

Znalec : Ing. Andrea Bothová
Mlynská 61, 986 01 Fiľakovo, tel. 0904 392 907, 0904 483 336,
e-mail andreabothova711@gmail.com
Evidenčné číslo 910 312

Zadávateľ : 1. KONSOLIDAČNÁ, spol. s.r.o., IČO 43987397
Štefánikova 9
949 01 Nitra
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, v odd. : Sro, vo vložke číslo 21675/N

Číslo spisu (objednávky) : Objednávka zo dňa 25.10.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 268/2017

Vo veci : stanovenie všeobecnej hodnoty **rodinného domu súp. č. 683 na parc. č. 486 s príslušenstvom a pozemkami parc. č. CKN 486, 488, 490 v k. ú. Likavka, obec Likavka**, pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov.

Počet listov posudku (z toho príloh) : 35 / 10 /

Počet odovzdaných vyhotovení : 4 + CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca :

1. stanovenie všeobecnej hodnoty **rodinného domu súp. č. 683 na parc. č. 486 s príslušenstvom a pozemkami parc. č. CKN 486, 488, 490 v k. ú. Likavka, obec Likavka**, pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov.
2. zistiť prípadné závady / viaznuce na nehnuteľnosti , s nehnuteľnosťou spojené/, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú.
3. ohodnotiť závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny
4. požiadať v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na nehnuteľnosti .

2. Účel posudku:

Znalecký posudok je vypracovaný pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z .z. v znení neskorších právnych predpisov.

3. Dátum vyžiadania posudku : 25.10.2017

4. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 25.10.2017

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 19.12.2017

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka na vypracovanie Znaleckého posudku zo dňa 19.11.2017
ZP 16/2016 - zhotoviteľ Ing.Lajčiaková Renáta - zdokladovanie veku stavby

6.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 134, zo dňa 16.11.2017 vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 16.11.2017 vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Zameranie a zakreslenie nehnuteľnosti pri obhliadke
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti zo dňa 16.11.2017

7. použitý právny predpis :

Príloha č. 3 k Vyhláške MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov - č. 626/2007 Z. z., č. 605/2008 Z. z. a 254/2010 Z. z.

Znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľností a stavieb je vyhotovený podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR číslo 492/2004 Z .z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášok č. 626/2007 Z. z., 605/2008 Z .z. a 254/2010 Z. z.. Pre vypracovanie znaleckého posudku sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické potupy uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vypracované Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline za použitia aktuálnej verzie programového vybavenia HYPO.

8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra :

- Zákon č. 382/2004 Z .z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 254/2010 Z. z. z 18.5.2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

- Vyhláška MS SR č. 342009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách , náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 33/2009 z 9. februára 2009, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 z. z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 605/2008 Z. z. zo 4. decembra 2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z.
- Vyhláška MS SR č. 565/2008 Z. z. z 27. Novembra 2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č. 400/2006 Z.z.
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z.z. z 27. novembra 2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z. , ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky 500/2005 Z. z.
- Vyhláška MS SR č. 500/2005 Z. z. z 26. Októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z. , ktorou sa vykonáva zákon č. 38/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Inštrukcia Ministerstva spravodlivosti SR 12/2005-50 č. 19292/2004-53, ktorá nadobudla účinnosť dňa 1.augusta 2005 o organizácii a riadení znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej činnosti a o súčinnosti pri jej kontrole
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z. z 23.augusta 2004, ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 491/204 Z. z. z 23.augusta 2004 o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov – zákon č. 237/2000 Z. z.
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- STN 73 4055 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- STN 73 4301 – Budovy na bývanie
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 74/2011, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie a kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z. , ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy
- Opatrenie ŠÚ SR č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Marián Vyparína a kol. – Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ III. štvrtrok 2017 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb, kcu=2,397

9. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

Stavba podľa stavebného zákona

„Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu Pevným spojením sa rozumie :

- a, spojenie pevným základom
- b, upevnenie strojovými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo o inú stavbu
- c, ukotvenie pilótami alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej stavbe,
- d, pripojenie na siete a na zariadenia technického vybavenia územia,
- e, umiestnenie pod zemou. “

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a, Výber použitej metódy

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v aktuálnom znení. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Všeobecná hodnota je vypočítaná **metódou polohovej diferenciacie**. Metóda polohovej diferenciacie vychádza z úpravy technickej hodnoty koeficientom predajnosti, ktorý zohľadňuje vplyvy trhu na všeobecnú hodnotu.

Výpočet všeobecnej hodnoty **porovnávaním** nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Pre použitie porovnávacej metódy je potrebné získať súbor minimálne troch nehnuteľností / stavieb a pozemkov / a z toho dôvodu nie je ani možnosť vykonať porovnanie na mernú jednotku / obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha / as prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov **Kombinovaná metóda** nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží domu sú vytvorené na m² zastavanej plochy podľa prílohy č. 1 uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre III.Q/2017. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno - materiállovej charakteristiky sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

b, Vlastnícke a evidenčné údaje

Predmetom ocenenia sú nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú v obci Likavka, kat. územie Likavka podľa výpisu z listu vlastníctva.

List vlastníctva č. 134 zo dňa 16.11.2017 vytvorený cez katastrálny portál ÚGK SR

Okres : Ružomberok
 Obec : Likavka
 Katastrálne územie : Likavka

Časť A : Majetková podstata

Parc. č.	výmera v m ²	druh poz.	umiest. poz.
486	40	zast pl. a nádv.	1
488	26	zast pl. a nádv	1
490	90	zast pl. a nádv	1

Umiestnenie pozemku :

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

súpisné na parcele druh popis iný údaj

číslo	číslo	stavby	stavby
683	486	10	rodinný dom

ČASŤ B : Vlastníci a iné oprávnené osoby

por. číslo Priezvisko, meno (názov)
a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

1 Roháč Pavol, Š. Janovčíka 682, Likavka, PSČ 034 95, SR

Dátum narodenia: 09.08.1975

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámky :

Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva v exekučnom konaní č. EX 1766/11 vedenom súdnym exekútorom JUDr. Mgr. Vladimírom Zacharom, Poľná 23/31, Ružomberok pre pohľadávku oprávneného Sociálna poisťovňa Bratislava, pobočka Lipt.Mikuláš, Štúrova 34, na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486,488,490 a rodinný dom súp.č. 683 na parc.č. 486 vo vlastníctve povinného Pavol Roháč; - P 683/2011; PVZ 279/11;

Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva v exekučnom konaní č. EX 821/11 vedenom súdnym exekútorom JUDr. Mgr. Vladimírom Zacharom, Poľná 23/31, Ružomberok pre pohľadávku oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava, na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486,488,490 a rodinný dom súp.č. 683 na pozemku parc.č. 486 vo vlastníctve povinného Pavol Roháč; - P 694/2011; PVZ 280/11;

Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva v exekučnom konaní č. EX 380/12 vedenom súdnym exekútorom JUDr. Mgr. Vladimírom Zacharom, Poľná 23/31, Ružomberok pre pohľadávku oprávneného Sociálna poisťovňa Bratislava, pobočka Lipt.Mikuláš, Štúrova 34, na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486,488,490 a rodinný dom súp.č. 683 na parc.č. 486 vo vlastníctve povinného Pavol Roháč; - P 654/2012; PVZ 528/12;

Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva v exekučnom konaní č. EX 1006/12 vedenom súdnym exekútorom JUDr. Mgr. Vladimírom Zacharom, Poľná 23/31, Ružomberok pre pohľadávku oprávneného Sociálna poisťovňa Bratislava, pobočka Lipt.Mikuláš, Štúrova 34, na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486,488,490 a rodinný dom súp.č. 683 na parc.č. 486 vo vlastníctve povinného Pavol Roháč; - P 693/2012; PVZ 565/12;

Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva v exekučnom konaní č. EX 1467/12 vedenom súdnym exekútorom JUDr. Mgr. Vladimírom Zacharom, Poľná 23/31, Ružomberok pre pohľadávku oprávneného Sociálna poisťovňa Bratislava, pobočka Lipt.Mikuláš, Štúrova 34, na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486,488,490 a rodinný dom súp.č. 683 na parc.č. 486 vo vlastníctve povinného Pavol Roháč; - P 819/2012; PVZ 655/12;

Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva v exekučnom konaní č. EX 1781/12 vedenom súdnym exekútorom JUDr. Mgr. Vladimírom Zacharom, Poľná 23/31, Ružomberok pre pohľadávku oprávneného Monika Roháčová, nar.04.07.2006, na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486, 488, 490 a rodinný dom súp.č. 683 na parc.č. 486 vo vlastníctve povinného Pavol Roháč; - P 941/2012; PVZ 804/12;

Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva v exekučnom konaní č. EX 1826/12 vedenom súdnym exekútorom JUDr. Mgr. Vladimírom Zacharom, PhD., Poľná 23/31, Ružomberok pre pohľadávku oprávneného Sociálna poisťovňa Bratislava, pobočka Lipt.Mikuláš, Štúrova 34, na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486, 488, 490 a rodinný dom súp.č. 683 na parc.č. 486 vo vlastníctve povinného Pavol Roháč; - P 1045/2012; PVZ 942/12;

Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva v exekučnom konaní č. EX 2176/12 vedenom súdnym exekútorom JUDr. Mgr. Vladimírom Zacharom, PhD., Poľná 23/31, Ružomberok pre pohľadávku oprávneného Sociálna poisťovňa Bratislava, pobočka Lipt.Mikuláš, Štúrova 34, na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486, 488, 490 a rodinný dom súp.č. 683 na parc.č. 486 vo vlastníctve povinného Pavol Roháč; - P 1051/2012; PVZ 963/12;

Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva v exekučnom konaní č. EX 2073/12 vedenom súdnym exekútorom JUDr. Mgr. Vladimírom Zacharom PhD., Poľná 23/31, Ružomberok pre pohľadávku oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava, na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486, 488, 490 a rodinný dom súp.č. 683 na pozemku parc.č. 486 vo vlastníctve povinného Pavol Roháč; - P 1072/2012; PVZ 988/12;

Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva v exekučnom konaní č. EX 163/13 vedenom súdnym exekútorom JUDr. Mgr. Vladimírom Zacharom PhD., Poľná 31/23, Ružomberok pre pohľadávku oprávneného Sociálna poisťovňa Bratislava, pobočka Lipt.Mikuláš, na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486, 488, 490 a rodinný dom súp.č. 683 na pozemku parc.č. 486 vo vlastníctve povinného Pavol Roháč; - P147/2013; PVZ 156/13;

Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva v exekučnom konaní č. EX 260/13 vedenom súdnym exekútorom JUDr. Mgr. Vladimírom Zacharom PhD., Poľná 31/23, Ružomberok, na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486, 488, 490 a rodinný dom súp.č. 683 na pozemku parc.č. 486 vo vlastníctve povinného Pavol Roháč; - P215/2013; PVZ 234/13;

Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, Bratislava, IČO: 31 318 916 na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486, 488, 490 a stavba súp.č. 683 na pozemku parc.č. 486, a to predajom zálohu na dražbe; - P 510/2013; PVZ 445/13;

Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva v exekučnom konaní č. Ex 221/12 vedenom súdnym exekútorom JUDr. Mgr. Vladimírom Zacharom PhD., Poľná 31/23, Ružomberok pre pohľadávku oprávneného Sociálna poisťovňa Bratislava, pobočka Lipt.Mikuláš, na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486, 488, 490 a rodinný dom súp.č. 683 na pozemku parc.č. 486; - P 874/2013;

Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva v exekučnom konaní č. EX 1713/2014-12 vedenom súdnym exekútorom JUDr. Soňou Stodolovou, Exekútorský úrad Nitra, Kmeťkova 25 pre pohľadávku oprávneného Orange Slovensko, a.s., Bratislava, na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486, 488, 490 a stavba, rodinný dom súp.č. 683 na pozemku parc.č. 486; - P 372/2015; čz 293/15;

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, V 1624/03, záložným veriteľom SIMPLEX Business, s.r.o., Janka Kráľa 104, Nitra, IČO: 46 869 565, na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486, 488, 490 a stavba súp.č. 683 na pozemku parc.č. 486, a to predajom zálohu na dražbe; - P 686/2015; čz 84/16;

Titul nadobudnutia :
Kúpna zmluva V 1241/03

ČASŤ C: ĎARCHY

Hypotekárne záložné právo v prospech SIMPLEX Business, s.r.o., Janka Kráľa 104, Nitra, IČO: 46 869 565, (postupník postupcu OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, Bratislava, IČO: 31 318 916), na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486, 488, 490 a stavba, rodinný dom súp.č. 683 na pozemku parc.č. 486; - V 1624/03; - Zmluva o postúpení pohľadávok - Z 3710/2015; čz 83/16;

Zriadenie exekučného záložného práva na základe exekučného príkazu zriadením exekučného záložného práva v exekučnom konaní č. EX 821/11 vedenom súdnym exekútorom JUDr. Mgr. Vladimírom Zacharom, Poľná 23/31, Ružomberok pre pohľadávku oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava, na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486,488,490 a rodinný dom súp.č. 683 na pozemku parc.č. 486 vo vlastníctve povinného Pavol Roháč; - Z 2965/2011; PVZ 280/11;

Zriadenie exekučného záložného práva na základe exekučného príkazu zriadením exekučného záložného práva v exekučnom konaní č. EX 1766/11 vedenom súdnym exekútorom JUDr. Mgr. Vladimírom Zacharom, Poľná 23/31, Ružomberok pre pohľadávku oprávneného Sociálna poisťovňa, Bratislava, pobočka Lipt.Mikuláš, na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486,488,490 a rodinný dom súp.č. 683 na pozemku parc.č. 486 vo vlastníctve povinného Pavol Roháč; - Z 3403/2011; PVZ 310/11;

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v exekučnom konaní č. EX 1041/2011-16 vedenom súdnym exekútorom JUDr. Jánom Franekom, Exekútorový úrad Lipt.Mikuláš, Kollárova 2, na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486, 488, 490 a rodinný dom súp.č. 683 na pozemku parc.č. 486; - Z 1210/2012; PVZ 244/12;

Zriadenie exekučného záložného práva na základe exekučného príkazu zriadením exekučného záložného práva v exekučnom konaní č. EX 1006/12 vedenom súdnym exekútorom JUDr. Mgr. Vladimírom Zacharom, Poľná 23/31, Ružomberok pre pohľadávku oprávneného Sociálna poisťovňa, Bratislava, pobočka Lipt.Mikuláš, na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486,488,490 a rodinný dom súp.č. 683 na pozemku parc.č. 486 vo vlastníctve povinného Pavol Roháč; - Z 2227/2012; PVZ 565/12;

Zriadenie exekučného záložného práva na základe exekučného príkazu zriadením exekučného záložného práva v exekučnom konaní č. EX 380/12 vedenom súdnym exekútorom JUDr. Mgr. Vladimírom Zacharom, Poľná 23/31, Ružomberok pre pohľadávku oprávneného Sociálna poisťovňa, Bratislava, pobočka Lipt.Mikuláš, na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486,488,490 a rodinný dom súp.č. 683 na pozemku parc.č. 486 vo vlastníctve povinného Pavol Roháč; - Z 2749/2012; PVZ 635/12;

Zriadenie exekučného záložného práva na základe exekučného príkazu zriadením exekučného záložného práva v exekučnom konaní č. EX 1467/12 vedenom súdnym exekútorom JUDr. Mgr. Vladimírom Zacharom, PhD., Poľná 23/31, Ružomberok pre pohľadávku oprávneného Sociálna poisťovňa, Bratislava, pobočka Lipt.Mikuláš, na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486,488,490 a rodinný dom súp.č. 683 na pozemku parc.č. 486 vo vlastníctve povinného Pavol Roháč; - Z 3589/2012; PVZ 906/12;

Zriadenie exekučného záložného práva na základe exekučného príkazu zriadením exekučného záložného práva v exekučnom konaní č. EX 1781/12 vedenom súdnym exekútorom JUDr. Mgr. Vladimírom Zacharom, PhD., Poľná 23/31, Ružomberok pre pohľadávku oprávneného Monika Roháčová, nar.04.07.2006, na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486, 488, 490 a rodinný dom súp.č. 683 na parc.č. 486 vo vlastníctve povinného Pavol Roháč; Z 3916/2012; PVZ 1005/12;

Zriadenie exekučného záložného práva na základe exekučného príkazu zriadením exekučného záložného práva v exekučnom konaní č. EX 2176/12 vedenom súdnym exekútorom JUDr. Mgr. Vladimírom Zacharom, PhD., Poľná 31/23, Ružomberok pre pohľadávku oprávneného Sociálna poisťovňa, pobočka Lipt.Mikuláš, na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486, 488, 490 a rodinný dom súp.č. 683 na parc.č. 486 vo vlastníctve povinného Pavol Roháč; - Z 236/2013; PVZ 78/13;

Zriadenie exekučného záložného práva na základe exekučného príkazu zriadením exekučného záložného práva v exekučnom konaní č. EX 2073/12 vedenom súdnym exekútorom JUDr. Mgr. Vladimírom Zacharom, PhD., Poľná 31/23, Ružomberok pre pohľadávku oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava, na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486, 488, 490 a rodinný dom súp.č. 683 na pozemku parc.č. 486 vo vlastníctve povinného Pavol Roháč; - Z 283/2013; PVZ 92/13;

Zriadenie exekučného záložného práva na základe exekučného príkazu zriadením exekučného záložného práva v exekučnom konaní č. EX 1826/12 vedenom súdnym exekútorom JUDr. Mgr. Vladimírom Zacharom, PhD., Poľná 31/23, Ružomberok pre pohľadávku oprávneného Sociálna poisťovňa, pobočka Lipt.Mikuláš, na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486, 488, 490 a rodinný dom súp.č. 683 na parc.č. 486 vo vlastníctve povinného Pavol Roháč; - Z 612/2013; PVZ 180/13;

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v exekučnom konaní č. EX 163/13 vedenom súdnym exekútorom JUDr. Mgr. Vladimírom Zacharom PhD., Poľná 31/23, Ružomberok, na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486, 488, 490 a rodinný dom súp.č. 683 na pozemku parc.č. 486 vo vlastníctve povinného Pavol Roháč; - Z 1059/2013; PVZ 278/13;

Zriadenie exekučného záložného práva na základe exekučného príkazu zriadením exekučného záložného práva v exekučnom konaní č. EX 260/13 vedenom súdnym exekútorom JUDr. Mgr. Vladimírom Zacharom,

PhD., Poľná 31/23, Ružomberok pre pohľadávku oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava, na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486, 488, 490 a rodinný dom súp.č. 683 na pozemku parc.č. 486 vo vlastníctve povinného Pavol Roháč; - Z 1266/2013; PVZ 317/13;

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v exekučnom konaní č. Ex 1570/13 vedenom súdnym exekútorom Mgr. Annou Michnicovou, Exekútorový úrad Bratislava, Sartorisova 21, na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486, 488, 490 a rodinný dom súp.č. 683 na pozemku parc.č. 486; - Z 2981/2013;

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v exekučnom konaní č. Ex 1822/13 vedenom súdnym exekútorom Mgr. Annou Michnicovou, Exekútorový úrad Bratislava, Sartorisova 21, na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486, 488, 490 a stavba, rodinný dom súp.č. 683 na pozemku parc.č. 486; - Z 3111/2013;

Zriadenie exekučného záložného práva na základe exekučného príkazu zriadením exekučného záložného práva v exekučnom konaní č. Ex 221/12 vedenom súdnym exekútorom JUDr. Mgr. Vladimírom Zacharom, PhD., Poľná 31/23, Ružomberok pre pohľadávku oprávneného Sociálna poisťovňa, pobočka Lipt.Mikuláš, na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486, 488, 490 a rodinný dom súp.č. 683 na parc.č. 486 ; - Z 3359/2013;

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v exekučnom konaní č. Ex 2298/13 vedenom súdnym exekútorom Mgr. Annou Michnicovou, Exekútorový úrad Bratislava, Sartorisova 21, na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486, 488, 490 a stavba, rodinný dom súp.č. 683 na pozemku parc.č. 486; - Z 3714/13; PVZ 662/13;

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v exekučnom konaní č. Ex 2299/13 vedenom súdnym exekútorom Mgr. Annou Michnicovou, Exekútorový úrad Bratislava, Sartorisova 21, na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486, 488, 490 a stavba, rodinný dom súp.č. 683 na pozemku parc.č. 486; - Z 3715/13; PVZ 663/13;

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v exekučnom konaní č. EX 3391/2014-12, vedenom súdnym exekútorom JUDr. Janou Debnárovou, Exekútorový úrad Lučenec, T.Vansovej 2, na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486, 488, 490 a stavba, rodinný dom súp.č. 683 na pozemku parc.č. 486; Z 659/2015; čz 77/15;

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v exekučnom konaní č. EX 1713/2014-16, vedenom súdnym exekútorom JUDr. Soňou Stodolovou, Exekútorový úrad Nitra, Kmeťkova 25, pre pohľadávku oprávneného Orange Slovensko, a.s., Bratislava, na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486, 488, 490 a stavba, rodinný dom súp.č. 683 na pozemku parc.č. 486; - Z 2323/2015; čz 369/15;

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v exekučnom konaní č. EX 38919/14, vedenom súdnym exekútorom JUDr. Rudolfom Krutým, Exekútorový úrad Bratislava, Záhradnícka 60, pre pohľadávku oprávneného Stredoslovenská energetika,a.s., Žilina na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486, 488, 490 a stavba, rodinný dom súp.č. 683 na pozemku parc.č. 486; - Z 2526/2015; čz 403/15;

Zriadenie exekučného záložného práva na základe exekučného príkazu zriadením exekučného záložného práva v exekučnom konaní č. EX 18228/16, vedenom súdnym exekútorom JUDr. Rudolfom Krutým, PhD., Exekútorový úrad Bratislava, Záhradnícka 60, pre pohľadávku oprávneného EOS KSI Slovensko, Bratislava, IČO: 35724803, na nehnuteľnosti: pozemky parc.č. 486, 488, 490 a stavba, rodinný dom súp.č. 683 na pozemku parc.č. 486; - Z 742/2017; čz 348/17;

Iné údaje :
Bez zápisu.

Poznámka :
Bez zápisu

c, Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 16.11.2017
- Zameranie a zakreslenie nehnuteľnosti vykonané dňa 16.11.2017

- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 16.11.2017

d, Technická dokumentácia

Technická životnosť stavby za podmienok normálnej hospodárskej starostlivosti je obdobie, v ktorom stavba po odovzdaní do užívania zabezpečuje bez podstatnejších technických, statických, bezpečnostných a hygienických chýb voje technické funkcie Podstatný vplyv, ktorý ovplyvňuje technickú životnosť je aj prostredie, v ktorom je objekt vybudovaný.

Prvky dlhodobej životnosti – PDŽ - sem patria prvky, ktoré sú nevyhnutné pre podstatu a bezpečnosť samotnej exploatacie objektu: základy, nosné steny – vertikálne nosné prvky, stropy - horizontálne nosné prvky, schody, krov – zastrešenie.

Prvky krátkodobej životnosti – PKŽ - sem patria prvky, ktorých životnosť je nižšia ako životnosť PDŽ, pričom je prirodzené, že tieto prvky sú počas celkovej existencie - životnosti - stavebného objektu obnovované: omietky, krytina, okná, dvere, podlahové konštrukcie, izolačné konštrukcie, nenasné konštrukčné prvky, inštalácie.

Vek stavby pre účely ohodnotenia sa počíta počnúc dňom, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípade, že k užívaniu došlo skôr, vypočíta sa vek stavby tak, že od roku, ku ktorému sa ocenenie vykonáva, sa odčíta rok, v ktorom sa stavba začala užívať.

Projektová dokumentácia nebola pri miestnom šetrení poskytnutá a nebola porovnaná so skutkovým stavom. Skutkový stav je zakreslený v prílohovej časti ZP.

Technický stav nehnuteľností bol zistený pri obhliadke nehnuteľností dňa 16.11.2017. Rodinný dom súp. č. 683 je nepodpivničený s 1 nadzemným podlažím. Prvky krátkodobej a dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky porúch. Technický stav rodinného domu je priemerný, rodinný dom je obývaný, priemerne udržiavaný.

O veku rodinného domu bol predložený Zp č. 17/2016, kde je uvedené, že rodinný dom súp. č. 683 bol daný do užívania v roku 1956. V roku 2003 bola zrekonštruovaná strecha a boli začaté opravy konštrukcií..

e, Údaje katastra nehnuteľností

Rodinný dom súp. č. 683 na parc. č. 486 je vedený na LV č. 134 v k. ú. Likavka, obec Likavka. Stavba rodinného domu je znázornená na kópii z katastrálnej mapy v pôdorysnom tvare zhodnom so stavom zisteným na obhliadke.

Pozemky p. č. 486, 488, 490 sú vedené na LV č. 134 v k. ú. Likavka, obec Likavka.

Rodinný dom je vo výlučnom vlastníctve.

Na nehnuteľnosti sú zapísané ľarchy a poznámky - vid' prílohovú časť LV.

Prístup je od obecných spevnených plôch. **Parcela č. 492/1 - spoločný dvor je vo vlastníctve inej osoby - Peter Roháč a Felícia Roháčová - LV 3454, k. ú. Likavka, prístup k nehnuteľnosti je cez cudzí pozemok. Parc. č. 492/2 - pred vstupom na spoločný dvor, nie je vlastnícky vysporiadaná - list vlastníctva k danej nehnuteľnosti nie je založený**

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

Stavby
Rodinný dom súp. č. 683 na parc. č. 486 v k. ú. Likavka
Stodola na parc. č. 490 v k. ú. Likavka
Vodovodná prípojka
Kanalizačná prípojka
NN prípojka
Vonkajšie schody do rodinného domu

Spolu stavby
Pozemky
Pozemky v k. ú. Likavka - parc. č. 486 (40 m ²)
Pozemky v k. ú. Likavka - parc. č. 488 (26 m ²)
Pozemky v k. ú. Likavka - parc. č. 490 (90 m ²)

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

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

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

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

2.1 RODINNÉ DOMY

Rodinný dom je obytný dom, v ktorom je viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností určená na bývanie. Rodinný dom môže mať najviac tri samostatné byty a najviac dve nadzemné podlažia a podkrovie.

2.1.1 Rodinný dom súp. č. 683 na parc. č. 486 v k. ú. Likavka

POPIS STAVBY

Posúdenie charakteru stavby :

Podľa § 43b ods. 1 Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov, stavba má charakter bytovej budovy – t.j. stavby, v ktorej najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie. Medzi bytové budovy patria bytové domy, rodinné domy,, ostatné budovy na bývanie, napr. detské domovy, študentské domovy, domovy pre dôchodcov a útulky pre bezdomovcov.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE :

Rodinný dom je riešený ako nepodpivničený s 1 nadzemným podlažím.

Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza obytná kuchyňa, kúpeľňa, chodba, krytý vstup.

Z dispozičného riešenia rodinného domu vyplýva, že viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností je určená na bývanie, dom nemá viac ako tri samostatné byty a nemá viac ako dve nadzemné podlažia a podkrovie a preto pre účely ocenenia sa považuje za rodinný dom.

Ohodnocovaná stavba v zmysle stavebného zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebného poriadku v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a STN 73 4301 Budovy na bývanie spĺňa charakter rodinného domu, pretože je to budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri samostatné byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.

Rodinný dom je osadený v rovinnom teréne parc. č. 486 v k. ú. Likavka, obec Likavka. Situovanie je v časti obce vhodnej na bývanie. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Je užívaný od roku 1956. V roku 2003 bola zrekonštruovaná strecha, boli začaté opravy konštrukcií.

Napojenie domu na inžinierske siete .

- voda - z obecného vodovodu
- kanalizácia - do obecnej kanalizácie
- prípojka plynu - rodinný dom je napojený na rozvod plynu

- elektrická energia - NN prípojkou

TECHNICKÝ POPIS RODINNÉHO DOMU :

Základy rodinného domu betónové prekladané kameňom vodorovnou izoláciou. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z tehál. deliace konštrukcie sú tehlové. Strop je drevený trámový s rovným ohľadom. Krov je sedlový, krytinu tvorí asfaltový šindel. klampiarske konštrukcie s z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky sú brizolitové, miestami opadané. Okná sú dvojité, drevené, dvere sú hladké v oceľových zárubniach. Podlahy v chodbe a izbe sú drevené, v kúpeľni je keramická dlažba. Vnútorne omietky sú vápenné, hladké. Vybavenie obytnej kuchyne : kuchynská linka na báze dreva, sporák na propán bután, drezové umývadlo nerezové, batéria páková, keramický obklad. Vybavenie kúpeľne : smaltovaná vaňa, batéria páková, umývadlo s pákovou batériou, keramická WC misa, keramický obklad. Údržba domu je priemerná.

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. NP	1956	5,70*6,85+0,793*3,284	41,65	120/41,65=2,881

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk.	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	0	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	0	255,0
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	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	0	760,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	0	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.6.c lepenkové lepenkový šindel	955	0	955,0
13	Klampiarske 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	20	208
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	135,0
18	Okná			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	0	340,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185	0	185,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	Spolu	6260		6208,0

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
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	0	90,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50	0	50,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3 bm)	165	0	165,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	0	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	0	40,0
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	0	35,0
40	Vnútorne obklady			
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55	0	55,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	15,0
	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 rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
	Spolu	860		860,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,397$
 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. NP	$(6260 + 860 * 2,881)/30,1260$	$(6208 + 860 * 2,881)/30,1260$	290,04	288,31

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1956	61	39	100	61,00	39,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$290,04 \text{ €/m}^2 * 41,65 \text{ m}^2 * 2,397 * 0,95$	27 508,35
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$288,31 \text{ €/m}^2 * 41,65 \text{ m}^2 * 2,397 * 0,95$	27 344,27
Technická hodnota	39,00% z 27 344,27	10 664,27

Miera poškodenia stavby: $(164,08\text{€} / 27\,508,35\text{€}) * 100\% = 0,60\%$

2.2 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)**2.2.1 Stodola na parc. č. 490 v k. ú. Likavka****POPIS STAVBY**

Stodola je samostatne stojaci objekt na parc. č. 490 a 491 v k. ú. Likavka. Stavba nie je vedená na LV, je zakreslená na katastrálnej mape.

Pre vlastníkov parciel 490, 491 prislúcha spoluvlastnícky podiel 1/2.

Stavba je založená na základoch prekladaných kameňom. zvislé nosné konštrukcie sú tvorené piliermi a drevenými stenami jednostranne obitými doskami. Stropná konštrukcia nie je vyhotovená. Vráta sú drevené, zvlakové.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 87 budovy pre skladovanie a úpravu objemového krmiva a steliva

KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Obstavaný objem základov	0,00
Oz= 10,70*13,60*0,20	29,10
Obstavaný objem vrchnej stavby	0,00
Ov=10,70*13,60*3,00	436,56
Obstavaný objem zastrešenia	0,00
Ot= 10,70*13,60*4,5/2	327,42
Obstavaný priestor stavby celkom	793,08

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_k = 1,029 \text{ (drevená a na báze drevnej hmoty)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	10,70*13,60	145,52	Repr. 3		3

Priemerná zastavaná plocha:

$$(145,52) / 1 = 145,52 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(145,52 * 3) / (145,52) = 3,00 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 145,52) = 1,0849$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000$$

Výpočet 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	13,00	1,00	13,00	28,57
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,30	9,00	19,78
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	30,77
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,90	6,30	13,85
5	Krytina strechy	3,00	0,80	2,40	5,27
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	1,76
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,00	0,00	0,00
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,00	0,00	0,00

17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútrotný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútrotná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútrotný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		45,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 45,50 / 100 = 0,4550$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,397$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Spoluvlastnícky podiel:

$$1 / 2$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 2,397 * 0,4550 * 1,0849 * 1,0000 * 1,029 *$$

0,95

$$VH = 78,8962 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stodola na parc. č. 490 v k. ú. Likavka	1910	107	3	110	97,27	2,73

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$78,8962 \text{ €/m}^3 * 793,08 \text{ m}^3$	62 571,00
Technická hodnota	$2,73 \% \text{ z } 62 571,00 \text{ €}$	1 708,19

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka je napojená na verejný vodovod. Dĺžka prípojky je 21,50 m. Bola zhotovená v roku 1982.

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 navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 21,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,397$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1982	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,397 * 0,95$	2 031,30
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 2\,031,30 \text{ €}$	609,39

2.3.2 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka odvádza splaškovú vodu do verejnej kanalizácie. Dĺžka prípojky je 21,50m. Prípojka bola zhotovená v roku 1982.

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: 21,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,397$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

Kanalizačná prípojka	1982	35	45	80	43,75	56,25
----------------------	------	----	----	----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21,5 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,397 * 0,95$	1 495,20
Technická hodnota	$56,25 \% \text{ z } 1\,495,20 \text{ €}$	841,05

2.3.3 NN prípojka

Bola zhotovená v roku 1956.

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.c) kábová prípojka vzdušná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $270/30,1260 = 8,96 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,38 €/bm
Počet merných jednotiek: 15,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,397$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN prípojka	1956	61	9	70	87,14	12,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,5 \text{ bm} * (8,96 \text{ €/bm} + 0 * 5,38 \text{ €/bm}) * 2,397 * 0,95$	316,25
Technická hodnota	$12,86 \% \text{ z } 316,25 \text{ €}$	40,67

2.3.4 Vonkajšie schody do rodinného domu

Vonkajšie schody slúžia na vstup do rodinného domu. Sú betónové s povrchom z keramickej dlažby. Počet schodov 3 .

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $0,75 \cdot 3 = 2,25 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,397$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody do rodinného domu	1956	61	9	70	87,14	12,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,25 \text{ bm stupňa} \cdot 12,78 \text{ €/bm stupňa} \cdot 2,397 \cdot 0,95$	65,48
Technická hodnota	$12,86 \% \text{ z } 65,48 \text{ €}$	8,42

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp. č. 683 na parc. č. 486 v k. ú. Likavka	27 344,27	10 664,27
Stodola na parc. č. 490 v k. ú. Likavka	62 571,00	1 708,19
Vodovodná prípojka	2 031,30	609,39
Kanalizačná prípojka	1 495,20	841,05
NN prípojka	316,25	40,67
Vonkajšie schody do rodinného domu	65,48	8,42
Celkom:	93 823,50	13 871,99

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

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

Objektívizácia je znalecké stanovenie VŠH majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

a, Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom súp. č. 683 a nachádza v centrálnej časti obce Likavka v zastavanom území obce. Ide o samostatne stojací rodinný dom s dobrým prístupom pre automobilovú dopravu, resp. peši. Objekt je napojený na všetky inžinierske siete. V okolí rodinného domu sa nachádzajú rodinné domy - rodinná zástavba. Súčasný technický stav nehnuteľnosti nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu.

Doprava do obce je cestná. V obci je obecný úrad, základná škola, kostol, potraviny, hostinec, kultúrny dom, zdravotnícke služby, lekáreň. Obchodná sieť je vybudovaná na úrovni, ktorá zodpovedá potrebám obce. V samotnej obci je nezamestnanosť do 15 %. Najbližšie mestá sú: Ružomberok cca 4km, Dolný Kubín 16 km. Dopyt nehnuteľností v tejto lokalite prevyšuje ponuku. Prístup k pozemku je po spevnenej komunikácii. Likavka je obec s počtom obyvateľov cca 3.000.

b, Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom je využívaný na bývanie. Iné využitie ako na rodinný dom nie je možné, pretože po prenájme rodinných domov podobných a rovnakých ako ohodnocovaný objekt nie je dopyt.

c, Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na LV sú zapísané ťarchy a poznámky : viď prílohovú časť LV.

Parcela č. 492/1 - spoločný dvor je vo vlastníctve inej osoby - Peter Roháč a Felícia Roháčová - LV 3454, k. ú. Likavka, prístup k nehnuteľnosti je cez cudzí pozemok. Parc. č. 492/2 - pred vstupom na spoločný dvor, nie je vlastnícky vysporiadaná - list vlastníctva k danej nehnuteľnosti nie je založený

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie :

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,35.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

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 v rovnováhe	III.	0,350	13	4,55
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,193	8	1,54
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	7,35
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,350	10	3,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,350	9	3,15
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,700	5	3,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,700	7	4,90
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,700	7	4,90
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,350	10	3,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,350	8	2,80
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				

	nehnutelnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,193	20	3,86
	Spolu			180	86,64

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 86,64 / 180$	0,481
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 13\,871,99 \text{ €} * 0,481$	6 672,43 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky v k. ú. Likavka

POPIS

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Likavka v uličnej zástavbe rodinných domov. Pozemky sú rovinaté, sú napojené na všetky inžinierske siete. Pozemky sú vedené na LV č. 134. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
486	zastavané plochy a nádvoria	40	40,00	1/1	40,00
488	zastavané plochy a nádvoria	26	26,00	1/1	26,00
490	zastavané plochy a nádvoria	90	90,00	1/1	90,00
Spolu výmera					156,00

Obec:

Likavka

Východisková hodnota:

$V_{HMJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

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	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00

využitia územia		
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00$	1,4580
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,4580$	4,84 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 156,00 \text{ m}^2 * 4,84 \text{ €/m}^2$	755,04 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 486	193,60
parc. č. 488	125,84
parc. č. 490	435,60
Spolu	755,04

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

- stanovenie všeobecnej hodnoty hodnoty **rodinného domu súp. č. 683 na parc. č. 486 s príslušenstvom a pozemkami parc. č. CKN 486, 488, 490 v k. ú. Likavka, obec Likavka**, pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov.
- zistiť prípadné závady / viaznuce na nehnuteľnosti, s nehnuteľnosťou spojené/, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú.
- ohodnotiť závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny
- požiadať v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na nehnuteľnosti.

ODPOVEDE :

- VŠH hodnoty **rodinného domu súp. č. 683 na parc. č. 486 s príslušenstvom a pozemkami parc. č. CKN 486, 488, 490 v k. ú. Likavka, obec Likavka, je 7.000,- EUR**
- prípadné závady / viaznuce ne nehnuteľnosti, s nehnuteľnosťou spojené/, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú - neboli zistené

3.nakoľko neboli zistené závady, výsledná vypočítaná všeobecná hodnota sa nemení.

4. skutočnosti známe o stave nehnuteľnosti, ako a práva a záväzky viažuce na nehnuteľnosti zistené od majiteľov :

Na Lv č. 134 figurujú poznámky a ťarchy : viď prílohovú časť posudku

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou spoluvlastníckeho podielu: 6 261,61 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 755,04 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom súp. č. 683 na parc. č. 486 v k. ú. Likavka	5 129,52	1/1	5 129,52
Stodola na parc. č. 490 v k. ú. Likavka	821,64	1/2	410,82
Vodovodná prípojka	293,12	1/1	293,12
Kanalizačná prípojka	404,55	1/1	404,55
NN prípojka	19,56	1/1	19,56
Vonkajšie schody do rodinného domu	4,05	1/1	4,05
Spolu stavby			6 261,61
Pozemky			
Pozemky v k. ú. Likavka - parc. č. 486 (40 m ²)	193,60	1/1	193,60
Pozemky v k. ú. Likavka - parc. č. 488 (26 m ²)	125,84	1/1	125,84
Pozemky v k. ú. Likavka - parc. č. 490 (90 m ²)	435,60	1/1	435,60
Spolu pozemky (156,00 m²)			755,04
Spolu VŠH			7 016,65
Zaokrúhlená VŠH spolu			7 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 7 000,00 €

Slovom: Sedemtisíc Eur

Vo Fiľakove dňa 16.12.2017

Ing. Andrea Bothová

IV. PRÍLOHY

- 1, Objednávka na vypracovanie ZP - 1 A4
- 2, Výpis z listu vlastníctva č. 134 zo dňa 16.11.2017 - 4 A4
- 3, Kópia z katastrálnej mapy - zo dňa 19.11.2017 - 1 A4
- 4, Vek stavby - 2 A4
- 4, Pôdorys rodinného domu - 1 A4
- 5, Fotodokumentácia nehnuteľnosti - 1 A4

Počet strán príloh spolu : 10 A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov tlmočníkov a prekladateľov , ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie : Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 910312.

Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 268/2017.

Ing. Andrea Bothová