

Znalec:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica
Č.tel.: 0908 773 888, 0903 340 292
E-mail: pastierovicreality@gmail.com

Zadávateľ:

ProAuctio s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica, IČO 45408441

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 05.02.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 58/2020

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu 1/2 zo stavieb Rodinný dom č.súp. 177 na parc.č. 944 a Stavba č.súp. 177 /bývalá pekáreň/ na parc.č. 945/2 v k.ú. Radzovce, obec Radzovce, okres Lučenec, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 944, 945/1 a 945/2.

Počet strán /z toho príloh/: 49 /z toho 24 strán príloh/

Počet vyhotovení : 4

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu 1/2 zo stavieb Rodinný dom č.súp. 177 na parc.č. 944 a Stavba č.súp. 177 /bývalá pekáraň/ na parc.č. 945/2 v k.ú. Radzovce, obec Radzovce, okres Lučenec, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 944, 945/1 a 945/2.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre speňaženie majetku poručiteľa v zmysle uznesenia Okresného súdu Lučenec.

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

22.07.2020

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 26.08.2020

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 05.02.2020.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 410, k.ú. Radzovce - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 30.06.2020.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Radzovce - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 30.06.2020.
- Geometrický plán na zameranie rodinného domu na parc.č. 944 vypracovaný podnikom Geodézia n.p. Žilina zo dňa 229.12.1983 - originál.
- Projektová dokumentácia stavby Pekáraň.

b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľností.
- Fotodokumentácia nehnuteľností.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 18.50 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 o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.
- 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 diferenciacie

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 diferenciacie. 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. 410, k.ú. Radzovce

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 944, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 130 m²

parc.č. 945/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1390 m²

parc.č. 945/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 112 m²

Stavby

rodinný dom súp.č. 177 na parc.č. 944

stavba č.súp. 177 na parc.č. 945/2

B. Vlastníci:

- Marcel Žaťko rod. Žaťko a Magdalena Žaťková rod. Skladivíková, 985 58, Radzovce, č.177, SR, dát.nar. 27.02.1952 a 31.05.1958, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, kontrolné zameranie stavieb a fotodokumentácia domu boli vykonané dňa 27.07.2020. Pri miestnom šetrení znalcovi neboli sprístupnené interiéry stavby č.súp. 177 na parc.č. 945/2, t.j. stavby bývalej pekárne, vzhľadom k tomu je tento posudok vypracovaný z dostupných podkladov.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená čiastočná technická dokumentácia stavieb, dokumentácia rodinného domu nie je v súlade so zisteným skutkovým stavom, doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním a zakreslením domu. Znalcovi neboli predložené písomné doklady o veku stavieb, údaje o veku boli stanovené podľa informácií zistených pri miestnom šetrení.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Rodinný dom, stavba pekárne aj pozemky sú v katastri nehnuteľností evidované tak popisne na liste vlastníctva č. 410 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Lučenec pre k.ú. Radzovce, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Ohodnocuje sa spoluvlastnícky podiel 1/2 z nehnuteľností:

Pozemky registra C

- parc.č. 944, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 130 m²
- parc.č. 945/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1390 m²
- parc.č. 945/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 112 m²

Stavby

- rodinný dom súp.č. 177 na parc.č. 944
- stavba /pekáreň/ č.súp. 177 na parc.č. 945/2

- plot uličný na parc.č. 945/1
- studňa /2x/ na parc.č. 945/1
- prípojka vody /2x/ na parc.č. 945/1
- kanalizačná prípojka /2x/ na parc.č. 945/1
- žumpa na parc.č. 945/1
- elektrická NN prípojka na parc.č. 945/1
- prístrešok nad zadnou terasou na parc.č. 945/1

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. 177 na p.č. 944

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je rodinný dom /JKSO 803.6/, ktorý má jedno čiastočné podzemné a dve nadzemné podlažia, dom má plochú strechu. Znalcovi nebol predložený písomný doklad o veku stavby, podľa zistení pri miestnom šetrení bol rodinný dom postavený v roku 1983.

Dispozične sa v suterénnom podlaží nachádzajú chodba, sklad, práčovňa, kotolňa a špajza. V prízemí sú závetrie, vstupná hala, garáž, chodba so schodiskom, kuchyňa, dve izby, WC a vodáreň, chodba so schodiskom, kuchyňa, dve izby, kúpeľňa s WC a garáž, z obýpacej izby. Poschodie domu je len nad časťou domu a sú tu chodba so schodiskom, dve izby a kúpeľňa.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, podzemné podlažie je osadené v priemernej hĺbke 1,00 - 2,00 m so zvislou izoláciou, základy sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, obvodové konštrukcie sú murované z tvárnic v hrúbke do 400 mm, deliace konštrukcie sú murované. Stropy sú železobetónové monolitické s rovnými podhl'admi, strecha plochá, krytina z natavených asfaltových pásov, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Fasádne povrchové úpravy sú z brizolitových omietok, s keramickými obkladmi sokla domu, vnútorné omietky vápenné štukové hladké, okná drevené zdvojené, dvere drevené plné hladké alebo zasklené. Podlahy v obytných miestnostiach sú parketové z bukových vlysov, alebo lepené povlakové z PVC, v ostatných miestnostiach prevládajú keramické dlažby. Vykurovanie bolo ústredné teplovodné, t.j. ocel'ovými radiátormi, zdrojom bol plynový kotol a kotol na tuhé palivo umiestnené v suteréne, na ohrev TUV zásobníkový ohrievač prepojený s kotlom ÚK, vzhľadom na dlhodobé nevyužívanie domu je systém vykurovania poškodený a nefunkčný. Dom je napojený na elektroinštaláciu a plyn z verejných rozvodov, vodu z vlastnej studne, kanalizácia je zaústená do vlastnej žumpy. prípojky elektrickej energie a plynu sú odpojené a nefunkčné.

V práčovni v suteréne je smaltovaná vaňa s keramickým obkladom, kuchyňa v prízemí je bez zariadenia, WC v prízemí je s umývadlom s obyčajnou batériou len na studenú vodu, kúpeľňa na poschodí má vaňu s keramickým obkladom a umývadlo, batérie sú obyčajné, steny kúpeľne s keramickými obkladmi.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť stavby na 80 rokov od roku 1983, dom je dlhodobo bez vykonávanej údržby, je zdevastovaný, časť vnútorných konštrukcií je poškodená, dom vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. PP	1983	9,78*(6,97+7,03)/2	68,46	120/68,46=1,753
1. NP	1983	13,78*9,78-6,75*(9,78-9,26)	131,26	120/131,26=0,914
2. NP	1983	9,26*(7,00+6,75)/2	63,66	120/63,66=1,885

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	Pošk. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	0	750,0
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	0	735,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	20	320,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	190	0	190,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	40	81,0
18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	20	304,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	20	120,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	80	96,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	50	140,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	30	38,5
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	30	24,5
	Spolu	4810		4019,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75	0	75,0
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	80	13,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	80	31,0
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	100	0,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa ocel'ová smaltovaná (1 ks)	30	0	30,0
38	Vodovodné batérie			
	38.4 ostatné (1 ks)	15	0	15,0
40	Vnútorne obklady			
	40.4 vane (1 ks)	15	0	15,0
	Spolu	455		189,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	0	520,0
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	0	735,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	20	320,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
9	Ploché strechy			
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335	0	335,0
11	Krytiny na plochých strechách			
	11.5 z asfaltových natavovaných pásov	180	40	108,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	0	55,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	0	260
15	Obklady fasád			
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	180	0	180
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	190	0	190,0

17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	40	81,0
18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením	380	20	304,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	20	96,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	80	96,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvážačov)			
	25.2 svetelná	155	50	77,5
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	50	40,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	50	27,5
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	50	17,5
	Spolu	5665		4812,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	0	20,0
38	Vodovodné batérie			
	38.4 ostatné (1 ks)	15	0	15,0
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	0	35,0
40	Vnútorne obklady			
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
45	Elektrický rozvážač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	50	120,0
	Spolu	355		235,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	0	735,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	20	320,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0

13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...) 13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky 14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	0	260
17	Dvere 17.3 hladké plné alebo zasklené	135	20	108,0
18	Okná 18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	20	304,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) 22.3 vlasy bukové	345	20	276,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností 23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
24	Ústredné vykurovanie 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	80	96,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) 25.2 svetelná	155	50	77,5
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou) - vyskytujúca sa položka	80	50	40,0
30	Rozvod vody 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	50	27,5
	Spolu	4395		3614,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
37	Vnútorne vybavenie 37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks) 37.5 umývadlo (1 ks)	30 10	0 0	30,0 10,0
38	Vodovodné batérie 38.4 ostatné (2 ks)	30	0	30,0
40	Vnútorne obklady 40.4 vane (1 ks)	15	0	15,0
	Spolu	95		95,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 2,618$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. PP	$(4810 + 455 * 1,753)/30,1260$	$(4019 + 189 * 1,753)/30,1260$	186,14	144,40
1. NP	$(5665 + 355 * 0,914)/30,1260$	$(4812,5 + 235 * 0,914)/30,1260$	198,81	166,88
2. NP	$(4395 + 95 * 1,885)/30,1260$	$(3614 + 95 * 1,885)/30,1260$	151,83	125,91

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1983	37	63	100	37,00	63,00
1. NP	1983	37	63	100	37,00	63,00
2. NP	1983	37	63	100	37,00	63,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1983		
Východisková hodnota	186,14 €/m ² *68,46 m ² *2,618*0,95	31 693,47
Východisková hodnota poškodeného podlažia	144,40 €/m ² *68,46 m ² *2,618*0,95	24 586,54
Technická hodnota	63,00% z 24 586,54	15 489,52
1. NP z roku 1983		
Východisková hodnota	198,81 €/m ² *131,26 m ² *2,618*0,95	64 902,87
Východisková hodnota poškodeného podlažia	166,88 €/m ² *131,26 m ² *2,618*0,95	54 479,10
Technická hodnota	63,00% z 54 479,10	34 321,83
2. NP z roku 1983		
Východisková hodnota	151,83 €/m ² *63,66 m ² *2,618*0,95	24 039,06
Východisková hodnota poškodeného podlažia	125,91 €/m ² *63,66 m ² *2,618*0,95	19 935,18
Technická hodnota	63,00% z 19 935,18	12 559,16

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	31 693,47	24 586,54	15 489,52
1. nadzemné podlažie	64 902,87	54 479,10	34 321,83
2. nadzemné podlažie	24 039,06	19 935,18	12 559,16
Spolu	120 635,40	99 000,82	62 370,51

Poškodenosť stavby: (120 635,40€ - 99 000,82€) / 120 635,40€ * 100 % = 17,93%

2.2 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)**2.2.1 Stavba č.súp. 177 na p.č. 945/2****POPIS STAVBY**

Hodnotená nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva ako Stavba č.súp. 177 na parc.č. 945/2 v k.ú. Radzovce je v zmysle platnej metodiky budova. Znalcovi neboli sprístupnené interiéry objektu, preto je tento posudok vypracovaný z dostupných podkladov. Pôvodná časť stavby bola postavená cca v roku 1988 /písomný doklad o veku znalcovi nebol predložený, vek bol zistený z výpovedí svedkov pri miestnom šetrení a odborným odhadom znalca/, prístavba budovy bola postavená v roku 1992. Objekt sa využíval na pekárenskú výrobu, v časti je jednopodlažný, v prednej časti prístavby je podpivničený jednou miestnosťou garáže. V súčasnom období sa budova dlhodobo nevyužíva, jej stavená údržba je zanedbaná a vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu.

Dispozične sa v objekte nachádzajú garáž v suteréne a v prízemí sú výrobná, predajňa, sklad, dve murované pekárenské pece zo šamotových tehál, predsieň, sociálne miestnosti, sklad uhlia, denná miestnosť pre zamestnancov.

Konštrukčne ide v prevažujúcom vyhotovení o murovanú stavbu, základy stavby sú betónové pásové, obvodové steny sú z tehlových murív v hrúbke do 30 cm, výplňové a deliace steny sú murované, vodorovné konštrukcie tvoria železobetónové monolitické stropy, strecha je sedlová, s miernymi spádmi, na prístavbe pultová, krytina aj klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky sú vápenné štukové hladké, vonkajšie omietky vápennocementové /poškodené/, podlahy sú prevažne z keramických dlažieb, okná drevené zdvojené, dvere drevené plné hladké. Znalci neboli sprístupnené interiéry budovy, vo výpočte vychádzam z predpokladu, že vnútorné stavebné konštrukcie a zariadenie predmetu v hygienických miestnostiach sú v štandardnom vyhotovení. Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujeme vek pôvodnej časti budovy od roku 1988, vek prístavby od roku 1992 a životnosť stavby na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 11 budovy potravinárskeho priemyslu

KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Pôvodná stavba z roku 1988	
Oz : (12,25*6,95+5,25*3,90)*0,40	42,25
Ov : (12,25*6,95+5,25*3,90)*3,57	377,04
Ot : (12,25*6,95+5,25*3,90)*0,50	52,81
Spolu	472,10
Prístavba z roku 1992	
Oz : 6,20*16,96*0,40	42,06
Os /garáž pod časťou prístavby/ : 6,20*6,00*2,40	89,28
Ov : 6,20*16,96*3,57	375,39
Ot : 6,20*16,96*0,70/2	36,80
Spolu	543,53
Obstavaný priestor stavby celkom	1 015,63

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,156 / 30,1260 = 71,57 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	12,25*6,95+5,25*3,90+6,20*16,96	210,76	Repr. 3,57		3,57

Priemerná zastavaná plocha:

$$(210,76) / 1 = 210,76 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(210,76 * 3,57) / (210,76) = 3,57 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 210,76) = 1,0339$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,57) = 0,8882$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	11,19

2	Zvislé konštrukcie	21,00	0,80	16,80	23,47
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	15,38
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	8,39
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,80
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,40
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	8,39
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,70	2,10	2,94
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,40
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	4,20
12	Vráta	1,00	0,20	0,20	0,28
13	Okná	5,00	0,70	3,50	4,90
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	3,36
15	Vykurovanie	4,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,50	3,00	4,20
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,80
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,80
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,30	0,60	0,84
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,30	0,90	1,26
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		71,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 71,50 / 100 = 0,7150$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 2,618$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Spoluvlastnícky podiel:

$$1/2$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zP} * k_{vP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$$

$$VH = 71,57 \text{ €/m}^3 * 2,618 * 0,7150 * 1,0339 * 0,8882 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 109,7451 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stavba č.súp. 177 na p.č. 945/2	1988	32	38	70	45,71	54,29
Prístavba	1992	28	38	66	42,42	57,58

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1988		
Východisková hodnota	$109,7451 \text{ €/m}^3 * 472,10 \text{ m}^3$	51 810,66
Technická hodnota	$54,29 \% \text{ z } 51 810,66 \text{ €}$	28 128,01
Prístavba z roku 1992		
Východisková hodnota	$109,7451 \text{ €/m}^3 * 543,53 \text{ m}^3$	59 649,75
Technická hodnota	$57,58 \% \text{ z } 59 649,75 \text{ €}$	34 346,33

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1988	51 810,66	28 128,01
Prístavba z roku 1992	59 649,75	34 346,33
Spolu	111 460,41	62 474,34

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Plot uličný na p.č. 945/1****ZATRIEDENIE STAVBY****JKSO:** 815 2 Oplotenie**KS:** 2ex Inžinierske stavby**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	RU	Dok.
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	15,50m	700	23,24 €/m	100
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	15,50m	926	30,74 €/m	100
	Spolu:			53,98 €/m	
3.	Výplň plotu: z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v ocel'. rámoch	17,05m ²	425	14,11 €/m	0
4.	Plotové vráta: c) drevené stolárske	2 ks	5185	172,11 €/ks	0
5.	Plotové vrátka: c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks	0

Dĺžka plotu: 15,50 m
Pohľadová plocha výplne: 15,50*1,10 = 17,05 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný na p.č. 945/1	1984	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(15,50m * 23,24 \text{ €/m} + 15,50m * 30,74 \text{ €/m} + 17,05m^2 * 14,11 \text{ €/m}^2 + 2ks * 172,11 \text{ €/ks} + 1ks * 55,27 \text{ €/ks}) * 2,618 * 0,95$	3 672,84
Východisková hodnota nedokončenej stavby	$(15,50m * 23,24 \text{ €/m} * 100 / 100 + 15,50m * 30,74 \text{ €/m} * 100 / 100 + 17,05m^2 * 14,11 \text{ €/m}^2 * 0 / 100 + 2ks * 172,11 \text{ €/ks} * 0 / 100 + 1ks * 55,27 \text{ €/ks} * 0 / 100) * 2,618 * 0,95$	2 080,93
Technická hodnota	28,00 % z 2 080,93 €	582,66

Dokončenosť stavby: $(2 080,93 / 3 672,84) * 100\% = 56,66\%$

2.3.2 Studňa 1 pre RD na p.č. 945/1

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 6 m
Priemer: 800 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa 1 pre RD na p.č. 945/1	1984	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 1\text{m}) * 2,618 * 0,95$	1 384,47
Technická hodnota	40,00 % z 1 384,47 €	553,79

2.3.3 Studňa 2 pre pekáreň na p.č. 945/1

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 7 m
Priemer: 800 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa 2 pre pekáreň na p.č. 945/1	1993	27	33	60	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 2\text{m}) * 2,618 * 0,95$	1 755,57
Technická hodnota	55,00 % z 1 755,57 €	965,56

2.3.4 Vodovodná prípojka do rodinného domu zo studne na p.č. 945/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navítavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka do rodinného domu zo studne na p.č. 945/1	1984	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,618 * 0,95$	515,95
Technická hodnota	28,00 % z 515,95 €	144,47

2.3.5 Vodovodná prípojka do pekárne zo studne 2 na p.č. 945/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navítavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek:	4,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel:	1/2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka do pekárne zo studne 2 na p.č. 945/1	1993	27	23	50	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,618 * 0,95$	412,76
Technická hodnota	46,00 % z 412,76 €	189,87

2.3.6 Kanalizačná prípojka z RD na p.č. 945/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka:	2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	855/30,1260 = 28,38 €/bm
Počet merných jednotiek:	5,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel:	1/2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka z RD na p.č. 945/1	1984	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,618 * 0,95$	352,92
Technická hodnota	28,00 % z 352,92 €	98,82

2.3.7 Kanalizačná prípojka z pekárne na p.č. 945/1

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 23,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka z pekárne na p.č. 945/1	1993	27	23	50	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$23 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,618 * 0,95$	1 623,43
Technická hodnota	$46,00 \% \text{ z } 1\,623,43 \text{ €}$	746,78

2.3.8 Žumpa na p.č. 945/1

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: $3,00 * 3,00 * 1,80 = 16,2 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

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. 945/1	1984	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,2 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,618 * 0,95$	4 346,60
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 4\,346,60 \text{ €}$	1 217,05

2.3.9 Plynová prípojka na p.č. 945/1**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: 7,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na p.č. 945/1	1984	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,618 * 0,95$	245,65
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 245,65 \text{ €}$	68,78

2.3.10 Spevnené plochy na p.č. 945/1**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: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$18,00 * 1,30 = 23,4 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel:	$1/2$

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 p.č. 945/1	1993	27	23	50	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$23,4 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,618 * 0,95$	502,25
Technická hodnota	$46,00 \% \text{ z } 502,25 \text{ €}$	231,04

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 177 na p.č. 944	99 000,82	62 370,51
Stavba č.súp. 177 na p.č. 945/2	111 460,41	62 474,34
Plot uličný na p.č. 945/1	2 080,93	582,66
Studne		
Studňa 1 pre RD na p.č. 945/1	1 384,47	553,79
Studňa 2 pre pekárňu na p.č. 945/1	1 755,57	965,56
Celkom za Studne	3 140,04	1 519,35
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka do rodinného domu zo studne na p.č. 945/1	515,95	144,47
Vodovodná prípojka do pekárne zo studne 2 na p.č. 945/1	412,76	189,87
Kanalizačná prípojka z RD na p.č. 945/1	352,92	98,82
Kanalizačná prípojka z pekárne na p.č. 945/1	1 623,43	746,78
Žumpa na p.č. 945/1	4 346,60	1 217,05
Plynová prípojka na p.č. 945/1	245,65	68,78
Spevnené plochy na p.č. 945/1	502,25	231,04
Celkom za Vonkajšie úpravy	7 999,56	2 696,81
Celkom:	223 681,76	129 643,67

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

Hodnotený rodinný dom sa nachádza v obci Radzovce, okres Lučenec, Banskobystrickom kraji, v okrajovej obytnej časti obce. Obec Radzovce má 1556 obyvateľov /údaj k 31.12.2019/, leží v regióne Novohrad, cca 20 km od okresného mesta Lučenec južným smerom, t.j. smerom k maďarským hraniciam. Hodnotený rodinný dom je prístupný z hlavnej uličnej cestnej komunikácie, je napojený na základné inžinierske siete, t.j. elektroinštaláciu, vodu a prípojku plynu z verejných rozvodov, kanalizácia je zaústená do žumpy. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, len s bežnou prašnosťou a hlučnosťou od uličnej cestnej premávky. Na trhu

s nehnuteľnosťami v danom mieste odhadujem dopyt nižší ako ponuku, najmä s prihliadnutím na polohu obce a reálnu kúpnu silu obyvateľstva v mieste. Možnosti zamestnanosti sú primerané resp. zodpovedajúce polohe nehnuteľnosti, t.j. v súčasnom období s nezamestnanosťou nad 10%. 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 0,30.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom č.súp. 177 v k.ú. Radzovce je stavba určená na individuálne bývanie, v súčasnom období sa na trvalé bývanie nevyužíva, za domom je postavená budova s názvom Stavba č.súp. 177, v minulosti sa využívala ako pekáreň, v súčasnom období sa nevyužíva.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším užívaním nehnuteľnosti. Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

Technickým rizikom je zistený stavebnotechnický stav budov, ktoré sa nevyužívajú, sú schátralé, bez vykonávanej údržby a vyžadujúce rozsiahlu rekonštrukciu.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,165	8	1,32
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,165	9	1,49

8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,600	6	3,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,300	5	1,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,900	6	5,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,300	7	2,10
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,165	7	1,16
	železnica, alebo autobus				
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	IV.	0,165	10	1,65
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,030	8	0,24
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,600	9	5,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,12
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,165	20	3,30
	problematická nehnuteľnosť				
	Spolu			180	55,13

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 55,13 / 180$	0,306
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 129\,643,67 \text{ €} * 0,306$	39 670,96 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
944	zastavaná plocha a nádvorie	130,00	1/2	65,00
945/1	zastavaná plocha a nádvorie	1390,00	1/2	695,00
945/2	zastavaná plocha a nádvorie	112,00	1/2	56,00
Spolu výmera				816,00

Obec:
Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,1934
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,1934$	3,96 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 944	$130,00 \text{ m}^2 * 3,96 \text{ €/m}^2 * 1/2$	257,40
parcels č. 945/1	$1\,390,00 \text{ m}^2 * 3,96 \text{ €/m}^2 * 1/2$	2\,752,20
parcels č. 945/2	$112,00 \text{ m}^2 * 3,96 \text{ €/m}^2 * 1/2$	221,76
Spolu		3\,231,36

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu 1/2 zo stavieb Rodinný dom č.súp. 177 na parc.č. 944 a Stavba č.súp. 177 /bývalá pekárň/ na parc.č. 945/2 v k.ú. Radzovce, obec Radzovce, okres Lučenec, vrátane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 944, 945/1 a 945/2.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 177 na p.č. 944	803 6		131,26	1+2
Stavba č.súp. 177 na p.č. 945/2	812 11	1 015,63	210,76	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	944	65,00
Pozemky	945/1	695,00
Pozemky	945/2	56,00

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 diferenciacie.

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom č.súp. 177 na p.č. 944	19 085,37	1/2	9 542,69
Stavba č.súp. 177 na p.č. 945/2	19 117,15	1/2	9 558,57
Plot uličný na p.č. 945/1	178,29	1/2	89,15
Studne			
Studňa 1 pre RD na p.č. 945/1	169,46	1/2	84,73
Studňa 2 pre pekárň na p.č. 945/1	295,46	1/2	147,73
Spolu za Studne	464,92		232,46
Vonkajšie úpravy			
Vodovodná prípojka do rodinného domu zo studne na p.č. 945/1	44,21	1/2	22,10
Vodovodná prípojka do pekárne zo studne 2 na p.č. 945/1	58,10	1/2	29,05
Kanalizačná prípojka z RD na p.č. 945/1	30,24	1/2	15,12
Kanalizačná prípojka z pekárne na p.č. 945/1	228,51	1/2	114,26
Žumpa na p.č. 945/1	372,42	1/2	186,21
Plynová prípojka na p.č. 945/1	21,05	1/2	10,52
Spevnené plochy na p.č. 945/1	70,70	1/2	35,35
Spolu za Vonkajšie úpravy	825,22		412,61
Spolu stavby			19 835,48

Pozemky			
Pozemky - parc. č. 944 (65 m ²)	514,80	1/2	257,40
Pozemky - parc. č. 945/1 (695 m ²)	5 504,40	1/2	2 752,20
Pozemky - parc. č. 945/2 (56 m ²)	443,52	1/2	221,76
Spolu pozemky (816,00 m ²)			3 231,36
Všeobecná hodnota celkom			23 066,84
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			23 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťtritisícsto Eur			

V Banskej Bystrici dňa 26.08.2020



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Štefan Pastierovič".

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

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

Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku.

Navrhovateľ dražby :

Obchodné meno:	JUDr. Andrea Barancová, PhD., notár ako spoločník notára JUDr. Martina Palovčíka na základe zmluvy o spoločenstve notárov a o spoločnom výkone notárskych úradov s notárom – spoločníkom JUDr. Andreou Barancovou, PhD. v súlade s § 16 ods. 4 až 6 Notárskeho poriadku.
So sídlom:	Dr. Herza 374/12, 984 01 Lučenec
Navrhovateľ dražby je likvidátorom dedičstva v zmysle uznesenia Okresného súdu Lučenec 5D 574/2016, Dnot 168/2016 IČS: 6619211436 zo dňa 06.11.2017 ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 18.12.2017 v spojení s uznesením Okresného súdu Lučenec 5D 574/2016, Dnot 168/2016 zo dňa 01.02.2019	

(ďalej len „navrhovateľ“)

Dražobník :

Obchodné meno :	ProAuctio s.r.o.
IČO :	45 408 441
Sídlo:	Horná 2, 974 01 Banská Bystrica
e-mail:	janso@proauctio.sk
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka č. 17775/S	
Konajúci :	Mgr. Slavomír Janšo, konateľ

(ďalej len „dražobník“ alebo „objednávateľ“)

Znalec :

Obchodné meno / Meno a priezvisko :	Ing. Štefan Pastierovič
Znalec pre odbor :	Stavebníctvo
Sídlo / Bydlisko :	Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica

(ďalej len „znalec“ alebo „spracovateľ“)

Predmet ocenenia (predmet dražby) :

Okresný úrad, katastrálny odbor	Katastrálne územie	Obec	Číslo listu vlastníctva
Lučenec	Radzovce	Radzovce	410
Pozemky: parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu			
Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	
944	130	Zastavané plochy a nádvoria	
945/1	1390	Zastavané plochy a nádvoria	
945/2	112	Zastavané plochy a nádvoria	
Stavby:			
Súpisné číslo	Postavená na parcele	Druh stavby	
177	944	Rodinný dom	
177	945/2	Stavba	
Spoluvlastnícky podiel : 1/2			

(ďalej len „majetok“)

Predmet ocenenia (predmet dražby) je vo vlastníctve poručiťa:

Priezvisko a meno:	Marcel Žaťko, rodený Žaťko
Trvale bytom :	Radzovce, č. 177, 985 58
Dátum narodenia:	27.02.1952
Spoluvlastnícky podiel	1/2

Označenie ostatných spoluvlastníkov, ktorých spoluvlastnícke podiely nie sú predmetom dražby :

Obchodné meno / Meno a priezvisko :	Magdaléna Žaťková, rodená Skladivíňková
IČO / Dátum narodenia :	31.05.1958
Sídlo / Trvalý pobyt :	Radzovce, č. 177, 985 58
Spoluvlastnícky podiel	1/2

Dôvod vykonania dražby:	Speňaženie majetku poručiteľa v zmysle uznesenia Okresného súdu Lučenec 5D 574/2016, Dnot 168/2016 IČS: 6619211436 zo dňa 06.11.2017 ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 18.12.2017 v spojení s uznesením Okresného súdu Lučenec 5D 574/2016, Dnot 168/2016 zo dňa 01.02.2019.
--------------------------------	--

Účel ocenenia:

stanovenie hodnoty predmetu dražby podľa § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, zohľadňujúcej cenu predmetu dražby obvyklú v mieste a čase konania dražby a zároveň zohľadňujúcu všetky známe právne a iné ťarchy a závady predmetu dražby.

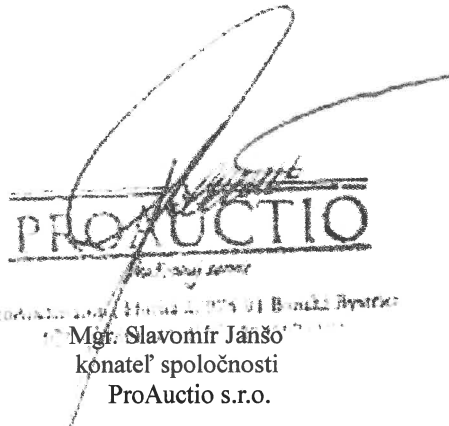
Poučenie:

V zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách je **vlastník predmetu dražby, ako aj osoby, ktoré majú predmet dražby v držbe, alebo nájomca povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby.**

Termín obhliadky nehnuteľností určí znalec po dohode s držiteľom predmetu dražby.

Požadovaný termín vyhotovenia znaleckého posudku je najneskôr **do 15 pracovných dní od termínu obhliadky.**

V Banskej Bystrici dňa 05.02.2020



Mgr. Slavomír Jánšo
konateľ spoločnosti
ProAuctio s.r.o.

V rámci tejto záväznej objednávky žiadame :

- Vyhotoviť a doručiť dražobníkovi znalecký posudok predmetu dražby v 3 rovnopisoch,
- Doručiť znalecký posudok a fotodokumentáciu v elektronickej podobe prostredníctvom e-mailu alebo CD
- Doručiť vyúčtovanie odmeny znalca za vykonané ohodnotenie.

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

Okres: **Lučenec**
Obec: **RADZOVCE**
Katastrálne územie: **Radzovce**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **30.06.2020**
Čas vyhotovenia: **10:21:28**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 410

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATÁ

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
944	130	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
945/ 1	1390	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
945/ 2	112	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová 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
177	944	10	Rodinný dom		1
177	945/ 2	20	Stavba		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

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 Žatko Marcel r. Žatko a Magdaléna Žatková r. Skladivíková, 985 58,
Radzovce, č. 177, SR

1 / 1

Dátum narodenia : 27.02.1952

Dátum narodenia : 31.05.1958

Poznámka	Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.EX 2028/2010-sv z 1.3.2011 (Ex.úrad Lučenec- JUDr.Marián Jurina), na C KN p.č.944, 945/1, 945/2, na stavby č.s. 177 na C KN p.č. 944, 945/2 - P 251/11 zapísané 03.03.2011 - 57/11
Poznámka	Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 6146/2013-DA z 14.10.2014 (Ex. úrad Nitra, Mgr. Stanislav Polák) v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a. s. Bratislava, pobočka Lučenec, Nám. Artézskych prameňov 16, Lučenec, IČO: 35937874, na podiel B 1, na parcely C KN č. 944, 945/1, 945/2, na stavbu s. č. 177 na parcele C KN č. 944 a stavbu s. č. 177 na parcele C KN č. 945/2, P 1173/14, zapísané 20.10.2014 - v. z. 313/14
Poznámka	Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti v prospech Prima banky Slovensko a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina č. Ex 359 EX 1664/17 z 10.10.2017 (Exekútorský úrad Zvolen, JUDr. Jozef Ďurica) na pozemky registra C KN parc.č. 944, 945/1, 945/2 a stavby s.č. 177 na pozemkoch registra C KN parc.č. 944, 945/2, P-971/2017, zapísané 19.10.2017 - 301/17.
Poznámka	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti v prospech Prima banky Slovensko a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina č. Ex 359 EX 1664/17 z 06.11.2017 (Exekútorský úrad Zvolen, JUDr. Jozef Ďurica) na pozemky registra C KN parc.č. 944, 945/1, 945/2 a stavby s.č. 177 na pozemkoch registra C KN parc.č. 944, 945/2, P-1037/2017, zapísané 13.11.2017-

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

Dátum narodenia : 27.02.1952 31.05.1958
Titul nadobudnutia RI 163/80 Z 29.5.80-23/80

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- 1 Exekučné záložné právo v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, Lučenec, IČO:35937874 , č.EX 1050/06 z 18.12.2006 (Ex.úrad Lučenec, JUDr.Marián Jurina), na p.č.944, 945/1, 945/2, na stavby č.s. 177 na parc.č. 944 a 945/2, P1 607/06 zapísané 28.12.2006 - v.z. 153/06
- 1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 2028/2010-sv z 23.3.2011 (Ex. úrad Lučenec- JUDr. Marián Jurina) v prospech: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., pobočka Lučenec, IČO: 35937874, na C KN parc.č. 944,945/1,945/2 a stavby s.č.177 na C KN parc.č. 944,945/2 /zapísané 31.3.2011, Z 1328/11/-78/11
- 1 Záložné právo v prospech Daňového úradu Fiľakovo, Záhradnícka 2a, Fiľakovo, IČO: 634816, Rozh. č. 663/320/13811/11/Dea z 28.9.2011, na pozemky CKN p.č. 944, 945/1, 945/2 a stavby: rodinný dom s.č. 177 na p.č. 944, stavba s.č. 177 na p.č. 945/2, Z4978/11 - v.z. 230/11
- 1 Záložné právo v prospech Daňového úradu Fiľakovo, Záhradnícka 2a, Fiľakovo, IČO: 634816, č. 663/320/13809/11/Dea z 13.10.2011, na C KN p.č.944,945/1,945/2 a stavby s.č.177 na C KN p.č.944,945/2 - Z 4982/11 - 2/12
- 1 Exekučné záložné právo v prospech Sociálna poisťovňa so sídlom v Bratislave,pob.Lučenec,Dr.Vodu č.6,984 01 Lučenec č.EX 1315/11 z 28.5.2013 (EÚ Rimavská Sobota,JUDr.Dušan Cirbes)na pozemky CKN p.č. 944, 945/1, 945/2 a stavby: rodinný dom s.č. 177 na p.č. 944, stavba s.č. 177 na p.č. 945/2-Z 2478/13-zapísané 3.6.2013-93/13
- 1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. Ex 359 EX 1664/17-11 z 25.07.2017 od exekučného úradu Zvolen, JUDr. Jozef Ďurica, v prospech Sberbank Slovensko, a.s., IČO: 17321123, Vysoká 5168/9, 810 00 Bratislava-Staré mesto, na pozemky registra C KN p. č. 944, 945/1, 945/2 a stavby so s. č. 177 na pozemkoch registra C KN p. č. 944, 945/2, zapísané 26.7.2017, Z- 3022/2017 - vz. 193/17

Iné údaje:

Bez zápisu.

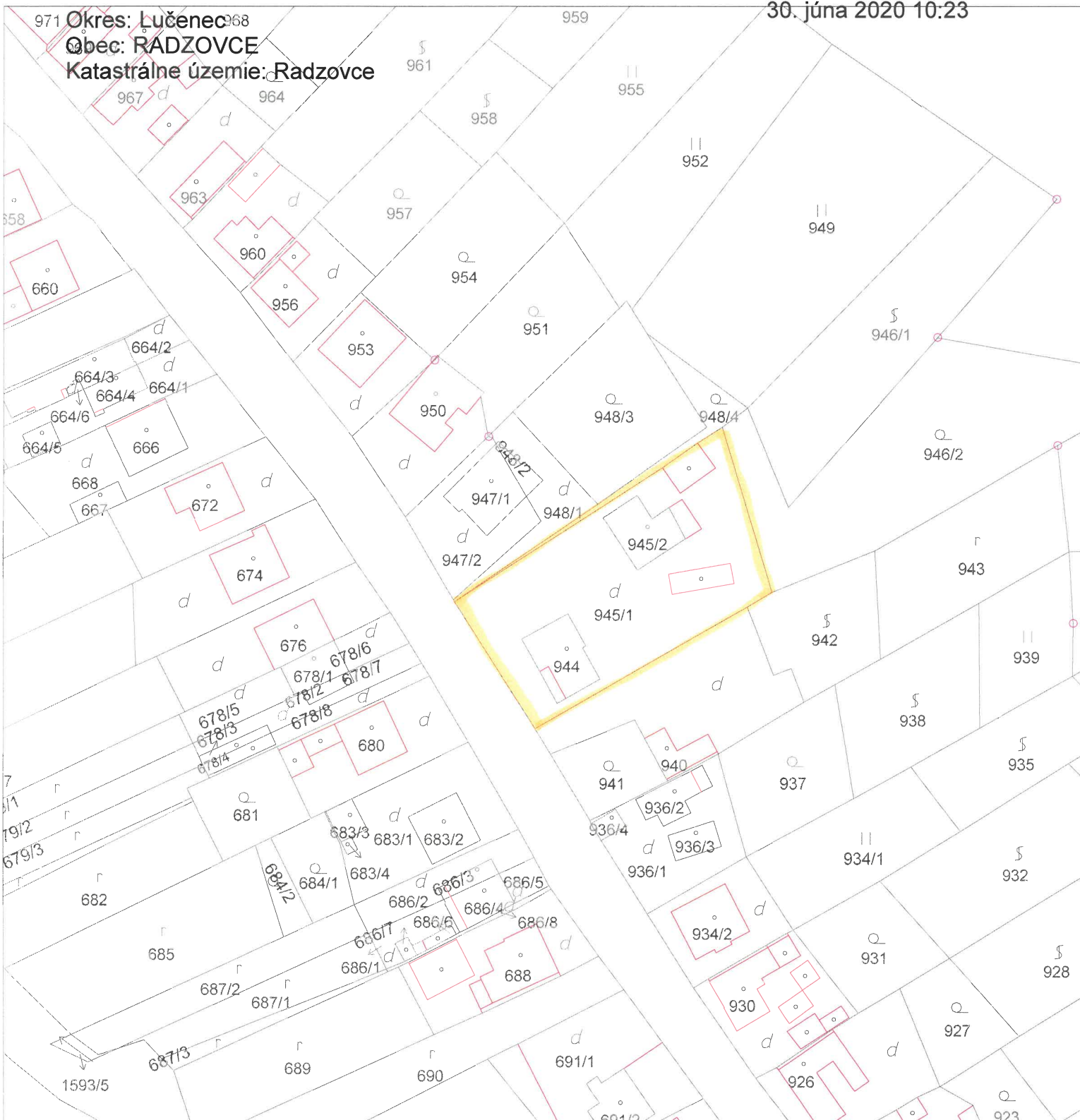
Poznámka:

Bez zápisu.

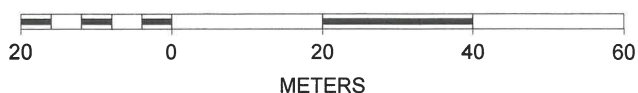
Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

30. júna 2020 10:23



SCALE 1 : 1 000



Export

Banskobystrický > Lučenec > Radzovce > k.ú. Radzovce



Export

Banskobystrický > Lučenec > Radzovce > k.ú. Radzovce



Obvodná karta čp vo Filakove

Schválilo: 23.05.1992, 261/92-74

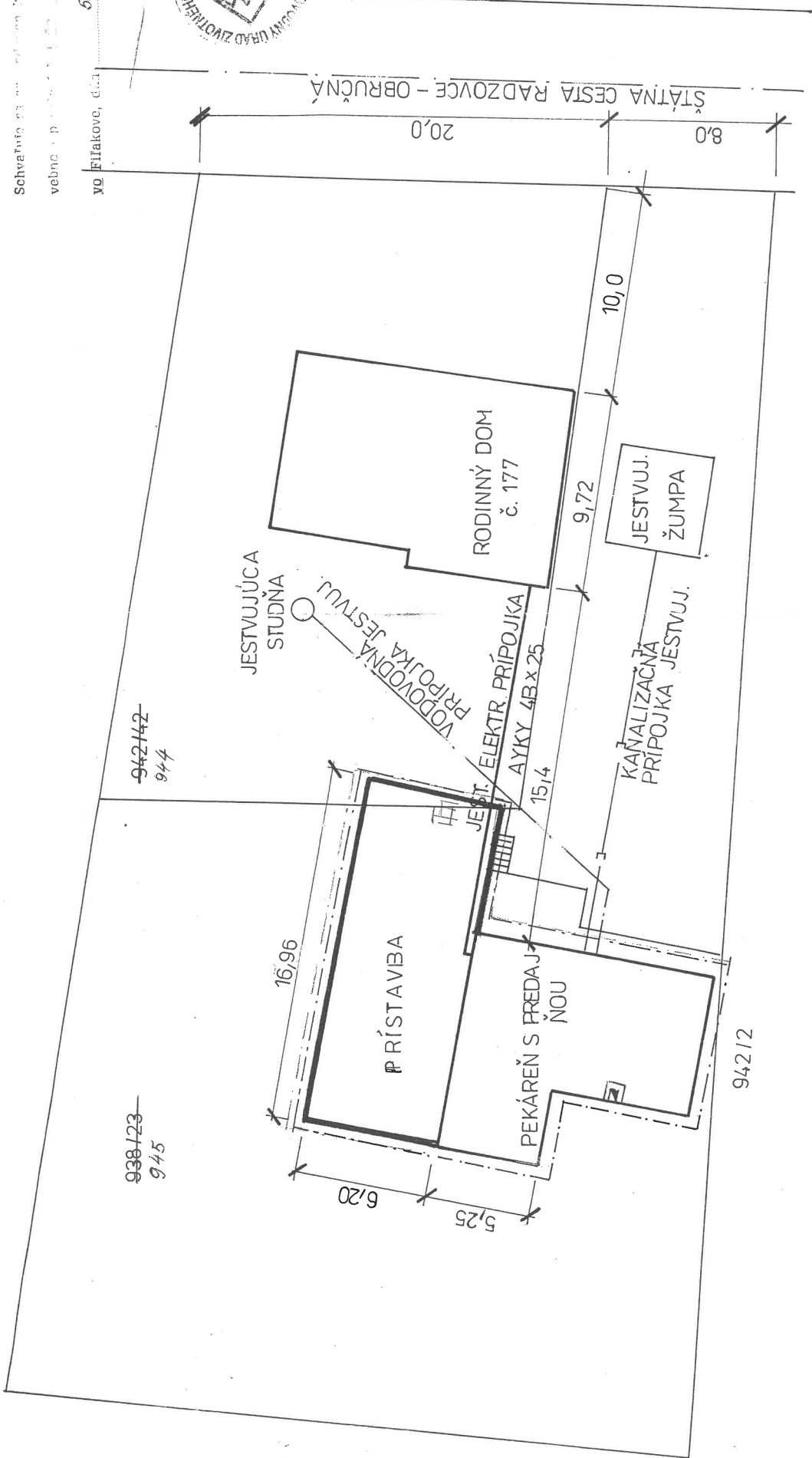
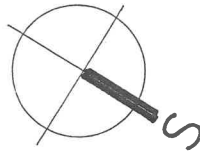
veľnosť: 1:200

5.6.1992

vo Filakove, dňa

Prednosta úradu:

[Handwritten signature]



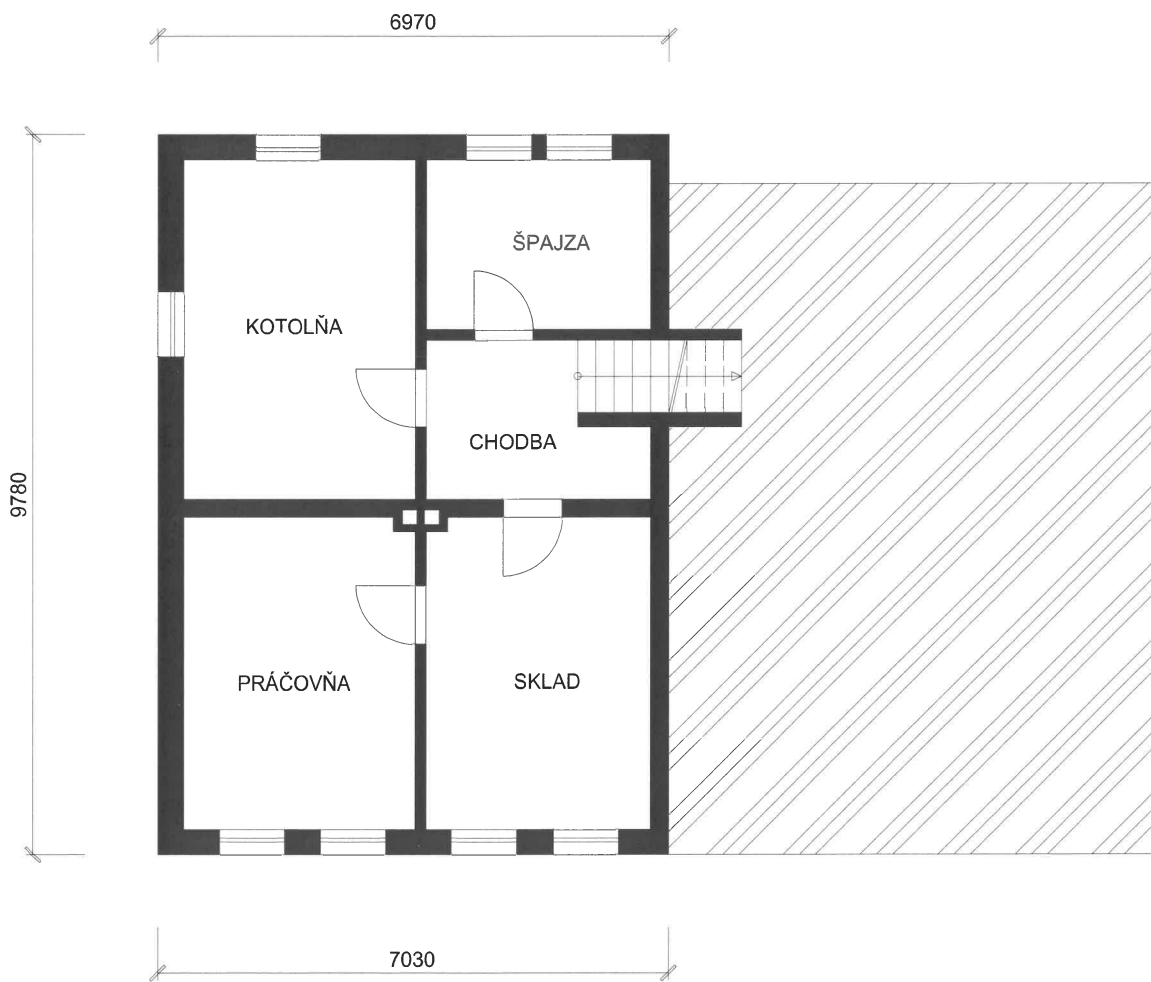
ZODP. PROJ.	VYPRACOVAL	KRESLIL
	TOTH ZOLTAN	
ŽATKO MARCEL a MANŽ. RADZOVCE 177		
ROZŠÍRENIE PEKÁRNE		
SITUÁCIA		
FORMÁT	2 x A4	
DATUM	5.1992	
MIERKA	ČVYKRESU	9
	1:200	

* OPE. LL ZŪPK. ETH *[Handwritten signature]*

RODINNÝ DOM Č. SÚP. 177, NA PARC. Č. 944, K.Ú. RADZOVCÉ

SCHÉMA PRE VÝPOČET ZASTAVANEJ PLOCHY

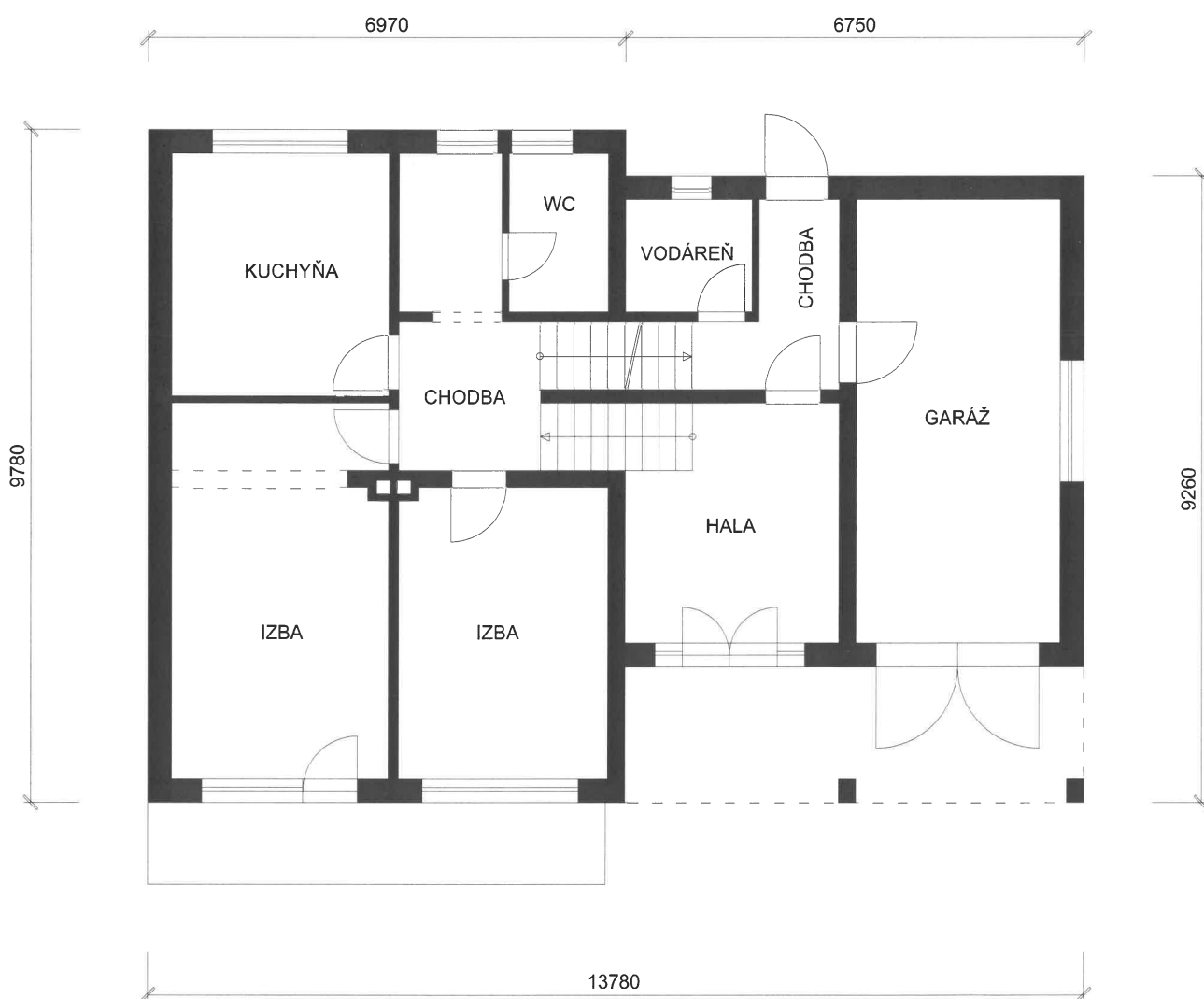
PÔDORYS 1.PP



RODINNÝ DOM Č. SÚP. 177, NA PARC. Č. 944, K.Ú. RADZOVCE

SCHÉMA PRE VÝPOČET ZASTAVANEJ PLOCHY

PÔDORYS 1.NP



RODINNÝ DOM Č. SÚP. 177, NA PARC. Č. 944, K.Ú. RADZOVCE

SCHÉMA PRE VÝPOČET ZASTAVANEJ PLOCHY

PÔDORYS 2.NP



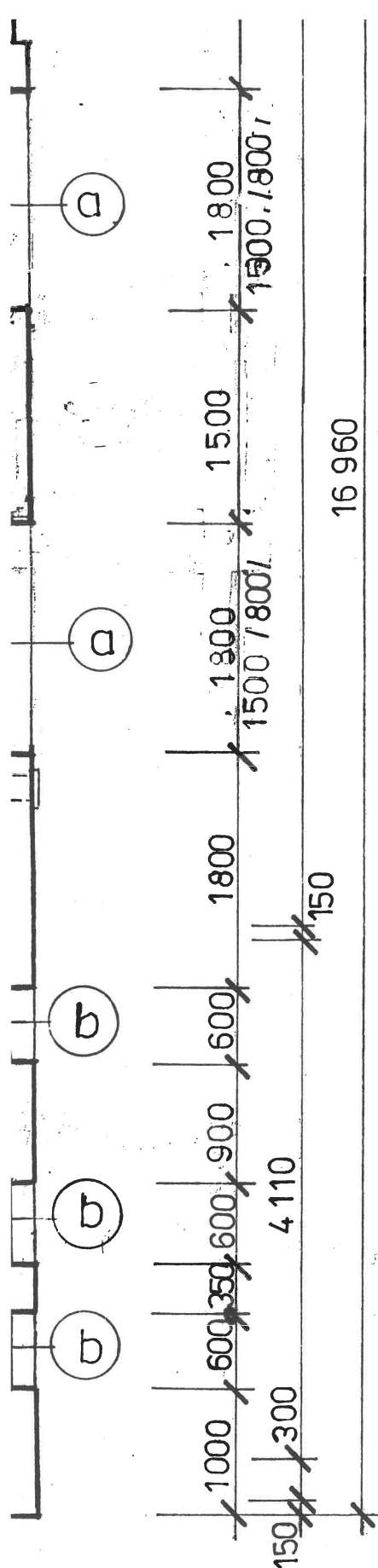
LEGENDA

— MURIVO Z TEHÁL PLNÝCH PÁLENÝCH
NA MVC 25

▨ MURIVO Z TEHÁL PLNÝCH PÁLENÝCH
NA MC 50

KOMÍN A PEC MUROVANÉ ZO ŠAMOTOVÝCH
TEHÁL NA MC 50

— BÚRACIE PRÁCE



OZN.	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA PODL m ²	
1.01	VÝROBŇA	36,11	CP
1.02	PREDAJŇA	6,98	CP
1.03	SKLAD	23,46	CP
1.04	MUROVANÁ PEC	16,69	
1.05	SPRCHA	0,63	D1
1.06	PREDSIEŇ	1,08	D1
1.07	WC	1,26	D1
1.08	VÝROBŇA	64,88	CP
1.09	SKLAD UHLIA	7,55	CP
1.10	MUROVANÁ PEC	16,07	
1.11	ZÁSOBOVACIA RAMP	14,70	CP
1.12	DENNÁ MIEST. ZAM.		

ZODP. PROJ. VYPRACOVAL KRESLIL

TÓTH ZOLTÁN

TÓTH ZOLTÁN
STARÁ KOLÓNIA 54
986 01 FILAKOVO

ZATKO MARCEL a MANŽ. RADZOVCE 177

ROZŠÍRENIE PEKÁRNE

FORMÁT 8 x A4

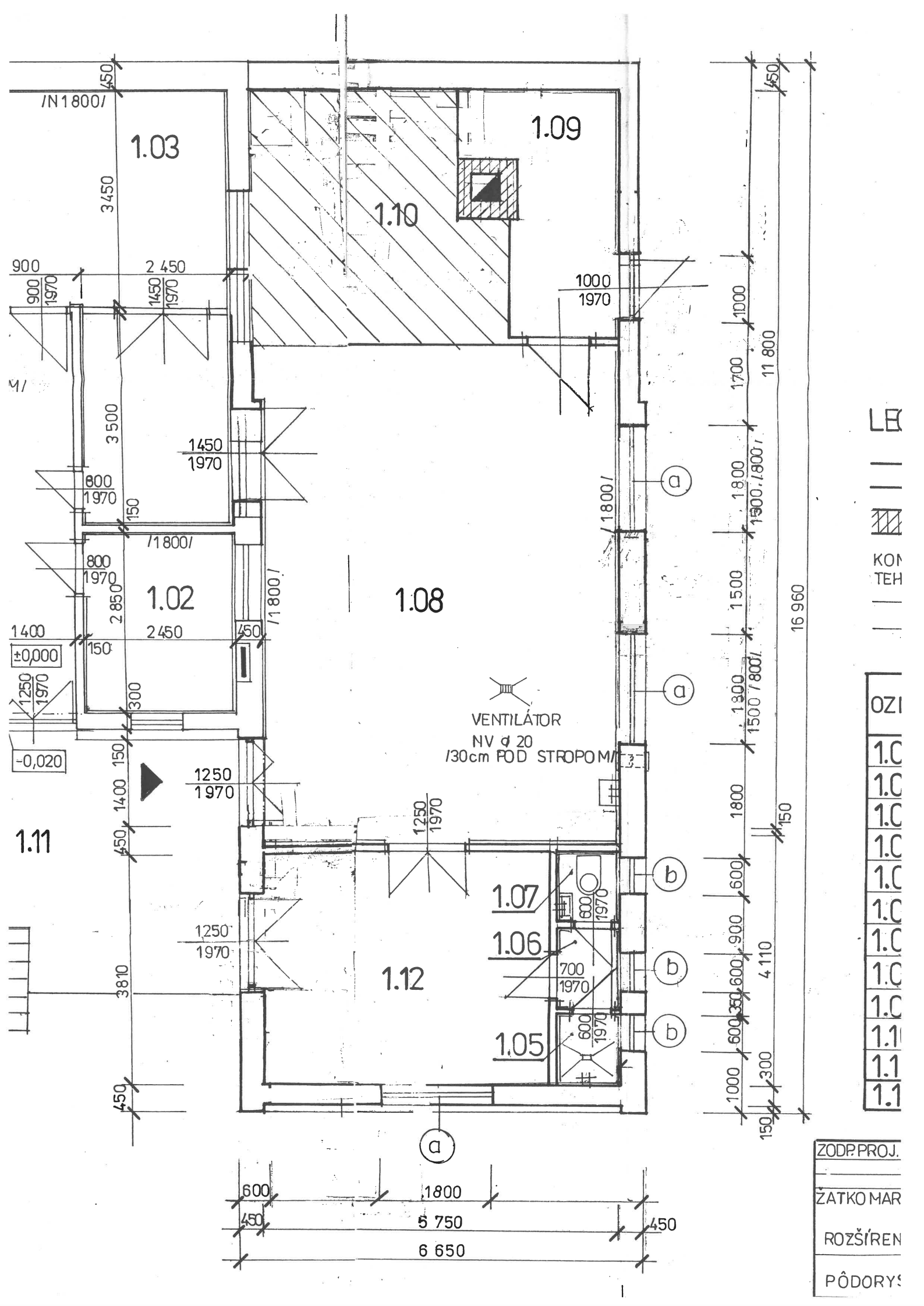
DATUM 5.1992

PÔDORYS I.NP

MIERKA C. VÝKRESU

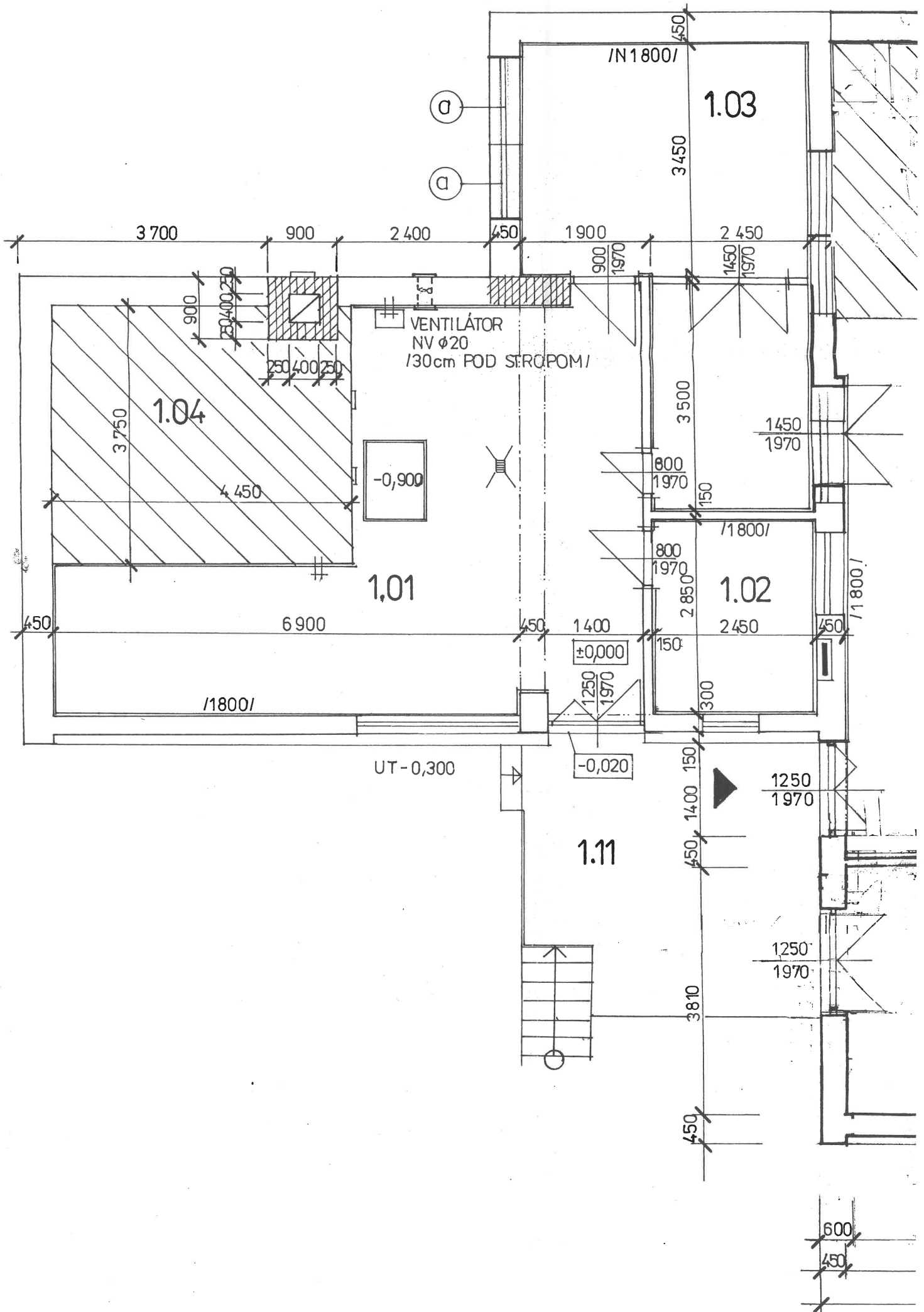
1:50

1a



LE
KON
TEH
OZI
1.0
1.0
1.0
1.0
1.0
1.0
1.0
1.0
1.1
1.1
1.1

ZODP. PROJ.
ZATKO MAR
ROZŠÍREN
PÔDORYS

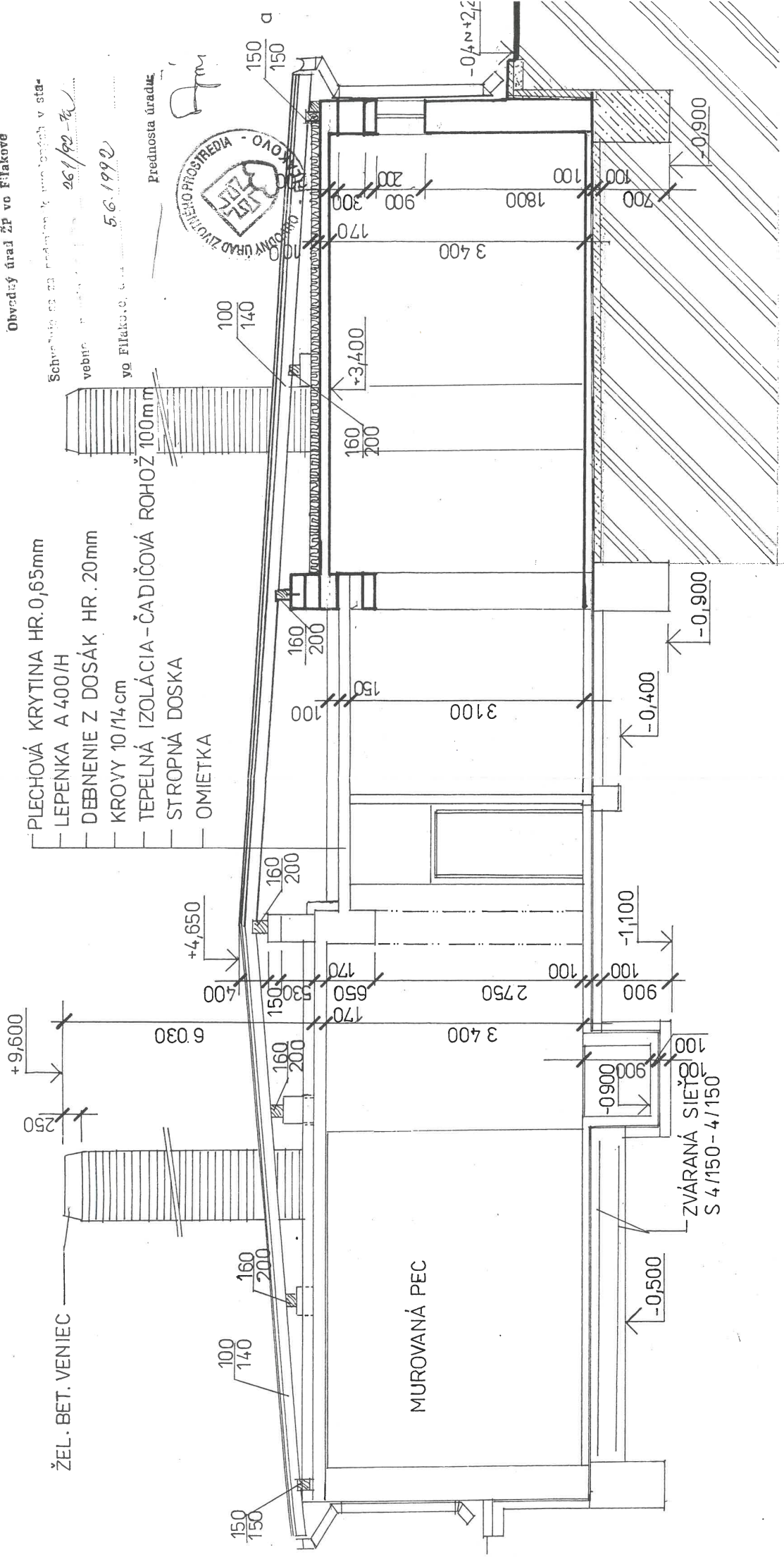


Obvodový úrad ŽP vo Filakove

- PLECHOVÁ KRYTINA HR. 0,65mm
- LEPENKA A 400/H
- DEBNENIE Z DOSÁK HR. 20mm
- KROVY 10/14 cm
- TEPELNÁ IZOLÁCIA - ČADIČOVÁ ROHOŽ 100mm
- STROPNÁ DOSKA
- OMIETKA

Schválilo ŽP na predloženie k úpravám v štá-
vebitie
vo Filakove, dňa 5.6.1992

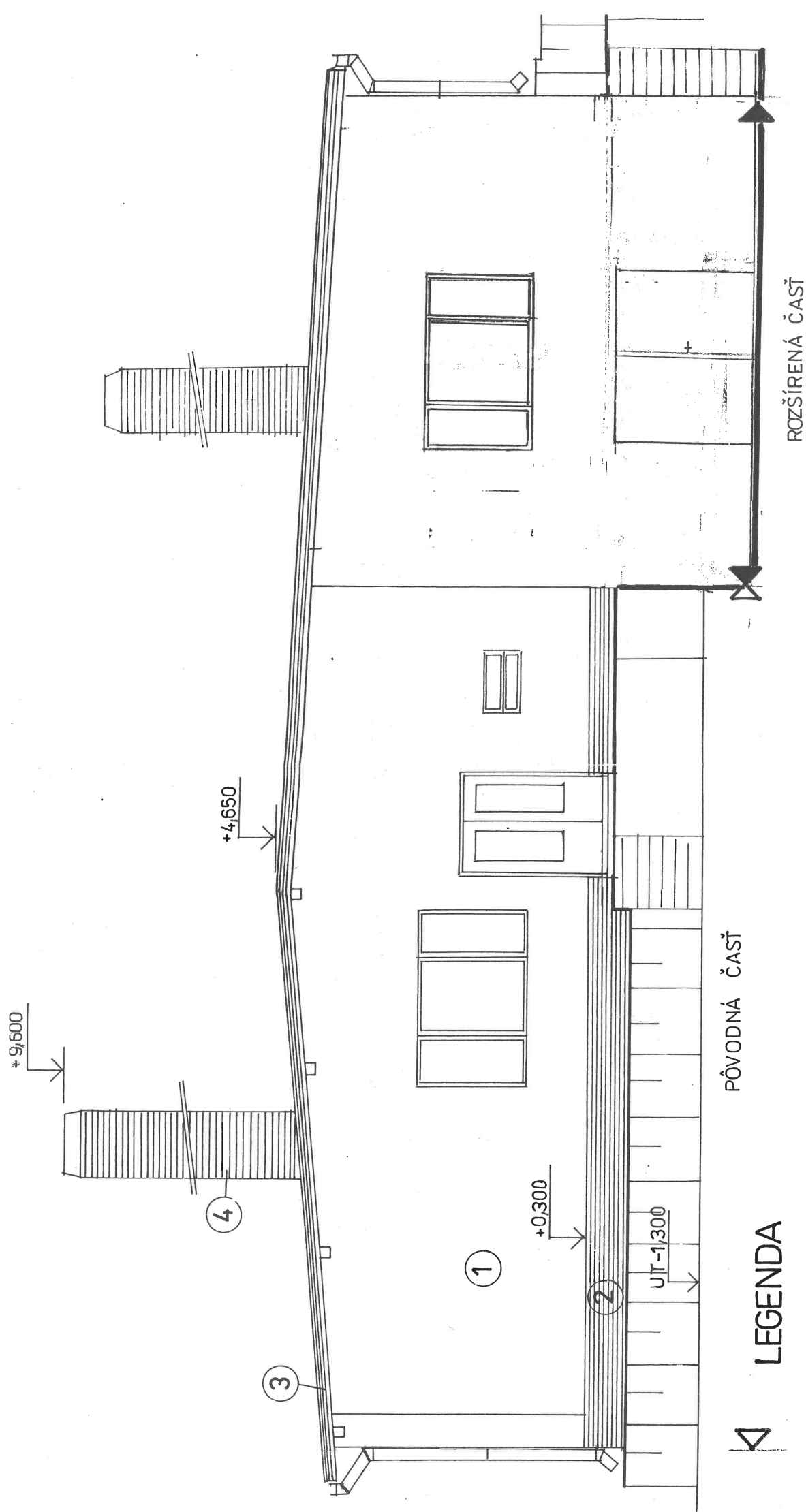
Prednostia úradu



α POMŮRNICU KOTVIŤ DO STROPU SKRUTKOU M16
PO VZDIALENOSTI MAX. 2 000 mm

ZODP. PROJ.	VYPRACOVAL	KRESLIL
	TOTH ZOLTAN	
ŽATKO MARCEL a MANŽ. RADZOVICE 177		
ROŽŠÍRENIE PEKÁRNE		
FORMÁT	2 x A4	
DATUM	5.1992	
MIERKA	C.VYKRES	1:50
		3

TOTH ZOLTAN
STARÁ KOLÓNIA 54
966 01 FILAKOVO



PŮVODNÁ ČASŤ

ROZŠÍŘENÁ ČASŤ

LEGENDA

- ① HLADKÁ OMIETKA S BIELYM POSTREKOM
- ② KABRINEC HNEDEJ FARBY
- ③ DREVENÝ OBKLAD
- ④ ŠKÁROVANÉ MURIVO CEM.MALTOU

ZODP. PROJ.	VYPRACOVAL	KRESLIL
	TOTH ZOLTAN	
ZATKO MARCEL a MANŽ. RADZOVCÉ 177		
ROZŠÍRENIE PEKÁRNE		
POHĽAD ČELNÝ		
FORMÁT	2 x A4	
DATUM	5.1992	
MIERKA	C.VYKRESU	1:50
		5a

TOTH ZOLTAN
 STARÁ KOLONIA 54
 986 01 FILÁKOVÓ

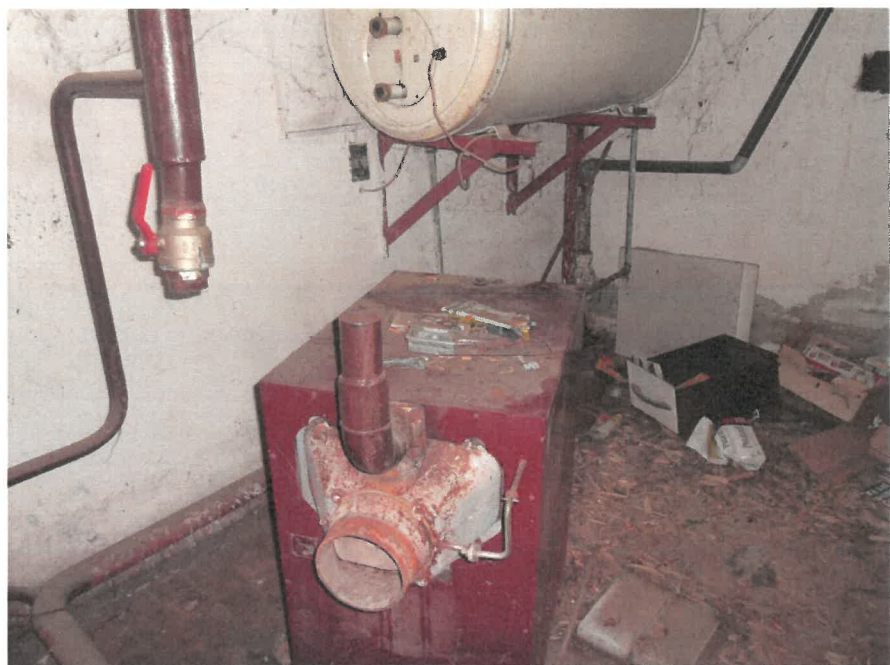
Rodinný dom č.súp. 177 na parc. č. 944



Rodinný dom č.súp. 177 na parc. č. 944



Rodinný dom č.súp. 177 na parc. č. 944



Rodinný dom č.súp. 177 na parc. č. 944



Rodinný dom č.súp. 177 na parc. č. 944



Rodinný dom č.súp. 177 na parc. č. 944



Stavba č.súp. 177 na parc. č. 945/2 - pekárěň



Stavba č.súp. 177 na parc. č. 945/2 - pekáreň

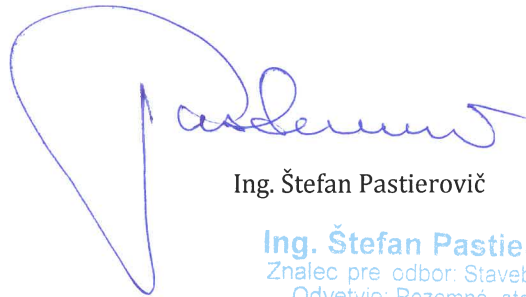


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 58/2020.

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