Znalec: Ing. Lajčiaková Renáta, Zarevúca 24, RUŽOMBEROK 034 01,
Odbor 370000 - STAVEBNÍCTVO, odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností,
mobil:0918235303, mail: renata.lajciakova@gmail.com

Objednávateľ: JUDr. VLADIMÍR HERICH, ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA, DONČOVA 1447/13, RUŽOMBEROK;

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 10.12.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 50 / 2023

Predmet: stanovenia všeobecnej hodnoty RODINNÉHO DOMU č. s. 17 s príslušenstvom, a pozemkami [illegible] 1,2,3 - LV č. 72, v k. ú. Dolný Štefanov, okres Tvrdošín, za účelom konkurzného konania .

Počet listov (bez prílohy):38 (15)
Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:
Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu č. s. 17 , s príslušenstvom a pozemkami parcely č. 55/1,2, 56/1,2,3 k. ú. Dolný Štefanov, obec Štefanov nad Oravou, okres Tvrdošín.

2. Účel znaleckého posudku : konkurzné konanie .

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 6.3.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.3. 2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:
5.1 Dodané zadávateľom:
- Neosvedčená kópia D 36/83
5.2 Získané znalcom:
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 72, zo dňa 9.3.2023 , vytvorený cez ÚGKK SR,
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 9.3.2023 vytvorená cez Katastrálny portál ÚGKK SR,
Zameranie a zakreslenie skutkového stavu,
Fotodokumentácia.

6. Použitý právny predpis:
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení, zák. 228/2018.
STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy.
Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7.Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

- Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota*.
- Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná obstarávacia hodnota* alebo *nová cena*. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o *princíp nákladového určenia hodnoty*.
- Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná zostatková hodnota* alebo *časová cena*.
- Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

- Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.
- Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.
- Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.
- Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
Neboli vznesené.

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

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 v platnom znení.
Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:
Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.
Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:
Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2023.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:
Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 72 , v k.ú. Dolný Štefanov V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne.

LV č. : 72 - Dolný Štefanov

A. Majetková podstata:
Parcely registra "C"
parc.č. 55 / 1 záhrada o výmere 883 m2
parc.č. 55 / 2 záhrada o výmere 236 m2
parc.č. 56 / 1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 171 m2
parc.č. 56/ 2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 717 m2
parc.č. 56/ 3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 54 m2

STAVBY
RODINNÝ DOM č. s. 17 na p. č. 56/1

B. Vlastníci:
1 POKUSA FRANTIŠEK r. POKUSA, NAD ZÁHRADAMI 17, ŠTEFANOV NAD ORAVOU, 02744, SR
Dátum narodenia : 3.12.1952
Spoluvlastnícky podiel : 1/1,

Titul nadobudnutia - D 36/38-4/83
Osvedčenie Z 424/08, N 136/2008 zo dňa 29.5.2008-19/08
č. D 631/83 zo dňa 27.6.83-5/83

Iné údaje
GP 103/2007
Súdny exekútor JUDr. Alena Szalayová, Levice EX 753/09 - upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva P1-45/09
Poznámky
Súdny exekútor JUDr. Jozef Augustín, Trenčín EX 98/2013-14 - upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva P 239/13
Súdny exekútor JUDr. Ladislav Bango, Trnava EX 2592/10 - upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného práva P 207/14

Ťarchy :
1 Vklad záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa a.s. Bratislava. V 1807/2006.
1 Vklad záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa a.s. Bratislava. V 1435/2008.

Exekučné príkazy viď LV v prílohe znaleckého posudku.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 6.3.2023 za účasti zástupcu majiteľa nehnuteľnosti.
Zameranie vykonané dňa 6.3.2023
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 6.3.2023

d) Technická dokumentácia:
Zadávateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia, porovnanie so skutkovým nebolo možné. Skutkový stav bol zameraný, pôdorysy tvoria prílohu znaleckého posudku .
Predložené boli doklady :
- Dokumentácia vydaná Štátnym archívom v Žiline , Archív Dolný Kubín, dňa 21.11.2022 - neosvedčená kópia D 36/83.

e) Údaje katastra nehnuteľností :
Rodinný dom s. č. 17 sa nachádza na parcele č. 56/1 zastavané plochy a nádvoria, je evidovaný na liste vlastníctva č. 72, pre k. ú. Dolný Štefanov, spolu s parcelami č. 56/1,2,3 - zastavané plochy a nádvoria a 55/1,2 - záhrady.

Stavba nemá prevádzkové priestory, je užívaná ako rodinný dom, ohodnocujem ako rodinný dom.
Prístup k nehnuteľnostiam je po verejnej asfaltovej komunikácii.

Rodinný dom pozostáva z pôvodného rodinného domu, prístavby, nadstavby. Žiadne doklady predložené neboli. Vek pôvodného domu uvažujem podľa neosvedčenej kópie D 36/83 od roku 1949, humno od roku 1951, rekonštrukcia v rokoch 1987-1989, rekonštrukcia nadstavby a podkrovia na bytovú jednotku, v roku 2010. (podľa prehlásenia pani Pokusovej, prítomnej na obhliadke rodinného domu)

Objekt rodinného domu č. s. 17 zakreslený na katastrálnej mape nezodpovedá skutkovému stavu.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
Parcely registra "C" :
parc.č. 55 / 1 záhrada o výmere 883 m2
parc.č. 55 / 2 záhrada o výmere 236 m2
parc.č. 56 / 1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 171 m2
parc.č. 56/ 2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 717 m2
parc.č. 56/ 3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 54 m2
STAVBY
RODINNÝ DOM č. s. 17 na p. č. 56/1

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RODINNÝ DOM na parcele 56/1 , k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV.

POPIS STAVBY

POPIS RODINNÉHO DOMU :

Rodinný dom č.s. 17 leží na parcele č. 56/1 , v k. ú. Dolný Štefanov , okres Liptovský Mikuláš. Jedná sa o samostatne stojaci objekt v intraviláne obce.

Dom je postavený na rovinatom pozemku, ktorý je prístupný z verejnej komunikácie . Rodinný dom je murovaný, podpivničený, dvojpodlažný, so sedlovou strechou. Napojený na verejný vodovod a rozvod elektrickej energie, plyn.

Nehnuteľnosť nemá prevádzkové priestory, ohodnocujem ako rodinný dom. Životnosť počítam lineárnou metódou.

DISPOZÍCIA RODINNÉHO DOMU :

Vstup do rodinného domu je na úrovni 1. nadzemného podlažia do zádveria. Odtiaľ je vstup do chodby a schodisko. Zo schodiska je prístup do 1. podzemného podlažia, kde sa nachádza chodba, kotolňa a kuchyňa.
Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza chodba, štyri izby, hala, WC a kúpeľňa.
V časti zadnej prístavby sa nachádza technická miestnosť - ktorá slúži aj ako letná kuchyňa.
Z pôvodnej časti vedie schodisko na 2. nadzemné podlažie, kde sa nachádzajú dve izby, zo zadnej časti prístavby vedie drevené schodisko tiež na 2. nadzemné podlažie, kde sa nachádza samostatná bytová jednotka - kuchyňa, kúpeľňa s WC spálňa. Vnútorným schodiskom je prístupná izba v podkrovnom priestore , ktorá nemá výšku obytnej miestnosti v zmysle STN.
/STN 734301 – Bytové budovy : svetlá výška obytnej miestnosti musí byť min 2,6 m, v podkroví min.2,4 m/

TECHNICKÉ RIEŠENIE RODINNÉHO DOMU:

1. Podzemné podlažie :

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené).
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické.

- Schodisko - tvrdé drevo, červený smrek.
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok; obklady fasád - obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky).
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plsťou hladené; vnútorné obklady - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene).

- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenice a vonkajšie rolety - plastové.
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby.
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková);
- drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky).

- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla.

- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním.
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie.
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická.
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu.

1. Nadzemné podlažie :

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené).
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické.
- Schodisko - tvrdé drevo, červený smrek.
- Strecha - krovy - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače).
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok; obklady fasád - obklady keramické, obklady drevom.

- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plsťou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - WC min. do výšky 1 m.
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenice a vonkajšie rolety - plastové.

- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby.
- Vybavenie kuchýň - sporák na tuhé palivo; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky).
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; záchod - splachovací bez umývadla.

- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá.
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním.
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie.
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením.

2. Nadzemné podlažie :

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené).
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické.
- Schodisko - tvrdé drevo, červený smrek.

- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok; obklady fasád - obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky).
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plsťou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene).

- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenice a vonkajšie rolety - plastové.
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby.

- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom, podložkou pre krájanie a pod.; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky).
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová s vírivkou; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla; záchod - splachovací s umývadlom.

- Ostatné vybavenie - kozub - s vyhrievacou vložkou.
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely.
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja.
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie.
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k_{ZP}
1. PP	1949	1,2*(0)	0	
1. PP	1988	1,2*(4,5*4,5+4,5*2,53+4,57*2,68)	52,66	
Spolu 1. PP			52,66	120/52,66=2,279
1. NP	1949	5,8*14,9	86,42	
1. NP	1988	11,33*5,2+1,96*2,85+1,85-6,8+5,9*3	77,25	
Spolu 1. NP			163,67	120/163,67=0,733
1. Nadstavba	1988	11,33*11+3,8*7,65	153,7	120/153,7=0,781

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	**Osadenie do terénu**	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	**Murivo**	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	**Deliace konštrukcie**	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	**Vnútorné omietky**	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	**Stropy**	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	**Fasádne omietky**	

	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
15	**Obklady fasád**	
	15.4.b obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky) do 1/3	110
16	**Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice**	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	**Dvere**	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	**Okná**	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
20	**Okenice a vonkajšie rolety**	
	20.2 plastové	105
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**	
	23.2 keramické dlažby	150
24	**Ústredné vykurovanie**	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	**Rozvod vody**	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	35
31	**Inštalácia plynu**	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	**6360**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	**Zdroj teplej vody**	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	**Zdroj vykurovania**	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
36	**Vybavenie kuchyne alebo práčovne**	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.3 bm)	182
38	**Vodovodné batérie**	
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30
40	**Vnútorné obklady**	
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
	Spolu	**547**

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	**Murivo**	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290

5	**Deliace konštrukcie**	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	**Vnútorné omietky**	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	**Stropy**	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	**Krovy**	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	**Krytiny strechy na krove**	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	**Klampiarske konštrukcie strechy**	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	**Fasádne omietky**	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
15	**Obklady fasád**	
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	90
16	**Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice**	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	**Dvere**	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	**Okná**	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
20	**Okenice a vonkajšie rolety**	
	20.2 plastové	105
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**	
	23.2 keramické dlažby	150
24	**Ústredné vykurovanie**	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	**Rozvod vody**	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	35
	Spolu	**7120**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30
34	**Zdroj teplej vody**	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (2 ks)	130
35	**Zdroj vykurovania**	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
36	**Vybavenie kuchyne alebo práčovne**	

	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.8 bm)	99
37	**Vnútorné vybavenie**	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
38	**Vodovodné batérie**	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
39	**Záchod**	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	**Vnútorné obklady**	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
45	**Elektrický rozvádzač**	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	**824**

1. NADSTAVBA

Bod	Položka	Hodnota
4	**Murivo**	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	**Deliace konštrukcie**	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	**Vnútorné omietky**	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	**Stropy**	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	**Fasádne omietky**	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
15	**Obklady fasád**	
	15.4.b obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky) do 1/3	110
16	**Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice**	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	**Dvere**	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	**Okná**	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
20	**Okenice a vonkajšie rolety**	
	20.2 plastové	105
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**	
	23.2 keramické dlažby	150
24	**Ústredné vykurovanie**	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480

25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**	
	25.2 svetelná	155
30	**Rozvod vody**	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	35
	Spolu	**5805**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
36	**Vybavenie kuchyne alebo práčovne**	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (2 ks)	400
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.8 bm)	154
37	**Vnútorné vybavenie**	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	**Vodovodné batérie**	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (2 ks)	60
39	**Záchod**	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	**Vnútorné obklady**	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
41	**Balkón**	
	41.2 výmery do 5 m² (1 ks)	105
42	**Kozub**	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280
	Spolu	**1604**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. PP	(6360 + 547 * 2,279)/30,1260	252,49
1. NP	(7120 + 824 * 0,733)/30,1260	256,39
1. Nadstavba	(5805 + 1604 * 0,781)/30,1260	234,27

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1949	74	36	110	67,27	32,73
1. PP - prístavba	1988	35	36	71	49,30	50,70
1. NP	1949	74	36	110	67,27	32,73
1. NP - prístavba	1988	35	36	71	49,30	50,70
1. Nadstavba	1988	35	36	71	49,30	50,70

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1949		
Východisková hodnota	252,49 €/m²*0,00 m²*3,412*0,95	0,00
Technická hodnota	32,73% z 0,00	0,00
1. PP - prístavba z roku 1988		
Východisková hodnota	252,49 €/m²*52,66 m²*3,412*0,95	43 098,05
Technická hodnota	50,70% z 43 098,05	21 850,71
1. NP z roku 1949		
Východisková hodnota	256,39 €/m²*86,42 m²*3,412*0,95	71 820,43
Technická hodnota	32,73% z 71 820,43	23 506,83
1. NP - prístavba z roku 1988		
Východisková hodnota	256,39 €/m²*77,25 m²*3,412*0,95	64 199,58
Technická hodnota	50,70% z 64 199,58	32 549,19
1. Nadstavba z roku 1988		
Východisková hodnota	234,27 €/m²*153,70 m²*3,412*0,95	116 714,06
Technická hodnota	50,70% z 116 714,06	59 174,03

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	43 098,05	21 850,71
1. nadzemné podlažie	136 020,01	56 056,02
1. nadstavba	116 714,06	59 174,03
Spolu	**295 832,12**	**137 080,76**

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 GARÁŽ - pôvodne humno

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby: na parcele č. 56/3 o výmere 54 m2 - zastavané plochy a nádvoria, sa nachádza nedokončená stavba garáže.

Dispozičné riešenie: garáž predstavuje samostatnú miestnosť, časť objektu je otvorená, s novými murovanými stenami z tehál.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie :

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy.
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm.
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov.

Konštrukcie, ktoré sa na objekte nenachádzajú, nie sú v bodovom ohodnotení zahrnuté.

Projektová dokumentácia, ani iné doklady predložené neboli.

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 [m²]	k_{ZP}
1. NP	1951	4,6*5,4+5,8*5,1	54,42	18/54,42=0,331

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	**Základy a podmurovka**			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	100	615,0
3	**Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)**			
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255	100	1255,0
4	**Stropy**			
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565	45	254,3
	Spolu	**2435**		**2124,3**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	**Vráta**			
	22.2 plastové rolovacie alebo segmentové (1 ks)	1250	100	1250,0
	Spolu	**1250**		**1250,0**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,412
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m²]
1. NP	(2435 + 1250 * 0,331)/30,1260	(2124,3 + 1250 * 0,331)/30,1260	94,56	84,25

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1951	72	8	80	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]

Východisková hodnota	94,56 €/m²*54,42 m²*3,412*0,95	16 680,10
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	84,25 €/m²*54,42 m²*3,412*0,95	14 861,45
Technická hodnota	10,00% z 14 861,45	1 486,15

Dokončenosť stavby: (14 861,45€ / 16 680,10€) * 100 % = 89,10%

2.2.2 OPLOTENIE OD ULICE

Oplotenie od ulice zrealizované v roku 2010, na betónovom základe s podmurovkou, ako murované , opatrené omietkou.
Vstup - vráta a jednokrídlová bránička.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	z kameňa a betónu	25,50m	700	23,24 €/m
2.	**Podmurovka:**			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	25,50m	926	30,74 €/m
	Spolu:			**53,98 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	35,70m²	755	25,06 €/m
4.	**Plotové vráta:**			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	**Plotové vrátka:**			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: 25,5 m
Pohľadová plocha výplne: 25,5*1,4 = 35,70 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,412
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 [%]
OPLOTENIE OD ULICE	2010	13	12	25	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(25,50m * 53,98 €/m + 35,70m² * 25,06 €/m² + 1ks * 172,11 €/ks + 1ks * 55,27 €/ks) * 3,412 * 0,95	8 098,68
Technická hodnota	48,00 % z 8 098,68 €	3 887,37

2.2.3 VODOVODNÁ PRÍPOJKA , k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV

Vodovodná prípojka vedená do verejného vodovodu , bola vybudovaná v roku 1988. Prípojka ústi do vodomernej šachty . Životnosť predpokladám 50 rokov.
Zameranie prípojok predložené nebolo, dĺžku stanovujem odhadom.

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 €/bm
Počet merných jednotiek: 5,4 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,412
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 , k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV	1988	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	5,4 bm * 41,49 €/bm * 3,412 * 0,95	726,22
Technická hodnota	30,00 % z 726,22 €	217,87

2.2.4 KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA k. ú.DOLNÝ ŠTEFANOV.

Kanalizačná prípojka je zrealizovaná v roku 1988 z PVC rúr a napojená na verejnú kanalizačnú sieť, v dĺžke 6,2 m. Životnosť predpokladám 60 rokov. Zameranie prípojok nebolo predložené, dĺžku stanovujem odhadom.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 855/30,1260 = 28,38 €/bm
Počet merných jednotiek: 6,2 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,412
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 k. ú.DOLNÝ ŠTEFANOV.	1988	35	25	60	58,33	[illegible]

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	6,2 bm * 28,38 €/bm * 3,412 * 0,95	[illegible]
Technická hodnota	41,67 % z 570,34 €	[illegible]

2.2.5 PLYNOVÁ PRÍPOJKA k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV.

Plynová prípojka zrealizovaná v roku 1988. Zameranie prípojok nebolo predložené, dĺžku stanovujem odhadom.

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 €/bm
Počet merných jednotiek: 3,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,412
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 [%]	[illegible]
PLYNOVÁ PRÍPOJKA k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV.	1988	35	15	50	70,00	[illegible]

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	3,5 bm * 14,11 €/bm * 3,412 * 0,95	[illegible]
Technická hodnota	30,00 % z 160,08 €	[illegible]

2.2.6 SPEVNENÉ PLOCHY - dlažba k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV.

Spevnené plochy z dlažby z vymývaného betónu, boli zrealizované okolo rodinného domu - okapové chodníky, vstup od ulice, terasa, v roku 1988.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.e) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 400/30,1260 = 13,28 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 1,1*7,6+1,1*8,2+7,9*3,5 = 45,03 m² ZP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
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 - dlažba k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV.	1988	35	35	70	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	45,03 m² ZP * 13,28 €/m2 ZP * 3,412 * 0,95	1 938,35
Technická hodnota	50,00 % z 1 938,35 €	969,18

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RODINNÝ DOM na parcele 56/1 , k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV.	295 832,12	137 080,76
GARÁŽ - pôvodne humno	14 861,45	1 486,15
OPLOTENIE OD ULICE	8 098,68	3 887,37
VODOVODNÁ PRÍPOJKA , k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV	726,22	217,87
KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA k. ú.DOLNÝ ŠTEFANOV.	570,34	237,66
PLYNOVÁ PRÍPOJKA k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV.	160,08	48,02
SPEVNENÉ PLOCHY - dlažba k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV.	1 938,35	969,18
Celkom:	**322 187,24**	**143 927,01**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

RODINNÝ DOM sa nachádza v katastri obce Dolný Štefanov, v okrese Tvrdošín vzdialenej cca 10 km od mesta Trstená a cca 12 km od mesta Námestovo. Obec sa nachádza v centre turisticky atraktívneho regiónu Oravskej priehrady.
Stavba domu je postavená ako samostatne stojaci objekt. Stavba má 1 čiastočné podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia. Prístup k objektu je vytvorený asfaltovou komunikáciou . V okolí objektu sú situované rodinné domy, staršia bytová zástavba.
Orientácia obytných miestností je v smere na východ - juh.
V dosahu do 5 minút autom sa nachádza okresné mesto Tvrdošín (4,0 km), disponujúce vybavenosťou - úradmi na úrovni okresného mesta, dobrou občianskou vybavenosťou. V blízkosti sú dostupné prírodné lokality vhodné na zimnú a letnú turistiku. (termálne kúpaliská, lyžiarske strediská...)
b) Analýza využitia nehnuteľností:
Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.
c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:
*Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa a.s. V 1807/2006 a V 1435/2008.
*Exekučné prílazy podľa LV č. 72, k. ú. Dolný Štefanov.


Rajdon
Štefanov nad Oravou
DOLNÝ ŠTEFANOV
Dolný Štefanov
2309
520


Bobrov
Chyžné
Zajazd Chyžné
Kaplinka Panny Marie
SLOVENSKO
SLANICKÁ OSADA
Orava
59
Altis
NOVÉ ÚSTIE
ÚSTIE NAD PRIEHRADOU
Štefanov nad Oravou
520
Trstená
Liesek
Rozhľadňa Tvrdošín
E77
ORAVSKÝ HAJ
HAMRIČKY
Brezovica
Kostol Všetkých svätých
Tvrdošín
Tvrdošín
Zábiedovo

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 nehnuteľnosti a stavieb" vydanej ÚSI Žilina v roku 2001. Vzhľadom k polohe nehnuteľnosti zvyšujem priemerný koeficient predajnosti na 0,45.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s nehnuteľnosťami** dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností** nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	8	7,20
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	**Typ nehnuteľnosti** priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,900	10	9,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 % *- od 2,01-4,0 k 28.02.2023*	I.	1,350	9	12,15
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby** priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV	I.	1,350	5	6,75
10	**Konfigurácia terénu** rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia,	II.	0,900	7	6,30

	telefón, spoločná anténa				
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti** železnica, alebo autobus	IV.	0,248	7	1,74
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,450	10	4,50
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	0,900	8	7,20
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,350	9	12,15
16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia** žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	**Názor znalca** dobrá nehnuteľnosť	II.	0,900	20	18,00
	Spolu			**180**	**147,58**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 147,58/ 180	0,82
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 143 927,01 € * 0,820	**118 020,15 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY z listu vlastníctva č. 72, k. ú. Dolný Štefanov.

POPIS

Podľa výpisu z Listu vlastníctva č. 72 - je pozemok na parc. č. 56/1,2,3 evidovaný ako "zastavané plochy a nádvoria ", a pozemok na parc. č. 55/1,2 ako záhrada, umiestnené v zastavanom území obce .
Na p. č. 56/1 sa nachádza stavba rodinného domu č. s. 17, na parcele č. 56/3 sa nachádza stavba garáže, ostatné parcely tvoria oddychovú časť. Pozemok je rovinatý. Prístupný z miestnej komunikácie. Rodinný dom je umiestnený v zástavbe rodinných domov, na rovinatom teréne. Pozemok je možné napojiť na inžinierske siete - vodovod, plyn elektrinu. Negatívne faktory pôsobiace na pozemok neboli zistené.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
56/1	zastavaná plocha a nádvorie	171,00	1/1	171,00
56/2	zastavaná plocha a nádvorie	717,00	1/1	717,00
56/3	zastavaná plocha a nádvorie	54,00	1/1	54,00
55/1	záhrada	883,00	1/1	883,00

55/2	záhrada	236,00	1/1	236,00
Spolu výmera				**2 061,00**

Obec: Štefanov nad Oravou

Východisková hodnota: VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 1,00	5,3235
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 3,32 €/m² * 5,3235	**17,67 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 56/1	171,00 m² * 17,67 €/m² * 1/1	3 021,57
parcela č. 56/2	717,00 m² * 17,67 €/m² * 1/1	12 669,39
parcela č. 56/3	54,00 m² * 17,67 €/m² * 1/1	954,18
parcela č. 55/1	883,00 m² * 17,67 €/m² * 1/1	15 602,61
parcela č. 55/2	236,00 m² * 17,67 €/m² * 1/1	4 170,12
Spolu		**36 417,87**

III. ZÁVER

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RODINNÝ DOM na parcele 56/1 , k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV.	112 406,22
GARÁŽ - pôvodne humno	1 218,64
OPLOTENIE OD ULICE .	3 187,64
VODOVODNÁ PRÍPOJKA , k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV	178,65
KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA k. ú.DOLNÝ ŠTEFANOV.	194,88
PLYNOVÁ PRÍPOJKA k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV.	39,38
SPEVNENÉ PLOCHY -. dlažba k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV.	794,73
Pozemky	
POZEMKY z listu vlastníctva č. 72, k. ú. Dolný Štefanov. - parc. č. 56/1 (171 m²)	3 021,57
POZEMKY z listu vlastníctva č. 72, k. ú. Dolný Štefanov. - parc. č. 56/2 (717 m²)	12 669,39
POZEMKY z listu vlastníctva č. 72, k. ú. Dolný Štefanov. - parc. č. 56/3 (54 m²)	954,18
POZEMKY z listu vlastníctva č. 72, k. ú. Dolný Štefanov. - parc. č. 55/1 (883 m²)	15 602,61
POZEMKY z listu vlastníctva č. 72, k. ú. Dolný Štefanov. - parc. č. 55/2 (236 m²)	4 170,12
Všeobecná hodnota celkom	**154 438,02**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**154 000,00**
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstopätdesiatštyritisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Mimoriadne riziká zistené neboli.

V Ružomberku, dňa 28.03.2023

Ing. Renáta Lajčiaková

Ing. Renáta LAJČIAKOVÁ ZNALEC Odbor: Stavebníctvo, Odhad hodnoty nehnuteľností

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 72, zo dňa 9.3.2023 , vytvorený cez ÚGKK SR, 4 A4,
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 9.3.2023 vytvorená cez Katastrálny portál ÚGKK SR, 1 A4,
- Nezosmeličená kópia D 36/83. 2 A4,
- Půdorysy podlaží rodinného domu č. s. 17. 3 A4,
- Fotodokumentácia. 4 A4,
- Znalecká doložka. 1 A4,

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 510	Tvrdošín	Dátum vyhotovenia	:	9.3.2023
Obec	: 510084	Štefanov nad Oravou	Čas vyhotovenia	:	8:58:30
Katastrálne územie	: 861090	Dolný Štefanov	Údaje platné k	:	8.3.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 72

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
55/1	883	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
55/2	236	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
56/1	171	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 17 evidovanej na pozemku parcelné číslo 56/1							
Iné údaje: Bez zápisu							
56/2	717	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
56/3	54	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

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

17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

10 Pozemok, na ktorom je dvor

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
17	56/1	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
1	**Pokusa František r. Pokusa, Nad Záhradami 17, Štefanov nad Oravou, PSČ 027 44, SR, Dátum narodenia: 03.12.1952**	1/1
	Titul nadobudnutia	
	D-36/83 - 4/83 Osvedčenie Z-424/08, N 136/2008 zo dňa 29.05.2008-19/08 č. D-631/83 zo dňa 27.06.83-5/83	
	Iné údaje	
	GP 103/2007 Súdny exekútor JUDr. Alena Szalayová, Levice-Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva P1-45/09, P2-159/09, EX 753/09 zo dňa 17.08.2009 na pozemky parc.č. 55/1 záhrady o výmere 883 m2, parc.č. 55/2 záhrady o výmere 236 m2, parc.č. 56/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 171 m2, parc.č. 56/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 717 m2, parc.č. 56/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 54 m2, rodinný dom č.s. 17 postavený na parc.č. 56/1-35/09	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Súdny exekútor JUDr.Jozef Augustín, Trenčín-Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva P-239/13, EX-98/2013-14 zo dňa 23.12.2013 na C-KN pozemky parc.č. 55/1 záhrady o výmere 883 m2, parc.č. 55/2 záhrady o výmere 236 m2, parc.č. 56/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 171 m2, parc.č. 56/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 717 m2, parc.č. 56/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 54 m2, rodinný dom č.s. 17 postavený na parc.č. 56/1 - 69/13	-

	Súdny exekútor JUDr. Ladislav Bango, Trnava-Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva P-207/14, Ex 2592/10 zo dňa 21.10.2014 na C-KN pozemky parc.č. 55/1 záhrady o výmere 883 m2, parc.č. 55/2 záhrady o výmere 236 m2, parc.č. 56/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 171 m2, parc.č. 56/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 717 m2, parc.č. 56/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 54 m2, rodinný dom č.s. 17 postavený na C-KN parc.č. 56/1-472/14	-

Správca

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

Nájomca

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

Iná oprávnená osoba

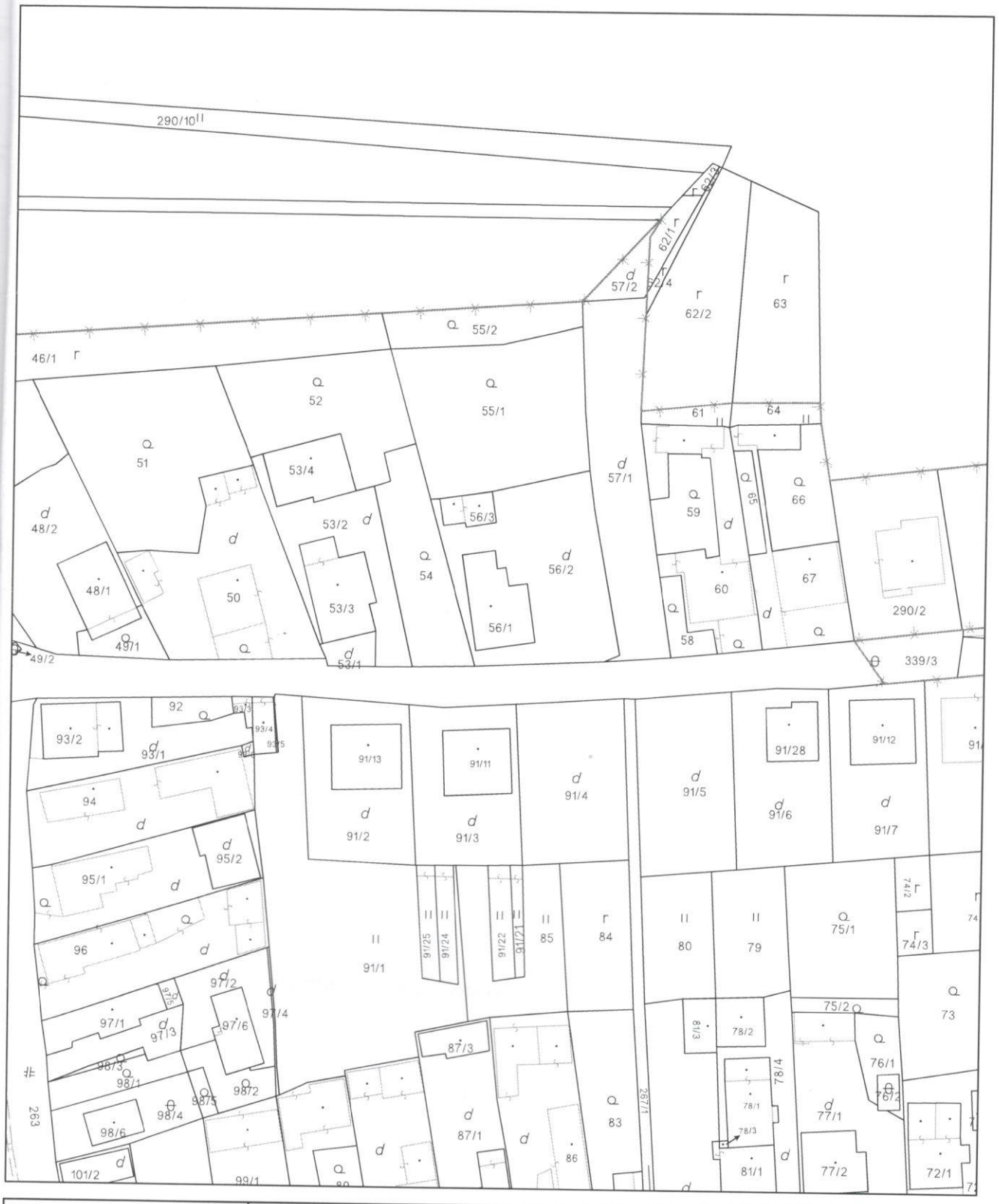
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Suché mýto 4, 816 07 Bratislava, IČO: 00 151 653 V-1807/06 zo dňa 05.01.2007 na pozemok parc.č. 56 zastavané plochy a nádvoria o výmere 942 m2, na rodinný dom č.s. 17 postavený na parc.č. 56/1-2/07, 22/08
Vlastník poradové číslo 1	Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Suché mýto 4, 816 07 Bratislava, IČO: 00 151 653 V-1435/08 zo dňa 26.10.2008 na pozemky parc.č. 55/1 záhrady o výmere 883 m2, parc.č. 55/2 záhrady o výmere 236 m2, parc.č. 56/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 171 m2, parc.č. 56/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 717 m2, parc.č. 56/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 54 m2 a rodinný dom č.s. 17 postavený na parc.č. 56/1-52/08
Vlastník poradové číslo 1	Súdny exekútor JUDr. Alena Szalayová, Levice-Exekučný príkaz na zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti Z-931/09, P1-53/09, EX 753/09 zo dňa 21.09.2009 na pozemky parc.č. 55/1 záhrady o výmere 883 m2, parc.č. 55/2 záhrady o výmere 236 m2, parc.č. 56/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 171 m2, parc.č. 56/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 717 m2, parc.č. 56/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 54 m2, rodinný dom č.s. 17 postavený na parc.č. 56/1-43/09
Vlastník poradové číslo 1	Súdny exekútor JUDr. Ing. Pavol Malík, Žilina-Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti Z-748/10, EX 1666/2009-11 zo dňa 07.06.2010 na pozemky parc.č. 55/1 záhrady o výmere 883 m2, parc.č. 55/2 záhrady o výmere 236 m2, parc.č. 56/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 171 m2, parc.č. 56/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 717 m2, parc.č. 56/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 54 m2, rodinný dom č.s. 17 postavený na parc.č. 56/1-9/10

Vlastník poradové číslo 1	Súdny exekútor JUDr. Hladíková Lýdia, Bratislava-Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva Z-443/11, EX 176/10 zo dňa 07.04.2011 na pozemky parc.č. 55/1 záhrady o výmere 883 m2, parc.č. 55/2 záhrady o výmere 236 m2, parc.č. 56/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 171 m2, parc.č. 56/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 717 m2, parc.č. 56/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 54 m2, rodinný dom č.s. 17 postavený na parc.č. 56/1-36/11
Vlastník poradové číslo 1	Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska ul. 21, 814 99 Bratislava, IČO: 35 776 005-postúpenie daňového nedoplatku Z-28/2016 zo dňa 30.12.2015 - Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam Z-808/11 (č. 658/340/35743/11) zo dňa 29.06.2011 na pozemky parc.č. 55/1 záhrady o výmere 883 m2, parc.č. 55/2 záhrady o výmere 236 m2, parc.č. 56/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 171 m2, parc.č. 56/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 717 m2, parc.č. 56/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 54 m2, rodinný dom č.s. 17 postavený na parc.č. 56/1-58/11, 236/16
Vlastník poradové číslo 1	Súdny exekútor JUDr. Ján Franek, Liptovský Mikuláš-Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva Z-1195/11, EX 359/11 zo dňa 11.10.2011 na pozemky parc.č. 55/1 záhrady o výmere 883 m2, parc.č. 55/2 záhrady o výmere 236 m2, parc.č. 56/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 171 m2, parc.č. 56/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 717 m2, parc.č. 56/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 54 m2, rodinný dom č.s. 17 postavený na parc.č. 56/1-81/11
Vlastník poradové číslo 1	Súdny exekútor JUDr. Ján Franek, Liptovský Mikuláš-Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva Z-1196/11, EX 549/11 zo dňa 11.10.2011 na pozemky parc.č. 55/1 záhrady o výmere 883 m2, parc.č. 55/2 záhrady o výmere 236 m2, parc.č. 56/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 171 m2, parc.č. 56/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 717 m2, parc.č. 56/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 54 m2, rodinný dom č.s. 17 postavený na parc.č. 56/1-82/11
Vlastník poradové číslo 1	Z-732/2012, EX 125/2012-12-Súdny exekútor JUDr. Ivona Babušková, Exekútorský úrad Nové Mesto nad Váhom - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti pozemky KN-C parc.č.55/1, záhrady o výmere 883 m2, parc.č.55/2, záhrady o výmere 236 m2, parc.č.56/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 171 m2, parc.č.56/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 717 m2, parc.č.56/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 54 m2 a rodinný dom č.s.17 postavený na parc.č.56/1 zo dňa 14.6.2012-44/12
Vlastník poradové číslo 1	Z-733/2012, EX 126/2012-12-Súdny exekútor JUDr. Ivona Babušková, Exekútorský úrad Nové Mesto nad Váhom - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti pozemky KN-C parc.č.55/1, záhrady o výmere 883 m2, parc.č.55/2, záhrady o výmere 236 m2, parc.č.56/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 171 m2, parc.č.56/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 717 m2, parc.č.56/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 54 m2 a rodinný dom č.s.17 postavený na parc.č.56/1 zo dňa 14.6.2012-44/12
Vlastník poradové číslo 1	Z-734/2012, EX 127/2012-12-Súdny exekútor JUDr. Ivona Babušková, Exekútorský úrad Nové Mesto nad Váhom - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti pozemky KN-C parc.č.55/1, záhrady o výmere 883 m2, parc.č.55/2, záhrady o výmere 236 m2, parc.č.56/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 171 m2, parc.č.56/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 717 m2, parc.č.56/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 54 m2 a rodinný dom č.s.17 postavený na parc.č.56/1 zo dňa 14.6.2012-44/12
Vlastník poradové číslo 1	Z-735/2012, EX 128/2012-12-Súdny exekútor JUDr. Ivona Babušková, Exekútorský úrad Nové Mesto nad Váhom - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti pozemky KN-C parc.č.55/1, záhrady o výmere 883 m2, parc.č.55/2, záhrady o výmere 236 m2, parc.č.56/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 171 m2, parc.č.56/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 717 m2, parc.č.56/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 54 m2 a rodinný dom č.s.17 postavený na parc.č.56/1 zo dňa 14.6.2012-44/12
Vlastník poradové číslo 1	Súdny exekútor JUDr. Ladislav Bango, Trnava - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva Z-1041/12, EX 4200/10 zo dňa 12.09.2012 na C-KN pozemky parc.č. 55/1 záhrady o výmere 883 m2, parc.č. 55/2 záhrady o výmere 236 m2, parc.č. 56/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 171 m2, parc.č. 56/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 717 m2, parc.č. 56/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 54 m2, rodinný dom č.s. 17 postavený na parc.č. 56/1-63/12

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Tvrdošín	Obec Štefanov nad Oravou	Katastrálne územie Dolný Štefanov
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY **na parcelu** 56/1 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		

Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN Dátum a čas vyhotovenia 9.3.2023 8:58:03 Údaje platné k 8.3.2023 18:00:00	Spôsob autorizácie Bez autorizácie

MINISTERSTVO
VNÚTRA
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

ŠTÁTNY ARCHÍV V ŽILINE
Archív Dolný Kubín
Matúškova 1654/8, 026 01 Dolný Kubín

21. 12. 2022

JUDr. Vladimír Herich, PhD., advokát
Dončová
034 01 Ružomberok
Slovenská republika

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Dolný Kubín
18.11.2022	SAZA4-2022/004628-003	Bc. Ivica Míčeková/ 043/5863498	21. 12. 2022

Vec

Odhad nehnuteľností patriacich do dedičstva po neb. Jozefovi Pokusovi - zaslanie neosvedčenej kópie

Dňa 23. 11. 2022 nám bola doručená Vaša žiadosť o poskytnutie súčinnosti pri identifikácii majetku Františka Pokusu, konkrétne rodinného domu č. 17 v Štefanove nad Oravou.

V prílohe Vám posielame neosvedčenú kópiu odhadu nehnuteľností patriacich do dedičstva po neb. Jozefovi Pokusovi, ktorý vyhotovil Miestny národný výbor v Štefanove nad Oravou k dedičskému konaniu vedenému pod zn. D 36/83, súčasťou ktorého je aj dom č. 17.

Dňa 29. 11. 2022 ste telefonicky upresnili žiadosť v tom zmysle, že dom bol rekonštruovaný v roku 1978. Oznamujeme Vám, že v archívnych fondoch Okresného národného výboru - odboru územného plánovania v Dolnom Kubíne a Miestneho národného výboru v Štefanove nad Oravou sme v rokoch 1970 - 1990 stavebné povolenie ani kolaudačné rozhodnutie na prestavbu, prístavbu alebo rekonštrukciu domu na mená Jozef Pokusa a František Pokusa nenašli.

Zároveň Vám posielame potvrdenie o zaplatení správneho poplatku vo výške 3,- €.

2 prílohy

Mgr. Eva Vrláková
vedúca archívu

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky

Telefón
+421435863498

E-mail
archiv.za.dk@minv.sk

Internet

IČO
00151866

Štátnemu notárstvu
v Dolnom Kubíne

D 86/83

V dedičskej veci po nob. Martin Pokasar
naposledy bytom v Štefanove n/Orave zomrelom dňa .....
..... v D. Kubíne odhadová komisia pri
MNV Štefanov n/Orave prevedla odhad hnuteľných i nehnuteľných vecí patriacich do dedičstva po horeuvedenom poručiteľovi, takto:

a/ HNUTEĽNOSTI: /Šatstvo, nábytok, kravy, kone, vozidlá a pod./

1/ Staré obnosené šaty Kčs bez ceny 4/ ..... Kčs -------
2/ ..... Kčs ---------- 5/ ..... Kčs -------
3/ ..... Kčs ---------- 6/ ..... Kčs -------

b/ NEHNUTEĽNOSTI:

Dom pbp. č. 17 v Štefanove n/Or postavený z tehly, tehly/ pokrytý /čím/ škridľou pozostávajúci z miestnosti:

Izba o rozmeroch: dĺžka 4 m šírka 5 m
Izba o rozmeroch: dĺžka 4 m šírka 5 m
Izba o rozmeroch: dĺžka ..... m šírka ..... m
Izba o rozmeroch: dĺžka ..... m šírka ..... m
Spajza, kúpeľňa, pitvor. V dome je, nie je vodovod, kanalizácia.

Dom je postavený v roku 1949
Dom sa podľa vyhl. č. 47/69 Zb. oceňuje ..... Kčs

Intravilán, na ktorom dom stojí
par.č 391/8 391/4 vo výmere 0,18.42 m2 v cene ..... Kčs 7.368.-
Humno postavené v roku 1951 pokryté /čím/ škridľou Kčs 500.-
Bypŕoň drev. mur. ..... ročná pokrytá /čím/ Kčs -
Maštaľ kamenné mur. pokrytá /čím/ škridľou postav. v roku 1951 Kčs 1.000
Kúhrada vo výmere ..... m2 ..... Kčs -------
Pole vo výmere 2,48 ha ..... á ..... m2 ... Kčs -------
Pole užíva JRD Tvrdošín .....

Za preberateľa poľnohospodárskeho podniku v užívaní JRD/ŠM v súkromnom užívaní - navrhujeme .....
lebo tento je najpôsobilejší zo všetkých dedičov zaistiť výrobné a nákupné úlohy.

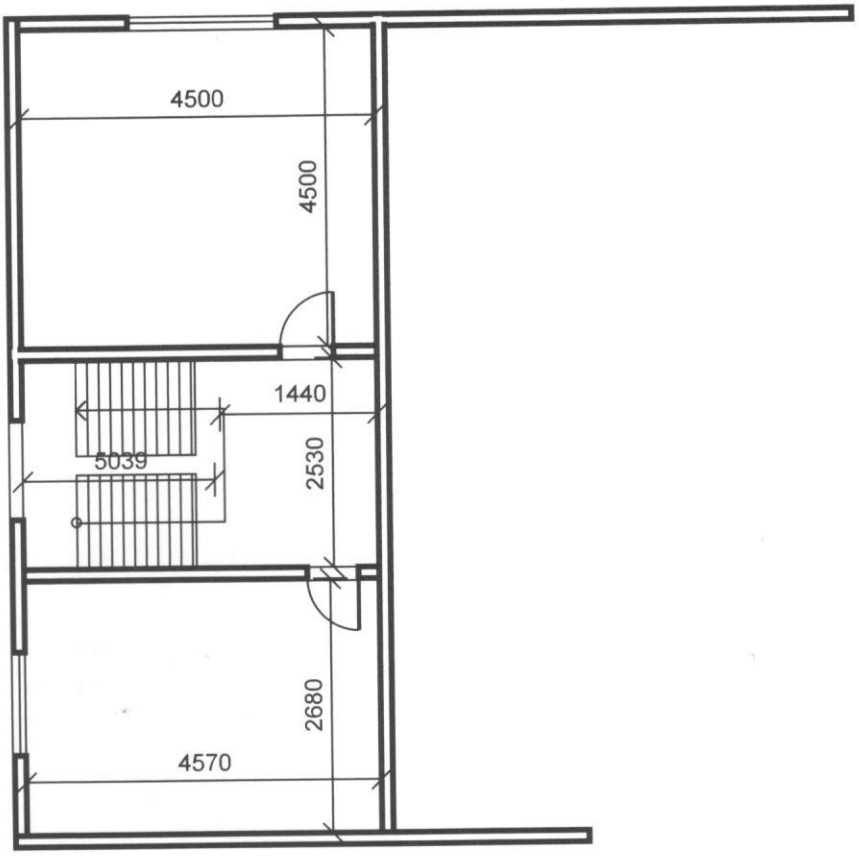
P o u č e n i e : Ocenená je vždy celá vec, či hnuteľná alebo nehnuteľná, bez ohľadu na vlastnícky podiel poručiteľa. Veci, ktoré nebolo možné oceniť na tejto strane listiny sú ocenené na strane druhej.

Dňa 18.1.1983 Pečiatka

Miestny národný výbor
Štefanov nad Oravou
okres Dolný Kubín

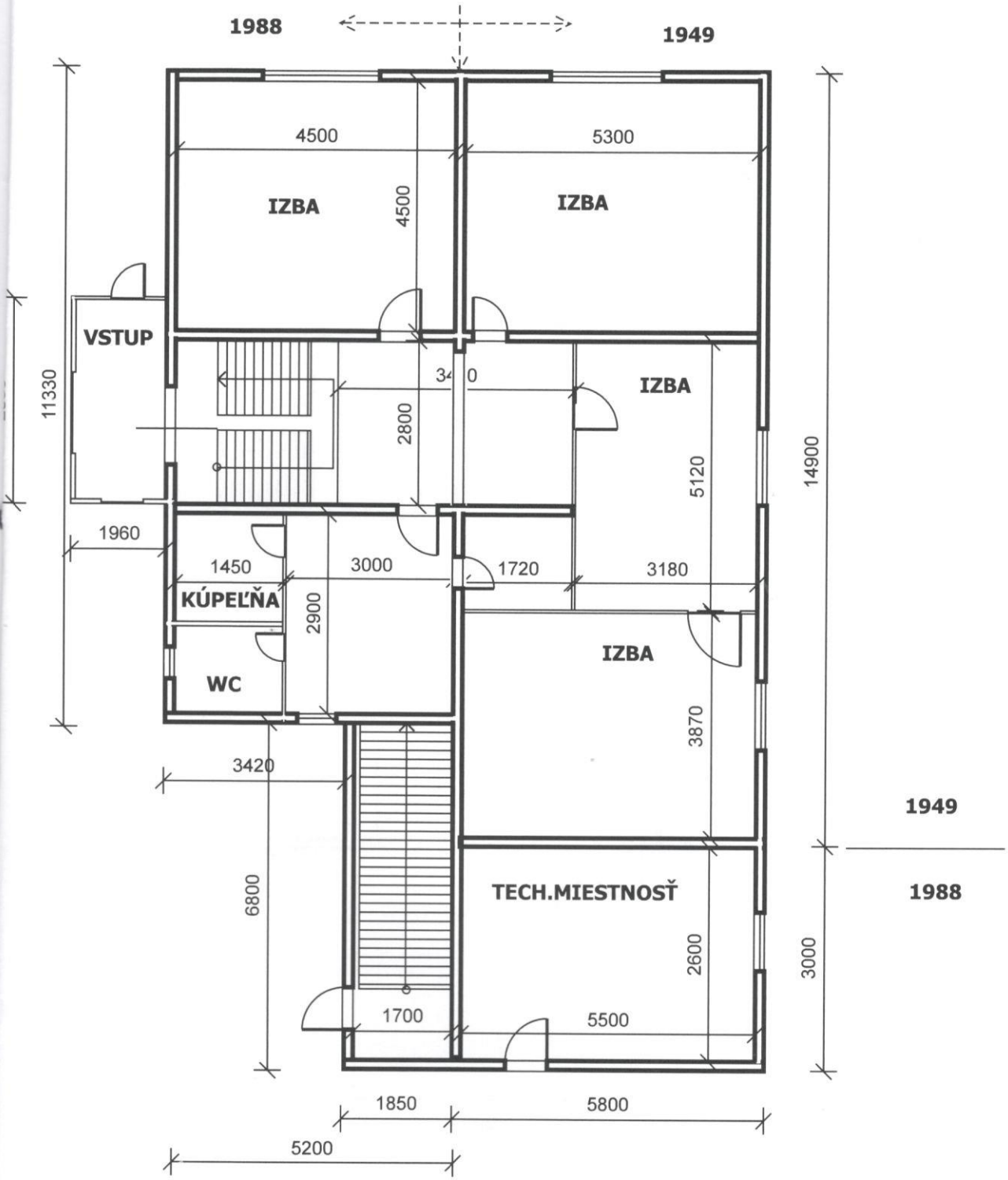
/podpisy/

RODINNÝ DOM č. s. 17 na p. č. 56/1., k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV.



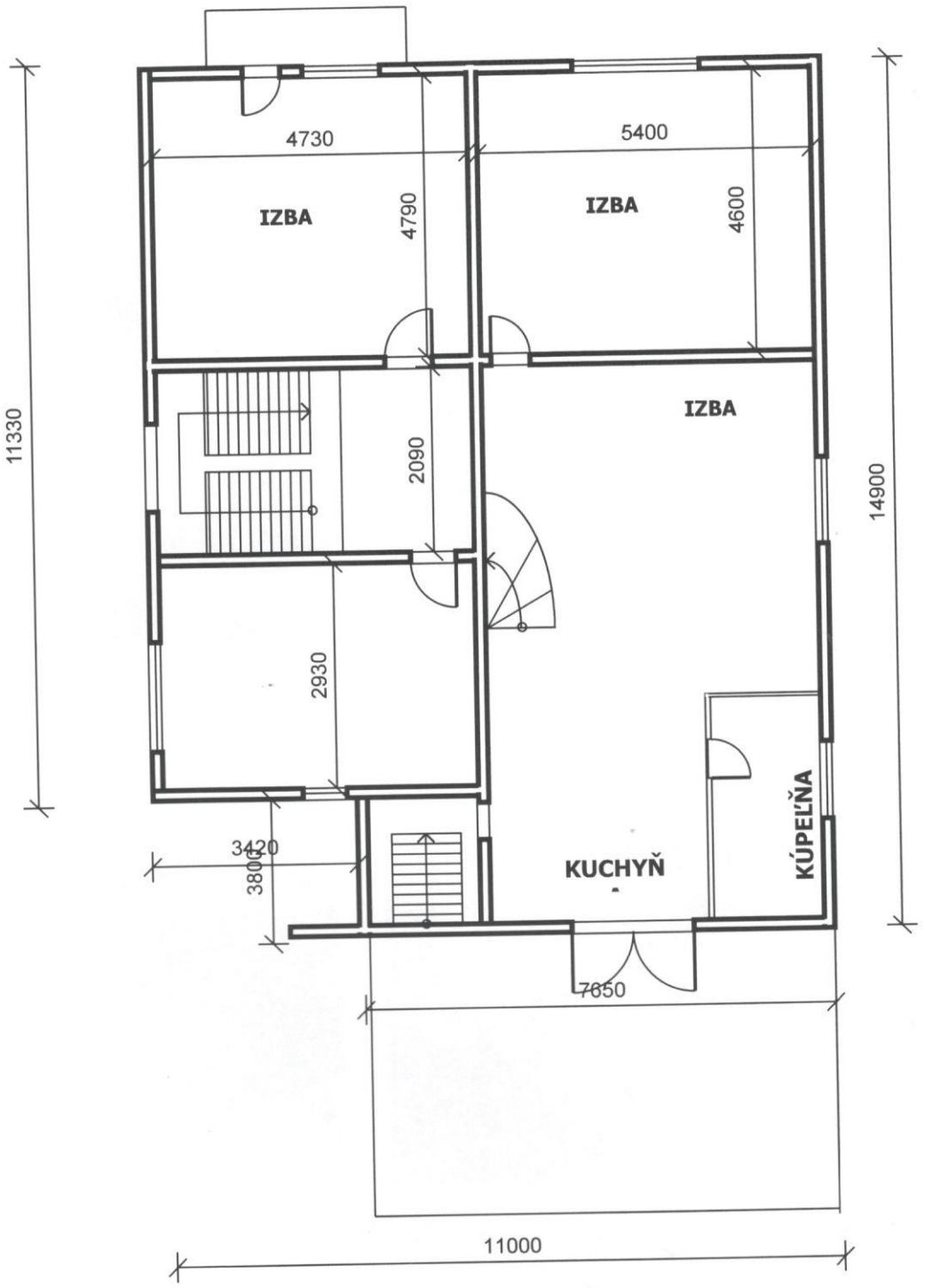
1.PODZEMNÉ PODLAŽIE - 1988

RODINNÝ DOM č. s. 17 na p. č. 56/1., k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV.



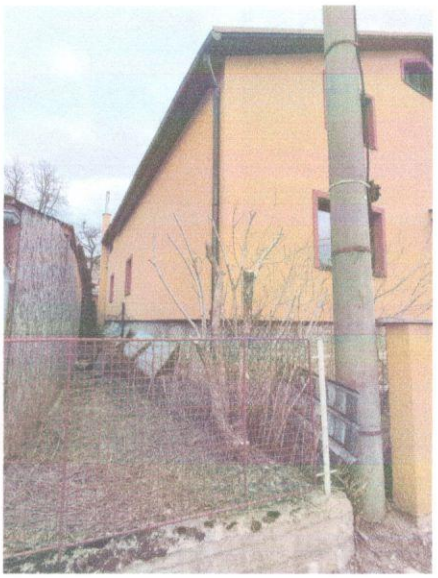
1.NADZEMNÉ PODLAŽIE

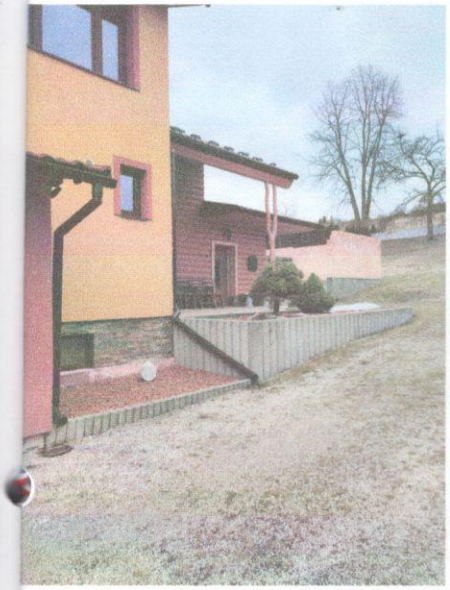
RODINNÝ DOM č. s. 17 na p. č. 56/1., k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV.

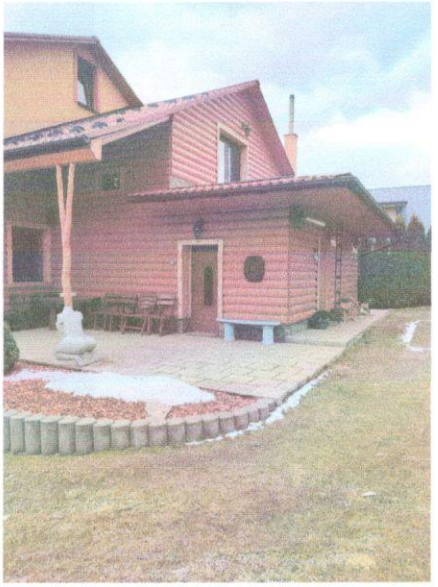


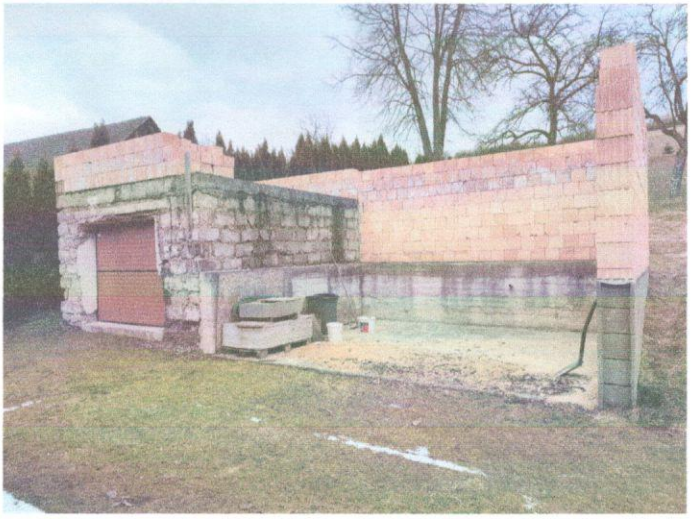
2.NADZEMNÉ PODLAŽIE -
NADSTAVBA - 1988

RODINNÝ DOM č. s. 17 na parcele č. 56/1, k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV.

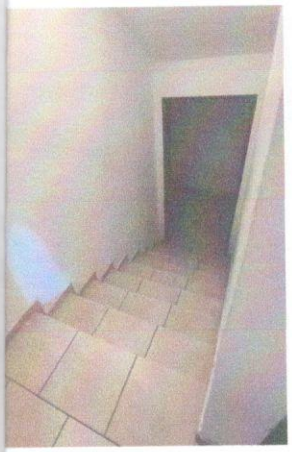


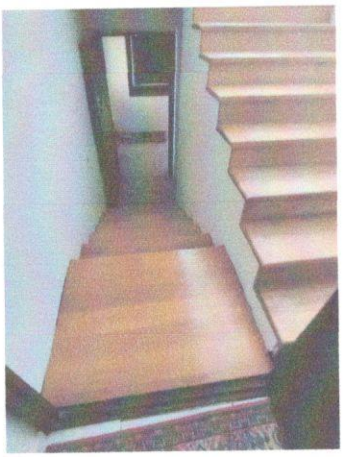






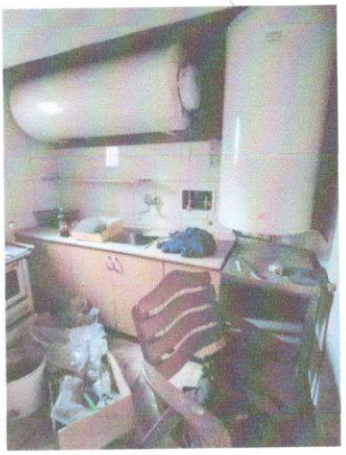
1.PODZEMNÉ PODLAŽIE – 1988 (KUCHYŇA,KOTOLŇA)



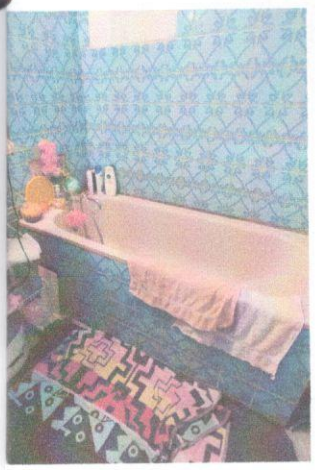



1.NADZEMNÉ PODLAŽIE – PRÍSTAVBA

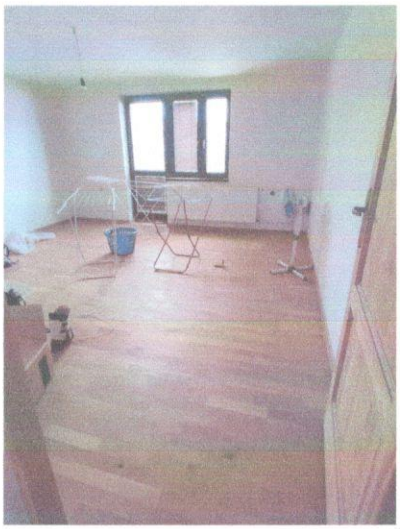
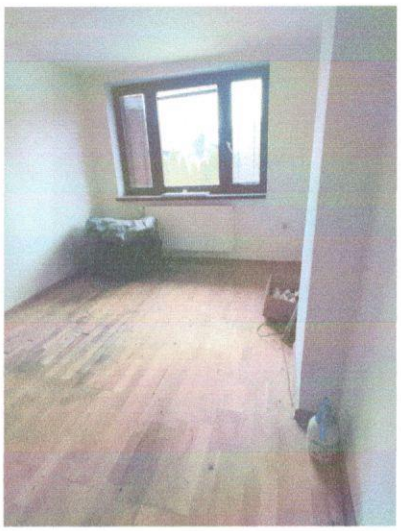
KOTOLŇA – LETNÁ KUCHYŇA

KÚPEĽŇA, WC, CHODBA

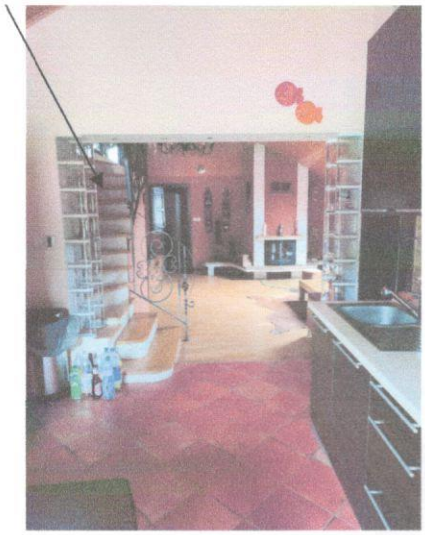
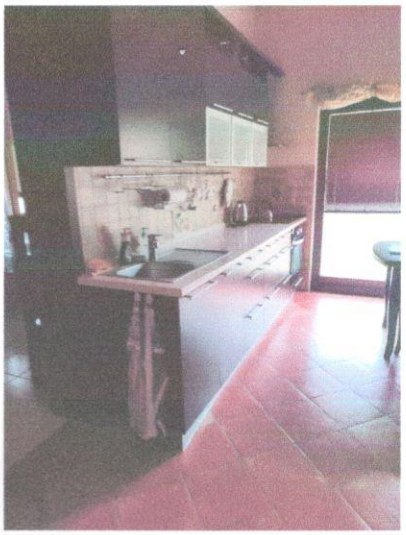


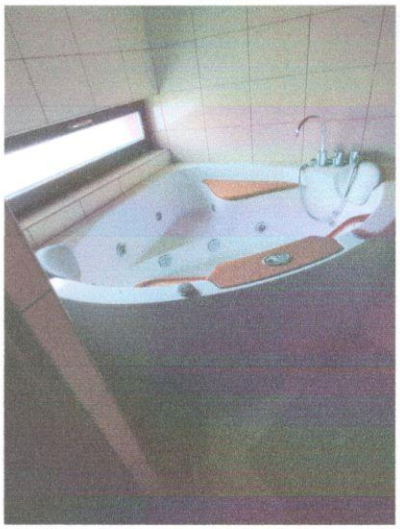
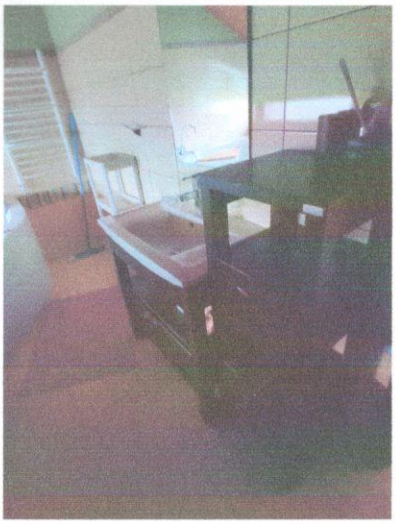
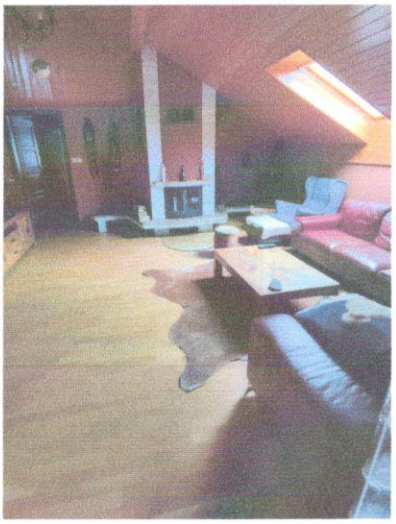

2.NADZEMNÉ PODLAŽIE - NADSTAVBA

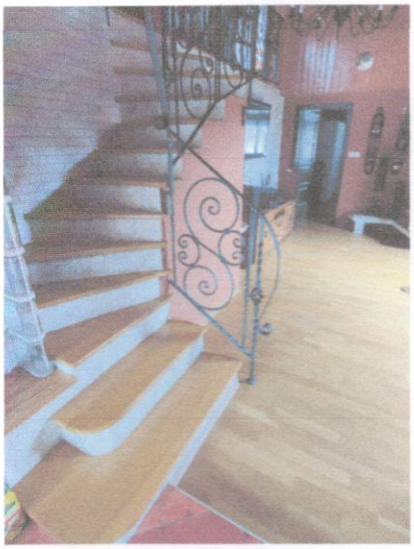
2.NADZEMNÉ PODLAŽIE – SAMOSTATNÁ BYTOVÁ JEDNOTKA

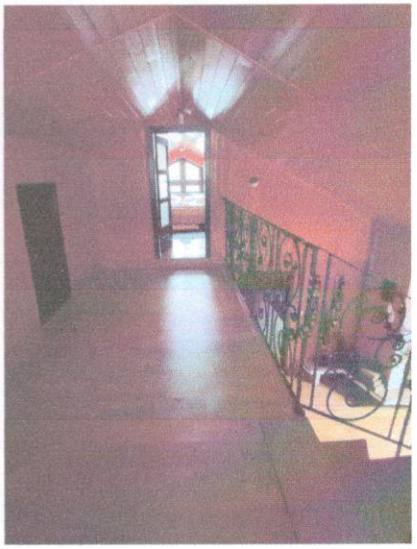
SCHODISKO DO PODKROVNÉHO PRIESTORU

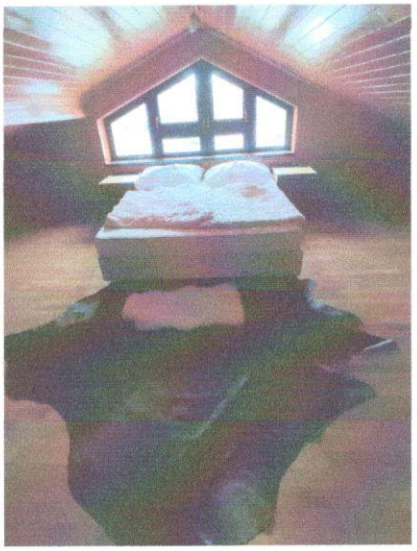



PODKROVIE - NADSTAVBA – ČASŤ OBYTNÁ







V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Odhad hodnoty stavebných prác, evidenčné číslo znalca 914478.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 50 / 2023 .

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

Ing. Lajčiaková Renáta

Ing. Renáta LAJČIAKOVÁ
ZNALEC
Odbor: Stavebníctvo
Odhad hodnoty nehnuteľností

Ing. Renáta LAJČIAKOVÁ
ZNALEC
Odbor: Stavebníctvo
Odhad hodnoty nehnuteľností