

Znalec: Ing. Zdenko Weiss, Čelovská 1904/7, 075 01 Trebišov
mobil +421 905 329 993 e mail weiss.zdenko@gmail.com

Zadávateľ: Aukčný Dom, s.r.o., Pribinova 462/84, Hlohovec

Objednávka: písomná DDr. 126/2016 zo dňa 26.05.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 22/2017

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 387 na parc. č. 566/6, ul. A. Pénteka 9, okres Revúca, obec Tornaľa, katastrálne územie Tornaľa, s príslušenstvom a pozemkami pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov na základe písomnej objednávky DDr. 126/2016 zo dňa 26.05.2017

Počet strán (z toho príloh): 38 (13)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku podľa vyhl. MS SR č. 492/2004 v znení nesk. prepisov pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov na základe písomnej objednávky DDr. 126/2016 zo dňa 26.05.2017.

1.2. Dátum vyžiadania posudku: 26.05.2017

1.3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 20.06.2017

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 10.07.2017

1.5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- objednávka DDr. 126/2016 zo dňa 26.05.2017 - originál
- výzva DDr. 126/2016 zo dňa 26.05.2017 (Erika Susányiová) - originál

1.5.2. Obstarané znalcom :

- list vlastníctva č. 1589 - vytvorený dňa 19.06.2017 cez katastrálny portál
- kópia z katastrálnej mapy - vytvorená dňa 19.06.2017 cez katastrálny portál
- doklad o veku stavby - potvrdenie mesta Tornaľa zo dňa 26.06.2017
- zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti zo dňa 20.06.2017
- fotodokumentácia zo dňa 20.06.2017

1.6. Použitý právny predpis:

- Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 v znení nesk. prepisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie a kombinovaná metóda . Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou Metodiky USI Žilina.

1.7. Ďalšie použité predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 490/2004 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení nesk. predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení nesk. predpisov
- Metodika ÚSI - Žilina
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol - metóda výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Indexy cien stavebných prác ŠÚ SR k 1.Q./2017

1.8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

II. POSUDOK

2.1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE:

2.1.1. Výber použitej metódy:

Pre výpočet všeobecnej hodnoty majetku je použitá metóda polohovej diferenciácie a kombinovaná metóda. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou Metodiky USI Žilina. Pre použitie porovnávacej metódy neboli k dispozícii podklady troch podobných nehnuteľností.

2.1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č.: 1589

Vydaný: vytvorený dňa 19.06.2017 cez katastrálny portál

Obec: Tornaľa

Katastrálne územie: Tornaľa

A. Majetková podstata:

Pozemky - parcely registra "C"

- parc. č. 565 - zastavaná plocha o výmere 1518 m²
- parc. č. 566/1 - zastavaná plocha o výmere 715 m²
- parc. č. 566/6 - zastavaná plocha o výmere 402 m²
- parc. č. 567 - záhrady o výmere 1598 m²

Stavby

- rodinný dom č.s. 387 na parc. č. 566/6

B. Vlastníci:

- Susányiová Erika r. Bibláková, nar. 31.10.1974 1/1

Poznámky:

- na LV v prílohe znaleckého posudku:

C. Ľarchy:

- zriadenie záložného práva v prospech VÚB a.s. pod V - 1070/2013:

- ostatné ľarchy na LV v prílohe znaleckého posudku:

2.1.3. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Obhliadka predmetu dražby bola stanovená na 20.06.2017 o 10,00 hod. Obhliadka v stanovenom termíne bola umožnená, pri ktorej sa zameral skutkový stav nehnuteľnosti a zrealizovala fotodokumentácia za prítomnosti majiteľky nehnuteľnosti.

2.1.4. Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Projektová dokumentácia stavieb nebola predložená, skutkový stav zakreslený v prílohe znaleckého posudku. Pôvodná stavba postavená v roku 1860 ako rodinný dom - potvrdenie mesta Tornaľa (príloha znaleckého posudku), v roku 1954 zrealizovaná za rodinným domom prístavba, ktorá slúžila ako jednopodlažná hospodárska časť - potvrdenie mesta Tornaľa (príloha znaleckého posudku), v roku 1992 zrealizovaná prístavba k rodinnému domu s podpivničením a rekonštrukciou rodinného domu - vyjadrenie vlastníka nehnuteľnosti a v roku 2009 zrealizovaná nadstavba nad hospodárskou časťou a čiastočne aj nad rodinným domom, ktorá slúži na ubytovanie. V roku 2009 pri realizácii nadstavby sa zrekonštruovala hospodárska časť na kaviareň - vyjadrenie vlastníka nehnuteľnosti.

2.1.5. Údaje katastra nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je vo výlučnom vlastníctve vlastníka uvedeného na LV 1589 pod por. č. 2. Rodinný dom č.s. 387 je zakreslený v kópii z katastrálnej mapy na parc. č. 566/6. V súčasnosti nehnuteľnosť slúži ako rodinný dom a turistická ubytovňa s kaviarňou.

Na liste vlastníctva č. 1589 sú uvedené poznámky a ľarchy - vid'. kópia LV 1589 v prílohe znaleckého posudku:

Iné práva a záväzky, ktoré by viazli na predmete dražby a ktoré by v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezanikli, neboli oznámené:

2.1.6. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Stavby

- turistická ubytovňa s rodinným domom č.s. 387 na parc. č. 566/6
- prístrešok pred ubytovňou
- prístrešok pre vonkajšie schody do 1. p.p.
- ploty
- vonkajšie úpravy

Pozemky

- parc. č. 565 - zastavaná plocha o výmere 1518 m²
- parc. č. 566/1 - zastavaná plocha o výmere 715 m²
- parc. č. 566/6 - zastavaná plocha o výmere 402 m²
- parc. č. 567 - záhrady o výmere 1598 m²

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

- nie sú

2.2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.2.1.1 Stavba: Turistická ubytovňa s rodinným domom č.s. 387 na parc. č. 566/6

Umiestnenie stavby:

Jedná sa o budovu turistického ubytovne s kaviarňou a rodinným domom č.s. 387 na parc. č. 566/6, čiastočne podpivničený v časti rodinného domu prístavby a nadzemným podlažím nad kaviarňou a čiastočne nad rodinným domom v katastrálnom území obce Tornaľa.

Dispozičné členenie:

V 1.p.p. sa nachádza kotolňa, ktorá slúži rodinnému domu na ústredné vykurovanie a ohrev teplej vody a dva sklady. 1. p.p. je prístupné vonkajším schodiskom. V 1. n.p. v časti rodinný dom sa nachádza predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC, chodba a štyri izby, v časti turistická ubytovňa sa nachádza kaviareň, kancelária, WC ženy, WC muži, WC personál, kuchyňa, kotolňa na plyn a tuhé palivo, 2 x sklad a schodisko na poschodie ubytovne, v 2. n.p. sa nachádza kancelária, chodba, spoločenská miestnosť, kuchyňa, ekonomat, 2 x sprcha, 2x WC s umývadlom a 8 x izba so 14 -timi lôžkami.

Stavebno-technický popis:

Základy betónové so zvislou a vodorovnou izoláciou a podmurovkou, zvislé nosné konštrukcie z tehál murované hr. do 50 cm, vodorovné nosné konštrukcie keramické Hurdís a železobetónové stropy, strešná konštrukcia krov s nerovnakou výškou hrebeňov prevažne valbové, na prístavbe z roku 1992 plochá strecha, krytina pálená škridladvojdrážková, na prístavbe z r. 1992 asfaltová lepenka, klampiarske konštrukcie pozinkované strechy a parapety, vonkajšie omietky vápenné štukové, vnútorné omietka hladké, okná drevené euro, dvere drevené euro, podlahy prevádzkových miestností prevažne keramická dlažba, podlahy v izbách laminátové a PVC, v hygienických zariadeniach keramické obklady a dlažby, schody železobetónové s povrchovou úpravou PVC, rozvody studenej a teplej vody plastové, kanalizácia plastová, elektroinštalácia, vykurovanie samostatne pre objekt rodinného domu plynové a ubytovne plynové a na tuhé palivo ústredné, zásobník na teplú úžitkovú vodu elektrický pre rodinný dom a obojživelný na turistickú ubytovňu, radiátory plechové panelové.

Vnútorné vybavenie:

Hygienické zariadenia sú vybavené bežnými zariadeniami predmetmi, v kuchyni sa nachádza kompletne kuchynské zariadenie, chladiace a mraziace boxy, v bare linka s umývadlom.

Životnosť a opotrebenie:

Pôvodná stavba postavená v roku 1860 (potvrdenie mesto Tornaľa zo dňa 26.06.2017) ako rodinný dom, následne v roku 1954 (potvrdenie mesto Tornaľa zo dňa 26.06.2017) zrealizovaná prístavba k rodinnému domu slúžiaca ako hospodárska budova. V roku 1992 (vyjadrenie vlastníka nehnuteľnosti) zrealizovaná prístavba a rekonštrukcia rodinného domu s podzemným podlažím prístavby, v roku 2009 (vyjadrenie vlastníka nehnuteľnosti) zrealizovaná nadstavba nad hospodársku budovu a čiastočne aj rodinným domom s prestavbou hospodárskej časti na kaviareň. Prevažujúca časť objektu sa užíva ako turistická ubytovňa a reštauračné zariadenie, z uvedeného dôvodu zatrieďujem budovu podľa JKSO 801 7, KS 1212 ako budovu pre spoločné ubytovanie a rekreáciu - ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty, hodnotím objekt ako celok, na m³.

Opotrebenie stanovujem kubickou metódou, základnú životnosť stanovujem na 120 rokov (budovy občianskej výstavby murované hr. 50 cm - životnosť 120 rokov).

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Pôvodná stavba z roku 1860

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$Oz = 0,30 \cdot (12,3 \cdot 8,5 + (3,62 + 10,3 + 8,12 - 8,5) \cdot 8,4)$	65,49
Spodná stavba	
$Os = 0$	0,00
Vrchná stavba	

$O_v = 2,85 \cdot (12,3 \cdot 8,5 + (3,62 + 10,3 + 8,12 - 8,5) \cdot 8,4)$	622,12
Zastrešenie	
$O_t = 4,2 \cdot 3,85 / 2 \cdot (10,1 - 4,25 / 3) + (12,3 - 4,2) \cdot 4,25 \cdot 3,85 / 2 + (12,3 - 4,2) \cdot 3,85 \cdot 4,25 / 2 + 1,6 \cdot 3,85 \cdot 4,2 / 2 + 4,2 \cdot 3,85 \cdot 4,25 / 6 - 1,2 \cdot 1,7 \cdot 1 / 4$	226,62
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	914,23

Prístavba z roku 1954

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
$O_z = 0,3 \cdot 14,96 \cdot 8,4$	37,70
Spodná stavba	
$O_s = 0$	0,00
Vrchná stavba	
$O_v = 2,85 \cdot 14,96 \cdot 8,4$	358,14
Zastrešenie	
$O_t = 0$	0,00
Obstavaný priestor prístavby	395,84

Prístavba z roku 1992

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
$O_z = 0,2 \cdot 5,91 \cdot 10,3$	12,17
Spodná stavba	
$O_s = 2,6 \cdot 5,91 \cdot 10,3$	158,27
Vrchná stavba	
$O_v = 2,8 \cdot 5,91 \cdot 10,3$	170,44
Zastrešenie	
$O_t = 0,25 \cdot 5,91 \cdot 10,3$	15,22
Ostatné	
$O_{\text{schody}} = 0,9 \cdot 0,64 / 2 \cdot 2,31 + 2,31 \cdot (1,8 - 0,9) \cdot 0,64$	2,00
Obstavaný priestor prístavby	358,10

Prístavba z roku 2009

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
$O_z = 0$	0,00
Spodná stavba	
$O_s = 0$	0,00
Vrchná stavba	
$O_v = 2,85 \cdot 26,9 \cdot 8,4$	643,99
Zastrešenie	
$O_t = (26,9 \cdot 8,4 \cdot 3,85) / 2$	434,97
Obstavaný priestor prístavby	1 078,96

Obstavaný priestor stavby celkom: 2 747,13 m³

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy pre spol. ubytovanie a rekreáciu - ostatné

KS:

1212 Ostatné ubyt. zariadenia na krátkodobé pobyty

Rozpočtový ukazovateľ:

$RU = 2\,824 / 30,1260 = 93,74 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie:

$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	5,91*10,3	60,87		2,6	2,6
Nadzemné	1	12,3*8,5+28,5*8,4+5,91*10,3	404,82	Repr.	2,85	2,85
Nadzemné	2	26,9*8,4	225,96	Repr.	2,85	2,85

Priemerná zastavaná plocha: $(404,82 + 225,96) / 2 = 315,39 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(60,87 * 2,6 + 404,82 * 2,85 + 225,96 * 2,85) / (60,87 + 404,82 + 225,96) = 2,83 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 315,39) = 0,9961$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,83) = 1,0421$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,18
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	15,45
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,24
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,18
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,09
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,03
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,90	6,30	6,49
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,09
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,09
10	Schody	3,00	0,80	2,40	2,47
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,12
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,40	8,40	8,65
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,09
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,15
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,18
17	Bleskozvod	1,00	0,80	0,80	0,82
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,90	2,70	2,78
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,80	2,40	2,47
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,50	0,50	0,51
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,70	1,40	1,44
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,06
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,12
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,80	3,20	3,30
	Spolu	100,00		97,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 97,10 / 100 = 0,9710$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,350$

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

Východisková hodnota na MJ:
 $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 93,74 \text{ €/m}^3 * 2,350 * 0,9710 * 0,9961 * 1,0421 * 0,939 * 0,95$
 $VH = 198,0677 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	6,18	16,04	85	13,63

Murivo	15,45	40,12	90	36,11
Stropy	8,24	21,39	90	19,25
Schodisko	2,47	6,41	100	6,41
Krov	6,18	16,04	75	12,03
Súčet	38,52			87,43

Základná životnosť stavby: 120 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 87,43 %

Základná zostatková životnosť: $TT = \frac{V}{2} = \frac{157}{2} \approx 79$ rokov

Zostatková životnosť: $T = 87,43 \% \text{ z } 79 \text{ rokov} \approx 69 \text{ rokov}$

Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 157 + 69 = 226$ rokov

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Turistická ubytovňa s rodinným domom č.s. 387 na parc. č. 566/6	1860	157	69	226	69,47	30,53
Prístavba	1954	63	69	132	47,73	52,27
Prístavba	1992	25	69	94	26,60	73,40
Prístavba	2009	8	69	77	10,39	89,61

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1860		
Východisková hodnota	198,0677 €/m ³ * 914,23 m ³	181 079,43
Technická hodnota	30,53 % z 181 079,43 €	55 283,55
Prístavba z roku 1954		
Východisková hodnota	198,0677 €/m ³ * 395,84 m ³	78 403,12
Technická hodnota	52,27 % z 78 403,12 €	40 981,31
Prístavba z roku 1992		
Východisková hodnota	198,0677 €/m ³ * 358,10 m ³	70 928,04
Technická hodnota	73,40 % z 70 928,04 €	52 061,18
Prístavba z roku 2009		
Východisková hodnota	198,0677 €/m ³ * 1078,96 m ³	213 707,13
Technická hodnota	89,61 % z 213 707,13 €	191 502,96

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1860	181 079,43	55 283,55
Prístavba z roku 1954	78 403,12	40 981,31
Prístavba z roku 1992	70 928,04	52 061,18
Prístavba z roku 2009	213 707,13	191 502,96
Spolu	544 117,72	339 829,00

2.2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.2.1 Drobná stavba: prístrešok pred ubytovňou

Jedná sa o prístrešok pred ubytovňou na parcele 566/1, stavba nie je zakreslená v kópii z katastrálnej mapy a nie je drobná, rozpočtový ukazovateľ stanovujem na m². Základy okolo stĺpikov, zvislé nosné konštrukcie drevené stĺpy, bez stropu, strecha pultová, krytina vlnité AZC dosky, podlaha zámková dlažba. Stavba postavená v roku 2009, údržba priemerná, životnosť stanovujem na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS 1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2009	6,86*6,74+23,80*1,74	87,65	18/87,65=0,205

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
14	Podlahy	
	14.2 terazzo	395
	Spolu	1670

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0
--	--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,350$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	(1670 + 0 * 0,205)/30,1260	55,43

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2009	8	32	40	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	55,43 €/m ² *87,65 m ² *2,350*0,95	10 846,47
Technická hodnota	80,00% z 10 846,47	8 677,18

2.2.2.2 Drobná stavba: prístrešok pre vonkajšie schody do 1. p.p. na parc. č. 567

Jedná sa o prístrešok na parc. č. 567 pre vonkajšie schody, slúžiace ako vstup do 1. p.p. Stavba je drobná, jednopodlažná, rozpočtový ukazovateľ stanovujem na m². Základy okolo stĺpikov, zvislé nosné konštrukcie drevené stĺpy, strop podbitie krovu, strecha pultová, krytina pozinkovaný plech. Stavba postavená v roku 1992, údržba priemerná, životnosť stanovujem na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS 1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1992	1,25*4,8	6	18/6=3,000

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
	Spolu	1875

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,350$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(1875 + 0 * 3,000) / 30,1260$	62,24

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1992	25	15	40	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$62,24 \text{ €/m}^2 * 6,00 \text{ m}^2 * 2,350 * 0,95$	833,70
Technická hodnota	37,50% z 833,70	312,64

2.2.2.3 Plot: plot čelný

Jedná sa oplotenie parc. č. 567 a 566/1 od miestnej komunikácie. Základy betónové s podmurovkou, plotová výplň murovaná hr. do 30 cm. Plot postavený a užívaný od roku 1992, životnosť stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	40,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	40,50m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	81,00m ²	940	31,20 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 40,5 m
Pohľadová plocha výplne: $40,5 \cdot 2 = 81,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,350$
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 [%]
plot čelný	1992	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(40,50\text{m} \cdot 53,98 \text{ €/m} + 81,00\text{m}^2 \cdot 31,20 \text{ €/m}^2 + 2\text{ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 2,350 \cdot 0,95$	11 923,22
Technická hodnota	50,00 % z 11 923,22 €	5 961,61

2.2.2.4 Plot: plot bočný

Jedná sa oplotenie parc. č. 567 a 566/1 od parcely 565 za ubytovňou. Základy betónové okolo stĺpikov bez podmurovky, plotová výplň vlnitý pozinkovaný plech. Plot postavený a užívaný od roku 1992, životnosť stanovujem na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	48,90m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na ocelových alebo drevených zvlakoch	97,80m ²	611	20,28 €/m

Dĺžka plotu: 48,9 m
Pohľadová plocha výplne: $48,9 \cdot 2,0 = 97,80 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,350$
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 [%]
plot bočný	1992	25	15	40	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(48,90\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 97,80\text{m}^2 * 20,28 \text{ €/m}^2) * 2,350 * 0,95$	5 043,62
Technická hodnota	37,50 % z 5 043,62 €	1 891,36

2.2.2.5 Vonkajšia úprava: prípojka vody k Ubytovni s.č. 387

Jedná sa o prípojku vody k ubytovni s.č. 387 cez parc. č. 565 a 567 užívanú od roku 1992. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

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 navíťavacieho pásu
Kód KS:	2222 Miestne potrubné rozvody vody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	80 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,350$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody k Ubytovni s.č. 387	1992	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$80 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,350 * 0,95$	7 410,11
Technická hodnota	50,00 % z 7 410,11 €	3 705,06

2.2.2.6 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie

Jedná sa o prípojku kanalizácie cez parc. č. 565 užívanú do roku 1992. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

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
Kód KS:	2223 Miestne kanalizácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	40 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,350$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka kanalizácie	1992	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$40 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,350 * 0,95$	2 534,33
Technická hodnota	50,00 % z 2 534,33 €	1 267,17

2.2.2.7 Vonkajšia úprava: kanalizačná šachta

Jedná sa o kanalizačnú šachtu užívanú do roku 1992. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Bet. pref. - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 3 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,350$
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 šachta	1992	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 2,350 * 0,95$	2 034,16
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 2 034,16 \text{ €}$	1 017,08

2.2.2.8 Vonkajšia úprava: prípojka plynu

Jedná sa o prípojku plynu od plynomeru cez parc. č. 567 užívanú od roku 1992. Životnosť stanovujem na 40 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Kód KS: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu
Kód KS2: 2221 Miestne plynovody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 2,3 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,350$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka plynu	1992	25	15	40	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,3 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,350 * 0,95$	72,45
Technická hodnota	$37,50 \% \text{ z } 72,45 \text{ €}$	27,17

2.2.2.9 Vonkajšia úprava: prípojka NN

Jedná sa o prípojku elektriny užívanú od roku 1992. Životnosť stanovujem na 40 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.t) kábelová prípojka zemná Cu 4*6 mm*mm
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $436/30,1260 = 14,47 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,66 €/bm
Počet merných jednotiek: 10 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,350$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka NN	1992	25	15	40	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * (14,47 \text{ €/bm} + 0 * 8,66 \text{ €/bm}) * 2,350 * 0,95$	323,04
Technická hodnota	$37,50 \% \text{ z } 323,04 \text{ €}$	121,14

2.2.2.10 Vonkajšia úprava: spevnené plochy k RD

Jedná sa o spevnené plochy užívané od roku 1992. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku
Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $1,0 * 12,3 + 2,31 * 2,8 = 18,77 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,350$
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 k RD	1992	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,77 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,350 * 0,95$	305,90
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 305,90 \text{ €}$	152,95

2.2.2.11 Vonkajšia úprava: spevnené plochy dvor ubytovňa

Jedná sa o spevnené plochy užívané od roku 2009. Životnosť stanovujem na 40 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku
Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $7,0 * 40,0 = 280 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,302$
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 dvor ubytovňa	2009	8	32	40	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	280 m ² ZP * 14,61 €/m ² ZP * 2,302 * 0,95	8 946,17
Technická hodnota	80,00 % z 8 946,17 €	7 156,94

2.2.2.12 Vonkajšia úprava: spevnené plochy za ubytovňou

Jedná sa o spevnené plochy užívané od roku 1992. Životnosť stanovujem na 40 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka:	8.2.b) Do hrúbky 150 mm
Kód KS:	2111 Cestné komunikácie
Kód KS2:	2112 Miestne komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	330/30,1260 = 10,95 €/m ² ZP
Počet merných jednotiek:	8,0*11,0 = 88 m ² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,350
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 za ubytovňou	1992	25	15	40	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	88 m ² ZP * 10,95 €/m ² ZP * 2,350 * 0,95	2 151,24
Technická hodnota	37,50 % z 2 151,24 €	806,72

2.2.2.13 Vonkajšia úprava: vonkajšie schody

Jedná sa o vonkajšie schody, ktoré slúžia na vstup do 1. p.p. užívané od roku 1992. Životnosť stanovujem na 40 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod:	10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby
Kód KS:	2112 Miestne komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	385/30,1260 = 12,78 €/bm stupňa
Počet merných jednotiek:	11*1,00 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,350
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	1992	25	15	40	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	11 bm stupňa * 12,78 €/bm stupňa * 2,350 * 0,95	313,84
Technická hodnota	37,50 % z 313,84 €	117,69

2.2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Turistická ubytovňa s rodinným domom č.s. 387 na parc. č. 566/6	544 117,72	339 829,00
Drobné stavby		
prístrešok pred ubytovňou	10 846,47	8 677,18

prístrešok pre vonkajšie schody do 1. p.p. na parc. č. 567	833,70	312,64
Ploty		
plot čelný	11 923,22	5 961,61
plot bočný	5 043,62	1 891,36
Vonkajšie úpravy		
prípojka vody k Ubytovni s.č. 387	7 410,11	3 705,06
prípojka kanalizácie	2 534,33	1 267,17
kanalizačná šachta	2 034,16	1 017,08
prípojka plynu	72,45	27,17
prípojka NN	323,04	121,14
spevnené plochy k RD	305,90	152,95
spevnené plochy dvor ubytovňa	8 946,17	7 156,94
spevnené plochy za ubytovňou	2 151,24	806,72
vonkajšie schody	313,84	117,69
Celkom:	596 855,97	371 043,71

2.3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.3.1 STAVBY

2.3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.3.1.1.1. Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť sa nachádza v obci Turňa k.ú. Turňa, vzdialenej od okresného mesta Rimavská Sobota cca. 27 km, v zastavanom území obce, v širšom centre obce. V tejto lokalite je v súčasnosti dopyt v porovnaní s ponukou je nižší. Jedná sa o turistickú ubytovňu s rodinným domom s dvorom a záhradou, s priemerným dispozičným riešením, nehnuteľnosť je v priemernom technickom stave - potrebná údržba, prevládajúca zástavba objekty na bývanie, s príslušenstvom, pracovné možnosti v mieste obmedzené nad 20%, hustota obyvateľstva - priemerná, orientácia obytných miestností na východ a západ, terén rovinatý, možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, doprava autobusová a železničná, občianska vybavenosť - OcÚ, MŠ, ZŠ, obchod so zmiešaným tovarom, zdravotné stredisko, banka, poisťovňa, prírodná lokalita v blízkosti - nad 1000 m les a NP Slovenský Kras, životné prostredie - bežný hluk a prašnosť od dopravy, možnosť ďalšieho rozšírenia na zastavanej ploche až trojnásobná. Nehnuteľnosť dosahuje výnos, hodnotím ju ako priemernú. Koeficient predajnosti stanovujem na 0,30 (doporučovaný priemerný koeficient predajnosti podľa metodiky USI Žilina v rozmedzí 0,3-0,4), uvažujem s nižším koeficientom, nakoľko trh s nehnuteľnosťami v danej oblasti podľa realitného trhu vystihuje uvedený koeficient.

2.3.1.2. Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je možné využívať na bývanie a ubytovanie.

2.3.1.3. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na liste vlastníctva č. 1589 sú uvedené poznámky a t'archy - vid'. kópia LV 1589 v prílohe znaleckého posudku:

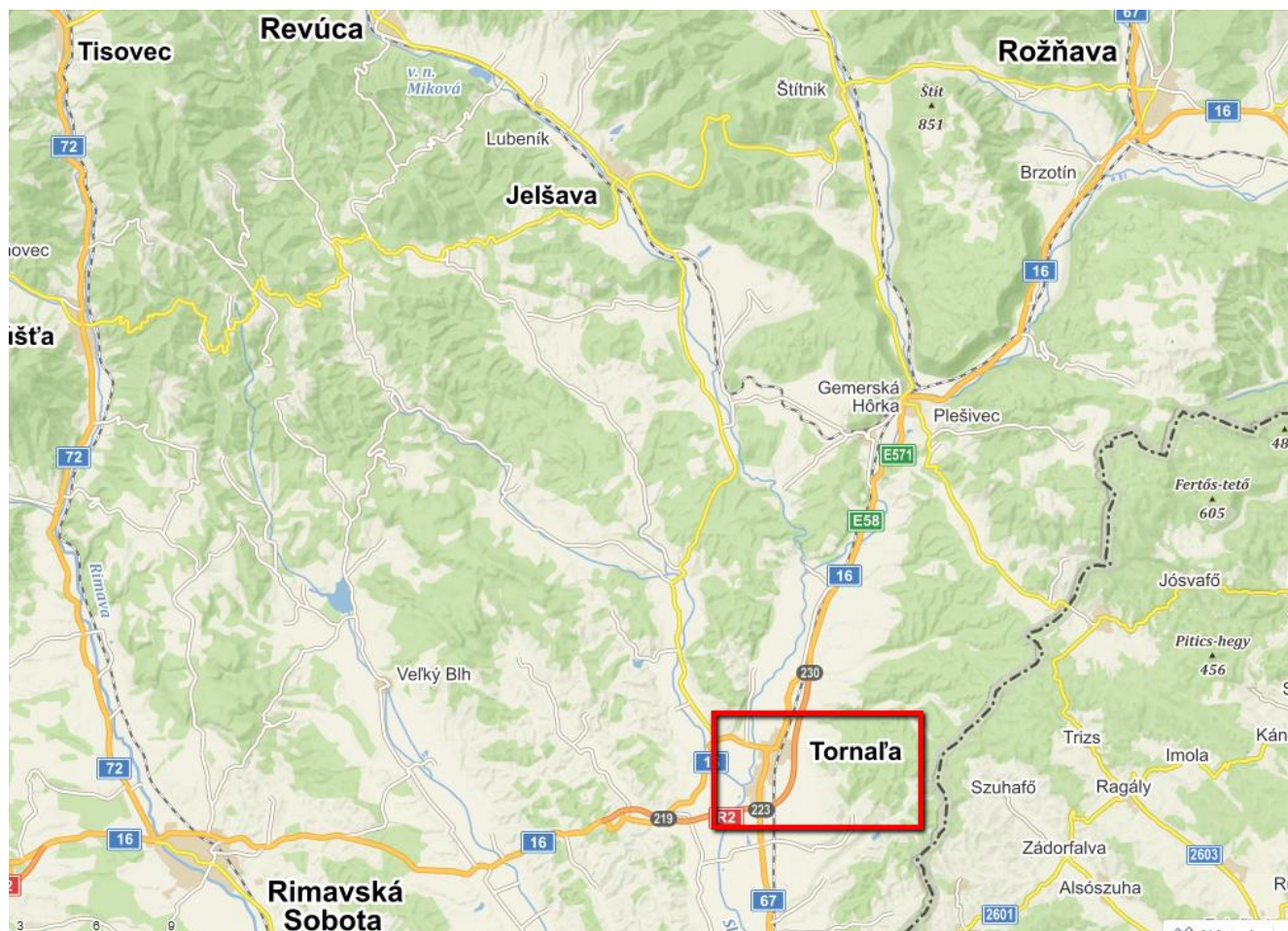
Iné práva a záväzky, ktoré by viazli na predmete dražby a ktoré by v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezanikli, neboli oznámené:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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



Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _i	Výsledok k _{PD} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,300	8	2,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	pracovné možnosti mimo miesto, nezamestnanosť nad 20 %	V.	0,030	9	0,27
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,300	7	2,10
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.	0,300	10	3,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	8	1,32
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,300	7	2,10
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,165	4	0,66
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
	Spolu			180	67,40

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 67,4 / 180	0,374
Všeobecná hodnota	VŠH _S = TH * k _{PD} = 371 043,71 € * 0,374	138 770,35 €

2.3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

2.3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Popis k základným údajom:

Pri výpočte výnosovej metódy predpokladám s časovo obmedzeným konštantným prenájomom na dobu 20 rokov s následným predajom. Úroková miera bola odhadnutá pre tento typ objektu na úrovni $(i+r) = 5,00 \%$, z toho základná úroková miera pre hlavné refinančné operácie, publikované NBS k rozhodnému dátumu bola vo výške $0,00\%$ a miera rizika bola stanovená na 5% . Daňové zaťaženie $(i+r) \cdot (100/(100-21)) - (i+r) = 1,33 \%$, pričom pre daň z príjmu bola dosadená aktuálna sadzba z príjmu pre právnické osoby.

Hrubý výnos:

Ubytovňa je schopná dosahovať výnos formou prenájmu, avšak nejedná sa o stavbu určenú na prenájom, ale jedná sa o budovu, ktorá dosahuje primárne príjem najmä z poskytovania ubytovacích a reštauračných služieb. Stanovenie prenájmu za celý objekt (hrubý výnos) je možné určiť iba ako "pasívny výnos" na základe odhadu znalca.

Objekt tvoriaci predmet ohodnotenia bol v čase ohodnotenia využívaný výlučne jeho vlastníkom. Nájomné sadzby sú počítané za predpokladu dosahovania bežnej výšky nájomného v danej lokalite. V predmetnom objekte sa nachádzajú priestory na poskytovanie ubytovania (izby na ubytovanie), bar s reštauračnými priestormi a priestory rodinného domu.

Ubytovacia časť:

Počet lôžok v ubytovni 14 ks.

Priemerná cena za lôžko/osobu/deň bez stravy - 10,00 Eur/deň

Predpoklad:

- náklady na lôžko 10% (pranie, uprat.) = 10,00 Eur/deň - 10% = 9,00 Eur/deň
- predpok. príjem z poskytnutia ubyt. na jedno lôžko bol stanovený na úrovni 9,00 Eur/lôžko. Obsadenosť bola stanovená na úrovni 35% (3,15 Eur/lôžko). Priemerná obsadenosť všetkých ubytovacích zariadení na Slovensku je na úrovni cca $28-35\%$ (zdroj štatistické údaje).
- Nájomná sadzba za lôžko bola stanovená 1,58 Eur/lôžko (50% z hodnoty predpokladaného príjmu 3,15 Eur/lôžko)

Reštauračné priestory a rodinný dom:

Priemerné nájomné sadzby za porovnateľné reštauračné priestory v danej lokalite sa pohybujú v rozmedzí od 15 do 20 Eur/m² za rok a za rodinný dom 3-5 Eur/m² za mesiac. Vzhľadom na vybavenosť hodnoteného objektu a jeho súčasné využitie je vo výpočte použitá hodnota nájmu za reštauračné priestory 15 Eur/m² za rok a priestory rodinného domu 4,5 Eur/m² za mesiac. Pivničné priestory rodinného domu uvažujem v sume 0,2 Eur/m² za mesiac.

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
izby	14*365	5 110,00	lôžko	1,58	8 073,80
reštauračný priestor	225,96*0,8	180,77	m ²	15,00	2 711,55
rodinný dom	187,30*0,8*12	1 798,08	m ²	4,50	8 091,36
pivnica RD	60,87*0,8*12	584,35	m ²	0,20	116,87
Hrubý výnos spolu:					18 993,58

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Pozemok je vo vlastníctve (len pozemok zastavaný stavbou ubytovne a rodinného domu). Vypočítaný ročný nájom pozemku je 379,87 Eur. (pri VŠH 6,99 Eur/m², výmera 405 m²). Vypočítaný nájom tvorí $1,9\%$ z celkového hrubého výnosu, vo výpočte je použitá sadzba $2,00 \%$.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	$2\% \text{ z } 18\,993,58$	379,87

Hrubý výnos stavby: $18\,993,58 - 379,87 = 18\,613,71 \text{ €/rok}$

Náklady

Do prevádzkových nákladov vyplývajúcich z vlastníctva nehnuteľnosti, sú započítané

- náklady spojené s údržbou so zohľadnením technického stavu stavby (0,5% z východiskovej hodnoty stavieb, zvýšenej o DPH)
- náklady spojené so správou (2% z hrubého výnosu stavieb)
- náklady na poistenie nehnuteľnosti (0,05% z východiskovej hodnoty stavieb, zvýšenej o DPH)
- daň z nehnuteľnosti (na základe VZN mesta Tornaľa) = u stavieb na ostatné podnikanie 0,964 Eur/m²/rok, u každého ďalšieho nadzemného podlažia 0,043 Eur/m²/rok.

Daň stavby $405 \cdot 0,964 + 226 \cdot 0,043 = 400,138 \text{ Eur}$

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň stavba	400,14	400,14
správne náklady	2,00 % z 18 613,71	372,27
poistenie	0,05 % z (596 855,97 * 1,2)	358,11
náklady na údržbu	0,50 % z (596 855,97 * 1,2)	3 581,14
Náklady spolu:		4 711,66

Odhad straty

Odhad straty je vo výške 50% z hrubého výnosu stavby. Predpoklad straty nájmu objektivizuje schopnosť dosahovania výnosu počas uvažovanej doby užívania. Odhad straty na nájomnom vychádza z histórie obsadenosti obdobných objektov v danej lokalite ako aj z ponúk na prenájom typu stavieb obdobného štandardu, ktorý dokumentuje vyrovnanú ponuku a dopyt.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	50% z 18 613,71	9 306,86

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
18 613,71	4 711,66	9 306,86	4 595,19

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:

20 r.

Základná úroková sadzba ECB:

$i = 0,00 \text{ \%/rok}$

Miera rizika:

$r = 5,00 \text{ \%/rok}$

Zaťaženie daňou z príjmu:

$d = 1,33 \text{ \%/rok}$

Úroková miera:

$u = 0,00 + 5,00 + 1,33 = 6,33 \text{ \%/rok}$

Kapitalizačný úrokomer:

$k = 6,33 / 100 = 0,0633$

Likvidačná hodnota

Likvidačná hodnota je stanovená ako rozdiel všeobecnej hodnoty stavby metódou polohovej diferenciacie v čase ohodnotenia (podľa vyhlášky) a likvidačných nákladov, ktoré sú uvažované vo výške bežnej sadzby sprostredkovateľa (napr. realitnej agentúry) pri predaji tohto druhu stavby. V sadzbe sú obsiahnuté všetky náklady spojené s prevodom.

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		138 770,35
Likvidačné náklady:		
likvidačná hodnota	1,00 % z 138 770,35 €	1 387,70
Likvidačná hodnota:		137 382,65

Výnosová hodnota

$$HV = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k} + \frac{HL}{(1 + k)^n}$$

$$HV = 4\,595,19 * \frac{(1 + 0,0633)^{20} - 1}{(1 + 0,0633)^{20} * 0,0633} + \frac{137\,382,65}{(1 + 0,0633)^{20}}$$

$$HV = 51\,323,06 + 40\,254,61 = \mathbf{91\,577,66\,€}$$

2.3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Kombinácia je vykonaná podľa zásad uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. Váhy jednotlivých hodnôt sú určené s ohľadom na rozdiel medzi hodnotou výnosovou a technickou hodnotou v pomere $HV : TH = 5 : 1$. Hodnota váh bola určená Neageliho modelom. Tento pomer rešpektuje stav na trhu s nehnuteľnosťami tohto typu v danom mieste a čase so zreteľom na typ nehnuteľnosti a ich využiteľnosť formou prenájmu.

Technická hodnota stavieb (TH): 371 043,71 €

Výnosová hodnota (HV): 91 577,66 €

Určenie váh podľa Neageliho:

Rozdiel:

$$R = \frac{TH - HV}{HV} * 100 = \frac{371\,043,71 - 91\,577,66}{91\,577,66} * 100 = 305,17\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty: $a = 5$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$V\dot{S}H_S = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$V\dot{S}H_S = \frac{(5 * 91\,577,66) + (1 * 371\,043,71)}{5 + 1} = \mathbf{138\,155,34\,€}$$

2.3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	138 770,35
Kombinovaná metóda	138 155,34

Všeobecná hodnota stavieb bola stanovená metódou polohovej diferenciacie a kombinovanou metódou. Rozdiel vo výsledkoch dosiahnutý obidvoma metódami je prípustný a vyjadruje rozdielnosť vstupných údajov použitých pri ohodnotení. Vzhľadom na polohu ohodnocovaného objektu, jeho technický stav, spôsob využitia a spôsob výpočtu hrubého výnosu (výnos na základe odhadovaných nájomných sadzieb), všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciacie, objektívnejšie vystihuje všeobecnú hodnotu ohodnocovaných stavieb v danom mieste a čase pri ich prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacia.

VŠH stavieb = 138 770,35 €

2.3.2. POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU**2.3.2.1. Identifikácia pozemku: LV 1589**

Parcely sa nachádzajú v obci Turňa, v zastavanom území, v evidencii nehnuteľnosti vedená ako zastavané plochy a záhrada. Zastavané sú ubytovňou a rodinným domom so štandardným vybavením, doprava autobusová a železničná, poloha obytná,

infraštruktúra - veľmi dobrá vybavenosť, možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Povyšujúce a пониžujúce faktory neuvažujem.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
565	zastavaná plocha a nádvorie	1518	1518,00	1/1	1518,00
566/1	zastavaná plocha a nádvorie	715	715,00	1/1	715,00
566/6	zastavaná plocha a nádvorie	402	402,00	1/1	402,00
567	zastavaná plocha a nádvorie	1598	1598,00	1/1	1598,00
Spolu výmera					4 233,00

Obec:

Tornaľa

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukovajúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,4040
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 1,4040$	6,99 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 4 233,00 \text{ m}^2 * 6,99 \text{ €/m}^2$	29 588,67 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 565	10 610,82
parcela č. 566/1	4 997,85
parcela č. 566/6	2 809,98
parcela č. 567	11 170,02
Spolu	29 588,67

2.3.2.2. POZEMKY VÝNOSOVOU METÓDOU

2.3.2.2.1 Identifikácia pozemku: LV 1589

Výnosová hodnota pozemku bola vypočítaná podľa prílohy č. E.2 vyhlášky č. 492/2004. Za hrubý výnos bola dosadená hodnota vypočítaná podľa prílohy G vyhlášky 492/2004 - výpočet všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok, obdobie - 15 rokov, náklady - daň z nehnuteľností za pozemok 31,41 Eur/rok (vypočítaná na základe VZN Tornaľa, kde základ dane z pozemkov je v sume 2,12 Eur/m² a ročná sadzba dane je 0,35%, pri celkovej výmere 4 233 m² - t.j. $4 233 * 2,12 * 0,0035 = 31,41 \text{ Eur/rok}$),

hlavné refinančné operácie - 0,00 %, daňové zaťaženie 1,33 %, miera rizika 5,0 %, daň z príjmu právnických osôb 21%.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
565	zastavaná plocha a nádvorie	1518	1518,00	1/1	1518,00
566/1	zastavaná plocha a nádvorie	715	715,00	1/1	715,00
566/6	zastavaná plocha a nádvorie	402	402,00	1/1	402,00
567	zastavaná plocha a nádvorie	1598	1598,00	1/1	1598,00
Spolu výmera					4 233,00

Hrubý výnos

NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 6,990 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 15 rokov
Úroková miera: ,31 %
Daň z príjmu: 21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,21
Počet MJ pozemku: 4 233,00 m²

Nájom za rok na m²: $VSH_{NPMJ} = VSH_{POZMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_n$

$$VSH_{NPMJ} = 6,990 \cdot \left[\frac{(1+0,0031)^{15} \cdot 0,0031}{(1+0,0031)^{15} - 1} \right] \cdot 1,21 = 0,578 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu: $VSH_{NP} = M \cdot VSH_{NPMJ} = 4\,233,00 \text{ m}^2 \cdot 0,578 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{2\,446,67 \text{ €/rok}}$

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Nájomné/MJ [€/MJ]	Nájomné spolu [€]
pozemky	4233	m ²	4 233,00	0,58	2 446,67
Hrubý výnos spolu:					2 446,67

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Rok	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady			
daň z nehnuteľnosti	(všetky)	31,41	31,41
Náklady spolu:			31,41

Odčerpateľný zdroj

Rok	Hrubý výnos [€]	Náklady [€]	Odčerpateľný zdroj [€]
Všetky	2 446,67	31,41	2 415,26

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba kapitalizácie:

Neobmedzená

ÚROKOVÁ MIERA:

Zaťaženie daňou z príjmu:

d = 1,33 %

Základná úroková sadzba ECB:

i = 0,00 %

Miera rizika:

r = 5,00 %

Kapitalizačný úrokomer:

k = (0+5+1,33) / 100 = 0,0633

Výnosová hodnota pozemku

$$VSH_{POZ} = \frac{OZ}{k} = \frac{2\,415,26}{0,0633} = \mathbf{38\,155,77 \text{ €}}$$

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 565	13 683,08
parcela č. 566/1	6 444,93
parcela č. 566/6	3 623,58
parcela č. 567	14 404,19
Spolu	38 155,77

2.3.2.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	29 588,67
Výnosová metóda	38 155,77

Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená metódou polohovej diferenciácie a kombinovanou metódou. Rozdiel vo výsledkoch dosiahnutý obidvoma metódami je prípustný a vyjadruje rozdielnosť vstupných údajov použitých pri ohodnotení. Vzhľadom na polohu obce Tornaľa a spôsob výpočtu hrubého výnosu (výnos na základe odhadovaných nájomných sadzieb), všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie, objektívnejšie vystihuje všeobecnú hodnotu ohodnocovaných pozemkov v danom mieste a čase pri ich prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

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

VŠH pozemkov = 29 588,67 €

III. ZÁVER

3.1. Citácia otázok zadávateľa a stručné odpovede na ne:

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty turistickej ubytovne s rodinným domom č.s. 387 na parc. č. 566/6, obec Tornaľa, katastrálne územie Tornaľa, s príslušenstvom a pozemkami pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov na základe písomnej objednávky DDr. 126/2016 zo dňa 26.05.2017.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhl. MS SR č. 492/2004 v znení nesk. predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu vypracovania posudku, 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.

3.2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Turistická ubytovňa s rodinným domom č.s. 387 na parc. č. 566/6	127 096,05
Drobné stavby	
prístrešok pred ubytovňou	3 245,27
prístrešok pre vonkajšie schody do 1. p.p. na parc. č. 567	116,93
Ploty	
plot čelný	2 229,64
plot bočný	707,37
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody k Ubytovni s.č. 387	1 385,69
prípojka kanalizácie	473,92
kanalizačná šachta	380,39
prípojka plynu	10,16
prípojka NN	45,31
spevnené plochy k RD	57,20
spevnené plochy dvor ubytovňa	2 676,70
spevnené plochy za ubytovňou	301,71
vonkajšie schody	44,02
Spolu stavby	138 770,35
Pozemky	
LV 1589 - parc. č. 565 (1 518 m ²)	10 610,82
LV 1589 - parc. č. 566/1 (715 m ²)	4 997,85
LV 1589 - parc. č. 566/6 (402 m ²)	2 809,98
LV 1589 - parc. č. 567 (1 598 m ²)	11 170,02
Spolu pozemky (4 233,00 m²)	29 588,67
Spolu VŠH	168 359,02
Zaokrúhlená VŠH spolu	168 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **168 000,00 €**

Slovom: **Jedenstošestdesiatosemtisíc Eur**

V Trebišove 10.07.2017

.....
Ing. Zdenko Weiss

3.3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na liste vlastníctva č. 1589 sú uvedené poznámky a t'archy - vid'. kópia LV 1589 v prílohe znaleckého posudku:

Iné práva a záväzky, ktoré by viazli na predmete dražby a ktoré by v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezanikli, neboli oznámené:

IV. PRÍLOHY

- objednávka
- výzva
- list vlastníctva
- kópia z mapy
- doklady o veku stavieb
- pôdorysný náčrt 2 x
- fotodokumentácia zo dňa 20.06.2017