

Znalec: Ing. Martin Hromják, Plzenská 91, 040 11 Košice, tel. 055/644 64 30, mobil 0908 998 379
e-mail: hromjak@netkosice.sk, hromjak.ke@gmail.com
odbor 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty
nehnutelností, evidenčné číslo znalca 911209

Zadávatel' posudku: Prvá dražobná spoločnosť s.r.o., Moravská 95, Košice – Sever, 040 01

Číslo spisu (objednávky): elektronická zo dňa 18.11.2021

ZNALECKÝ POSUDOK ***č.291/2021***

Vo veci

- stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v katastrálnom území Halič, obec Halič, okres Lučenec, a to:

- **rodinný dom súp.č.543 na parc.č.355**

s príslušenstvom a pozemkom

- **parc.č.355 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 365m²**

Nehnutelnosti sú evidované na **LV 541**

Ohodnotenie sa vykonáva s cieľom vykonania dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh): 35 (14)

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v katastrálnom území Halič, obec Halič, okres Lučenec, a to **rodinného domu súp.č.543 na parc.č.355** s príslušenstvom a pozemkom parc.č.355 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 365m². Nehnuteľnosti sú evidované na LV 541.

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 29.11.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 11.12.2021

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 18.11.2021, zadala Prvá dražobná spoločnosť s.r.o., Košice
- Znalecký posudok č.165/2021 vypracoval Ing. Dionýz Dobos, z ktorého boli použité nasledovné doklady:
 - Potvrdenie Obce Halič o veku rodinného domu zo dňa 22.10.2021
 - Zakótovaný schematický nákras podlaží rodinného domu vyhotovený znalcom
 - Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti z 21.10.2021

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, informatívny výpis z LV 541, k.ú. Halič vytvorený cez katastrálny portál dňa 08.12.2021
- Informatívna mapka na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Halič vytvorená dňa 08.12.2021
- Obhliadka nehnuteľnosti z ulice dňa 29.11.2021 – nehnuteľnosť nebola sprístupnená
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení z ulice dňa 29.11.2021
- Informácie o porovnateľných ponukách v lokalite dostupné v čase ohodnotenia na internetových stránkach s realitami

6. Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Zákon č.527/2002 Z.z. – o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

Vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

Vyhláška č.532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, 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 znení r1/c58/2003 Z.z.

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 Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 3.Q.2021

Miroslav Ilavský – Milan Nič – Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012

Vyparina-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 so zapracovanými zmenami a aktualizáciami v programe HYPO

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a/ Definície pojmov (v zmysle Metodiky výpočtu VŠH)

- **Stavba** je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so

zemou, alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- **Rodinný dom** je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.
- **Zastavaná plocha** sa meria ako plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovaného celku (budovy, podlažia alebo ich častí); v 1.nadzemnom podlaží sa meria nad podmurovkou, pričom sa izolačné prímurovky nezapočítavajú. U objektov nezakrytých alebo poloodkrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími stranami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.
- **Podlahová plocha.** Do podlahovej plochy miestností sa započítava celá plocha miestností okrem plôch, nad ktorými je svetlá výška menšia ako 1,3m. Do plochy miestností sa započítava plocha arkierov a výklenkov, ak sú súčasne najmenej 1,2m široké, 0,3m hlboké a 2,0m vysoké od podlahy. Ďalej sa započítava plocha zabratá vykurovacími telesami, inštaláčnymi predmetmi, technickým zariadením alebo strojovým vybavením a kuchynskou linkou.
- **Obytná miestnosť** je miestnosť s minimálnou výmerou 8m², má priame denné osvetlenie, priame ale dostatočne účinné nepriame vetranie a vykurovanie, dostatočnú tepelnú a zvukovú izoláciu obklopujúcich konštrukcií, najmenšia svetlá výška je 2,6m, v podkroví 2,3m, v podkroví najmenej nad polovicou plochy miestnosti
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- **Technická hodnota (TH)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **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. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

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 3.Q.2021

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania 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. 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. Používa sa 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. Používa sa 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:

V prípade neumožnenia obhliadky a zamerania vypracovať posudok z dostupných údajov v zmysle § 12 ods.3 zákona 527/2002 Z.z. v platnom znení.

Vybavenie domu zariadenými predmetmi podľa dostupného podkladu nie je vo vlastníctve vlastníka domu, ale jeho užívateľa, preto nie je predmetom ohodnotenia (kuchynská linka s príslušenstvom, vybavenie kúpeľní).

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = TH * k_{PD} [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – 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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia.

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov www.nehnuteľnosti.sk a ďalšie.

V Haliči boli v čase ohodnotenia ponúkané nehnuteľnosti:

- **na Staničnej ulici** – zrekonštruovaný dom podobného typu kolaudovaný r.1991, UP 187m², 5i, dve garáže, čiastočne podpivničený na pozemku 657m², čiastočne zariadený, všetky siete, za 168 000 Eur

- **dom podobného typu** kolaudovaný v 90-tych rokoch, strecha so škridlovou krytinou Bramac, 8i, garáž v suteréne, vykurovanie plynovým kotlom, na pozemku 549m², všetky siete, za 164 900 Eur

- **poschodový dom zo 70-tych rokov s plochou strechou, 4i** s plochou strechou, čiastočne zrekonštruovaný (okná, strecha), UP 140m² na pozemku 867m² za 95 000 Eur

- **na Družstevnej ulici** roku 2004 zrekonštruovaný a zariadený poschodový 3i dom za 56 500 Eur

- **gazdovský dom** z 50-tych rokov v pôvodnom stave so ZP 120m² na pozemku 393m² za 48 899 Eur

V Starej Haliči – čiastočne zrekonštruovaný gazdovský dom, garáž, altánok s pozemkom 797m² za 76 499 Eur

Ponúkané domy sú rôzneho vybavenia, veľkosti, s rôznym príslušenstvom a rôznou veľkosťou pozemku. Realizované ceny uskutočnených obchodov neboli k dispozícii. Nájdená vzorka nie je vhodná na vykonanie porovnania, a preto porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku vhodných podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č.541, informatívny výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 08.12.2021

Okres : Lučenec

Obec : Halič

Kat.úz.: Halič

A. Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.355 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 365m²

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

204 - Ochranné pásmo nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny

STAVBY

Rodinný dom súp.č.543 na parc.č.355

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: **vlastník**

1 Filip Ľudovít r. Filip, 044 17, Slanec, č. 194, SR

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Dátum narodenia : 08.07.1972

Informatívna poznámka: POZNAMENÁVA SA ZAČATIE VÝKONU ZÁLOŽNÉHO PRÁVA ODREDAJOM NEHNUTEĽNOSTÍ NA POZEMOK P.Č. 355 A ROD.DOM ČS.543 NA P.Č.355 V PROSPECH ČESKOSLOVENSKEJ OBCHODNÍ BANKY, a.s. - 147/05

Obmedzujúca poznámka: EXEKUČNÝ PRÍKAZ NA VYKONANIE EXEKÚCIE PREDAJOM NEHNUTEĽNOSTÍ Č.EX 80/07 Z 18.5.2007 /EXEKÚTORSKÝ ÚRAD KOŠICE-MGR.ĽUBOŠ SIDORJÁK/ NA POZEMOK PARC.Č.355 A RODINNÝ DOM SČ.543 NA POZEMKU PARC.Č.355-P1 372/07-ZAPÍSANÉ 22.5.2007-71/07.

Obmedzujúca poznámka: Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č.EX 32/2004 z 11.10.2007 (EÚ Nové Mesto nad Váhom, JUDr.Eva Šteinerová) na pozemok p.č.355 a rodinný dom s.č.543 na pozemku p.č.355-P1 761/07-zapísané 16.10.2007-202/07

Poznámka: Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. Ex 2708/13 z 26.07.2013 (Ex.úrad Púchov- JUDr.Jozef Martišík) na C KN p.č.355 a stavbu s.č.543 na C KN p.č.355 - P 838/13 zapísané 31.07.2013 - 213/13

Poznámka: Vyhlásenie konkurzu - na základe Uznesenia OS Košice I, č. 26OdK/224/2019 - 25 z 22.05.2019, na pozemok registra C KN par.č.355 a stavbu s.č.543 rodinný dom na pozemku registra C KN par.č.355, zapísané 21.04.2020, P-180/2020 - 67/2020

Titul nadobudnutia: KÚPNA ZMLUVA Č.V 532/04 Z 15.3.2004-33/04

C. Ľarchy:

Záložné právo pre pohľadávku EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803, na pozemok parc.č. 355 a na rodinný dom č.s. 543 na pozemku parc.č. 355, Č.V 531/04 z 15.3.2004, Z- 4709/2020 - 32/04, 253/20

ZÁLOŽNÉ PRÁVO PRE POHĽADÁVKU DAŇOVÉHO ÚRADU KOŠICE V., JUŽNÁ TRIEDA 8, 041 99 KOŠICE, Č.709/350/3527/05/MAT Z 17.3.2005, NA POZEMOK P.Č.355 A ROD.DOM ČS.543 NA P.Č.355-75/05

ZÁLOŽNÉ PRÁVO PRE POHĽADÁVKU DAŇOVÉHO ÚRADU KOŠICE V., JUŽNÁ TRIEDA 8, 041 99 KOŠICE, Č.709/350/3526/05/MAT Z 17.3.2005, NA POZEMOK P.Č.355 A ROD.DOM ČS.543 NA P.Č.355-76/05

EXEKUČNÉ ZÁLOŽNÉ PRÁVO V PROSPECH POLYÁK LADISLAV ING. - PRESS-POLYÁK VENCOVÁ Č.1 KOŠICE IČO:32463375 Č.EX 443/2002-56 Z 14.07.2006 /EXEKÚTORSKÝ ÚRAD KOŠICE-JUDR.MICHAL FULKA/ NA POZEMOK PARC.Č.355 A RODINNÝ DOM SČ.543 NA POZEMKU PARC.Č.355 - P1 254/06 - ZAPÍSANÉ 24.7.2006- 124/06

EXEKUČNÉ ZÁLOŽNÉ PRÁVO V PROSPECH POLYÁK LADISLAV ING. - PRESS-POLYÁK VENCOVÁ Č.1 KOŠICE IČO:32463375 Č.EX 445/2002-52 Z 14.07.2006 /EXEKÚTORSKÝ ÚRAD KOŠICE-JUDR.MICHAL FULKA/ NA POZEMOK PARC.Č.355 A RODINNÝ DOM SČ.543 NA POZEMKU PARC.Č.355 - P1 255/06 - ZAPÍSANÉ 24.7.2006- 125/06

EXEKUČNÉ ZÁLOŽNÉ PRÁVO V PROSPECH POLYÁK LADISLAV ING. - PRESS-POLYÁK VENCOVÁ Č.1 KOŠICE IČO:32463375 Č.EX 442/2002-57 Z 14.07.2006 /EXEKÚTORSKÝ ÚRAD KOŠICE-JUDR.MICHAL FULKA/ NA POZEMOK PARC.Č.355 A RODINNÝ DOM SČ.543 NA POZEMKU PARC.Č.355 - P1 256/06 - ZAPÍSANÉ 24.7.2006- 126/06

EXEKUČNÉ ZÁLOŽNÉ PRÁVO V PROSPECH POLYÁK LADISLAV ING. - PRESS-POLYÁK VENCOVÁ Č.1 KOŠICE IČO:32463375 Č.EX 446/2002-54 Z 8.6.2006 /EXEKÚTORSKÝ ÚRAD KOŠICE-JUDR.MICHAL FULKA/ NA POZEMOK PARC.Č.355 A RODINNÝ DOM SČ.543 NA POZEMKU PARC.Č.355 - P1 320/06 - ZAPÍSANÉ 20.7.2006- 121/06.

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech GE Money Multiservis, k.s., Bottova 7, Bratislava č.EX 32/2004 z 11.10.2007 (EÚ Nové Mesto nad Váhom, JUDr.Eva Šteinerová) na pozemok p.č.355 a rodinný dom s.č.543 na pozemku p.č.355-P1 761/07-zapísané 16.10.2007- 202/07

Záložné právo v prospech Obce HALIČ, okres Lučenec, IČO:316091 č.j.51/2008-Sa z 7.9.2008 na pozemok p.č.355 a na rodinný dom s.č.543 na pozemku p.č.355-Z 3084/08-v.z.238/08

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. Ex-796/03 Pk z 12.1.2010 (Ex. úrad Košice 2-JUDr. Ing. Karol Mihal) v prospech: Pohotovosť s.r.o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava na parc.č.355 a stavbu s.č.543 na parc.č.355/zapísané 27.1.2010, Z 327/10/-22/10

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka bola vykonaná 29.11.2021. Vyzvaný vlastník sa v stanovenom termíne na obhliadku nedostavil, nehnuteľnosť mi nebola sprístupnená a fotodokumentácia súčasného stavu bola preto vyhotovená znalcom len z ulice dňa 29.11.2021.

Keďže predmetná nehnuteľnosť nebola sprístupnená, ohodnotenie bolo vykonané z dostupných údajov v zmysle § 12 ods.3 zákona 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Ako podklad k ohodnoteniu mi boli poskytnuté dostupné údaje zo znaleckého posudku č.165/2021 vypracovaného Ing. Dionýzom Dobosom, ktorému bola nehnuteľnosť sprístupnená s možnosťou vyhotovenia fotodokumentácie interiéru domu dňa 21.10.2021.

Nehnuteľnosť bola zvonku v pôvodnom stave bez vykonanej obnovy a zateplenia, zistená zanedbaná údržba súvisiaca s nevykonanou obnovou ochranných náterov drevených konštrukcií – obkladov štítov strechy, drevených okien, dverí, vrát. Na omietkach garáže vidno zavlhnutie od dažďovej vody z terasy na streche garáže, čo poukazuje na poruchy hydroizolácie a klampiarskych konštrukcií strechy nad garážou.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

K dispozícii bol len okótovaný schematický pôdorys domu vypracovaný znalcom Ing. Dionýzom Dobosom.

Ako doklad o veku rodinného domu bolo dostupné potvrdenie obecného úradu, že táto nehnuteľnosť bola postavená pred rokom 1960. Tento rok však nezodpovedá typu nehnuteľnosti, a preto ho nepreberám do výpočtu.

Preskúmaním historickej ortofotomapy územia vyhotovenej z leteckých snímok vyhotovených počas 2.svetovej vojny až do roku 1950 som zistil, že nehnuteľnosť na nej nie je zobrazená, čo znamená, že nehnuteľnosť bola postavená po roku 1950. Podobné domy s posunutými podlažiami sa však stavali na Slovensku podľa katalógových projektov dostupných v 70-90-tych rokoch, napr. katalóg SIKARD, autor Ing.arch.Spiška a kol., kde bol podobný projekt ponúkaný v katalógu z roku 1978. Prevažne sa tieto domy kolaudovali v druhej polovici 80-tych a začiatkom 90-tych rokov. Tento postreh potvrdzuje aj ponuka na predaj dvoch podobných nehnuteľností v obci, kde sa v inzerátoch uvádza rok kolaudácie jedného domu v roku 1991 a druhého v 90-tych rokoch – tieto ponuky sú popísané v tomto posudku.

Počas svojej znaleckej praxe som sa na Slovensku s najstarším domom tohto typu stretol s relevantným dokladom o veku z roku 1980, a preto **do výpočtu preberám rok 1980** ako najstarší predpokladaný začiatok užívania ohodnocovaného domu, čo však neznamená, že dom mohol byť daný do užívania aj neskôr. Rok 1980 sa uvádza v podklade ako vek vonkajších úprav.

Preskúmaním zakreslenej nehnuteľnosti na portáli www.zbgis.skgeodesy.sk je zobrazený posun viditeľný na viacerých nehnuteľnostiach v tejto lokalite oproti stavu zakreslenom v katastrálnej mape a nehnuteľnosť vyzerá širšia, zasahujúca na pozemok suseda na parc.č.354 po pravej strane, rovnako z tejto snímky vyzerá, že na pozemok zasahuje hospodárska stavba patriaca k domu zo severovýchodu na parc.č.356 (nezakreslená v katastrálnej mape).



Zameranie vzhľadom na nesprístupnenie stavby ani geometrický plán na skutočný stav nebol k dispozícii.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra so zisteným skutočným stavom:

Nesúlad oproti stavu evidovanom v katastri nehnuteľností nebolo možné overiť, keďže nehnuteľnosť mi nebola sprístupnená, geometrický plán nebol doložený, v posudku preto preberám informácie z dostupného podkladu, kde nebol zistený nesúlad medzi údajmi z katastra a skutočným stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do KN sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:

Stavby:

- rodinný dom súp.č.543 na parc.č.355 užívaný od roku 1980

Príslušenstvo:

- uličný plot z roku 1980

- kopaná studňa z roku 1980

- kanalizačná prípojka z roku 1980
- žumpa z roku 1980
- vonkajšie schody z roku 1980

Pozemky:

- parc.č.355 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 365m²

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č.543 na parc.č.355, k.ú. Halič, 23.januára 39

Predmetom ohodnotenia je čiastočne podpivničený dvojpodlažný murovaný rodinný dom, zastrešený sedlovou strechou, situovaný na ulici 23.januára 39 v Haliči, okres Lučenec. Dom je osadený na rovinný pozemok v piatich výškových úrovniach podlahy s posunom o pol podlažia. Dom bol postavený podľa katalógového projektu a vzhľadom na neznámy vek uvažujem so začiatkom užívania roku 1980. Fasády sú zo striekaného brizolitu v kombinácii s kabrinčovým obkladom, štíty strechy majú neudržiavaný drevený obklad, okná prevažujú drevené zdvojené s pozinkovanými parapetmi, rovnako vstupné dvere sú drevené so zasklením. Krytina na streche vlnitá.

V dome je vytvorené bývanie pre jednu väčšiu rodinu, pozostávajúce zo 6 -7 izieb, dvojgaráže a príslušenstva. Dom je z exteriéru v pôvodnom stave s nedostatočnou údržbou a vykazujúcou poruchou funkčnosti hydroizolácie strechy – terasy na vysunutej dvojgaráži. Dispozičné riešenie je zrejmé z náčrtu podlaží z dostupného podkladu.

Na najnižšej úrovni podlahy zapustenej čiastočne do terénu sú sklady. Na vyššej úrovni osadenej od ulice priamo na terén je dvojgaráž, dielňa, kotolňa.

Hlavný vstup do domu je z uličného JZ priečelia vonkajšími schodmi na tretiu výškovú úroveň podlahy. Nachádza sa tu zádverie, hala so schodišťom, kúpeľňa (podľa fotodokumentácie z dostupného podkladu vybavená umývadlom, sprchou a kombi WC - nehodnotené), izba. Na štvrtej výškovej úrovni podlahy je kuchyňa a obývacia izba s východom na vonkajšiu terasu nad garážou, kuchyňa má východ na balkón s vonkajším schodišťom popri záhradnom priečelí.

Na najvyššej úrovni sú 2 - 3 izby a kúpeľňa, podľa fotodokumentácie z dostupného podkladu vybavená štandardne umývadlom so stĺpom, smaltovanou vaňou a kombi WC. Vybavenie domu zariadenými predmetmi podľa požiadavky nie je zahrnuté do ohodnotenia domu.

Dom je napojený na elektrinu z rozvádzača umiestneného na rohu severozápadnej fasády domu, na plyn od merania a HUP na rohu juhovýchodnej fasády domu, kanalizáciu podľa podkladu do žumpy a vodovod zo studne, pričom na ulici sú už tieto siete dostupné. Prevažuje orientácia obytných miestností na bočné severozápadné priečelie a na juhozápad do ulice.

Technické vybavenie, rozmery, popis, hodnotenie technického stavu a rozdelenie na podlažia preberám z poskytnutého znaleckého posudku (okrem roku začiatku užívania stavby), keďže vlastník nehnuteľnosť nespřístupnil a neumožnil nehnuteľnosť zamerať a rozmery overiť.

POPIS STAVBY

Čiastočne podpivničený, dvojpodlažný murovaný rodinný dom s ustupujúcimi podlažiami. Základy betónové monolitické bez izolácii, obvodové steny murované z tehál s vonkajšou brizolitovou omietkou, vnútorné priečky z tehál, strop rovný. Schody sú oceľové s dreveným obkladom nástupníc z tvrdého dreva. Strecha domu je pultová, krov drevený, krytina z pozinkovaného plechu, oplechovanie strechy úplné z pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Podlahy z PVC, dlažby keramické, okná drevené, vstupné dvere drevené, vnútorné interiérové dvere drevené osadené do oceľový zárubní, garážové vráta drevené otváracie. Rozvod vody v dome teplej aj studenej vody, zdroj TUV je kombinovaný s kotlom ústredného kúrenia. Vykurovanie je ústredné teplovodné kotlom na tuhé palivo, elektroinštalácia svetlená aj motorická u. Dom je napojený na vlastnú studňu, na verejný rozvod zemného plynu a elektro NN s napojením kanalizácie do vlastnej žumpy. Vnútorne TZB je vo vlastníctve užívateľa bytu (nehodnotím) a bez funkčného UK.

Vek stavby určujem na základe potvrdenia o veku stavby t.j.1960.

Predpokladaná životnosť stavby murovanej určenej na bývanie je 100 rokov, vzhľadom na bez údržbový stav (zatekanie a praskliny stropu v garáži, neukončené podlahy v suteréne a poškodené omietky v suteréne, nefunkčné UK) znižujem životnosť na 90 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1980	9,05*6,25+12,35*5,75	127,58	120/127,58=0,941
1. NP	1980	9,05*6,25+6*7,55	101,86	120/101,86=1,178
2. NP	1980	9,3*6,5	60,45	120/60,45=1,985

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	2.NP
1	Osadenie do terénu			
	1.3.b v priemernej hĺbke do 1 m bez zvislej izolácie	325	-	-
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	1290	-
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	-	-	1000
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400	400
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	-	760
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové	-	575	-
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	-	570	-
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvodny, záveterné lišty	-	55	-
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20	-
14	Fasádne omietky			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	55	165	165
	14.2.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/2 do 2/3	35	35	-
	14.3.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/3 do 1/2	25	-	-
15	Obklady fasád			

	15.3.e obklady keramické, obklady drevom nad 1/3 do 1/2	55	-	-
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	45	45	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	-	200	-
	16.9 kovové	210	-	-
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135	135
18	Okná			
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	-	250	250
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-	-
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	-	120	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	-	150	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-	-
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	-
	25.2 svetelná	155	-	155
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	55	55
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	-	35	-
	Spolu	4130	6100	3830

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.6 drevené zvlakové (2 ks)	80	-	-
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	-	20	10
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	-	80	80
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60	-	-
	40.4 vane (2 ks)	15	-	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	-	20	-
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	-	30	30
41	Balkón			
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	-	120	-
42	Kozub			

	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	-	280	-
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240	-
	Spolu	155	790	135

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4130 + 155 * 0,941)/30,1260$	141,93
1. NP	$(6100 + 790 * 1,178)/30,1260$	233,37
2. NP	$(3830 + 135 * 1,985)/30,1260$	136,03

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1980	41	49	90	45,56	54,44
1. NP	1980	41	49	90	45,56	54,44
2. NP	1980	41	49	90	45,56	54,44

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1980		
Východisková hodnota	$141,93 \text{ €/m}^2 * 127,58 \text{ m}^2 * 2,826 * 0,95$	48 613,02
Technická hodnota	54,44% z 48 613,02	26 464,93
1. NP z roku 1980		
Východisková hodnota	$233,37 \text{ €/m}^2 * 101,86 \text{ m}^2 * 2,826 * 0,95$	63 818,19
Technická hodnota	54,44% z 63 818,19	34 742,62
2. NP z roku 1980		
Východisková hodnota	$136,03 \text{ €/m}^2 * 60,45 \text{ m}^2 * 2,826 * 0,95$	22 076,32
Technická hodnota	54,44% z 22 076,32	12 018,35

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	48 613,02	26 464,93
1. nadzemné podlažie	63 818,19	34 742,62
2. nadzemné podlažie	22 076,32	12 018,35
Spolu	134 507,53	73 225,90

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

Uličný plot

Nízky plot od ulice je realizovaný na starých betónových základoch. Na pôvodné oceľové rúrkové stĺpiky sú kotvené dielce zváraného poplastovaného pletiva, rovnakej konštrukcie je aj uličná bránka k vonkajším schodom do domu. Bol postavený podľa podkladu v roku 1980, výplň bola vymenená pravdepodobne neskôr, životnosť je vzhľadom na uvedené predĺžená na 55 rokov.

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	11,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	13,20m ²	380	12,61 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 11 m
Pohľadová plocha výplne: 11*1,2 = 13,20 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
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 [%]
Uličný plot	1980	41	14	55	74,55	25,45

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(11,00m * 23,24 \text{ €/m} + 13,20m^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1ks * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,826 * 0,95$	1 479,84
Technická hodnota	25,45 % z 1 479,84 €	376,62

2.2.2 Kopaná studňa

Podľa podkladu má hĺbku 5m a užíva sa od roku 1980, základná životnosť 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 5 m
Priemer: 1000 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kopaná studňa	1980	41	59	100	41,00	59,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5 \text{ m} + 314,68 \text{ €/ks} * 1 \text{ ks}) * 2,826 * 0,95$	1 938,70
Technická hodnota	59,00 % z 1 938,70 €	1 143,83

2.2.3 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka z domu je napojená do žumpy a užíva sa od roku 1980. Predpokladaná životnosť 60 rokov.

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: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
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	1980	41	19	60	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	5 bm * 30,54 €/bm * 2,826 * 0,95	409,95
Technická hodnota	31,67 % z 409,95 €	129,83

2.2.4 Žumpa

Žumpa sa užíva od roku 1980. Predpokladaná životnosť 60 rokov.

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 €/m³ OP

Počet merných jednotiek: 8 m³ OP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$

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 [%]
Žumpa	1980	41	19	60	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	8 m ³ OP * 107,88 €/m ³ OP * 2,826 * 0,95	2 317,00
Technická hodnota	31,67 % z 2 317,00 €	733,79

2.2.5 Vonkajšie schody

Vonkajšie schody k hlavnému vchodu do domu od ulice sú realizované z tvarovaného kovového plechu, ohodnotené ako drevené tesárske. Predpokladaná životnosť 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)

Bod: 10.10. Drevená tesárska konštrukcia s drevenými nástupnicami

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	605/30,1260 = 20,08 €/bm stupňa
Počet merných jednotiek:	6+5 = 11 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,826
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1980	41	19	60	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	11 bm stupňa * 20,08 €/bm stupňa * 2,826 * 0,95	593,00
Technická hodnota	31,67 % z 593,00 €	187,80

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súp.č.543 na parc.č.355, k.ú.Halič	134 507,53	73 225,90
Uličný plot	1 479,84	376,62
Kopaná studňa	1 938,70	1 143,83
Vonkajšie úpravy		
Kanalizačná prípojka	409,95	129,83
Žumpa	2 317,00	733,79
Vonkajšie schody	593,00	187,80
Celkom za Vonkajšie úpravy	3 319,95	1 051,42
Celkom:	141 246,02	75 797,77

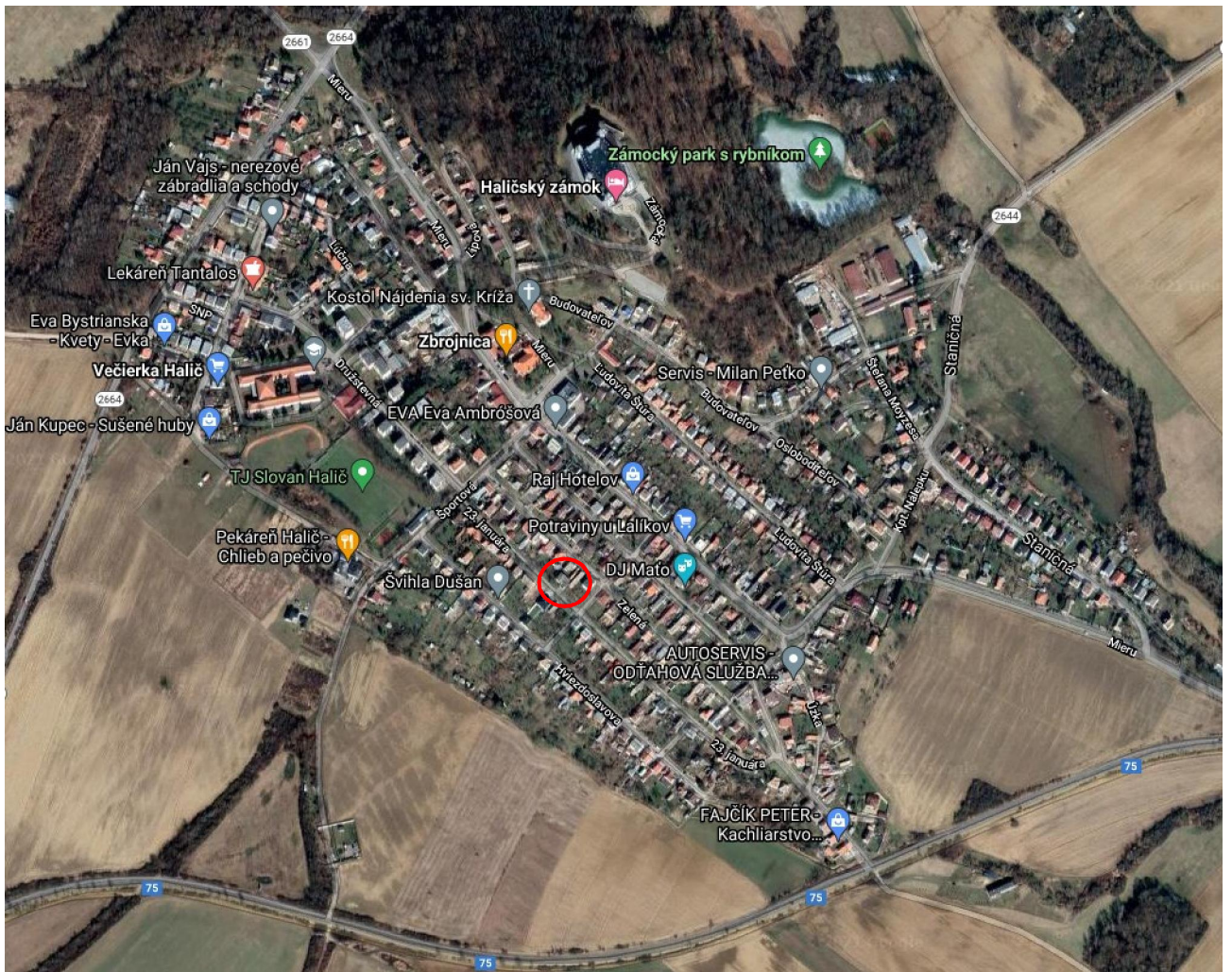
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza na ulici 23.janára 39 v obci Halič neďaleko školy, obchodu, pekárne, kde sú situované rodinné domy staršie i nová výstavba rodinných domov. Poloha je vhodná na bývanie. K nehnuteľnosti patrí malý pozemok nevhodný na ďalšie rozširovanie stavby. Obec má cca 1680 obyvateľov a je v ochrannom pásme nehnuteľnej kultúrnej pamiatky - Haličského zámku, od centra okresného mesta Lučenec je vzdialená cca 7 km. Okrem obecného úradu, základnej školy s materskou, knižnice, kina, základných obchodov a pohostinstiev je tu aj zdravotné stredisko s ambulanciou všeobecného lekára pre dospelých, deti, zubná ambulancia, lekáreň i pošta, ubytovacie možnosti. Ostatné vybavenie v blízkom Lučenci. Prístup k nehnuteľnosti je po spevnenej komunikácii po parcele vo vlastníctve obce.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosť na výzvu nebola sprístupnená. Je to čiastočne podpivničený dom s dvoma nadzemnými podlažiami postavený v 80-tych rokoch, relevantný doklad o veku ani projektová dokumentácia nebola k dispozícii. Dom je orientovaný obytnými miestnosťami na JZ do ulice a SZ bočným priečelím, má prípojky na vodovod zo studne, kanalizáciu do žumpy, plyn a elektrinu, možnosť napojenia aj na verejný vodovod a kanalizáciu. Predpokladám možnosť využívania na bývanie pre jednu rodinu.



c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na LV sú zapísané viaceré ťarchy záložného a exekučného záložného práva. Keďže nehnuteľnosť nebola sprístupnená, ohodnotenie je vykonané z dostupných podkladov a bez vybavenia zariadeniami predmetmi. Žiadne relevantné doklady k nehnuteľnosti neboli k dispozícii. Zistený posun hraníc v lokalite oproti stavu v KN. S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené ďalšie riziká, ktoré by boli znalcom známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite rodinných domov v obci Halič, kde ku dňu ohodnotenia je dopyt po takýchto nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou v rovnováhe. V okolí sa nachádzajú štandardné rodinné domy staršie i nové, lokalita je vhodná na bývanie. Príslušenstvo hlavnej stavby bez dopadu na cenu nehnuteľnosti. Rodinný dom je samostatne stojaci pri hraniciach malého pozemku s priemerným dispozičným riešením – hodnotím ako priemerný. Nehnuteľnosť podľa podkladu vyžaduje opravu. Nezamestnanosť v okrese do 15%. Hustota obyvateľstva je priemerná. Orientácia miestností je do ulice na JZ a SZ – čiastočne vhodná. Pozemok je rovinatý bez možnosti rozširovania jestvujúcej stavby. V dostupnej vzdialenosti je možná preprava autobusová. Možnosť napojiť sa v lokalite na elektrinu, plyn, vodovod, kanalizáciu. Z hľadiska znečistenia životného prostredia a hluk a prašnosť od dopravy bežný. Nehnuteľnosť je v ochrannom pásme nehnuteľnej kultúrnej pamiatky. Z hľadiska občianskej vybavenosti je v obci obecný úrad, materská, základná škola, pošta, obchody, zdravotné stredisko, ostatné vybavenie v blízkom Lučenci. Nehnuteľnosť je bez výnosu a hodnotím ju ako priemernú.

Vzhľadom na charakter stavby, veľkosť obce, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,5.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,500	13	6,50
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,000	30	30,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,500	8	4,00
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,500	7	10,50
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,500	10	5,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,500	9	4,50

	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,000	6	6,00
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,500	5	2,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,500	6	9,00
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,500	7	3,50
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,275	7	1,93
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,500	10	5,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,000	8	8,00
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,000	9	9,00
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,500	8	4,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,050	4	0,20
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,500	20	10,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	122,98

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 122,98 / 180$	0,683
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 75\,797,77 \text{ €} * 0,683$	51 769,88 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 k.ú.Halič

Kompaktný rovinný pozemok v zastavanom území obce, na LV vedený ako zastavaná plocha a nádvorie, s možnosťou napojenia na všetky základné inžinierske siete. Parc.č.355 je zastavaná rodinným domom, vonkajšími úpravami, zeleňou, zasahuje doň aj hospodárska stavba patriaca k domu na severovýchode.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
355	zastavaná plocha a nádvorie	365,00	1/1	365,00

Obec: Halič
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,85
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,15
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 zvyšujúcich faktorov	2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_s	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,85 * 1,00 * 0,85 * 1,15 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	3,2404
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,2404$	10,76 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 355	365,00 m ² * 10,76 €/m ² * 1/1	3 927,40
Spolu		3 927,40

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV sú zapísané viaceré ťarchy záložného a exekučného záložného práva. Keďže nehnuteľnosť nebola sprístupnená, ohodnotenie je vykonané z dostupných podkladov a podľa požiadavky bez vybavenia zariadeniami predmetmi.

Žiadne relevantné doklady k nehnuteľnosti neboli k dispozícii. Zistený bol posun hraníc v lokalite oproti stavu v KN. Na pozemok patriaci k stavbe zasahuje aj jestvujúca hospodárska stavba neevidovaná v katastri nehnuteľností a patriaca k susednému rodinnému domu na severovýchode.

S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené ďalšie riziká, ktoré by boli znalcovi známe.

III. ZÁVER

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp.č.543 na parc.č.355 s príslušenstvom a pozemkom na ul.23.januára 39 v obci Halič, okres Lučenec.

Nehnuteľnosť sprístupnená nebola, preto je posudok vypracovaný z dostupných údajov v zmysle § 12 ods.3 zákona 527/2002 Z.z. v platnom znení.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD súp.č.543 na parc.č.355, k.ú.Halič	50 013,29
Uličný plot	257,23
Kopaná studňa	781,24
Vonkajšie úpravy	
Kanalizačná prípojka	88,67
Žumpa	501,18
Vonkajšie schody	128,27
Spolu za Vonkajšie úpravy	718,12
Spolu stavby	51 769,88
Pozemky	
k.ú.Halič - parc. č. 355 (365 m ²)	3 927,40
Všeobecná hodnota celkom	55 697,28
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	55 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatpäťtisíc sedemsto Eur	

V Košiciach, dňa 11.12.2021

Ing. Martin Hromják

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 18.11.2021
- Výpis z LV 541, k.ú Halič
- Informatívna kópia z mapy, k.ú Halič
- Doklady z dostupného podkladu – znaleckého posudku č.165/2021
 - Potvrdenie Obce Halič o veku rodinného domu
 - Zakótovaný schematický nákras podlaží rodinného domu vyhotovený znalcom
 - Fotodokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti z 21.10.2021
- Fotodokumentácia z ulice zo dňa 29.11.2021

Prvá dražobná spoločnosť s.r.o., Moravská 95, Košice - mestská časť Sever 040 01

Ing. Martin Hromják
Plzeňská 91
04 11 Košice

**Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku v zmysle zákona č. 382/2004 Z.z.
a vyhlášky č. 490/2004 Z.z.**

Týmto si u Vás objednávam vypracovanie znaleckého posudku za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti :

- a) Stavba - rodinný dom so súp. č. 543 postavený na parcele CKN č. 355
- b) Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape: parc. č. 355 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 365 m² identifikované nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 541, Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor, okres Lučenec, katastrálne územie Halič.

Výlučným vlastníkom predmetu dražby uvedeného v písm. a) a b) je Ľudovít Filip, rod. Filip, nar.: 08.07.1972, bytom: Záhradná 194 / 11, 044 17 Slanec.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je potrebné za účelom vykonania dobrovoľnej dražby v zmysle §12 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

Prvá dražobná spoločnosť s. r. o.
Moravská 95, 040 01 Košice
Mobil: 0908 499 105
IČO: 63168283 DIČ: 2121290578

V Košiciach dňa 18.11.2021

Konateľ Bc. František Pajtaš

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

Okres: **Lučenec**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **HALIČ**

Dátum vyhotovenia **08.12.2021**

Katastrálne územie: **Halič**

Čas vyhotovenia: **21:07:02**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 541

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
355	365	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		, 204

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Druh chránenej nehnuteľnosti:

204 - Ochranné pásmo nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
543	355	10	Rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVŇENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Filip Ľudovít r. Filip, 044 17, Slanec, č. 194, SR

1 / 1

Dátum narodenia :

08.07.1972

Informatívna poznámka

POZNAMENÁVA SA ZAČATIE VÝKONU ZÁLOŽNÉHO PRÁVA ODREDAJOM NEHNUTEĽNOSTÍ NA POZEMOK P.Č. 355 A ROD.DOM ČS.543 NA P.Č.355 V PROSPECH ČESKOSLOVENSKEJ OBCHODNÍ BANKY, a.s.-147/05

Obmedzujúca poznámka

EXEKUČNÝ PRIKAZ NA VYKONANIE EXEKÚCIE PREDAJOM NEHNUTEĽNOSTÍ Č.EX 80/07 Z 18.5.2007 /EXEKÚTORSKÝ ÚRAD KOŠICE-MGR.LUBOŠ SIDORJÁK/ NA POZEMOK PARC.Č.355 A RODINNÝ DOM SČ.543 NA POZEMKU PARC.Č.355-P1 372/07-ZAPÍSANÉ 22.5.2007-71/07.

Obmedzujúca poznámka

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti č.EX 32/2004 z 11.10.2007 (EÚ Nové Mesto nad Váhom,JUDr.Eva Šteinerová) na pozemok p.č.355 a rodinný dom s.č.543 na pozemku p.č.355-P1 761/07-zapísané 16.10.2007-202/07

Poznámka

Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti č. Ex 2708/13 z 26.07.2013 (Ex.úrad Púchov-JUDr.Jozef Martišik) na C KN p.č.355 a stavbu s.č.543 na C KN p.č.355 - P 838/13 zapísané 31.07.2013 - 213/13

Poznámka

Vyhľadanie konkurzu - na základe Uznesenia OS Košice I, č. 26OdK/224/2019 - 25 z 22.05.2019, na pozemok registra C KN par.č.355 a stavbu s.č.543 rodinný dom na pozemku registra C KN par.č.355, zapísané 21.04.2020, P-180/2020 - 67/2020

Titul nadobudnutia

KÚPNA ZMLUVA Č.V 532/04 Z 15.3.2004-33/04

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: **07.12.2021 18:00**

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Záložné právo pre pohľadávku EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803, na pozemok parc.č. 355 a na rodinný dom č.s. 543 na pozemku parc.č. 355, Č.V 531/04 z 15.3.2004, Z- 4709/2020 - 32/04, 253/20
- 1 ZÁLOŽNÉ PRÁVO PRE POHLADÁVKU DAŇOVÉHO ÚRADU KOŠICE V., JUŽNÁ TRIEDA 8, 041 99 KOŠICE, Č.709/350/3527/05/MAT Z 17.3.2005, NA POZEMOK P.Č.355 A ROD.DOM ČS.543 NA P.Č.355-75/05
- 1 ZÁLOŽNÉ PRÁVO PRE POHLADÁVKU DAŇOVÉHO ÚRADU KOŠICE V., JUŽNÁ TRIEDA 8, 041 99 KOŠICE, Č.709/350/3526/05/MAT Z 17.3.2005, NA POZEMOK P.Č.355 A ROD.DOM ČS.543 NA P.Č.355-76/05
- 1 EXEKUČNÉ ZÁLOŽNÉ PRÁVO V PROSPECH POLYÁK LADISLAV ING. - PRESS-POLYÁK VENCOVÁ Č.1 KOŠICE IČO:32463375 Č.EX 443/2002-56 Z 14.07.2006 /EXEKÚTORSKÝ ÚRAD KOŠICE-JUDR.MICHAL FULKA/ NA POZEMOK PARC.Č.355 A RODINNÝ DOM SČ.543 NA POZEMKU PARC.Č.355 - P1 254/06 - ZAPÍSANÉ 24.7.2006-124/06
- 1 EXEKUČNÉ ZÁLOŽNÉ PRÁVO V PROSPECH POLYÁK LADISLAV ING. - PRESS-POLYÁK VENCOVÁ Č.1 KOŠICE IČO:32463375 Č.EX 445/2002-52 Z 14.07.2006 /EXEKÚTORSKÝ ÚRAD KOŠICE-JUDR.MICHAL FULKA/ NA POZEMOK PARC.Č.355 A RODINNÝ DOM SČ.543 NA POZEMKU PARC.Č.355 - P1 255/06 - ZAPÍSANÉ 24.7.2006-125/06
- 1 EXEKUČNÉ ZÁLOŽNÉ PRÁVO V PROSPECH POLYÁK LADISLAV ING. - PRESS-POLYÁK VENCOVÁ Č.1 KOŠICE IČO:32463375 Č.EX 442/2002-57 Z 14.07.2006 /EXEKÚTORSKÝ ÚRAD KOŠICE-JUDR.MICHAL FULKA/ NA POZEMOK PARC.Č.355 A RODINNÝ DOM SČ.543 NA POZEMKU PARC.Č.355 - P1 256/06 - ZAPÍSANÉ 24.7.2006-126/06
- 1 EXEKUČNÉ ZÁLOŽNÉ PRÁVO V PROSPECH POLYÁK LADISLAV ING. - PRESS-POLYÁK VENCOVÁ Č.1 KOŠICE IČO:32463375 Č.EX 446/2002-54 Z 8.6.2006 /EXEKÚTORSKÝ ÚRAD KOŠICE-JUDR.MICHAL FULKA/ NA POZEMOK PARC.Č.355 A RODINNÝ DOM SČ.543 NA POZEMKU PARC.Č.355 - P1 320/06 - ZAPÍSANÉ 20.7.2006-121/06.
- 1 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech GE Money Multiservis,k.s.,Bottova 7,Bratislava č.EX 32/2004 z 11.10.2007 (EÚ Nové Mesto nad Váhom,JUDr.Eva Šteinerová) na pozemok p.č.355 a rodinný dom s.č.543 na pozemku p.č.355-P1 761/07-zapísané 16.10.2007-202/07
- 1 Záložné právo v propech Obce HALIČ,okres Lučenec,IČO:316091 č.j.51/2008-Sa z 7.9.2008 na pozemok p.č.355 a na rodinný dom s.č.543 na pozemku p.č.355-Z 3084/08-v.z.238/08
- 1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. Ex-796/03 Pk z 12.1.2010 (Ex. úrad Košice 2-JUDr. Ing. Karol Mihal) v prospech: Pohotovosť s.r.o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava na parc.č.355 a stavbu s.č.543 na parc.č.355/zapísané 27.1.2010, Z 327/10/-22/10

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

8. decembra 2021 21:08

Okres: Lučenec
Obec: HALIČ
Katastrálne územie: Halič



SCALE 1 : 1 000





Obec Halič

III. ulica 68/66, 985 11 Halič, IČO474392356, 4392637

Dionýz Doboš
Rudna 353
048 01 Rožňava

Vaše číslo:

Naše číslo:
401/2021

V Haliči
22.10.2021

VEC

Potvrdenie o veku stavby

Obec Halič potvrdzuje, že rodinný dom so súpisným číslom 343, evidovaný na liste vlastníctva č. 541 na pozemku registra C-KN s parcelným číslom 355 bol postavený pred rokom 1960.

Potvrdenie sa vydáva na vlastnú žiadosť pána Dionýza Doboša.

S pozdravom

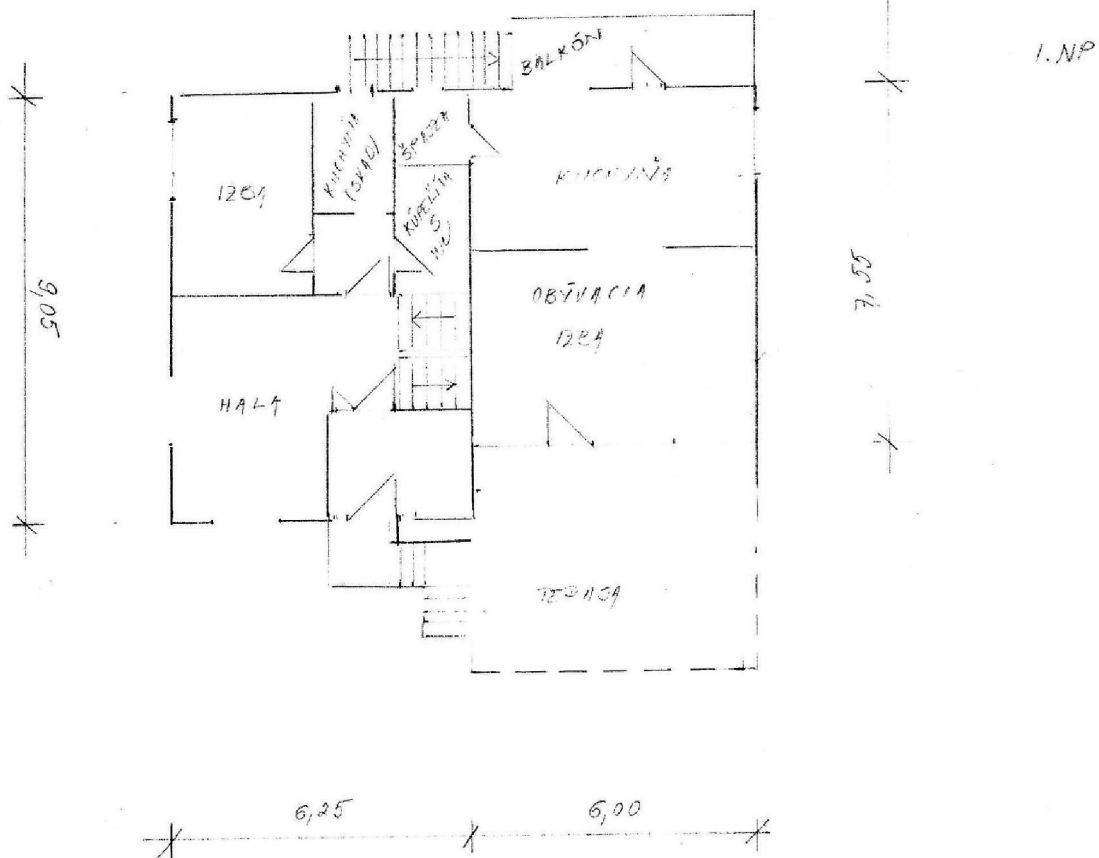
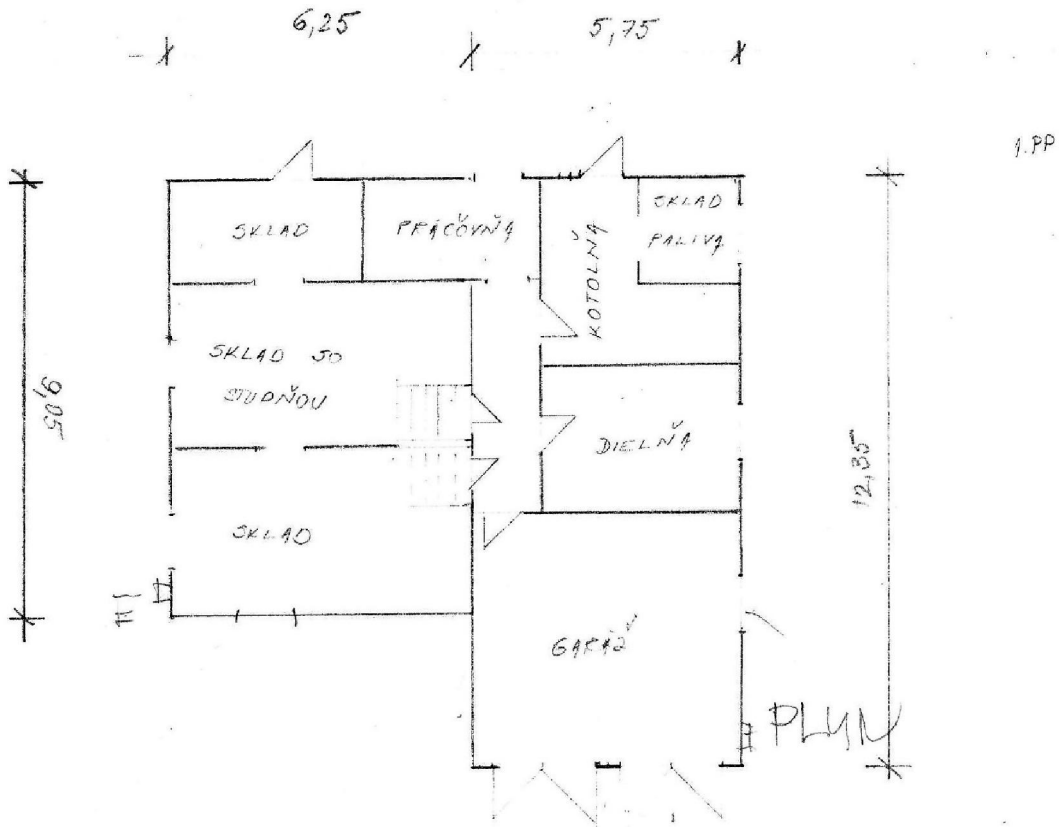
OBEC HALIČ

985 11 HALIČ

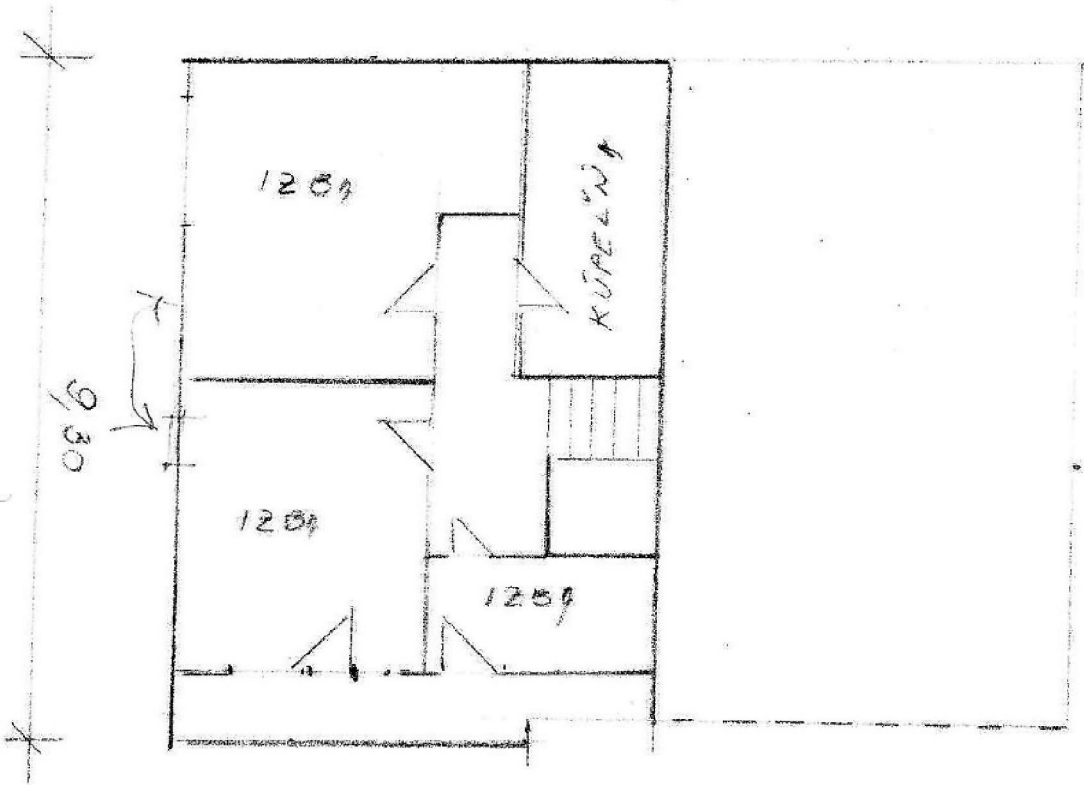
Mgr. Alexander Udvardy

Mgr. Alexander Udvardy
starosta obce

PŮDORYS ROD. DOMU č. s. 543



II. NP



6,50

Obhliadka dňa 21.10.2021

Pohľad na rodinný dom



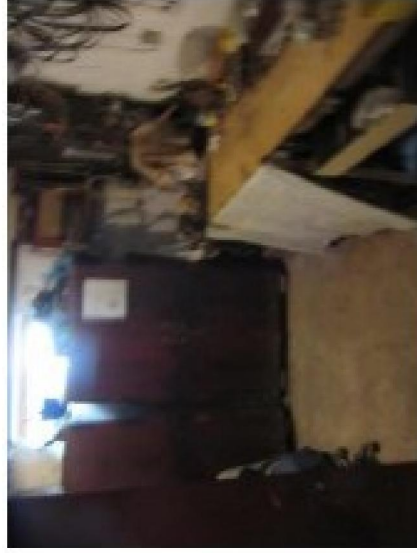
Garáž s poškodeným stropom



Hrubý betón v garáži



Chodba a dielňa v suteréne



Práčovňa



Kotolňa



Zadný pohľad a vstup do skladu



Sklad



Sklad so studňou



Sklad



Vstup na I.NP



Chodba



Hala



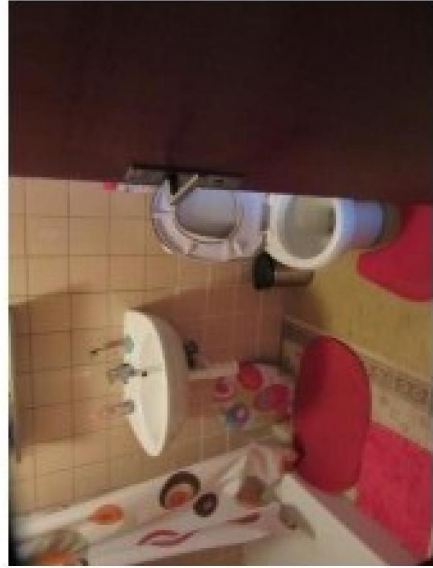
Izba



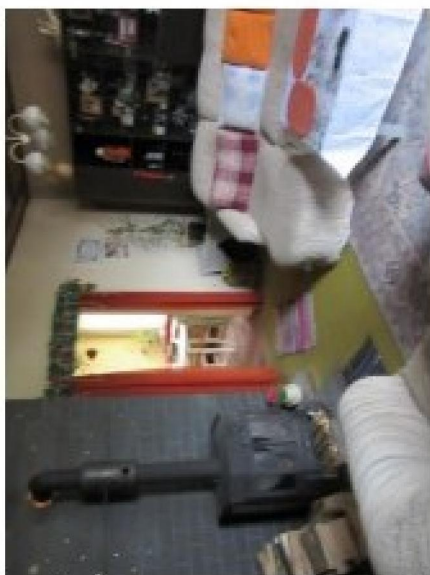
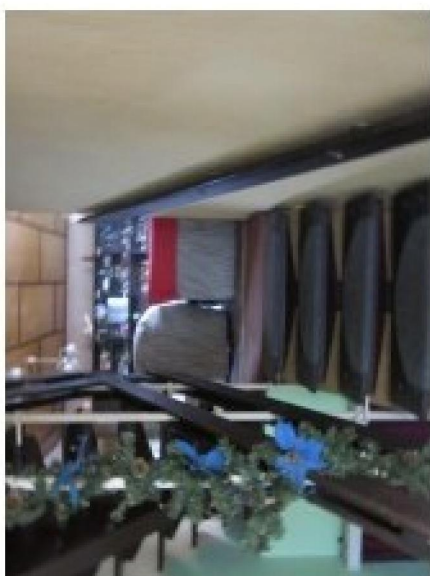
Kuchyňa (sklad)



Kúpeľňa



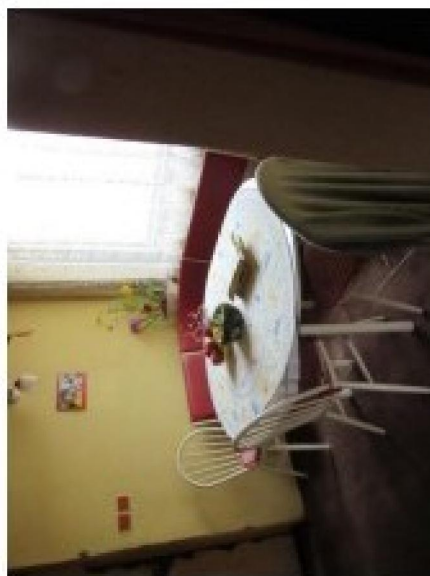
Obývacia izba



Kuchyňa



Schody do podkrovia



Izby v podkrovi



Kúpeľňa



Rodinný dom súp.č.543 na parc.č.355, k.ú. Halič, 23.januára 39, obec Halič, okres Lučenec
– fotodokumentácia z ulice dňa 29.11.2021



Pohľad južný a severozápadný



Severozápadne a juhovýchodné priečelie



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 911209.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 291/2021

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

Podpis znalca