

Znalec : Ing. Pavol Raška, Alexandra Rudnaya č. 2559/14, Žilina
Evidenčné číslo znalca - 912 911 tel. 0903504665

Zadávateľ : PRO aukcie, s. r. o., Kopčianska 10, Bratislava, PSČ 851 01, SR
IČO - 47 771 778 DIČ - 202 360 6101

Číslo spisu (objednávky) : Písomná objednávka z 30.05.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 65/2024

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. 133, postavenom na parc. č. KN - C 403 s príslušenstvom a pozemkom - parc. č. KN - C 402 a 403 v k. ú. Turany, pre právny úkon výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák. č. 527/52002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet listov (z toho príloh) : ()
Počet odovzdaných vyhotovení : 3

V Žiline dňa : 01.07.2024

I. ÚVOD

1. Úloha znalca :

Na základe písomnej objednávky zo dňa 30.05.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súp. č. 133, postaveného na parc. č. KN - C 403 s príslušenstvom a pozemkom - parc. č. KN - C 402 a 403 v k. ú. Turany, obec Turany, okr. Martin

2. Účel znaleckého posudku:

Speňaženie majetku dlžníka formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti podľa Zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 25.06.2024
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 01.07.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- objednávka na vypracovania znaleckého posudku zo dňa 30.05.2024, zaslaná mailovou poštou,
- znalecký posudok č. 33/2013 vypracovaný Ing. Jánom Gregušom dňa 08.04.2013 vo veci súdneho konania o zrušenie a vysporiadanie BSM, z ktorého sú použité nasledovné doklady -
 - potvrdenie Obecného úradu v Turanoch č. j. ?/2001 (nečitateľné), vystavené dňa 09.05.2001, o roku postavenia RD súp. č. 133 na p. č. 403 v k. ú. Turany,

b) Podklady získané znalcom:

- výpis z KN, z LV č. 277 pre k. ú. Turany, vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SR dňa 04.06.2024,
- informatívna kópia z mapy pre k. ú. Turany, vytlačená z aplikácie Mapový klient ZBGIS dňa 04.06.2024,
- obhliadka a miestne šetrenie,
- zameranie a zakreslenie skutkového stavu,
- fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov,
- Vyhl. 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,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení,
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona v platnom znení,
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, v platnom

- znení,
- Vyhl. č. 74/2011 Z. z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, 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 (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
 - Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy v znení zmeny č. 175/1995 Z. z. (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
 - Vyhláška č. 323/2010 Z.z., Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb v platnom znení,
 - Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v platnom znení,
 - STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
 - Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov :

Všeobecná hodnota (VŠH):

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH):

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

Technická hodnota stavieb (TH):

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

Opotrebenie stavby (O): je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

Vek stavby (V): vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Základná životnosť stavby (ZZ): rozumie sa predpokladaná životnosť daného typu stavieb s ohľadom na ich konštrukčno-materiálové riešenie a zatriedenie do klasifikácie. Udáva sa v rokoch.

Životnosť stavby (Z): rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

Zostatková životnosť stavby (T): je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

b) Definície použitých postupov :

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou/analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov :

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli uplatnené žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Pre ohodnotenie je použitá metóda polohovej diferenciacie z dôvodu, že pre uvedenú lokalitu nie sú k dispozícii žiadne relevantné podklady pre použitie porovnávacjej metódy. Kombinovaná metóda nie je použitá z dôvodu, že táto nedosahuje žiaden výnos - ide o rodinný dom.

Metóda polohovej diferenciacie :

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\text{ŠHS} = TH * kPD \quad [€],$$

kde : TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
kPD - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov-

Pre ohodnotenie je použitá metóda polohovej diferenciacie z dôvodu, že pre uvedenú lokalitu nie sú k dispozícii žiadne relevantné podklady pre použitie porovnávacjej metódy. Kombinovaná metóda nie je použitá z dôvodu, že pozemok je zastavaný objektom RD s príslušenstvom a slúži len na rodinné bývanie, preto nedosahuje žiaden výnos.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\text{ŠHPOZ} = M * (VHMJ * kPD) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
kPD - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Hodnotená nehnuteľnosť je zapísaná na LV č. 277 pre k. ú. Turany, obec Turany, okres Martin.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

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

Okres	: 506	Martin	Dátum vyhotovenia	: 4.6.2024
Obec	: 512681	Turany	Čas vyhotovenia	: 21:07:27
Katastrálne územie	: 865788	Turany	Údaje platné k	: 3.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 277

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
402	84	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
403	166	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
133	403	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
3	Holko Miroslav a Renáta r. Mičková, Sládkovičova 1011/13, Turany, PSČ 038 53, SR, Dátum narodenia: 28.07.1966, Dátum narodenia: 09.11.1967, BSM	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 2303/01	
	Iné údaje: Bez zápisu	

Poznámky	K nehnuteľnosti
Rozhodnutie Daňového úradu v Martine, č. 666/340/89476/08/Ri o zriadení záložného práva na pozemky parc.č. 402, 403 a na stavbu (rodinný dom) č.s. 133 postavený na pozemku parc.č. 403 (povinný Miroslav Holko r. Holko, nar. 28.07.1966) - P1 681/08; vz 663/08	-
Rozhodnutie Daňového úradu v Martine, č. 666/340/52866/09/Ri o zriadení záložného práva na pozemky parc.č. 402, 403 a na stavbu (rodinný dom) č.s. 133 postavený na pozemku parc.č. 403 (povinný Miroslav Holko r. Holko, nar. 28.07.1966) - P1 402/09; vz 634/09	-
Rozhodnutie Daňového úradu Martin č. 666/340/73810/09/Ri, zo dňa 08.09.2009 o zriadení záložného práva na pozemky parc.č. 403, 402 a na stavbu (rodinný dom) č.s. 133 na parc.č. 403 - P1 724/09; vz 873/09	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 3	Rozhodnutie Daňového úradu v Martine, č. 666/340/89476/08/Ri o zriadení záložného práva na pozemky parc.č. 402, 403 a na stavbu (rodinný dom) č.s. 133 postavený na pozemku parc.č. 403 (povinný Miroslav Holko r. Holko, nar. 28.07.1966) - Z 3978/08; vz 663/08
Vlastník poradové číslo 3	Rozhodnutie Daňového úradu v Martine, č. 666/340/52866/09/Ri o zriadení záložného práva na pozemky parc.č. 402, 403 a na stavbu (rodinný dom) č.s. 133 postavený na pozemku parc.č. 403 (povinný Miroslav Holko r. Holko, nar. 28.07.1966) - Z 2062/09; vz 634/09
Vlastník poradové číslo 3	Rozhodnutie Daňového úradu Martin č. 666/340/73810/09/Ri, zo dňa 08.09.2009 o zriadení záložného práva na pozemky parc.č. 403, 402 a na stavbu (rodinný dom) č.s. 133 na parc.č. 403 - Z 3025/09; vz 873/09
Vlastník poradové číslo 3	Rozhodnutie Daňového úradu Martin, Jesenského 23, Martin, č. 666/340/21418/11/Hom, zo dňa 07.03.2011, o zriadení záložného práva na pozemky parc.č. 403, 402 a na stavbu (rodinný dom) č.s. 133 na parc.č. 403 - Z 1527/11, zápis vykonaný dňa 15.04.2011; vz 196/11
Vlastník poradové číslo 3	Rozhodnutie Daňového úradu Martin, Jesenského 23, Martin, č. 666/340/21417/11/Hom, zo dňa 07.03.2011, o zriadení záložného práva na pozemky parc.č. 403, 402 a na stavbu (rodinný dom) č.s. 133 na parc.č. 403 - Z 1529/11, zápis vykonaný dňa 15.04.2011; vz 197/11
Vlastník poradové číslo 3	Rozhodnutie Daňového úradu Martin, Jesenského 23, Martin č. 666/340/85303/11/Hom, zo dňa 17.10.2011 o zriadení záložného práva na pozemky registra C KN parc.č. 403, 402, na stavbu č.s. 133 na pozemku registra C KN parc.č. 403 (povinný Miroslav Holko, r. Holko, nar. 28.07.1966) - Z 4987/11, zápis vykonaný dňa 20.12.2011; vz 701/11
Vlastník poradové číslo 3	Daňové záložné právo č. 9500503/5/4745702/2013/Hom zo dňa 22.10.2013 na pozemky registra C KN parc.č. 402, 403, na stavbu č.s. 133 na pozemku registra CKN parc.č. 403, v prospech Daňového úradu Žilina, Janka Kráľa 2, Žilina (povinný Miroslav Holko, Osloboditeľov 133/127, Turany, nar. 28.07.1966) - Z 4506/13, zápis vykonaný dňa 03.12.2013; vz 721/13
Vlastník poradové číslo 3	Daňové záložné právo č. 9500503/5/5622553/2013/Hom zo dňa 18.12.2013 na pozemky registra C KN parc.č. 402, 403, na stavbu č.s. 133 na pozemku registra C KN parc.č. 403 (povinný Miroslav Holko r. Holko, nar. 28.07.1966), v prospech Daňového úradu Žilina, Janka Kráľa 2, Žilina - Z 320/14, zápis vykonaný dňa 27.01.2014; vz 50/14

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :**

- miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.06.2024,
- zameranie a zakreslenie skutkového stavu vykonané dňa 25.06.2024,
- fotodokumentácia vyhotovená dňa 25.06.2024,

d) Technická dokumentácia :

K ohodnoteniu nehnuteľnosti - bytovej budovy súp. č. 133 na parc. č. KN - C 403 v k. ú. Turany mi neboli predložené žiadne technické podklady (projektová dokumentácia). Obhliadku a zameranie som uskutočnil osobne na mieste samom. Vyhotovený technický náčrt je súčasťou prílohovej časti ZP.

Stavebná dokumentácia (priame doklady o stavbe) neboli k dispozícii žiadne.

Vek objektu je určený na základe náhradného dokladu prevzatého zo ZP č. 33/2013 - Potvrdenia ObÚ v Turanoch, podľa ktorého bol objekt RD postavený v roku 1941. Modernizačné úpravy vykonané na dome sú definované vlastníkom podľa jednotlivých rokov ich realizácie.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Predložené právne doklady sú v súlade so skutočnosťou. Objekt RD súp. č. 133 na parc. č. KN - C 403, je riadne zapísaný v LV č. 277 pre k. ú. Turany a tiež je zakreslený v katastrálnej mape. Pozemok, pozostávajúci z dvoch parciel č. KN - C 402 a 403 je tiež riadne evidovaný v LV č. 277 a je riadne a presne zakreslený v katastrálnej mape stavu registra "C".

V katastrálnej mape na zakreslenom pozemku parc. č. KN - C 403, za SZ bočnou stenou RD, je ešte vyznačený jeden murovaný objekt približne štvorcového pôdorysu, ktorý objekt v čase obhliadky v skutočnosti už neexistuje (podľa informácií vlastníka bol po r. 2001 asanovaný). Na uvedenom pozemku (jeho časti) je vybudovaná vonkajšia prestrešená terasa pri SZ stane RD.

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

Stavby:

- súp. č. 133 na parc. č. 403 - rodinný dom,

Príslušenstvo na parc. č. KN - C 402 a 403 (drobné stavby, oplotenia, studne, vonkajšie úpravy, iné stavby a pod.):

- drobná stavba - prestrešenie vonkajšej terasy - p. č. 403,
- oplotenie uličné od p. č. 402,
- vonkajšie úpravy - vodovodná prípojka,
 - kanalizačná prípojka,
 - kanalizačná žumpa,
 - prípojka zemného plynu,
 - spevnené plochy - betónový chodník pred RD,

Pozemky:

- parc. č. 402 - zastavaná plocha a nádvorie - 84 m²,
- parc. č. 403 - zastavaná plocha a nádvorie -166 m²,

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

Nie sú žiadne.

h) informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Mesto Turany má vypracovaný a schválený ÚP M z roku 2019, podľa ktorého je hodnotená nehnuteľnosť súčasťou funkčnej plochy F1, pre ktorú sa vzťahuje základná funkcia - polyfunkčné plochy - zmiešané územie bývania a občianskeho vybavenia.

Územný plán je k nahliadnutiu vrátane textovej a grafickej časti na oficiálnej internetovej stránke mesta Turany.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp. č. 133 na parc. č. KN - C 403 v k. ú. Turany

POPIS STAVBY

Predmetom hodnotenia je samostatne stojaci - izolovaný, murovaný, prízemný, čiastočne podpivničený objekt bytového domu, charakteru jednobytového rodinného domu obdĺžnikového pôdorysu, zastrešený strechou - krovom sedlového tvaru bez vybudovaného obytného podkrovia (pripravovaného na zobytnenie), postavený na rovinatom teréne svojpomocne a uvedený do užívania v roku 1941.

Dispozičné riešenie v čase obhliadky :

- v I. PP (suteréne) je len jedna miestnosť - sklad s prístupom po ocelovom schodišti otvorom cez strop,

- v I. NP (prízemí) sú riešené miestnosti vstupnej chodby, kuchyne, kúpeľne, malého priestoru so schodmi do I. PP, WC na jednej strane chodby a dvoch obytných miestností na strane druhej.

Stavebno - technický popis objektu RD v čase obhliadky -

Základy stavby sú plošné, betónové, pásové bez vodorovnej izolácie, podzemné podlažie je vybudované z monolitického betónu, osadené do terénu v priemernej hl. do 2 m bez zvislých izolácií, podmurovka je betónová do výšky 50 cm, obvodové steny nadzemného podlažia sú murované zo zmiešaného muriva (škvarové kvádre, tehla, čiastočne niektoré steny z nabíjaného škvarobetónu, v skl. hr. 55 cm + zateplenie polystyrénovým zateplovacím, systémom hr. 100 mm, resp. na juho - západnej stene odsadenou drevenou konštrukciou s polystyrénom, ktorá konštrukcia je celkovej hr. 230 mm, strop nad I. PP je žel. bet. monolitický s rovným podhladom, strop nad I. NP (prízemím) je drevený - trámový s rovným podhladom, ktorý bol v súvislosti s prípravou povalového priestoru na zobytnenie zhora spevnený žel. bet. monolitickou doskou (betónový poter vystužený Kari sieťou), schody do I. PP sú jednoramenné - ocelové rebríkové, deliace priečky sú v I. NP murované z tehál v skl. hr. 150 mm, vnútorné omietky sú vápenné - dvojtvtvové hladené, okná sú na dome zánovné (r. 2008) drevené z eurohranolov s izolačným dvojsklom a s vnútornými proti slnečnými žalúziami, v I. PP je ocelové jednoduché okno), vonkajšie dvere 2x sú drevené - masívne, vnútorné dvere sú v prevládajúcom rozsahu hladké a zasklené, osadené do ocelových typových zárubní (jedny dvere medzi izbami sú pôvodné drevené - rámové do drevenej stolárskej zárubne), podlahy obytných miestností sú drevené - doskové (na pôvodnej podlahe v obývacej izbe sú položené OSB dosky), podlahy ostatných miestností sú v I. PP z cementového poteru a v I. NP z povlakové PVC (kuchyňa), keramické dlažby 30/30 (chodba a WC) a 10/10 (kúpeľňa), vykurovanie objektu je ústredné teplovodné etážové z centrálného zdroja - plynového nástenného značkového turbo kotla, radiátory sú liatinové a ocelové - plechové - rebrované, rozvody vody sú v plastových rúrkach S + T, ohrev TUV je plynovým kotlom ÚK, kanalizácia je v dome z plastových rúr zo splachovacieho záchodu (vodovod a kanalizácia pôvodne zriadené v roku 1971, prerobené v roku 2012), kúpeľne a kuchyne, vyvedená do verejnej kanalizačnej siete (od roku 2012, pôvodne do kanalizačnej žumpy), elektroinštalácia je v dome 230/400 V (I.NP) s automatickým istením v dome, rozvod zemného plynu do kuchyne a ku kotlu ÚK, slaboprúdové rozvody nie sú žiadne.

Vybavenie objektu RD ďalšími technickými zariadeniami a zariadeniami predmetmi zdravotníckej techniky :

- v I. PP nie sú žiadne technické zariadenia a zariadenia predmetu,

- v I. NP (prízemí) je v kuchyni osadená kuchynská linka z materiálu na báze drevnej hmoty v celkovej dl. 2,03 m, sporák je plynový s elektrickou rúrou bez odsávača pár, drez je antikorový s odkladacou plochou, drezová vodovodná batéria je antikorová - páková, na stene popri pracovnej doske je keramický obklad, - v kúpeľni je osadená ocelová smaltovaná vaňa, keramické umývadlo, vodovodné batérie sú antikorové - pákové, na vani aj so sprchovacou ružicou, na stenách je keramický obklad do výšky 150 cm a na boku vane, v samostatnej miestnosti WC je osadený keramický záchod typ Combi, v jednej izbe je inštalovaná liatinová pec na pevné palivá (ktorá sa nevyužíva z dôvodu porušeného stavu komínového telesá).

Zastrešenie objektu RD je dreveným krovom sedlového tvaru, krytina na krove je plechová tvarovaná typ Blachotrapez, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu v rozsahu úplnej strechy, fasádne omietky na troch stranách zateplených polystyrénom nie sú žiadne (uvažované sú tenkovrstvé, silikónové, štruktúrované), na jednej strane je pôvodná VC hladká (poškodená). Na streche nie je vybudovaný rozvod bleskozvodu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1941	1,2* (4,42*2,75)	14,59	120/14,59=8,225
1. NP	1941	7,21*14,35	103,46	120/103,46=1,160

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	Dokonč. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.1.b v priemernej hĺbke 2 m a viac bez zvislej izolácie	780	100	780,0
4	Murivo			
	4.3 z monolitického betónu	1250	100	1250,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.9 kovové	210	100	210,0
18	Okná			
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	100	150,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	100	50,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
	Spolu	4035		4035,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0		0,0
--	--------------	----------	--	------------

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez	425	100	425,0

	izolácie			
3	Podmurovka			
	3.4.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	110	100	110,0
4	Murivo			
	4.1.a murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 60 cm	1855	100	1855,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	100	760,0
8	Krovy			
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445	100	445,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	0	0
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	45	90	40,5
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	Okná			
	18.1 jednoduché alebo zdvojené hliníkové, drevohliníkové, oceľohliníkové	690	100	690,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	100	75,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185	100	185,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560	100	560,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0

31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietyplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	7200		7000,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40	100	40,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	100	335,0
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20	100	20,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	60,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.03 bm)	112	100	111,7
37	Vnútročné vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	100	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
40	Vnútročné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	1107		1107,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,757$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. PP	(4035 + 0 * 8,225) / 30,1260	(4035 + 0 * 8,225) / 30,1260	133,94	133,94

1. NP	(7200 + 1107 * 1,160)/30,1260	(7000,5 + 1107 * 1,160)/30,1260	281,62	275,00
-------	----------------------------------	------------------------------------	--------	--------

TECHNICKÝ STAV

Objekt RD bol podľa písomného potvrdenia uvedený do užívania v roku 1941. Terajší vlastník, po nadobudnutí vlastníctva v roku 2001, započal s jeho postupnou stavebno rekonštrukciou a modernizáciou. V roku 2001 boli zriadené rozvody zemného plynu, plynový sporák v kuchyni a samotná kuchynská linka, v roku 2003 bol osadený plynový kotol ÚK s ohrevom TÚV, v roku 2005 bol vybudovaný úplne nový krov so strešnou krytinou a klampiarskymi konštrukciami, v roku v roku 2008 boli osadené nové okná a vonkajšie a vnútorné dvere a keramická dlažba v chodbe a WC a boli zateplené tri fasádne plochy (podrobne v popise objektu), v roku 2012 bola pripojená vnútorná kanalizácia na verejný rozvod. Vybavenie a zariadenie kúpeľne a WC bolo niekedy v dávnejšej minulosti; na základe posúdenia štandardu a kvality použitých materiálov a zariadení predmetov, odborným odhadom na základe získaných informácií určujem ich vznik k roku 1971. Vek objektu RD je k roku hodnotenia 83 rokov. Vplyv stavebno - rekonštrukčných a modernizačných úprav na objekte a na jeho celkovom opotrebovaní je preto zohľadnený výpočtom opotrebovania analytickou metódou.

Výpočet opotrebovania analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebovania a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebovanie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	6,17	1941	175	83	2,93
2	Zvislé konštrukcie	26,51	1941	140	83	15,72
3	Stropy	10,45	2005	140	19	1,42
4	Zastrešenie bez krytiny	5,13	2005	110	19	0,89
5	Krytina strechy	6,57	2005	60	19	2,08
6	Klmpiarske konštrukcie	1,04	2005	55	19	0,36
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,26	1941	100	83	4,37
8	Úpravy vonkajších povrchov	0,46	2008	45	16	0,16
9	Vnútorné keramické obklady	1,27	1975	60	49	1,04
10	Schody	0,34	1941	140	83	0,20
11	Dvere	1,56	2008	65	16	0,38
12	Vráta	0,00	1941	0	0	0,00
13	Okná	8,20	2008	65	16	2,02
14	Povrchy podláh	3,94	1975	60	49	3,22
15	Vykurovanie	10,55	2003	35	21	6,33
16	Elektroinštalácia	6,25	2008	38	16	2,63
17	Bleskozvod	0,00	1941	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,27	2012	35	12	0,44
19	Vnútorná kanalizácia	0,23	2012	45	12	0,06
20	Vnútorný plynovod	0,40	2001	35	23	0,26
21	Ohrev teplej vody	0,46	2003	30	21	0,32
22	Vybavenie kuchýň	2,33	2001	30	23	1,79
23	Hygienické zariadenia a WC	0,75	1971	70	53	0,57
24	Výťahy	0,00	1941	0	0	0,00

25	Ostatné	0,86	2008	40	16	0,34
	Opotrebenie					47,53%
	Technický stav					52,47%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1941		
Východisková hodnota	133,94 €/m ² *14,59 m ² *3,757*0,95	6 974,78
Technická hodnota	52,47% z 6 974,78	3 659,67
1. NP z roku 1941		
Východisková hodnota	281,62 €/m ² *103,46 m ² *3,757*0,95	103 992,20
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	275,00 €/m ² *103,46 m ² *3,757*0,95	101 547,67
Technická hodnota	52,47% z 101 547,67	53 282,06

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	6 974,78	6 974,78	3 659,67
1. nadzemné podlažie	103 992,20	101 547,67	53 282,06
Spolu	110 966,98	108 522,45	56 941,73

Dokončenosť stavby: (108 522,45€ / 110 966,98€) * 100 % = 97,80%

2.2 DROBNÉ STAVBY

2.2.1 Prestrešenie vonkajšej terasy - p. č. 403

POPIS STAVBY

V roku 2016 bola pri bočnej - SZ stene, na mieste po asanovanom hospodárskom objekte, vybudovaná vonkajšia betónová terasa na teréne, prestrešená dreveným prístreškom obdĺžnikového pôdorysu.

Stavebno - technický popis objektu :

Vlastná terasa je betónová doska s povrchom z cementového poteru, s okrajom z betónového základu, bočné steny do výšky cca 0,8 m sú vymurované z pórobetónových tvaroviek (Ypor, Ytong, Porfix), zvislá konštrukcia na okraji terasy je z drevených stĺpikov prepojených dreveným trámom, na strane domu je priskrutkovaný vodorovný drevený trám do steny RD, zastrešenie tvoria drevené trámčekové krokvy uložené na tráme na dome a tráme na drevených stĺpoch v jednostrannom - pultovom spáde, na krokách je priečne latovanie na ktorom je pripevnená plechová, tvarovaná krytina Blachotrapez, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu žlabu a zvody, podlaha je z monolitického betónu s povrchom z cementového poteru. Drevené prvky objektu sú ošetrené tónovaným lazúrovacím náterom.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne

KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy

KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2016	6,89*3,81	26,25	18/26,25=0,686

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	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	75	461,3
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675	75	506,3
4	Stropy			
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205	100	205,0
7	Krytina na plochých strechách			
	7.1.c plechová pozinkovaná	370	100	370,0
8	Klmpiarske konštrukcie			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žlabý, zvody, prieniky)	100	100	100,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170	50	85,0
10	Vnútna úprava povrchov			
	10.4 nátery	65	50	32,5
14	Podlahy			
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185	100	185,0
	Spolu	2385		1945,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0	0,0
--	--------------	----------	------------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	(2385 + 0 * 0,686) / 30,1260	(1945 + 0 * 0,686) / 30,1260	79,17	64,56

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2016	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$79,17 \text{ €/m}^2 * 26,25 \text{ m}^2 * 3,757 * 0,95$	7 417,45
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$64,56 \text{ €/m}^2 * 26,25 \text{ m}^2 * 3,757 * 0,95$	6 048,64
Technická hodnota	84,00% z 6 048,64	5 080,86

Dokončenosť stavby: $(6\,048,64\text{€} / 7\,417,45\text{€}) * 100\% = 81,55\%$

2.3 PLOTY

2.3.1 Oplotenie uličné od p. č. 402

Oplotenie predzáhradky - parc. č. KN - C 402 od ulice je z drevených latí na drevených zvlakoch do stĺpikov v betónovom základe, ktoré bolo vybudované v roku 2007 v dl. 19,50 m, výška výplne je 1,70 m, v oplotení sú jedny drevené - tesárske vráta.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	19,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	drevený na zvlakoch osadený do oceľ. alebo drev. stĺpikov	33,15m ²	350	11,62 €/m
4.	Plotové vráta:			
	d) drevené tesárske	1 ks	4685	155,51 €/ks

Dĺžka plotu: $7,50 + 5,20 + 6,80 = 19,50 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $19,5 * 1,70 = 33,15 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

	užívania					
Oplotenie uličné od p. č. 402	2007	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(19,50\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 33,15\text{m}^2 * 11,62 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 155,51 \text{ €/ks}) * 3,757 * 0,95$	2 322,42
Technická hodnota	66,00 % z 2 322,42 €	1 532,80

2.4 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.4.1 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka bola zriadená v roku 1971 z oceleového potrubia DN 25 mm.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceleové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 16 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
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	1971	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,757 * 0,95$	3 374,42
Technická hodnota	11,67 % z 3 374,42 €	393,79

2.4.2 Kanalizačná prípojka do žumpy

RD je napojený pôvodnou kanalizačnou prípojkou kamenina DN 125 mm v dl. 3,0 m do kanalizačnej žumpy.

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: 3 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
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 do žumpy	1971	53	27	80	66,25	33,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,757 * 0,95$	327,01
Technická hodnota	$33,75 \% \text{ z } 327,01 \text{ €}$	110,37

2.4.3 Kanalizačná žumpa

Kanalizačná žumpa je podzemný betónový objekt o vonkajších rozmeroch 2,0*1,0*1,50 vybudovaný v roku 1971, aktuálne už nevyužívaný - bola vyhotovená nová kanalizačná prípojka na verejnú kanalizačnú sieť.

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: $2,0*1,0*1,50 = 3 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
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 žumpa	1971	53	27	80	66,25	33,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,757 * 0,95$	1 155,12
Technická hodnota	33,75 % z 1 155,12 €	389,85

2.4.4 Prípojka zemného plynu

Prípojka zemného plynu bola vybudovaná v roku 2001 z PVC DN 25 mm v celkovej dl. 10,0 bm.

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: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
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 [%]
Prípojka zemného plynu	2001	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,757 * 0,95$	503,61
Technická hodnota	54,00 % z 503,61 €	271,95

2.4.5 Spevnené plochy z monolitického betónu

Betónový chodník popri čelnej stene RD je vybudovaný v roku 1960.

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.b) Do hrúbky 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$13,65 * 0,90 = 12,29 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,757$
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 [%]
Spevnené plochy z monolitického betónu	1960	64	16	80	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,29 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,757 * 0,95$	480,32
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 480,32 \text{ €}$	96,06

2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp. č. 133 na parc. č. KN - C 403 v k. ú. Turany	108 522,45	56 941,73
Prestrešenie vonkajšej terasy - p. č. 403	6 048,64	5 080,86
Oplotenie uličné od p. č. 402	2 322,42	1 532,80
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	3 374,42	393,79
Kanalizačná prípojka do žumpy	327,01	110,37
Kanalizačná žumpa	1 155,12	389,85
Prípojka zemného plynu	503,61	271,95
Spevnené plochy z monolitického betónu	480,32	96,06
Celkom:	122 733,99	64 817,41

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v časti širšieho centra zastavaného územia mesta Turany, situovaná ako súčasť sústredenej zástavby bezprostredne popri miestnej komunikácii - ul. Osloboditeľov. Miesto situovania nehnuteľnosti je na SV časti obce Turany. Vlastné mesto Turany je vzdialené od okresného mesta Martin cca 13 km. Od krajského mesta Žilina je obec vzdialená približne 35 km. Dopravné spojenie s okresným mestom je prímestskou autobusovou dopravou a železnicou, pričom čas jazdy je približne do 20 min. autobusom. Prístup k nehnuteľnosti je veľmi dobrý po spevnených asfaltových miestnych komunikáciách.

V bezprostrednom okolí domu sú objekty občianskej vybavenosti hlavne obchodných prevádzok a niektorých služieb, v samotnej obci sa ďalej nachádzajú ZŠ, dve MŠ, stredné učilište (drevárske), dom služieb, banka, výrobné podniky Drevina a Snaha a súkromné prevádzky obchodov a služieb na vyššej obecnej úrovni. Lokalita sa zaraďuje do širšieho centra obce. Prístup k nehnuteľnosti je priamo z obecnej komunikácie - ul. Osloboditeľov v ktorej sú vybudované a vedené všetky základné rozvody IS ako vodovod, kanalizácia, električka, zemný plyn. RD je svojou pozdĺžnou osou orientovaný v smere JV - SZ, kedy obytné miestnosti sú orientované na SV a JV

b) Analýza využitia nehnuteľností :

Objekt RD bol postavený za účelom rodinného bývania a po celý čas svojej existencie je na tento účel aj užívaný. Budova je obývaná aj v čase obhliadky. S prihliadnutím na charakter okolitej zástavby - urbanizmus funkčného využívania územia, nie je zmena účelu využívania predpokladaná.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Zásadné neboli zistené žiadne. V mieste neboli zistené žiadne stavebné aktivity v okolitej zástavbe, čo však nevylučuje zmenu okolitej zástavby na území voľných pozemkov v okolí, v priestore funkčnej plochy F1 - polyfunkcia bývania a občianskej vybavenosti. V bezprostrednom okolí stavby - nehnuteľnosti nie je pripravovaná žiadna výstavba verejnoprospešných stavieb alebo komunikácií vyššieho významu.

V LV sú zapísané ťarchy vo forme záložných práv, resp. exekučných príkazov, ktoré ale nemajú žiaden vplyv na výšku stanovenia VŠH.

Okrem uvedeného bolo zistené, že vlastník RD č. s. 133 nemá žiaden spoluvlastnícky podiel, ani nemá zapísané vecné bremeno práva prechodu cez spoločný pozemok (dvor) parc. č. 421, po ktorej je nehnuteľnosť prístupná.

V zmysle uvedeného je preto nehnuteľnosť charakterizovaná ako problematická.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Hodnotená je stavba jednoduchého pôvodného vidieckeho bytového - menšieho rodinného domu z roku 1941, na ktorom bola po roku 2001 započatá rekonštrukcia a modernizovaný, ktorá nebola doteraz dokončená, situovaný v časti širšieho centra zastavaného územia mesta Turany. Lokalita sa vyznačuje charakterom sústredenej zástavby IBV obce Turany s vybudovanou dobrou infraštruktúrou a s dobrým cestným napojením na hl. št. komunikáciu E 18, ktorá prechádza popri obci. Priestor okolia hodnotenej nehnuteľnosti je schváleným ÚP M Turany určený na funkčné využitie ako plochy F1 - polyfunkcia bývania a OV.

Mesto Turany (centrum) je vzdialené od okresného mesta Martin ca 13 km, čo znamená dochádzkový čas vlastným autom do mesta v čase do 15 min. Vlastná obec je situovaná v okruhu záujmu o kúpu nehnuteľností obyvateľov okresného mesta.

Negatívom hodnotenej nehnuteľnosti je už cca 10 - 15 rokov (ako u ktorých prvkov) pozastavená uvedená rekonštrukcia, stavba vykazuje viditeľné poškodenia (lokálne vlhnutie muriva, opotrebovanie nedokončených - odkrytých konštrukcií (zateplenie, drevené okná a hlavne pri intenzívnejších dažďoch zatekanie dažďovej vody do interiéru (prednej izby) cez otvorenú a nedokončenú loggiu stavebne pripravovanú v podkroví. Rovnako je pri dažďoch zatápaný suterén, z ktorého je potrebné vyčerpávať vodu el. čerpadlom a hadicou cez okno vypúšťaním na okolitý terén.

Výpočet všeobecnej hodnoty je robený metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

Na základe vyššie uvedených skutočností je priemerný kpd stanovený odborným odhadom na úrovni hodnoty 0,45, ktorá hodnota plne zodpovedá pomeru technickej hodnoty hodnoteného objektu k priemernej VŠH stavieb na realitnom trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste a čase.

Výber a zdôvodnenie jednotlivých faktorov je uvedený v nasledujúcej tabuľke výpočtu Kpd.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha V _I	Výsledok k _{PDI} * V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,248	13	3,22
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,900	30	27,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	III.	0,450	8	3,60
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,350	7	9,45
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,450	10	4,50
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,350	9	12,15
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,900	6	5,40
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,450	5	2,25
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,350	6	8,10
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok				

	o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,900	7	6,30
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,450	7	3,15
	železnica a autobus				
13	Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	III.	0,450	10	4,50
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,045	8	0,36
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,900	9	8,10
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnúť.	III.	0,450	8	3,60
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,045	4	0,18
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,248	20	4,96
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	109,84

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 109,84 / 180$	0,61
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 64\ 817,41 \text{ €} * 0,610$	39 538,62 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV č. 277 pre k. ú. Turany

POPIS

Predmetom hodnotenia je pozemok, pozostávajúci z dvoch parciel, situovaný v centrálnej časti širšieho centra zastavaného územia mesta Turany, s dobrým prístupom po miestnych spevnených asfaltových komunikáciách, s možnosťou napojenia na verejné inž. siete - vodovod, kanalizáciu, rozvod plynu, elektriku, ktoré sú vedené v miestnej komunikácii - ul. Osloboditeľov, pozemok je rovinný, orientovaný na SZ - JV, poloha pozemku je obytná, okolitá zástavba je bytovými objektmi charakteru rodinných domov.

Ponižujúci faktor je uvažovaný z titulu malej výmery pozemku a jeho nevhodného tvaru - úzky pozemok o celkovej šírke 7,0 m.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
402	zastavaná plocha a nádvorie	84,00	1/1	84,00
403	zastavaná plocha a nádvorie	166,00	1/1	166,00
Spolu výmera				250,00

Obec:

Turany

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 70,00\% \text{ z } 16,60 \text{ €/m}^2 = 11,62 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov,	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,25
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, obmedzujúce regulačné faktory zástavby a pod.)	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,25 * 1,40 * 1,50 * 0,90$	2,0093
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{ŠH}_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 11,62 \text{ €/m}^2 * 2,0093$	23,35 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
-------	---------	-----------------------

parc. č. 402	84,00 m ² * 23,35 €/m ² * 1/1	1 961,40
parc. č. 403	166,00 m ² * 23,35 €/m ² * 1/1	3 876,10
Spolu		5 837,50

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie VŠH Rodinného domu súp. č. 133 na p. č. KN - C 403 s príslušenstvom a pozemkom - p. č. KN - C 402 a 403, ktoré nehnuteľnosti sú evidované v LV č. 277 pre k. ú. Turany, podľa aktuálneho stavu v čase obhliadky a vypracovania tohto ZP.

VŠH bola stanovená výpočtom podľa Vyh. MS SR č. 492/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov a to metódou polohovej diferenciácie a táto je znaleckým odhadom jeho najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 01.07.2024, ktorá by mala byť dosiahnutá na voľnom trhu s nehnuteľnosťami v podmienkach voľnej súťaže.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom súp. č. 133 na parc. č. KN - C 403 v k. ú. Turany	34 734,46
Prestrešenie vonkajšej terasy - p. č. 403	3 099,32
Oplotenie uličné od p. č. 402	935,01
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	240,21
Kanalizačná prípojka do žumpy	67,33
Kanalizačná žumpa	237,81
Prípojka zemného plynu	165,89
Spevnené plochy z monolitického betónu	58,60
Spolu stavby	39 538,62
Pozemky	
LV č. 277 pre k. ú. Turany - parc. č. 402 (84 m ²)	1 961,40
LV č. 277 pre k. ú. Turany - parc. č. 403 (166 m ²)	3 876,10
Spolu pozemky (250,00 m²)	5 837,50
Všeobecná hodnota celkom	45 376,12
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	45 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťpäťtisícštyristo Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené žiadne.

IV. PRÍLOHY

- výpis z KN, z LV č. 277 pre k. ú. Turany, vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SR dňa 04.06.2024,
- informatívna kópia z mapy pre k. ú. Turany, vytlačená z aplikácie Mapový klient ZBGIS dňa 04.06.2024,
- potvrdenie Obecného úradu v Turanoch č. j. ?/2001 (nečitateľné), vystavené dňa 09.05.2001, o roku postavenia RD súp. č. 133 na p. č. 403 v k. ú. Turany,
- technický náčrt pôdorysov hodnoteného objektu RD č. s. 133,
- všeobecná mapová situácia polohovania nehnuteľnosti vo vzťahu k zast. územiu obce a okresného mesta Martin,
- fotodokumentácia.

FOTODOKUMENTÁCIA



RD č. s. 133 - celkový pohľad J z p. č. 402 - od komunikácie



RD č. s. 133 - celkový pohľad V z p. č. 402



RD č. s. 133 - celkový pohľad S z p. č. 421



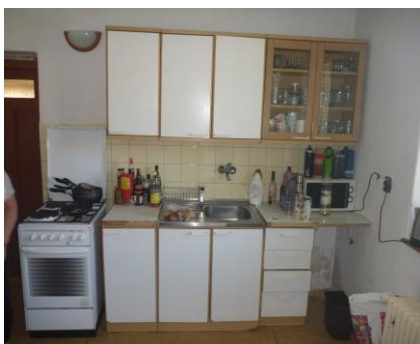
RD č. s. 133 - celkový pohľad SZ z p. č. 397



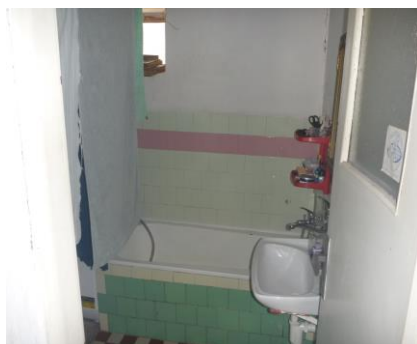
Vstupná chodba v I. NP - pohľad na vstupné dvere



Vstupná chodba v I. NP - pohľad od vstupných dverí - vľavo na stene kotel ÚK



Kuchyňa - ukážka riešenia a vybavenia



Kúpeľňa - ukážka vybavenia zariadenovými predmetmi ZT



Miestnosť WC



Izba prechodná s lokálnym vykurovaním liatinovou pecou na pevné palivá



Izba uličná - pohľad do vnútorného priestoru od vstupných dverí



Miestnosť v I. PP - sklad, prístupný oceľovými schodmi cez otvor v strope



Miestnosť v I. PP - sklad - pohľad od schodov



Vonkajšia terasa na teréne - ukážka celkovej konštrukcie objektu



Pohľad JV na RD a uličné oplatenie s plynomerom



Detail konštrukcie odsadeného zateplenia na drevenom rošte s OSB doskami na JZ strane RD



Vlhnutie muriva vnútorných stien v Izbe



Vlhnutie muriva vnútorných stien v kuchyni

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 Stavebníctvo a odvetvie, 370900 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912911.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 65/2024.

Vyhlásenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

(2) Ak je spolu so žalobou predložený súkromný znalecký posudok, ktorý má všetky zákonom predpísané náležitosti a obsahuje doložku o tom, že znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku, postupuje sa pri vykonávaní tohto dôkazu akoby išlo o znalecký posudok súdom ustanoveného znalca.

Doložka nezaujatosti znalca :

Prehlasujem, že znalecký posudok č. 65/2024 som vypracoval osobne, nestranne a nezaujato, podľa svojho najlepšieho svedomia a vedomia, na podklade predložených podkladov a dokladov poskytnutých objednávateľom a získaných znalcom z verejných zdrojov (internet), ako i informácií overených a doplnených šetrením pri obhliadke na mieste samom. Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z.

V Žiline dňa : 01.07.2024

Ing. Pavol Raška