

Znalec:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica

Č.tel.: 0908 773 888

E-mail: pastierovicreality@gmail.com

Zadávateľ:

LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO 36421561

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 02.08.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 78/2022

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Rodinný dom č.súp. 60 na parc.č. 435/2 v k.ú. Hájniky, obec Sliač, okres Zvolen, včítane príslušenstva a pozemkov parc.č. 434/1, 434/2, 435/1, 435/2, 435/3, 435/4 a 436.

Počet strán /z toho príloh/: 43 /z toho 15 strán príloh/

Počet vyhotovení: 7

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Rodinný dom č.súp. 60 na parc.č. 435/2 v k.ú. Hájniky, obec Sliač, okres Zvolen, včítane príslušenstva a pozemkov parc.č. 434/1, 434/2, 435/1, 435/2, 435/3, 435/4 a 436.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľností.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:

24.08.2022

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 30.08.2022

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Objednávka D 400722 na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 02.08.2022.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 81, k.ú. Hájniky, obec Sliač zo dňa 22.08.2022 - kópia z katastrálneho portálu.
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Hájniky, obec Sliač zo dňa 22.08.2022 - kópia.
- Schematické pôdorysy stavieb.
- Znalecký posudok č.66/2017 vypracovaný znalcom Ing.Petrom Rafajom, Starohorská 42, 974 11 Banská Bystrica zo dňa 19.04.2017 - kópia.

b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností.
- Fotodokumentácia.
- Cenové indexy stavebných prác.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 20.50 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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.

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.

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Základné postupy ohodnocovania:

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),

výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

metóda polohovej diferenciácie

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Vybranou metódou je metóda polohovej diferenciácie, ktorá je v danom prípade najobjektívnejšia. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez schopnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 81, k.ú. Hájniky, obec Sliač

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 434/1, záhrada o výmere 325 m²

parc.č. 434/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 47 m²

parc.č. 435/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 365 m²

parc.č. 435/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 169 m²

parc.č. 435/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 123 m²

parc.č. 435/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 62 m²

parc.č. 436, záhrada o výmere 82 m²

Stavby

rodinný dom č.súp. 60 na parc.č. 435/2

B. Vlastníci:

- Milan Kopček rod. Kopček, J.Kozačka 2115/12, Zvolen, PSČ 960 01, SR, dát.nar. 20.02.1983, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia boli vykonané dňa 25.08.2022. Znalcovi nebola nehnuteľnosť sprístupnená, preto je tento posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, ktorými sú objednávka znaleckého posudku, list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy, situácia širších vzťahov, schematické výkresy stavieb a Znalecký posudok č. 66/2017 vypracovaný znalcom Ing.Petrom Rafajom, Starohorská 42, 974 11 Banská Bystrica zo dňa 19.04.2017.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená čiastočná technická dokumentácia stavieb, ktorá nebola porovnaná so skutkovým stavom, pretože znalcovi neboli sprístupnené interiéry stavieb, dopĺňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené vonkajšou obhliadkou domu a boli prevzaté zo Znaleckého posudku č. 66/2017 vypracovaný znalcom Ing.Petrom Rafajom, Starohorská 42, 974 11 Banská Bystrica zo dňa 19.04.2017.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom, s ktorým je v súlade čiastočne. Hodnotené nehnuteľnosti sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 81 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Zvolen pre k.ú. Hájniky, obec Sliač, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Určitý nesúlad spočíva v tom, že okrem hodnotených stavieb sú v katastrálnej mape zakreslené aj ďalšie murované stavby na parc.č. 435/3, 435/4, ktoré na liste vlastníctva zapísané nie sú.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 434/1, záhrada o výmere 325 m²
- parc.č. 434/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 47 m²
- parc.č. 435/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 365 m²

- parc.č. 435/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 169 m²
- parc.č. 435/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 123 m²
- parc.č. 435/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 62 m²
- parc.č. 436, záhrada o výmere 82 m²

Stavby

- rodinný dom č.súp. 60 na parc.č. 435/2
- letná kuchyňa č.súp. 191 na parc.č. 435/4
- hospodárska budova na parc.č. 435/3
- plot uličný na par.č. 435/1, 436
- plot záhradný na parc.č. 434/1
- studňa na parc.č. 435/1
- vodovodná prípojka na parc.č. 435/1, 436
- kanalizácia na parc.č. 435/3
- žumpa na parc.č. 435/3
- prípojka plynu na parc.č. 435/1, 434/1
- elektrická NN prípojka
- vonkajšie schody na parc.č. 435/1
- spevnené plochy dláždené na parc.č. 435/1

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.súp. 60 na p.č. 435/2

POPIS STAVBY

Znalcovi nebola nehnuteľnosť sprístupnená, preto je tento posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, ktorými sú objednávka znaleckého posudku, list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy, situácia širších vzťahov, schematické výkresy stavieb a Znalecký posudok č.66/2017 vypracovaný znalcom Ing.Petrom Rafajom, Starohorská 42, 974 11 Banská Bystrica zo dňa 19.04.2017.

Rodinný dom č.súp. 60 na parc.č. 435/2 v k.ú. Hájniky, obec Sliač je dvojbytová murovaná stavba, ktorá má jedno čiastočné podzemné a dve nadzemné podlažia, podkrovie sa na obytné účely nevyužíva. Podľa predložených podkladov bol pôvodný dom postavený v roku 1967 na mieste pôvodného domu /pôvodná stavba z roku 1938 bol zbúraná/, stavba je zrekonštruovaná.

Dispozične sa v suteréne nachádzajú dve miestnosti, konkrétne kotolňa pod komorou a pivnica pod kuchyňou, obidve miestnosti sú prístupné samostatnými vchodmi z dvora domu. prízemie je prístupné po vonkajšom schodisku a sú tu vstupná chodba so schodiskom na poschodie, dve izby, kuchyňa, kúpeľňa s WC a komora. Na poschodí sú chodba so schodiskom, tri izby, kuchyňa, predsieň, kúpeľňa s WC, komora a balkón.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, podzemné podlažie je osadené v priemernej hĺbke do 1,00 m so zvislou izoláciou, základy domu sú betónové pásové, zvislé obvodové konštrukcie z tehlových murív v hrúbke 45 cm, deliace konštrukcie sú murované, stropy nad suterénom a prízemím je železobetónový monolitický, nad poschodím drevený trámový s rovnými podhl'admi, strecha je stanová, krytina škridlová, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky sú vápenné hladké, v kúpeľniach a za kuchynskými linkami keramické obklady, vonkajšie omietky vápennocementové, na dvoch stranách domu je v časti remienkový kamenný obklad, okná sú plastové, dvere drevené otváracie dyhované, v prízemí rámové s výplňou, podlahy v obytných miestnostiach plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v ostatných miestnostiach z keramických dlažieb, v suteréne s cementovým poterom. Vykurovanie je ústredné teplovodné, zdrojom je plynový kotol a ocelové radiátory. Dom je napojený na prípojky elektroinštalácie, vody aj zemného plynu z verejných sietí, kanalizácia je zaústená do žumpy umiestnenej pod garážou v hospodárskej budove.

V suteréne je v kotolni kotol ÚK. V kuchyni prízemia je smaltovaný drez s pákovou nerezovou batériou, plynový sporák s elektrickou rúrou, keramický obklad steny, v kúpeľni prízemia vaňa s keramickým obkladom, umývadlo, WC, pákové nerezové batérie, keramické obklady stien. V kuchyni na poschodí je linka na báze dreva dĺžky 4,50 bm s granitovým drezom, pákovou batériou, kombinovaným plynovým sporákom s elektrickou rúrou a digestorom, zabudovanou umývačkou riadu, keramickým obkladom za linkou, v kúpeľni na poschodí je vaňa s keramickým obkladom, umývadlo, WC, elektrický bojler, pákové nerezové batérie, keramické obklady stien.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem vek stavby od roku 1967 a životnosť vzhľadom na vykonané rekonštrukcie na 110 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1967	1,2*(4,95*3,80+4,70*5,70)	54,72	120/54,72=2,193
1. NP	1967	11,50*9,70+6,00*7,00	153,55	120/153,55=0,782
2. NP	1967	11,50*9,70+6,00*7,00	153,55	120/153,55=0,782

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	
	1.3.a v priemernej hĺbke do 1 m so zvislou izoláciou	450
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.2.a s viditeľnými trámami železobetónové	920
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	3425

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
	Spolu	155

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
	3.4.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	110
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
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	90
	14.2.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/2 do 2/3	60
15	Obklady fasád	
	15.3.c obklady remienkové a z kamenných dosiek nad 1/3 do 1/2	160
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150

24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
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	7880

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 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	615

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
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
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20

14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	90
	14.2.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/2 do 2/3	60
15	Obklady fasád	
	15.3.c obklady remienkové a z kamenných dosiek nad 1/3 do 1/2	160
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.4 PVC, guma	180
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	5425

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.5 bm)	248
37	Vnútročné vybavenie	
	37.2 vaňa ocel'ová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25

40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
41	Balkón	
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105
	Spolu	988

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3425 + 155 * 2,193)/30,1260$	124,97
1. NP	$(7880 + 615 * 0,782)/30,1260$	277,53
2. NP	$(5425 + 988 * 0,782)/30,1260$	205,72

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1967	55	55	110	50,00	50,00
1. NP	1967	55	55	110	50,00	50,00
2. NP	1967	55	55	110	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1967		
Východisková hodnota	$124,97 \text{ €/m}^2 * 54,72 \text{ m}^2 * 3,176 * 0,98$	21 284,25
Technická hodnota	$50,00\% \text{ z } 21 284,25$	10 642,13
1. NP z roku 1967		
Východisková hodnota	$277,53 \text{ €/m}^2 * 153,55 \text{ m}^2 * 3,176 * 0,98$	132 637,50
Technická hodnota	$50,00\% \text{ z } 132 637,50$	66 318,75
2. NP z roku 1967		
Východisková hodnota	$205,72 \text{ €/m}^2 * 153,55 \text{ m}^2 * 3,176 * 0,98$	98 317,97
Technická hodnota	$50,00\% \text{ z } 98 317,97$	49 158,99

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	21 284,25	10 642,13
1. nadzemné podlažie	132 637,50	66 318,75
2. nadzemné podlažie	98 317,97	49 158,99
Spolu	252 239,72	126 119,87

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Letná kuchyňa, dielňa na parc.č. 435/4

POPIS STAVBY

Hodnotená stavba Letná kuchyňa a dielňa je postavená v zadnej časti dvora domu na parc.č. 435/4 a 435/1, stavba má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničená, podľa predložených podkladov bola stavba postavená v roku 1967.

Dispozične sa v budove nachádzajú letná kuchyňa, dve garáže, dielňa a udiareň.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy domu sú betónové pásové, deliace konštrukcie murované tehlové, stropy drevené trámové. Strecha je sedlová, krytina škridlová, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, podlahy betónové, vonkajšie omietky brizolitové, vnútorné vápenné hladké, okná drevené dvojité, dvere a vráta drevené zvlakové. V letnej kuchynke je pec na tuhé palivo, stavba je napojená na elektroinštaláciu, a prípojku studenej vody, ostatné vybavenie nemá.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť stavby na 80 rokov od roku 1967.

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	1967	14,50*4,40+8,80*3,80	97,24	18/97,24=0,185

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm	930
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480

10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.4 dvojité rámové (von a dnu otváracé)	150
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
16	Rozvod vody	
	16.2 len studenej	25
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	Spolu	4315

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (2 ks)	290
23	Kanalizácia	
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30
25	Vnútorné vybavenie	
	25.8 kuchynský sporák na tuhé palivo (1 ks)	305
	Spolu	625

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4315 + 625 * 0,185) / 30,1260$	147,07

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1967	55	25	80	68,75	31,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$147,07 \text{ €/m}^2 * 97,24 \text{ m}^2 * 3,176 * 0,98$	44 511,85
Technická hodnota	$31,25\% \text{ z } 44 511,85$	13 909,95

2.2.2 Hospodárska budova na parc.č. 435/3**POPIS STAVBY**

Hodnotená stavba Hospodárska budova na parc.č. 435/3 je pristavaná k domu v jeho zadnej časti, pôvodne bola súčasťou domu postaveného v roku 1938, predná časť domu bola v roku 1967 zbúraná a nahradená novým

domom, zadná hospodárska budova zostala a bola prestavaná na tri garáže a dreváreň, pod jednou z garáží je žumpa slúžiaca rodinnému domu.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy domu sú betónové pásové, obvodové konštrukcie z tehlových murív v hrúbke 45 cm, deliace konštrukcie murované tehlové, stropy drevené trámové. Strecha je sedlová, krytina škridlová, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, podlahy betónové, vonkajšie omietky brizolitové, vnútorné vápenné hladké, dvere drevené zvlakové, garážové vráta oceľové otváracé.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť stavby na 100 rokov od roku 1938.

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	1938	17,40*6,80	118,32	18/118,32=0,152

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	Spolu	4800

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (3 ks)	885
	Spolu	885

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4800 + 885 * 0,152) / 30,1260$	163,80

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1938	84	16	100	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$163,80 \text{ €/m}^2 * 118,32 \text{ m}^2 * 3,176 * 0,98$	60 322,40
Technická hodnota	16,00% z 60 322,40	9 651,58

2.2.3 Plot uličný betónový na p.č. 435/1, 436**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	26,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	52,00m ²	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 26,00 m

Pohľadová plocha výplne: $26,00 * 2,00 = 52,00 \text{ m}^2$ Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný betónový na p.č. 435/1, 436	2018	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(26,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 52,00\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,176 * 0,98$	7 113,88
Technická hodnota	92,00 % z 7 113,88 €	6 544,77

2.2.4 Plot záhradný na p.č. 434/1**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	34,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	34,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocel'ové alebo betónové stĺpiky	54,40m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 34,00 m
Pohľadová plocha výplne: $34,00 * 1,60 = 54,40 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot záhradný na p.č. 434/1	1985	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(34,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 54,40\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,176 * 0,98$	7 847,51
Technická hodnota	26,00 % z 7 847,51 €	2 040,35

2.2.5 Studňa kopaná na p.č. 435/1

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 6 m
Priemer: 1200 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$
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 [%]
Studňa kopaná na p.č. 435/1	1938	84	16	100	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 1\text{m} + 357,83 \text{ €/ks} \cdot 1\text{ks}) \cdot 3,176 \cdot 0,98$	2 846,33
Technická hodnota	16,00 % z 2 846,33 €	455,41

2.2.6 Vodovodná prípojka na p.č. 435/1, 436

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 ocelové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 17,40 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na p.č. 435/1, 436	1967	55	15	70	78,57	21,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17,4 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,176 * 0,98$	3 200,15
Technická hodnota	21,43 % z 3 200,15 €	685,79

2.2.7 Kanalizácia na p.č. 435/3**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
 Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 1,40 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizácia na p.č. 435/3	1967	55	15	70	78,57	21,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,4 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,176 * 0,98$	133,08
Technická hodnota	21,43 % z 133,08 €	28,52

2.2.8 Žumpa na p.č. 435/3**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $3,00 * 3,00 * 2,60 = 23,4 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na p.č. 435/3	1967	55	25	80	68,75	31,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$23,4 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,176 * 0,98$	7 857,12
Technická hodnota	$31,25 \% \text{ z } 7\,857,12 \text{ €}$	2 455,35

2.2.9 Prípojka plynu na p.č. 435/1, 434/1**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: 28,70 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu na p.č. 435/1, 434/1	2002	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28,7 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,176 * 0,98$	1 260,42
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 1\,260,42 \text{ €}$	756,25

2.2.10 Elektrická NN prípojka**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.s) káblková prípojka vzdušná Cu 4*35 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $465/30,1260 = 15,44 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,26 €/bm
Počet merných jednotiek: 5,60 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická NN prípojka	1985	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,6 \text{ bm} * (15,44 \text{ €/bm} + 0 * 9,26 \text{ €/bm}) * 3,176 * 0,98$	269,12
Technická hodnota	26,00 % z 269,12 €	69,97

2.2.11 Vonkajšie schody na p.č. 435/1**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: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $760/30,1260 = 25,23 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $7*1,40 = 9,8 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

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 p.č. 435/1	1967	55	25	80	68,75	31,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,8 \text{ bm stupňa} * 25,23 \text{ €/bm stupňa} * 3,176 * 0,98$	769,57
Technická hodnota	31,25 % z 769,57 €	240,49

2.2.12 Spevnené plochy dláždené na p.č. 435/1

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $8,50 \cdot 22,00 + 22,00 \cdot 4,50 + 15,00 \cdot 3,00 = 331 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy dláždené na p.č. 435/1	2016	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$331 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,176 \cdot 0,98$	15 051,67
Technická hodnota	$88,00 \% \text{ z } 15 051,67 \text{ €}$	13 245,47

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 60 na p.č. 435/2	252 239,72	126 119,87
Drobné stavby		
Letná kuchyňa, dielňa na parc.č. 435/4	44 511,85	13 909,95
Hospodárska budova na parc.č. 435/3	60 322,40	9 651,58
Celkom za Drobné stavby	104 834,25	23 561,53
Ploty		
Plot uličný betónový na p.č. 435/1, 436	7 113,88	6 544,77
Plot záhradný na p.č. 434/1	7 847,51	2 040,35
Celkom za Ploty	14 961,39	8 585,12
Studňa kopaná na p.č. 435/1	2 846,33	455,41
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka na p.č. 435/1, 436	3 200,15	685,79
Kanalizácia na p.č. 435/3	133,08	28,52
Žumpa na p.č. 435/3	7 857,12	2 455,35
Prípojka plynu na p.č. 435/1, 434/1	1 260,42	756,25
Elektrická NN prípojka	269,12	69,97

Vonkajšie schody na p.č. 435/1	769,57	240,49
Spevnené plochy dláždené na p.č. 435/1	15 051,67	13 245,47
Celkom za Vonkajšie úpravy	28 541,13	17 481,84
Celkom:	403 422,82	176 203,77

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľnosti:

Hodnotený rodinný dom sa nachádza v obytnej zóne mesta Sliač, v mestskej časti Hájniky, na ulici Československej armády č. 33, t.j. vedľa hlavnej cestnej komunikácie prechádzajúcej obcou od banskej Bystrice smerom na Zvolen. Mesto Sliač má 4828 obyvateľov /údaj k 31.12.2021/, od okresného mesta Zvolen je vzdialené cca 5 km, do krajského mesta Banská Bystrica asi 15 km, je známym kúpeľným a rekreačným miestom, známe je aj civilným a vojenským letiskom. Hodnotený dom leží v k.ú. Hájniky, v západnej obytnej časti mesta, v blízkom okolí sú najmä ďalšie rodinné domy, ale aj základná občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb, z inžinierskych sietí je dom napojený na všetky základné prípojky, t.j. prípojky elektroinštalácie, vody aj zemného plynu z verejných sietí, kanalizácia je zaústená do žumpy umiestnenej pod garážou v hospodárskej budove. Dom je prístupný po verejnej cestnej komunikácii. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, so zvýšenou hlučnosťou a prašnosťou od susediacej cestnej premávky. Na trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste je dopyt vyšší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu domu v známom kúpeľnom meste blízkom okresnému aj krajskému sídlu a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Možnosti zamestnanosti sú primerané resp. zodpovedajúce polohe, t.j. v súčasnom období s nezamestnanosťou do 10%. Poloha rodinného domu je pre individuálne bývanie vhodná a bez nadmerných rizík spojených s užívaním nehnuteľnosti. Vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem pre výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,60.

b/ Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom č.súp. 60 v k.ú. Hájniky, obec Sliač je stavba určená na individuálne bývanie, na tento účel sa aj využíva.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Neboli zistené.

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

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 diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,200	13	15,60
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 nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	8	9,60
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 priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,200	5	6,00
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 do žumpy	III.	0,600	7	4,20
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	173,34

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 173,34 / 180$	0,963
Všeobecná hodnota	$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} = 176\,203,77 \text{ €} * 0,963$	169 684,23 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemky**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
434/1	záhrada	325,00	1/1	325,00
434/2	zastavaná plocha a nádvorie	47,00	1/1	47,00
435/1	zastavaná plocha a nádvorie	365,00	1/1	365,00
435/2	zastavaná plocha a nádvorie	169,00	1/1	169,00
435/3	zastavaná plocha a nádvorie	123,00	1/1	123,00
435/4	zastavaná plocha a nádvorie	62,00	1/1	62,00
436	záhrada	82,00	1/1	82,00
Spolu výmera				1 173,00

Obec:

Sliac

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 16,60 \text{ €/m}^2 = 13,28 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
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	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,70
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,70 * 1,00$	4,0725
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 4,0725$	54,08 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 434/1	$325,00 \text{ m}^2 * 54,08 \text{ €/m}^2 * 1/1$	17 576,00
parcelsa č. 434/2	$47,00 \text{ m}^2 * 54,08 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 541,76
parcelsa č. 435/1	$365,00 \text{ m}^2 * 54,08 \text{ €/m}^2 * 1/1$	19 739,20
parcelsa č. 435/2	$169,00 \text{ m}^2 * 54,08 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 139,52
parcelsa č. 435/3	$123,00 \text{ m}^2 * 54,08 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 651,84
parcelsa č. 435/4	$62,00 \text{ m}^2 * 54,08 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 352,96
parcelsa č. 436	$82,00 \text{ m}^2 * 54,08 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 434,56
Spolu		63 435,84

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Rodinný dom č.súp. 60 na parc.č. 435/2 v k.ú. Hájniky, obec Sliač, okres Zvolen, včítane príslušenstva a pozemkov parc.č. 434/1, 434/2, 435/1, 435/2, 435/3, 435/4 a 436.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 60 na p.č. 435/2	803 7	153,55	1+2
Letná kuchyňa, dielňa na parc.č. 435/4		97,24	1
Hospodárska budova na parc.č. 435/3		118,32	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	434/1	325,00
Pozemky	434/2	47,00
Pozemky	435/1	365,00
Pozemky	435/2	169,00
Pozemky	435/3	123,00
Pozemky	435/4	62,00
Pozemky	436	82,00

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá je metóda polohovej diferenciácie.

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.súp. 60 na p.č. 435/2	121 453,43
Drobné stavby	
Letná kuchyňa, dielňa na parc.č. 435/4	13 395,28
Hospodárska budova na parc.č. 435/3	9 294,47
Spolu za Drobné stavby	22 689,75
Ploty	
Plot uličný betónový na p.č. 435/1, 436	6 302,61
Plot záhradný na p.č. 434/1	1 964,86
Spolu za Ploty	8 267,47
Studňa kopaná na p.č. 435/1	438,56
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka na p.č. 435/1, 436	660,42
Kanalizácia na p.č. 435/3	27,46
Žumpa na p.č. 435/3	2 364,50

Prípojka plynu na p.č. 435/1, 434/1	728,27
Elektrická NN prípojka	67,38
Vonkajšie schody na p.č. 435/1	231,59
Spevnené plochy dláždené na p.č. 435/1	12 755,39
Spolu za Vonkajšie úpravy	16 835,01
Spolu stavby	169 684,23
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 434/1 (325 m ²)	17 576,00
Pozemky - parc. č. 434/2 (47 m ²)	2 541,76
Pozemky - parc. č. 435/1 (365 m ²)	19 739,20
Pozemky - parc. č. 435/2 (169 m ²)	9 139,52
Pozemky - parc. č. 435/3 (123 m ²)	6 651,84
Pozemky - parc. č. 435/4 (62 m ²)	3 352,96
Pozemky - parc. č. 436 (82 m ²)	4 434,56
Spolu pozemky (1 173,00 m ²)	63 435,84
Všeobecná hodnota celkom	233 120,07
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	233 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestotridsaťtisíc Eur	

V Banskej Bystrici dňa 30.08.2022



Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópie z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Stavebné povolenie
- 4.6 Technická dokumentácia
- 4.7 Fotodokumentácia

Objednávka
na vypracovanie znaleckého posudku
(D 400722)

Zadávateľ: LICITOR group, a.s. (dražobník)
Sládkovičova 6
010 01 Žilina
IČO: 36 421 561
DIČ: 202 1857 310
IČ DPH: SK 2021857310
Zapísaný v OR OS Žilina vložka 10476/L

Kontakt: Tel: 041/763 22 34
Fax: 041/700 31 27

Spracovateľ: Ing. Štefan Pastierovič, ID: 912652
Znalec pre odhad hodnoty nehnuteľností
mobil: +421 903/340292
e-mail: pastierovicreality@gmail.com

Predmet ocenenia:

Predmetom ocenenia je nasledovná nehnuteľnosť:

Číslo LV	Katastrálne územie	Okresný úrad, katastrálny odbor	
81	Hájniky	Zvolen	
Pozemok parcela registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
434/1	záhrada	325 m ²	81
434/2	Zastavaná plocha a nádvorie	47 m ²	81
435/1	Zastavaná plocha a nádvorie	365 m ²	81
435/2	Zastavaná plocha a nádvorie	169 m ²	81
435/3	Zastavaná plocha a nádvorie	123 m ²	81
435/4	Zastavaná plocha a nádvorie	62 m ²	81
436	záhrada	82 m ²	81
Stavby na pozemku:			
Súp. číslo stavby	Postavená na parc. č.	Výmera pozemku	Druh a popis stavby
60	435/2	169 m ²	10 – Rodinný dom
Výška spoluvlastníckeho podielu:			1/1

Účel: stanovenie VŠH nehnuteľnosti pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653.

Požadovaný počet vyhotovení: odovzdať 6 vyhotovení poštou na adresu:
LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6

010 01 Žilina

Fotografie a znalecký posudok žiadame doručiť aj v elektronickej podobe na CD nosiči. Zároveň žiadame aby súčasťou elektronickej verzie posudku bola aj fotografia nehnuteľnosti v celku, odfotená v minimálnom rozlíšení 1600x1200 pixelov (min. 10 x foto reprezentatívnej povahy). Podmienkou úhrady faktúry je dodanie znaleckého posudku s prílohami v potrebnom počte vyhotovení vrátane jedného vyhotovenia v elektronickej podobe a v prípade, že nebude tak vykonané dražobník bezodkladne upovedomí o tom znalca s tým, že k úhrade faktúry dôjde až po splnení podmienky dodania potrebného počtu vyhotovení znaleckého posudku.

- PRÍLOHY k posudku tj. (pôdorysy – formát JPG, fotodokumentácia – formát JPG, list vlastníctva – formát PDF), žiadame doručiť v elektronickej podobe na CD nosiči spolu so znaleckým posudkom, tzn. osobitne napáliť súbor pre prílohy a osobitne pre znalecký posudok.

POUČENIE:

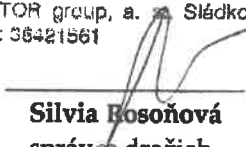
Vlastník je povinný v zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, po predchádzajúcej výzve strpieť obhliadku predmetu dražby a vykonanie ohodnotenia. Rovnako uvedená povinnosť vyplýva i z ustanovenia § 75 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení - ďalej len „ZKR“) zakotvujúci povinnosť osôb, ktoré majú u seba listiny alebo majetok súvisiaci s konkurzom tieto vydať alebo umožniť správcovi nahliadnutie do nich prípadne ich obhliadnuť. Najmä je povinný vydať záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu a poskytnúť akúkoľvek inú súčinnosť. Rovnakú povinnosť má aj tretia osoba, ktorá má záloh alebo doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu u seba.

Požadovaný termín vyhotovenia: do 1.9.2022

V Žiline, dňa 2.8.2022

LICITOR®
AUCTIONS & REALITY

LICITOR group, a. s. Sládkovičova 6, 010 01 Žilina
IČ: 36421561 DIČ: 2021857310


Silvia Bosoňová
správca dražieb
LICITOR group, a.s.

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

Okres : 611 Zvolen
Obec : 518808 Sliach
Katastrálne územie : 856291 Hájniky

Dátum vyhotovenia : 22.8.2022
Čas vyhotovenia : 12:39:14
Údaje platné k : 19.8.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 81

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 7

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
434/1	325	Záhrada	4	503	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
434/2	47	Zastavaná plocha a nádvorie	18	503	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
435/1	365	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
435/2	169	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 60 evidovanej na pozemku parcelné číslo 435/2							
Iné údaje: Bez zápisu							
435/3	123	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
435/4	62	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
436	82	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

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
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 503 Ochranné pásmo vodnej stavby

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
60	435/2	10	ROD.DOM		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
4	Kopček Milan r. Kopček, J.Kozačeka 2115/12, Zvolen, PSČ 960 01, SR, Dátum narodenia: 20.02.1983	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva v spojení s dohodou o zriadení predkupného práva V 189/2018 z 19.2.2018 - 30/18.	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa začatie súdneho konania na Okresnom súde Zvolen pod sp.zn. 8C/24/2018 o vydanie neodkladného opatrenia, P 220/2018 zapísané dňa 16.8.2018 - 172/18.	-

	Poznamenáva sa Uznesenie Okresného súdu Zvolen č.k. 8C/24/2018-32 o nariadení neodkladného opatrenia, ktorým je žalovaný povinný zdržať sa všetkých právnych úkonov smerujúcich k scudzeniu, najmä k predaju, darovaniu, k zaťaženiu záložným právom alebo akémukoľvek inému prevodu nehnuteľností pozemkov C KN parc.č. 434/1, 434/2, 435/1, 435/2, 435/3, 435/4, 436 a stavby rodinného domu so súpisným číslom 60 postavenej na pozemku C KN parc.č. 435/2, ktorých je výlučným vlastníkom a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej, P 241/2018 zapísané dňa 13.9.2018 - 227/18.	-
	Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653, Tomášikova 48, Bratislava predajom nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe, P-41/2022 zapísané dňa 18.02.2022 - 23/22.	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iné údaje - nepriradené

Rozhodnutie Ovodného úradu životného prostredia vo Zvolene č. A/2010/00569 zo dňa 22.10.2010 o určení pásma ochrany, R 854/10 - 265/10.

ČASŤ C: ĎARCHY

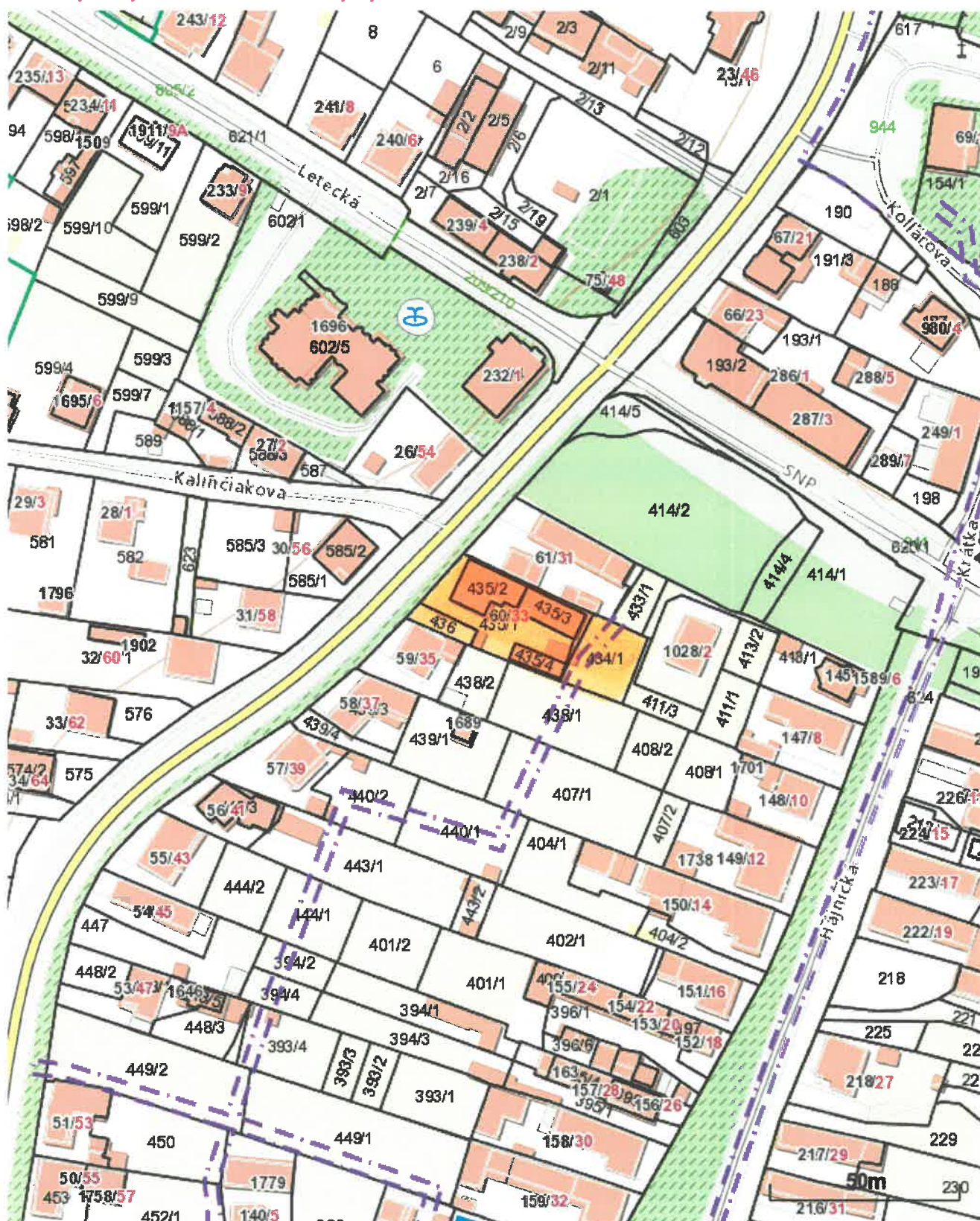
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 4	Záložné právo k nehnuteľnostiam pozemky C KN parc.č. 434/1, 434/2, 435, 436 a stavba so súpisným číslom 60 na pozemku C KN parc.č. 435 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653, Tomášikova 48, Bratislava, v podiele 1/1, V 2300/2017 z 28.7.2017 - 103/17.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Zvolen	Sliač	Hájniky
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 435/1		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 22.8.2022 12:38:46			
Údaje platné k 19.8.2022 18:00:00			

Banskobystrický > Zvolen > Sliač > k.ú. Hájničky



Okresný národný výbor vo Zvolene - odbor výstavby

Číslo: Výst. - 120 - 327-1965

Zvolen 10. februára 1965

Vec: Kereň Ondrej, Sliach č. 40

rozhodnutie o príslušnosti o
stavby rodinného domku

V záhlaví menovaný podal žadateľ o povolenie stavby rodinného domku v

S l i a c h

ONV vo Zvolene — odbor výstavby, preskúmajúc vyjadrenie príslušnej odborovej organizácie ako i zamestnávateľa a berúc do úvahy návrh rady Miestneho národného výboru v **S l i a c h** vyhovuje žiadosti menovaného o povolenie stavby.

Okresný národný výbor vo Zvolene — odbor výstavby ako stavebný úrad 1. stupňa na základe §§ 10 a 11 zák. číslo 87/1958 Zb. vydáva toto

ROZHODNUTIE.

Žiadateľovi **K e r e ň Ondrej**, obyvateľovi v **S l i a c h č. 40**
povoľuje sa v obci **S l i a c h** katastrálneho územia **S l i a c h**
na pozemku parcela č. **318** ~~novostavba~~ prístavba, prestavba, pozostávajúca z **2** izieb, kuchyne, ~~príslušenstva rodinného domku~~ WC

Stavebný obvod bol vyhlásený rozhodnutím Okresného národného výboru vo Zvolene, odboru výstavby zo dňa **11**, č. **1**.

Stavba sa uskutoční podľa projektu s týmito odchýlkami:

KÓPIA SÚHLASU
S ORIGINALOM

Odchylky od schváleného (upraveného) projektu bez predbežného súhlasu stavebného úradu sú neprípustné a budú trestané podľa platných predpisov, prípadne bude stavba zastavená a odstránená na trosky stavebníka.

Pri stavbe budú dodržané ustanovenia zák. č. 87/58 Zb. a všetkých vydaných nariadení a vyhlášok podľa tohto zákona.

Uličná čiara musí byť dodržaná podľa vyznačenia na mieste.

Osobitné pripomienky:

Stavba musí byť začatá do

15. apríla 1965

Stavba musí byť úplne dokončená do

15. apríla 1966

Stavebník pri začatí stavby musí ju označiť štítkom „Stavba povolená“ s udaním dátumu a čísla povolenia. Štítok opečiatkuje okrúhlou pečiatkou ONV vo Zvolene — odbor výstavby.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov:

Na stavbe budú pomáhať tieto osoby:

Koreň Ondrej

Koreňová Mária

Zemko Pavel

Stavebný dozor bude vykonávať **S i d o n Gabriel**

Na vykonanie odborných remeselných prác dáva sa súhlas na uzavretie zmluvy.

Na dodanie potrebných stavebných hmôt podľa osobitného výpisu, potvrdeného ONV vo Zvolene — odborom výstavby, môže stavebník s distribučným podnikom Okresným sväzom spotrebných družstiev vo Zvolene uzavrieť zmluvu o dodávke.

Celkový náklad na kľúč **70.000** Kčs.

Stavebník je povinný pred nastahovaním sa do stavby požiadať Okresný národný výbor vo Zvolene — odbor výstavby o vydanie užívacieho povolenie a k žiadosti pripojiť potvrdený stavebný projekt s prípadnými zmenami a potvrdenie komunálnych služieb o prevzatí komína podľa vyhlášky č. 185/54 Ú. v. a potvrdením SSE Žilina, závod Zvolen, o odsúhlasenie vnútornej elektrickej inštalácie.

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní, rátając od jeho doručenia, prostredníctvom Okresného národného výboru vo Zvolene — odboru výstavby na Okresný národný výbor vo Zvolene — komisiu výstavby.

O tomto sa upovedomujú:

1. **K o r e ň Ondrej, S l i a č č. 40**
stavebník s vrátením potvrdeného projektu.
2. Okresný národný výbor vo Zvolene — odbor finančný.
3. Stredisko geodézie pre okres Zvolen.
4. Okresné oddelenie Min. vnútra, oddelenie VB vo Zvolene.
5. Štátna sporiteľňa vo Zvolene.
6. Miestny národný výbor **S l i a č**
7. Jednota LSD Zvolen, so sídlom v Krupine.

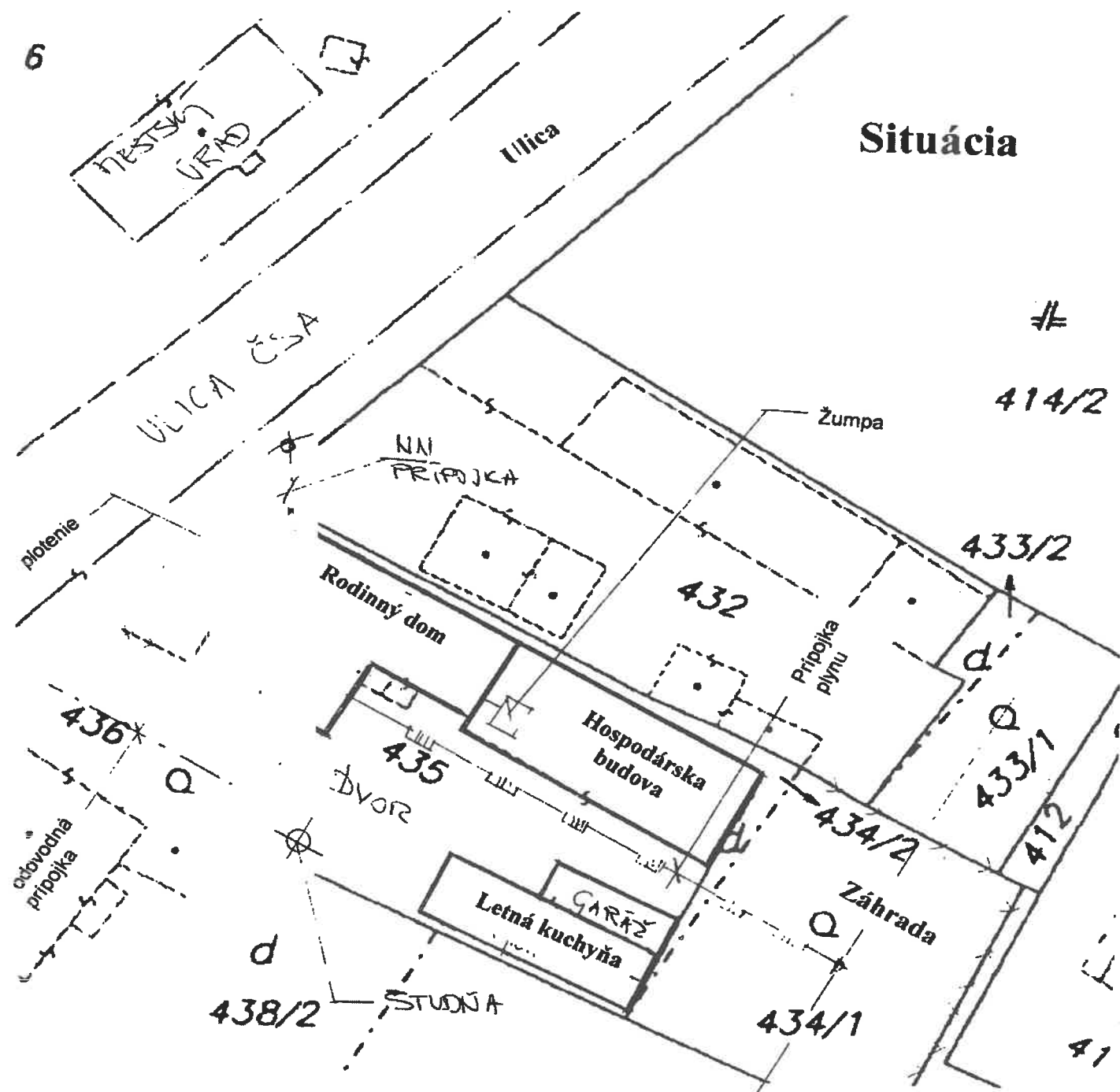


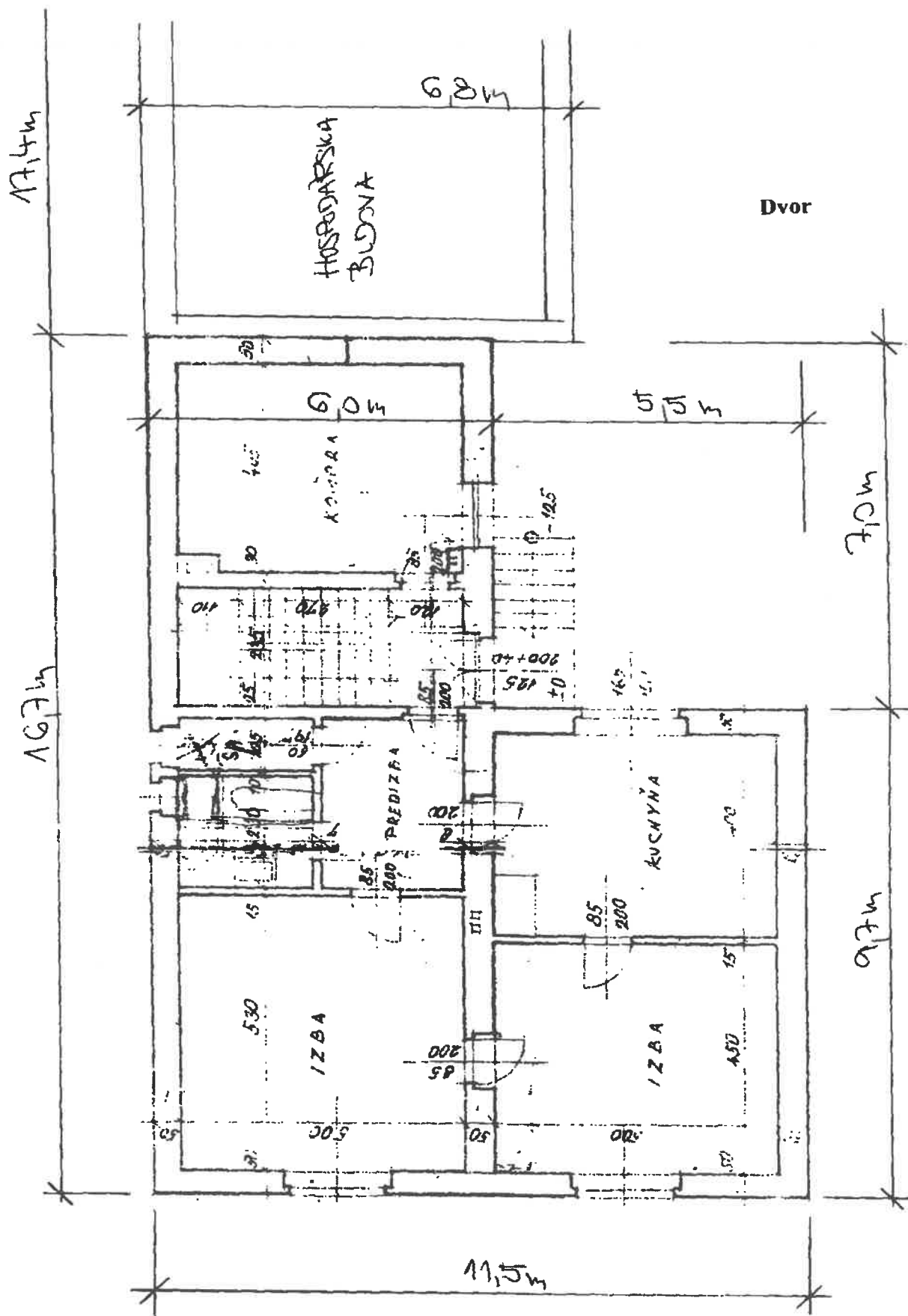
Vedúci odboru:

Lukačovič Jozef

6

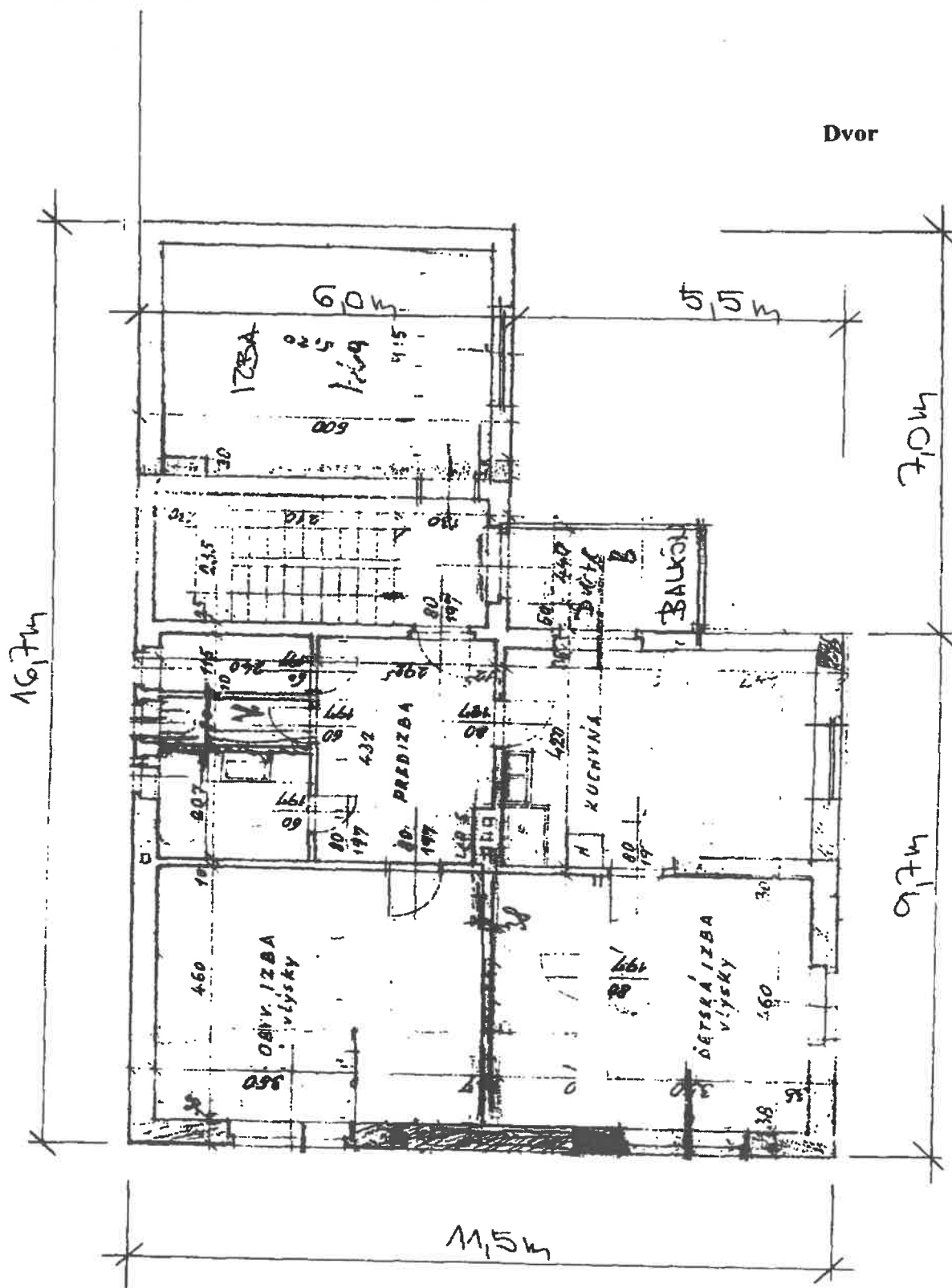
Situácia





Cesta

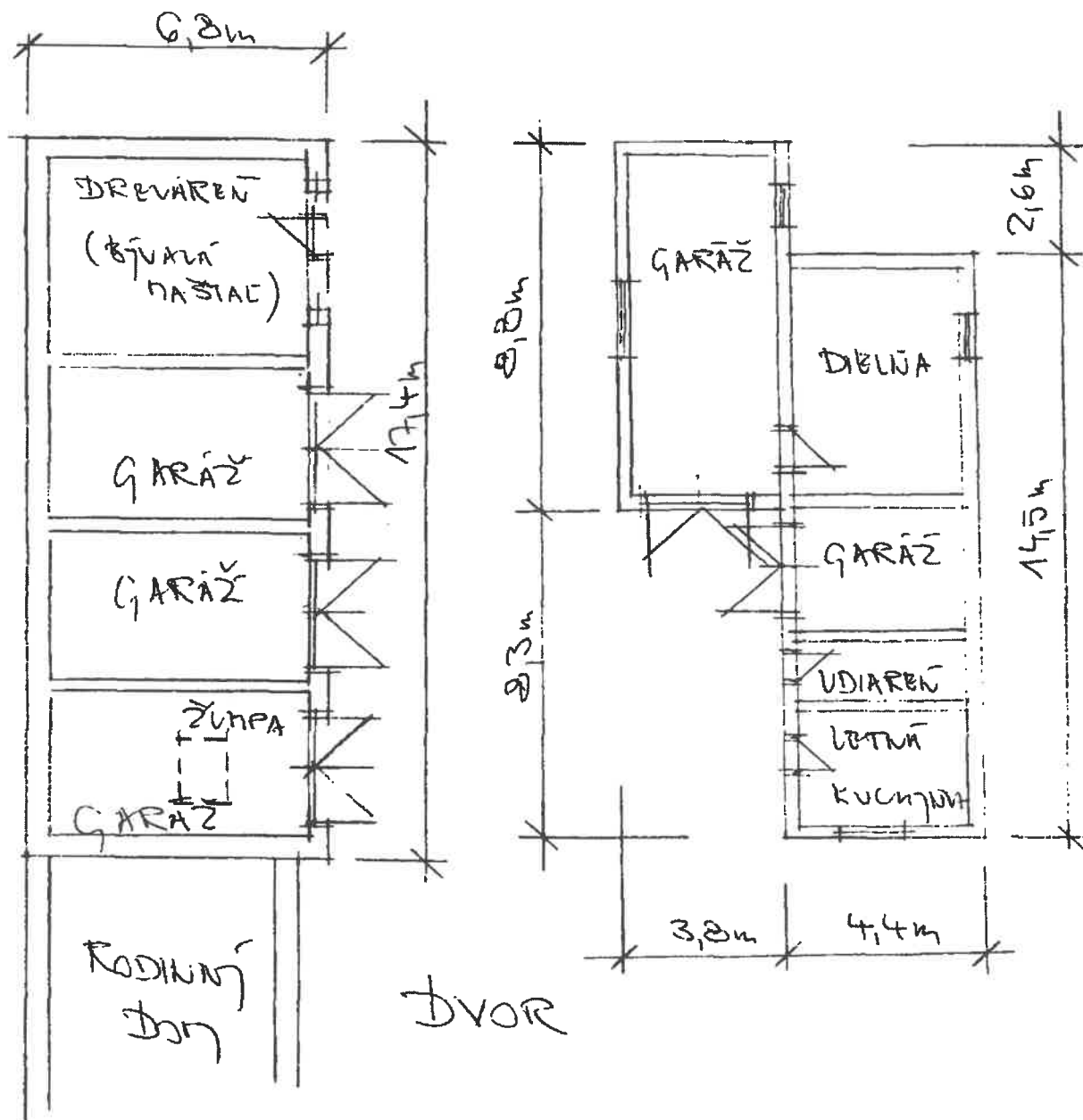
Pôdorys 1.N.P.



Cesta

Pôdorys 2.N.P.

ZÁHRADA



Hospodárska budova

Letná kuchyňa a dielňa



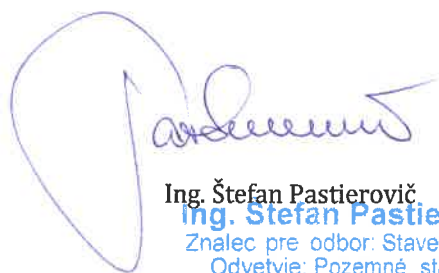


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912652.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 78/2022.

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



Ing. Štefan Pastierovič
Ing. Štefan Pastierovič
Znalec pre odbor: Stavebníctvo
Odvetvie: Pozemné stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností
Majerská cesta 65. Ban. Bystrica