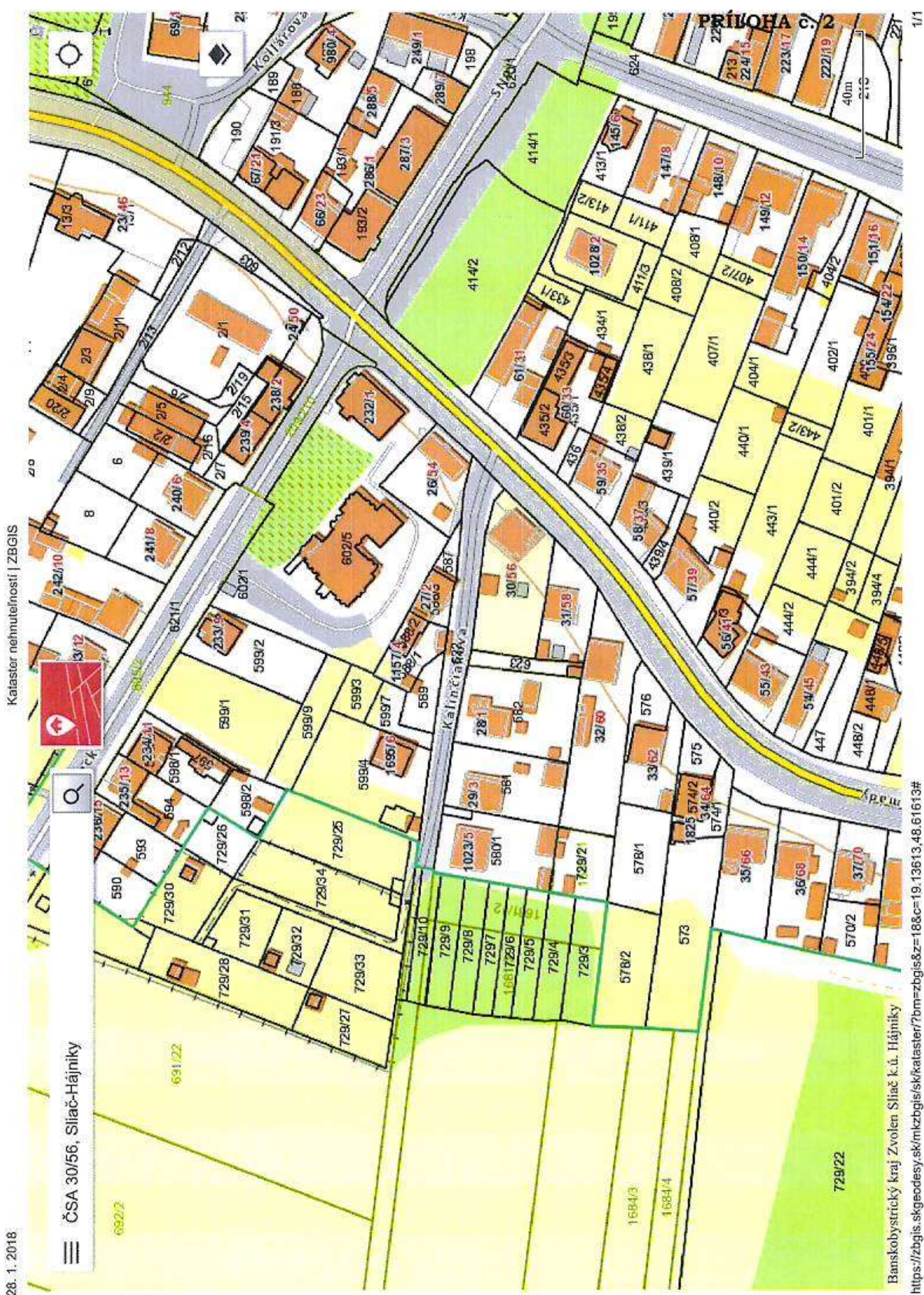


Kataster nehnuteľností | ZBGIS



ČSA 30/56, Sliac-Hájniky

Banskobystrický kraj Zvolen Sliac k.ú. Hájniky
<https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster/?bm=zbgis&z=20&c=19,13552,48,61606#>





Kmeťkova 30
949 01 Nitra
Slovenská republika

mail: auctio@auctio.sk
web: www.auctio.sk

IČO: 36765121
DIČ: 2022362452
IČ DPH: SK 2022362452

PRÍLOHA č. 3

Ing. Vladislav PRAŽMA
Bacúrov č. 87
962 61 Dobrá Niva

V Nitre, 02. januára 2018

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Touto cestou si u Vás spoločnosť auctio, s. r. o. **objednáva vypracovanie znaleckého posudku** (podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov) **na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:**

vedenej na Okresnom úrade Zvolen, Katastrálny odbor, pre obec Sliach, katastrálne územie Hájniky, v podiele 1/1 zapísanej:

- na liste vlastníctva číslo 610 ako:
 - rodinný dom (popis stavby: Rodinný dom) so súpisným číslom 30, postavený na parcele registra „C“ parcelné číslo 585,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 585, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría, výmera 1015 m².
(ďalej len „Nehuteľnosť“ v príslušnom gramatickom tvare)

Údaje potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku:

Zadávatel':

auctio, s. r. o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121, DIČ: 2022362452, IČDPH: SK2022362452, Obchodný register: Nitra, Oddiel: Sro, Vložka: 19773/N

Právny úkon, na ktorý sa znalecký posudok použije :

ohodnotenie predmetu dražby pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Zákon“ v príslušnom gramatickom tvare)

Úlohy určené zadávateľom:

1. stanoviť všeobecnú hodnotu Nehuteľnosti (vyššie uvedenej).
2. zistiť prípadné závädy (viaznuce na Nehuteľnosti, s Nehuteľnosťou spojené), ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú.
3. ohodnotiť závädy, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny.
4. požiadať v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave Nehuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucích na Nehuteľnosti (na tento úkon zadávateľ znalca splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma).

Termín kedy bude možné vykonať ohodnotenie:

Dlžník resp. vlastník bol zadávateľom vyzvaný na sprístupnenie Nehuteľnosti v termíne: **18.01.2018 o 14.00 hod.** a to práve na účely vykonania ohodnotenia.

V prípade, že dlžník neumožní vykonanie ohodnotenia žiadam o postup v súlade s § 12 ods. 3 Zákona podľa, ktorého:

(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Znalecký posudok žiadame vypracovať a odovzdať najneskôr 25.01.2018.

Žiadame dodať nasledovné:

- ✓ Znalecký posudok v 4 vyhotoveniach
- ✓ Znalecký posudok v elektronickej forme na CD - vo formáte WORD a aj jeho zaslanie na emailovú adresu: tomanova@auctio.sk,
- ✓ Foto dokumentáciu na CD a jej zaslanie na emailovú adresu: tomanova@auctio.sk
- ✓ Vyúčtovanie znaleckého

S úctou,

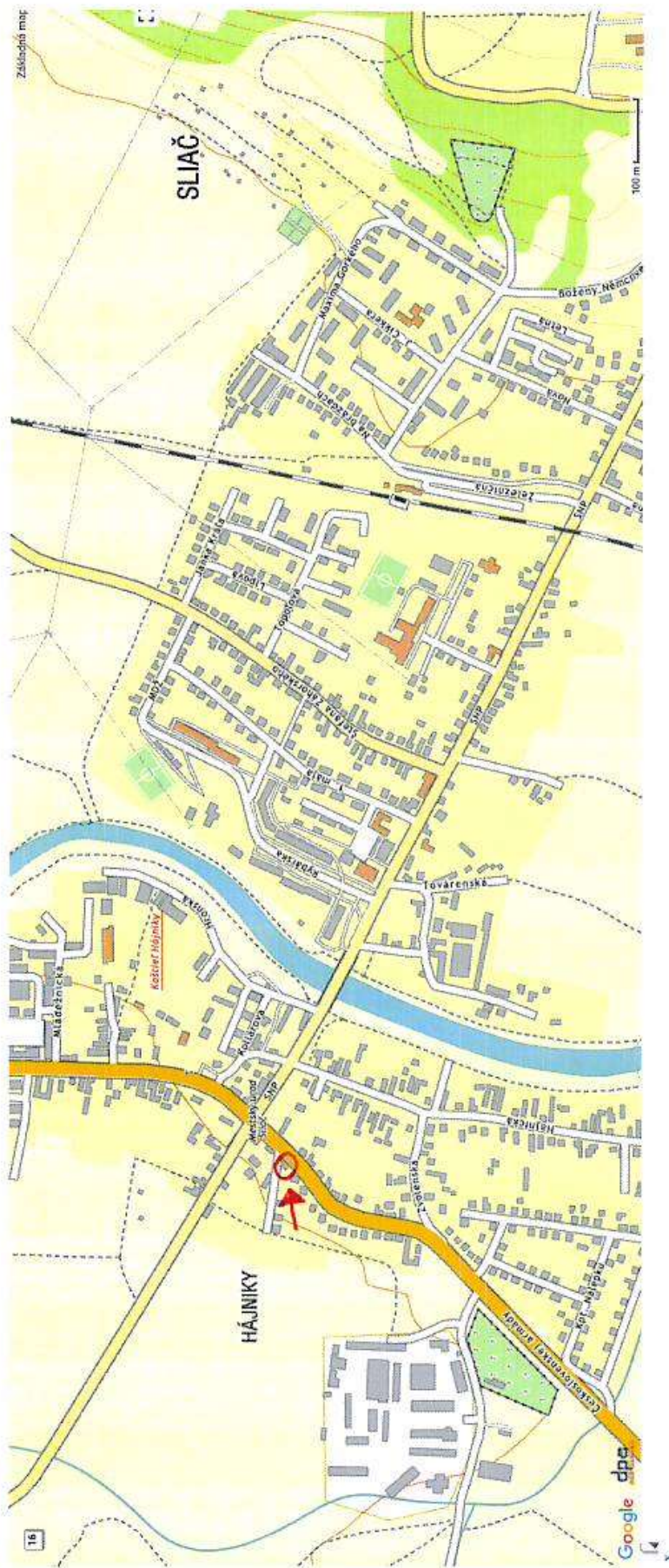


Mapa.sk | Mapa Slovenska, plánovač ciest, podrobné mapy miest

28. 1. 2018

[Mapa.sk](https://mapa.sk)

[Zoznam.sk](https://mapa.sk)



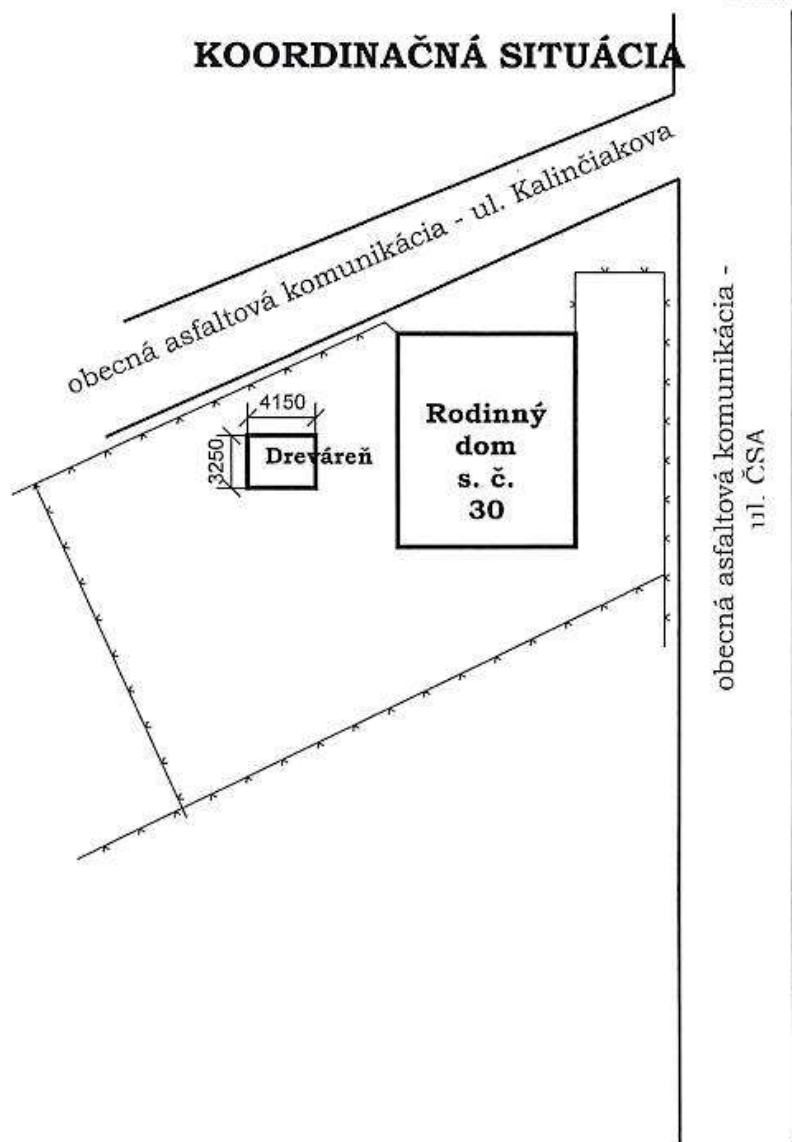
PRÍLOHA č. 4

1/1

<https://mapa.zoznam.sk/>

PRÍLOHA č. 5

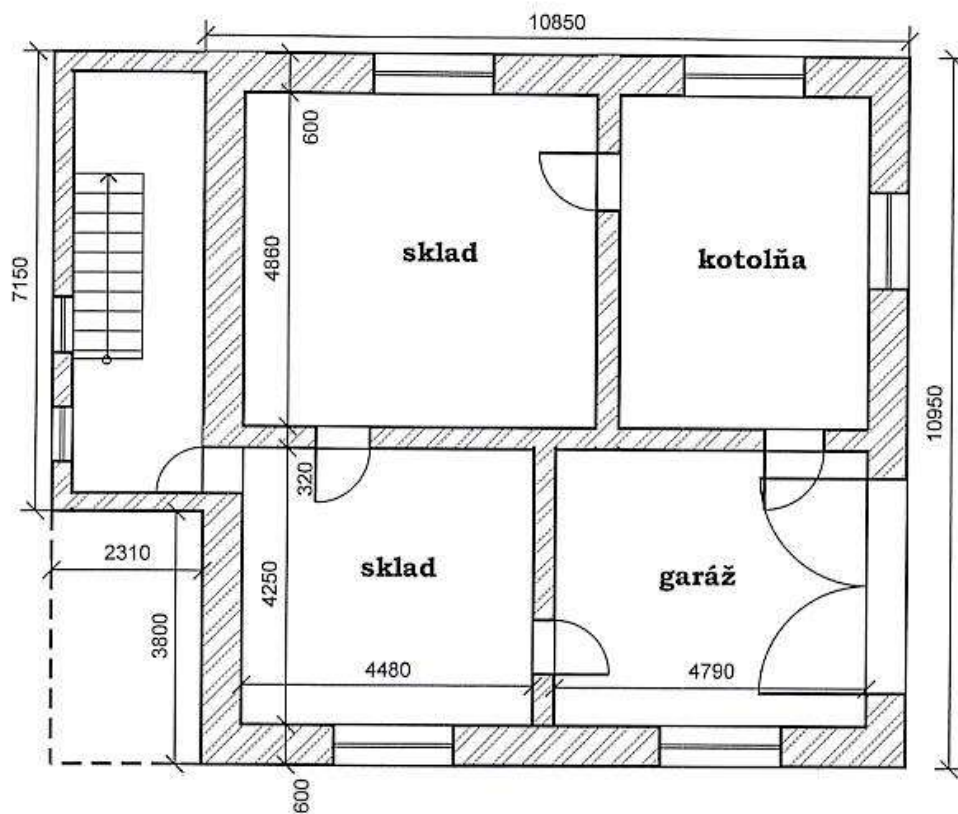
KOORDINAČNÁ SITUÁCIA



PRÍLOHA č. 6

PÔDORYS NEHNUTELNOSTI – I. PP

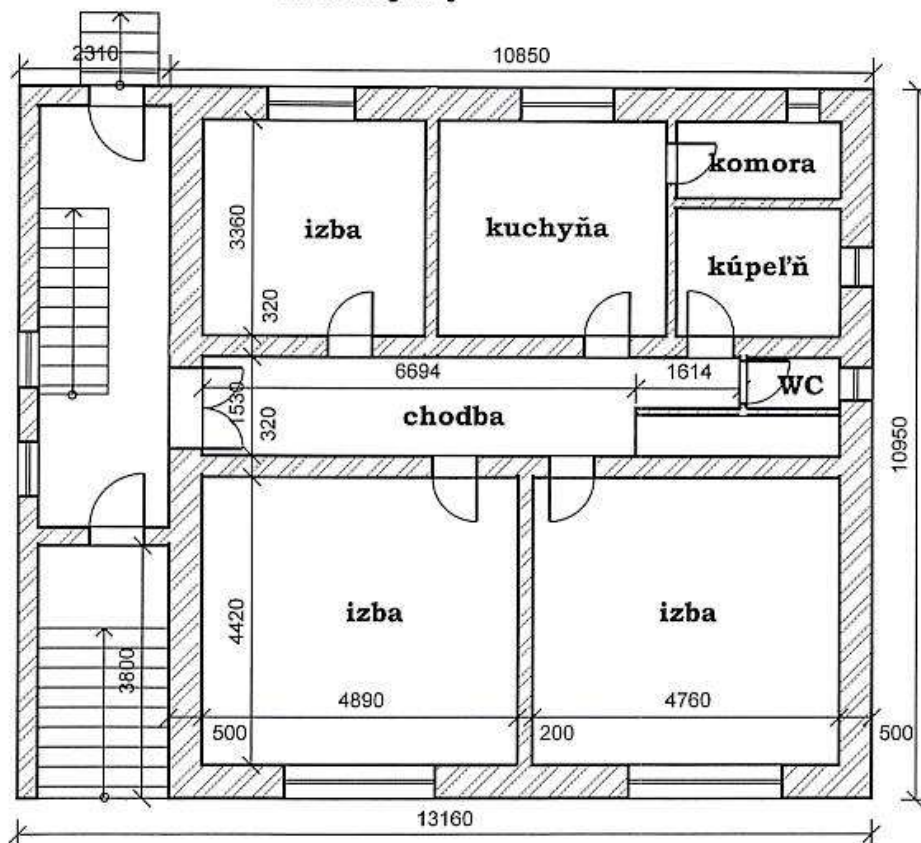
Rodinný dom súpisné číslo **30**
na pozemku parc. KN-C číslo **585**
k. ú. Hájniky



PRÍLOHA č. 7

PÔDORYS NEHNUTELNOSTI – I. NP

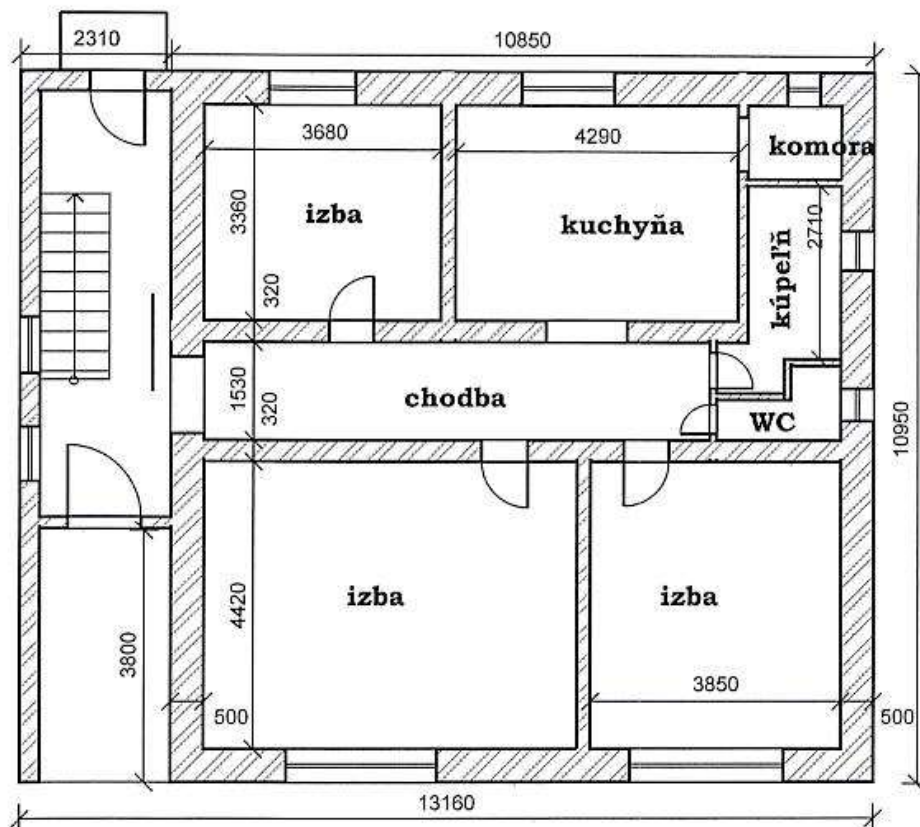
Rodinný dom súpisné číslo **30**
na pozemku parc. KN-C číslo **585**
k. ú. Hájniky



PRÍLOHA č. 8

PÔDORYS NEHNUTELNOSTI – II. NP

Rodinný dom súpisné číslo **30**
na pozemku parc. KN-C číslo **585**
k. ú. Hájniky



28. 1. 2018

Reality, byty, domy, nehnuteľnosti na predaj a prenájom | Reality.sk

Portál Reality.sk používa súbory cookie. Pokračovaním vo využívaní tejto lokality vyjadrujete svoj súhlas s používaním týchto súborov cookie.

ROZUMIEM

AKTUÁLNE
SKOLENIEOCHRANA OSOBNÝCH ÚDAJOV v rôznych
POĎĽA NARIADENIA GDPR mestách SR

60023 ponúk RK

1397 kancelárií

2413 súkromných inzerátov

44148 online návštevníkov

Prihlásiť

Vyhľadať nehnuteľnosti - reality Realitné kancelárie Súkromní inzerenti NARCS Poradne Info Novostavby.sk

» Ďalšie reality

BYTY / DOMY CHATY CHALUPY / OBJEKTY PRE OBCHOD A SLUŽBY / PRIESTORY PRE OBCHOD A SLUŽBY / PREVÁDZKOVÉ OBJEKTY /
PREVÁDZKOVÉ PRIESTORY / OSTATNÉ OBJEKTY / STAVEBNÉ POZEMKY / POĽNOHOSPODÁRSKE POZEMKY /

» Vyhľadať nehnuteľnosti - reality

Upresniť vyhľadávanie

» Top ponuka - Pozemky

Zobraziť všetky top ponuky

» Vytvorené a publikované inzeráty

Zobrazené záznamy 1 - 12 z 12 nájdených

Zoradiť podľa

1. publikácia

Aktualizovaný

Celková cena ▼

J. cena

20 ▼



/070311/ Predaj stavebného pozemku v centre kúp. mesta Sliač

Sliač
Pozemok pre rodinné domy 1 133,00 m²
Ulica: centrum obcePredaj
82 709 €
73 €/m²

1. publikácia 20.12.2017 Aktualizovaný 20.12.2017

HALD REALITY - Predaj, pozemok-záhrada 825 m², Sliač-HájnikySliač
Pozemok pre rodinné domy 825,00 m²
Ulica: -Predaj
61 800 €
74,91 €/m²

1. publikácia 24.1.2018 Aktualizovaný 24.1.2018



Na predaj pozemok v centre kúpeľného mesta Sliač.

Sliač
Pozemok pre rodinné domy 743,00 m²
Ulica: SliačPredaj
59 000 €
79,41 €/m²

1. publikácia 26.1.2018 Aktualizovaný 26.1.2018

EKOREAL-SLIAČ - POZEMOK PRE RD, 659m², s RD už od 59.900 € na kľúčSliač
Pozemok pre rodinné domy 659,00 m²
Ulica: RybárePredaj
52 061 €
79 €/m²

1. publikácia 16.6.2017 Aktualizovaný 29.12.2017

Na predaj krásny pozemok na Sliači - 659 m²Sliač
Pozemok pre rodinné domy 659,00 m²
Ulica: SliačPredaj
47 500 €
72,08 €/m²

1. publikácia 26.1.2018 Aktualizovaný 26.1.2018



Na predaj krásny pozemok v Sampire-Sliač

Sliač
Pozemok pre rodinné domy 1 123,00 m²
Ulica: SamporPredaj
47 166 €
42 €/m²

1. publikácia 26.1.2018 Aktualizovaný 26.1.2018

20 ▼






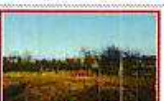
http://www.reality.sk/vyhľadavanie.9.1

1/2

28. 1. 2018

Reality, byty, domy, nehnuteľnosti na predaj a prenájom | Reality.sk

PRÍLOHA č. 9

Zoradiť podľa	1. publikácia	Aktualizovaný	Celková cena ▼	J. cena
20 ▼				
	EKOREAL- SLIAČ PEKNÝ SLNEČNÝ POZEMOK s možnosťou RD od 59.000!			
	Sliač Pozemok pre rodinné domy 1 123,00 m ² Ulica: NEZADANÉ		Predaj 43 797 € 39 €/m ²	1. publikácia 18.9.2017 Aktualizovaný 29.12.2017
	Predaj, veľký pozemok v tichom prostredí, Sampor			
	Sliač Pozemok pre rodinné domy 1 123,00 m ² Ulica: NEZADANÉ		Predaj 43 797 € 39 €/m ²	1. publikácia 17.1.2018 Aktualizovaný 24.1.2018
	Na predaj krásny pozemok pre RD, Sampor - Sliač			
	Sliač Pozemok pre rodinné domy 900,00 m ² Ulica: Sampor		Predaj 37 800 € 42 €/m ²	1. publikácia 26.1.2018 Aktualizovaný 26.1.2018
	Na predaj pozemok Zvolen - Sliač			
	Sliač Pozemok pre rodinné domy 1 041,00 m ² Ulica: Hájnická		Predaj 27 066 € 26 €/m ²	1. publikácia 26.1.2018 Aktualizovaný 26.1.2018
	Predaj stavebného pozemku - Sampor			
	Sliač Pozemok pre rodinné domy 717,00 m ² Ulica: x		Predaj 25 000 € 34,87 €/m ²	1. publikácia 19.1.2018 Aktualizovaný 19.1.2018
	Na predaj pozemok pri Zvoleno			
	Sliač Pozemok pre rodinné domy 537,00 m ² Ulica: Hájnická		Predaj 13 962 € 26 €/m ²	1. publikácia 26.1.2018 Aktualizovaný 26.1.2018
20 ▼				


**United[®]
Classifieds**

© 2010 - 2016 NARKS-INFOSERVIS a.s.



Inzercia na Reality.sk

- Podmienky používania
- Cenník
- Reklama na Reality.sk

- Registrácia realitnej kancelárie
- Registrácia súkromní inzerenti

Kontaktné údaje

- Kontakt
- Napíšte nám
- Info o NARKS
- Členova NARKS

28. 1. 2018

Reality, byty, domy, nehnuteľností na predaj a prenájom | Reality.sk

Portál Reality.sk používa súbory cookie. Pokračovaním vo využívaní tejto lokality vyjadrujete svoj súhlas s používaním týchto súborov cookie.

ROZUMIEM

AKTUÁLNE
SKOLENIEOCHRANA OSOBNÝCH ÚDAJOV
PODĽA NARIADENIA GDPR v rôznych
mestách SR

60023 ponúk RK

1397 kancelárií

2413 súkromných inzerátov

51436 online návštevníkov

Prihlásiť

[Vyhľadať nehnuteľnosti - reality](#)
[Reálné kancelárie](#)
[Súkromní inzerenti](#)
[MARKS](#)
[Poradne](#)
[Info](#)
[Novostavby.sk](#)

»» Ďalšie reality

BYTY / DOMY CHATY CHALUPY / OBJEKTY PRE OBCHOD A SLUŽBY / PRIESTORY PRE OBCHOD A SLUŽBY / PREVÁDZKOVÉ OBJEKTY /
PREVÁDZKOVÉ PRIESTORY / OSTATNÉ OBJEKTY / STAVEBNÉ POZEMKY / POĽNOHOSPODÁRSKE POZEMKY /

Zobrazíť publikovaný inzerát

»» Vyhľadať nehnuteľnosti - reality

vložte číslo inzerátu

»» Top ponuka - Domy

Zobrazíť všetky top ponuky



Veľmi pekný
priestranný
dvojgeneračný dom

»» Vytvorené a publikované inzeráty

Zobrazené záznamy 1 - 12 z 12 nájdených

Zoradiť podľa	1. publikácia	Aktualizovaný	Celková cena ▼	J. cena
				20 ▼
	Predaj, rodinný dom s veľkým pozemkom (1229 m²), Sliach			
	Sliach Rodinný dom 0,00 m ² Ulica: NEZADANÉ		Predaj	
		1. publikácia 17.1.2018	Aktualizovaný 24.1.2018	
	Predaj domu s veľkým pozemkom-			
	Sliach Rodinný dom 1 200,00 m ² Ulica: Na brádzach		Predaj	
		1. publikácia 28.12.2017	Aktualizovaný 28.12.2017	
	Predaj nadštandardného rodinného domu - v centre mesta Sliach			
	Sliach Rodinná vila 450,00 m ² Ulica: SNP		Predaj 359 000 € 799,78 €/m ²	
		1. publikácia 24.11.2017	Aktualizovaný 24.11.2017	
	Na predaj rodinný dom v Sliachi			
	Sliach Rodinný dom 813,00 m ² Ulica: Sliach		Predaj 305 000 € 375,15 €/m ²	
		1. publikácia 26.1.2018	Aktualizovaný 26.1.2018	

20 ▼

http://www.reality.sk/vyhľadavanie.4.1

1/3

28. 1. 2018

Reality, byty, domy, nehnuteľnosti na predaj a prenájom | Reality.sk

PRÍLOHA č. 10

Zoradiť podľa	1. publikácia	Aktualizovaný	Celková cena ▼	3. cena
	PREDAJ: Kompletne zrekonštruovaný rodinný dom, pozemok 820m2, Sliach			
Sliach	Rodinný dom 300,00 m ²	Ulica: Sliach		Predaj 252 000 € 840 €/m ²
	1. publikácia 24.1.2018	Aktualizovaný 24.1.2018		
	Rodinný dom, obec Sliach, okres Zvolen			
Sliach	Rodinný dom 300,00 m ²	Ulica: Sliach		Predaj 245 000 € 816,67 €/m ²
	1. publikácia 25.1.2018	Aktualizovaný 25.1.2018		
	HALO REALITY - Predaj, zrekonštruovaný rodinný dom Sliach, Zvolen			
Sliach	Rodinný dom 300,00 m ²	Ulica: -		Predaj 239 980 € 799,93 €/m ²
	1. publikácia 12.1.2018	Aktualizovaný 24.1.2018		
	RODINNÝ DOM 6+2, pozemok 700m2, garáž, SLIACH okr. Zvolen			
Sliach	Rodinný dom 200,00 m ²	Ulica: Sliach		Predaj 148 000 € 740 €/m ²
	1. publikácia 24.1.2018	Aktualizovaný 24.1.2018		
	Rodinný dom v najkrajšej časti Sliacha			
Sliach	Rodinný dom 200,00 m ²	Ulica: neuvedená		Predaj 148 000 € 740 €/m ²
	1. publikácia 12.12.2017	Aktualizovaný 19.1.2018		
	Predaj dom Sliach, pozemok 1.200 m2, okr. Zvolen.			
Sliach	Rodinný dom 100,00 m ²	Ulica: Sliach		Predaj 135 000 € 1 350 €/m ²
	1. publikácia 19.1.2018	Aktualizovaný 26.1.2018		
	Dom na predaj na Sliachi za cenu pozemku			
Sliach	Rodinný dom 40,00 m ²	Ulica: NEZADANÉ		Predaj 65 000 € 1 625 €/m ²
	1. publikácia 24.1.2018	Aktualizovaný 24.1.2018		
	Predaj, starší rodinný dom na veľkom rovinnom pozemku			
Sliach	Rodinný dom 100,00 m ²	Ulica: NEZADANÉ		Predaj 65 000 € 650 €/m ²
	1. publikácia 17.1.2018	Aktualizovaný 24.1.2018		



28. 1. 2018

Reality, byty, domy, nehnuteľnosti na predaj a prenájom | Reality.sk

PRÍLOHA č. 10

**United[®]
Classifieds**

© 2010 - 2016 NARKS-INFOSERVIS a.s.



Inzercia na Reality.sk

- Podmienky používania
- Cenník
- Reklama na Reality.sk
- Registrácia realitné kancelárie
- Registrácia súkromní Inzerenti

Kontaktné údaje

- Kontakt
- Napíšte nám
- Info o NARKS
- Členova NARKS

Rodinný dom súpisné číslo **30**
na pozemku parc. KN-C číslo **585**
k. ú. Hájniky



Rodinný dom súpisné číslo **30**
na pozemku parc. KN-C číslo **585**
k. ú. Hájniky

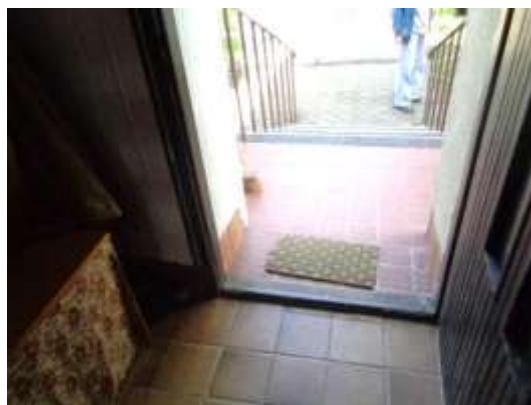


Rodinný dom súpisné číslo **30**
na pozemku parc. KN-C číslo **585**
k. ú. Hájniky

I. podzemné podlažie

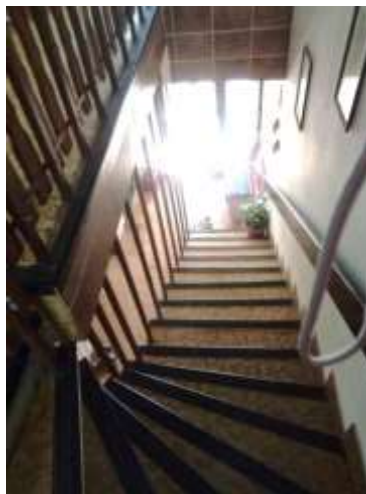


Rodinný dom súpisné číslo **30**
na pozemku parc. KN-C číslo **585 k. ú. Hájniky**
I.nadzemné podlažie



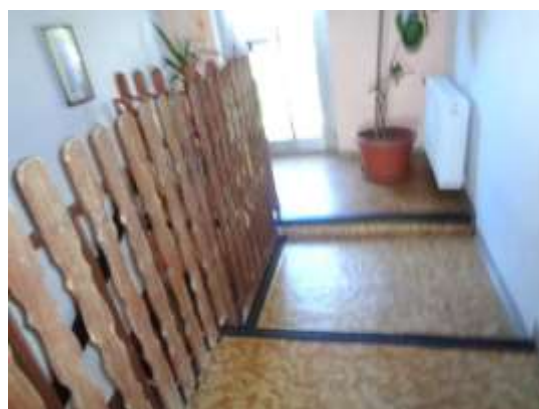
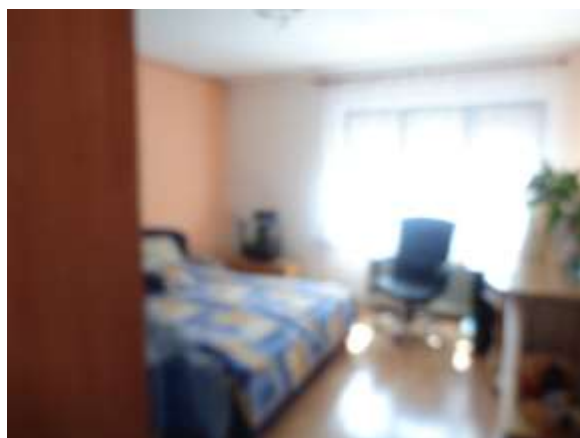
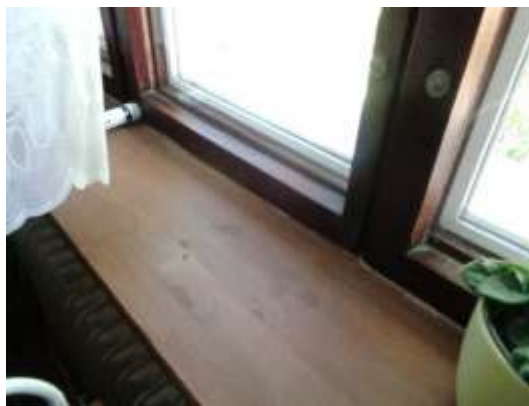
Rodinný dom súpisné číslo **30**
na pozemku parc. KN-C číslo **585 k. ú. Hájniky**

II.nadzemné podlažie



Rodinný dom súpisné číslo **30**
na pozemku parc. KN-C číslo **585 k. ú. Hájniky**

II.nadzemné podlažie



Rodinný dom súpisné číslo **30**
na pozemku parc. KN-C číslo **585 k. ú. Hájniky**

vonkajšie úpravy



Oplotenie na pozemku parc. KN-C číslo **585**



Podzemná pivnica na pozemku parc. KN-C číslo **585**



Dreváreň - sklad na pozemku parc. KN-C číslo **585**



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 1. 8. 2005 pre odbor Stavebníctvo a odvetvie: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912840.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 201800346150 znaleckého denníka.

Ing. Vladislav Pražma