

Ing. Michal Ižák,  
znalec z odboru : Stavebníctvo, odvetvia : Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné  
číslo 911 353, č. tel.

Zadávateľ : U 9,, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO 35 849 703.

Číslo spisu ( objednávky ) : Objednávka, zo dňa 08.07.2020.

## **ZNALCKÝ POSUDOK č. 07/2020**

**vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty : " Rodinného domu, súp. č. 342 vybudovaného na parc. CKN č. 165 " s príslušenstvom a pozemkami, parc. CKN č. 164, 165 vedených na LV č. 9 v k. ú. Veľký Horeš, obec Veľký Horeš, okr. Trebišov, za účelom dobrovoľnej dražby.**

**Použitý právny predpis :** Z dôvodu, že ohodnocované nehnuteľností, neboli v plnom rozsahu prístupné, nebola umožnená fyzická obhliadka vnútorných priestorov rodinného domu s príslušenstvom, bola umožnená len obhliadka z vonkajšieho pohľadu z ulice, použijem pre výpočet všeobecnej hodnoty :

- Zákon č. 527/2002 Z. z. § 12, ods. 3 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, na splnenie zákonnej povinnosti o dobrovoľných dražbách, je umožnené znalcovi vykonanie ohodnotenia bez fyzickej obhliadky nehnuteľnosti. ( t. j. vykonanie ohodnotenia z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii ). : Znalecký posudok č. 191/2018. ( 2018 02 67 91 43 ) zo dňa 30.11.2018. spracovaný Ing. Pavlom Jurkom, pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 69 ( 29 )  
Počet vyhotovení: 6  
Vyhotovenie č. : 5

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca :

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty : " Rodinného domu, súp. č. 342 vybudovaného na parc. CKN č. 165 " s príslušenstvom a pozemkami, parc. CKN č. 164, 165 vedených na LV č. 9 v k. ú. Veľký Horeš, obec Veľký Horeš, okr. Trebišov, za účelom dobrovoľnej dražby.

**Použitý právny predpis :** Z dôvodu, že ohodnocované nehnuteľností, neboli v plnom rozsahu sprístupnené, nebola umožnená fyzická obhliadka vnútorných priestorov rodinného domu s príslušenstvom, bola umožnená len obhliadka z vonkajšieho pohľadu z ulice, použijem pre výpočet všeobecnej hodnoty :

- Zákon č. 527/2002 Z. z. § 12, ods. 3 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, na splnenie zákonnej povinnosti o dobrovoľných dražbách, je umožnené znalcovi vykonanie ohodnotenia bez fyzickej obhliadky nehnuteľností. ( t. j. vykonanie ohodnotenia z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii ).  
Objednávateľ predložil : Znalecký posudok č. 191/2018. ( 2018 02 67 91 43 ) zo dňa 30.11.2018. spracovaný Ing. Pavlom Jurkom, pre účel dobrovoľnej dražby.

**2. Dátum vyžiadania posudku :** Objednávka zo dňa 08.07.2020.

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný ( rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu )**  
: Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu 30.07.2020,

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :** 30.07.2020.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka, zo dňa 08.07.2020.
- Stavebné povolenie na stavbu Rodinného domu, nebolo predložené, nie je archivované ani na Obecnom úrade Veľký Horeš
- Kolaudačné povolenie na stavbu Rodinného domu, nebolo predložené, nie je archivované ani na Obecnom úrade Veľký Horeš
- Žiadosť o vydanie potvrdenia o veku výstavby - Potvrdenie, vydané Obecným úradom Veľký Horeš, Družstevná ulica 333/2, 076 52 Veľký Horeš, vydané pod č. j. OCU/308 - 001/2018, zo dňa 10.10.2018.
- Znalecký posudok č. 191/2018. ( 2018 02 67 91 43 ) zo dňa 30.11.2018.  
spracovaný Ing. Pavlom Jurkom, pre účel dobrovoľnej dražby.
- Fotodokumentácia zo Znaleckého posudku č. 191/2018 ( 201802 679143 ),  
zo dňa 18.02.2018. vyhotovená Ing. Pavlom Jurkom, pre účel dobrovoľnej dražby.
- Notárska zápisnica N 15/2019, Nz 5994/2019, NCRIs 6118/2019,  
zo dňa 26.02.2019, vyhotovená JUDr. Rastislav Demeter. Oznámenie o dražbe  
Zn 21/20196, zo dňa 16.01.2019.

## b) Podklady získané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č. 9, k. ú. Veľký Horeš, obec Veľký Horeš, okr. Trebišov, tvorený Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, vytvorený cez katastrálny portál. zo dňa 31.07.2020.
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu CKN č. 164, 165, mapový list č. Veľký Horeš, v k. ú. Veľký Horeš, obec Veľký Horeš, okr. Trebišov, vytvorený Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, vytvorený cez katastrálny portál. zo dňa 04.08.2020.
- Zameranie a nákres skutkového stavu - Pôdorysné náčrty vyhotovené znalcom.
- Fotodokumentácia - vyhotovená znalcom pri vykonanej fyzickej obhliadke, zo dňa 30.07.2020.
- Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk); [www.trh.sk](http://www.trh.sk); [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk); [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)

## 6. Použité právne predpisy a literatúra :

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení. v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- 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.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

## a) Definície pojmov

## Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

**Východisková hodnota stavieb (VH)**

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

**Technická hodnota stavieb (TH)**

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

**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 2. štvrtrok 2020.

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 a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa :**

Z dôvodu, že ohodnocované nehnuteľnosti, neboli v plnom rozsahu sprístupnené, nebola umožnená fyzická obhliadka vnútorných priestorov rodinného domu s príslušenstvom, bola umožnená len obhliadka z vonkajšieho pohľadu z ulice, použijem pre výpočet všeobecnej hodnoty :

**Použitý právny predpis :** Z dôvodu, že ohodnocované nehnuteľnosti, neboli v plnom rozsahu sprístupnené, nebola umožnená fyzická obhliadka vnútorných priestorov rodinného domu s príslušenstvom, bola umožnená len obhliadka z vonkajšieho pohľadu z ulice, použijem pre výpočet všeobecnej hodnoty :

- Zákon č. 527/2002 Z. z. § 12, ods. 3 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, na splnenie zákonnej povinnosti o dobrovoľných dražbách, je umožnené znalcovi vykonanie ohodnotenia bez fyzickej obhliadky nehnuteľnosti. ( t. j. vykonanie ohodnotenia z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii ). Objednávateľ predložil : Znalecký posudok č. 191/2018. ( 2018 02 67 91 43 ) zo dňa 30.11.2018. spracovaný Ing. Pavlom Jurkom, pre účel dobrovoľnej dražby

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy

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

" Rodinného domu, súp. č. 342 vybudovaného na parc. CKN č. 165 " s príslušenstvom, vedených na LV č. 9 v k. ú. Veľký Horeš, obec Veľký Horeš, okr. Trebišov, za účelom dobrovoľnej dražby.

#### Metóda polohovej diferenciácie :

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,  
k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

#### Kombinovaná metóda :

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VSH_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],  
TH – technická hodnota stavieb [€],  
a – váha výnosovej hodnoty [-],  
b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b.

#### Metóda porovnávania :

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VSH_s = M \cdot VSH_{Mj} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,  
VSH<sub>Mj</sub> – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

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.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

**Pozemky sú predmetom ohodnotenia, jedná sa o pozemky :**

" Pozemky, parc. CKN č. 164, 165 vedené na LV č. 9 v k. ú. Veľký Horeš, obec Veľký Horeš, okr. Trebišov, za účelom dobrovoľnej dražby.

**Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu :**

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde  $M$  - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
 $VH_{MJ}$  - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
 $k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciácie

**Metóda porovnávania :**

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

$M$  - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,

$V\dot{S}H_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

**Výnosová hodnota - nebude uplatňovaná :** pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

$OZ$  - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

- k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

**\*\*\* Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 9 v k. ú. Veľký Horeš. obec Veľký Horeš, okr. Trebišov, vytvoreného úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, vytvorený cez katastrálny portál. zo dňa 31.07.2020**

**ČASŤ A : Majetková podstata**

Parcely registra " C " evidované na katastrálnej mape

| Parc. č. | Výmera | Druh pozemku                | Spôsob využ. p. | Umiestn. pozemku | Prísl. k ZÚ |
|----------|--------|-----------------------------|-----------------|------------------|-------------|
| 164      | 600    | Záhrady                     |                 | 4                | 1           |
| 165      | 600    | Zastavaná plocha a nádvoria |                 | 15               | 1           |

**Legenda :**

- 4 - Pozemok prevažne vstavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny  
15 - Pozemok, na ktorom je postavená budova označená súpisným číslom

**Kód umiestnenia pozemku**

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

| Súp.č. | na parc. č. | Druh stavby | Popis stavby | Druh ch. n. | Umiest. stavby |
|--------|-------------|-------------|--------------|-------------|----------------|
| 342    | 165         | 10          | rodinný dom  |             | 1              |

**Legenda :****Kód druhu stavby**

- 10 - Rodinný dom

**Kód umiestnenia stavby**

- 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

**ČASŤ B : VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY.****Účastník právneho vzťahu : Vlastník**

- 1 Gul'ašová Helena, r.  
Dátum narodenia :  
Spoluvlastnícky podiel 1/1

**Poznámka**

P - 44/2015 - Exekútorický úrad Trebišov, súdny exekútor JUDr. Mária Popiková, Šrobárova 3842/9, 075 01 Trebišov. Upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva na nehnut. č. EX 1057/2012-16 v prospech Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Komenského 50, 042 48 Košice, IČO : 36 570 460, pozemky registra C na parc. č. 164, 164 a stavba ako rodinný dom č.s. 242 na parc. č. 165, pod B1 v pod. 1/1, zo dňa 27.01.2015.

P - 258/2015 - ČSOB, a.s., IČO : 36 854 140, Michalská 18, 815 63 Bratislava - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky registra C na parc. č. 164, 165 a stavba ako rodinný dom č. s. 242 na parc. č. 165, pod B 1 v pod. 1/1, zo dňa 4. 06.2016.

P - 297/2015-Z- 037/2018n - Zmena záložného veriteľa na základe zmluvy o postúpení pohľadávka č. 21851000217 v prospech EOS KSI Slovensko, s. r. o., IČO 35 724 803, Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, zo dňa 13.06.2018, č. z. 106/18 - č. z. 148/2018.

Titul nadobudnutia : Kúpna zmluva V - 630/2003, N - 364/2003.

#### ČASŤ C : ĽARCHY :

Por. č. 1 : Záložné právo ČSOB, a.s., IČO : 36 854 140, Michalská 13, 815 53 Bratislava k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky registra C na parc. č. 164, 164 a stavba ako rodinný dom č.s. 242 na parc. č. 165, pod B1 v pod. 1/1, zo dňa 01. 07.2013. zápis , v registri V - 758/2013, zo dňa 31.07.2013, č. z. 109/13  
Z 937 - zmena záložného veriteľa na základe zmluvy o postúpení pohľadávky č. 21851000217 v prospech EOS KSI Slovensko, s. r. o., IČO 35 724 803, Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, zo dňa 13.06.2018, č. z. 106/18.

Por. č. 1 :

Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava - Exekučný príkaz č. EX 14917/13 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti pozemky registra C na parc. č. 164, 164 a stavba ako rodinný dom č.s. 242 na parc. č. 165, v pod. 1/1, zo dňa 24.02.2014, ved. v rg. Z - 440/2014 - č. z. 27/14.

Por. č. 1 :

Z - 115/2015 - Exekútorický úrad Trebišov, súdny exekútor JUDr. Mária Popiková, Šrobárova 3842/9, 075 01 Trebišov. - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 1057/2012-17v prospech Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Komenského 50, 042 48 Košice, IČO : 36 570 460, pozemky registra C na parc. č. 164, 164 a stavba ako rodinný dom č.s. 242 na parc. č. 165, pod B1 v pod. 1/1, zo dňa 27.01.2015.

Por. č. 1 :

Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Dagmar Kovačová, Šoltésovej 14, 811 08 Bratislava - Exekučný príkaz č. EX 1944/2016-20 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v prospech O 2 Slovakia, s.r.o., Einsteinova 24, Bratislava, pozemky registra C na parc. č. 164, 164 a stavba ako rodinný dom č.s. 242 na parc. č. 165, v pod. 1/1, zo dňa 27.03.2017 - č. z. 51/2017.

Por. č. 1 :

Z-1010/2019 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 315EX 301/19-17 zo dňa 24.06.2019 od Exekútorského úradu Košice, Hlavná 115, 040 01 Košice, súdny exekútor JUDr. Mária Bíla v prospech oprávneného: Rozhlas a televízia Slovenska, Mlynská dolina 0, 845 45 Bratislava - Karlova Ves, IČO: 47232480, na nehnuteľnosti: Stavby - rodinný dom súp. č. 342 na pozemku registra C KN parc. č. 165 a pozemok registra C KN parc.č.164, pod B1 v podiele 1/1, č.z. - 190/19

Por. č. 1 :

Z-1831/2019 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 315EX 548/19-35 zo dňa 18.11.2019 od Exekútorského úradu Košice, Hlavná 115, 040 01 Košice, súdny exekútor JUDr. Mária Bíla v prospech oprávneného: Slovenská kancelária poisťovateľov, Bajkalská 19B, 826 58 Bratislava, IČO: 36062235, na nehnuteľnosti: Stavby - rodinný dom súp. č. 342 na pozemku registra C KN parc. č. 165 a pozemok registra C KN parc.č.164, 165 pod B1 v podiele 1/1, č.z. - 734/19

Jné údaje . Bez zápisu.

Poznámka : Bez zápisu.

**Poznámka znalca :**

V súvislosti s vyššie uvedenými údajmi znalec na vysvetlenie uvádza, že všetky údaje z príslušného potvrdeného výpisu z LV č. 9, sú zámerne v ZP uvádzané presne v takom znení a forme, ako sú na predmetnom výpise v LV aj zapísané, t.j. aj s prípadnými chybami ako výstup z počítača bez diakritických a interpunkčných znamienok, bez dĺžňov, mäkčeňov, čiarok, atď., pretože znalec, ani nikto ďalší okrem orgánu štátnej správy na úseku katastra nie je kompetentný na týchto údajoch nič meniť. Potvrdený výpis z LV je verejnou listinou vo vydanej forme a znení do odstránenia chýb a ich údaje sú hodnoverné a záväzné pre každého. Nejedná sa teda o žiadne chyby pri písaní ZP, ale o chyby, resp. nepresnosti vo vydanom výpise z LV.

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :**

Miestnu obhliadku a zameranie nehnuteľností sa pokúšal vykonať znalec dňa 30.07.2020 na základe objednávky objednávateľa.

Vlastníčka nehnuteľnosti pani Helena Guľašová sa obhliadky nezúčastnil. Fyzická obhliadka vnútorných priestorov - rodinného domu s príslušenstvom - ohodnocovanej nehnuteľnosti, nebola vykonaná, bola vykonaná len vizuálnym pohľadom spoza oplotenia. Obhliadky sa zúčastnil aj regionálny zástupca U 9, Zelinárskej u. č. 6, Bratislava v zastupení Dražobnej spoločnosti, a.s. Bratislava, pán Kamil Kapec.

Predmet ohodnotenia bol identifikovaný na mieste bez priamej účasti vlastníkov nehnuteľnosti, pri fyzickej obhliadke vykonanej dňa 30.07.2020.

Z dôvodu, že ohodnocované nehnuteľnosti, neboli v plnom rozsahu sprístupnené, nebola umožnená fyzická obhliadka vnútorných priestorov rodinného domu s príslušenstvom, bola umožnená len obhliadka z vonkajšieho vizuálneho pohľadu z ulice, použijem pre výpočet všeobecnej hodnoty :

- Zákon č. 527/2002 Z. z. § 12, ods. 3 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, na splnenie zákonnej povinnosti o dobrovoľných dražbách, je umožnené znalcom vykonať ohodnotenie bez fyzickej obhliadky nehnuteľnosti. ( t. j. vykonanie ohodnotenia z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii ).

Objednávateľ predložil : Znalecký posudok č. 191/2018. ( 2018 02 67 91 43 ) zo dňa 30.11.2018. spracovaný Ing. Pavlom Jurkom, pre účel dobrovoľnej dražby.

Technický popis ohodnocovaných nehnuteľností, bol prevzatý z tohto znaleckého posudku ako aj z vonkajšieho vizuálneho pohľadu na predmet ohodnotenia, tak ako to dovoľovala situácia, dobrému výhľadu bránilo oplotenie vedľajší rodinný dom.

Fotodokumentácia súčasného stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti z vonkajšieho priestoru - ( z celkového pohľadu ohodnocovaných nehnuteľností ). vyhotovená znalcom dňa 30.07.2020.

Pre porovnanie predpokladaného súčasného stavu ku dňu ohodnotenia, t. j. 30.07.2020 a stavu ku dňu 30.11.2018 keď vypracoval 191/2018. ( 2018 02 67 91 43 ). spracovaný Ing. Pavlom Jurkom, pre účel dobrovoľnej dražby. je v prílohe aj fotodokumentáciu z citované znaleckého posudku.

**V prípade zistenia iného skutkového stavu hlavne vo vnútornom vybavení vlastníčka porušila zákaz nakladania alebo jej zaťaženia,**

**d). Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :**

Projektová dokumentácia rodinného domu, nebola vlastníkom nehnuteľnosti poskytnutá. Znalec predmetné nehnuteľnosti vizuálnym pohľadom porovnal so skutkovým stavom, skopíroval na formát A4, náčrty sú súčasťou tohto znaleckého posudku.

Je možné konštatovať, že stavba je užívaná v súlade s pôvodnými rozhodnutiami, stavebným povolením a kolaudačným rozhodnutím.

Skutkový stav bol podľa danej možnosti porovnaný s právny stavom. Konštatujem súlad.

**d). Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :**

Projektová dokumentácia rodinného domu, nebola vlastníkom nehnuteľnosti poskytnutá. Znalec predmetné nehnuteľnosti vizuálnym pohľadom porovnal so skutkovým stavom, skopíroval na formát A4, náčrty sú súčasťou tohto znaleckého posudku.

Je možné konštatovať, že stavba je užívaná v súlade s pôvodnými rozhodnutiami, stavebným povolením a kolaudačným rozhodnutím.

Skutkový stav bol podľa danej možnosti porovnaný s právnym stavom. Konštatujem súlad.

**e) Údaje katastra nehnuteľností :**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

V zmysle predložených dokladov je nehnuteľnosť - " Rodinný dom, súp. č. 342 vybudovaný na parc. CKN č. 165 " s príslušenstvom, a pozemkami, parc. CKN č. 164, 165 vedených na LV č. 9 v k. ú. Veľký Horeš, obec Veľký Horeš, okr. Trebišov, za účelom dobrovoľnej dražby. Uvedené ťarchy nemajú negatívny vplyv na hodnotu nehnuteľnosti.

Predmetné nehnuteľností sú vo vlastníctve, pod :

- 1 Guľašová Helena, r. Lidické Námestie č. 919/11, Košice 041 01, SR  
Dátum narodenia : 04.03.1947  
Spoluvlastnícky podiel 1/1

Znalec pri obhliadke zdokumentoval a porovnal skutkový stav s právnym stavom. Konštatujem súlad.

**f). Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia :****A.) STAVBY**

| SSúp.č. | na parc. č. | Druh stavby | Popis stavby | Druh ch. n. | Umiest. stavby |
|---------|-------------|-------------|--------------|-------------|----------------|
| 342     | 165         | 10          | rodinný dom  |             | 1              |

Ploty : Plot čelný od ulice z juhovýchodnej strany

Vonkajšie úpravy : Prípojka vody, Prípojka kanalizácie, Prípojka elektro NN - zemná, Vodomerná šachta, Spevnené plochy z monolitického betónu, Vonkajšie WC murované, Betónová žumpa

**B.) POZEMKY**

| Parc. č. | Výmera | Druh pozemku                | Spôsob využ. p. | Umiestn. pozemku | Prísl. k ZÚ |
|----------|--------|-----------------------------|-----------------|------------------|-------------|
| 164      | 600    | Záhrady                     |                 | 4                | 1           |
| 165      | 600    | Zastavaná plocha a nádvoria |                 | 15               | 1           |

**C.) TRVALÉ PORASTY**

Trvalé porasty nie sú predmetom ohodnotenia.

**g). Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľností ( stavieb ), ktoré nie sú vlastnícky podložené :**

Budovy, stavby, sú vlastnícky usporiadané. Neboli zistené ďalšie Budovy a Stavby vo vlastníctve, na ktoré by bolo uplatňované, resp., by sa malo uplatňovať záložné právo,

**Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti ( Rodinného domu ) :**

Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Pre stanovenie Kombinovanej a Porovnávacej metódy, nie sú doklady o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, ktoré sú identifikovateľné.

Podklady z prevodu ako aj o prenájme bolo možné získať len z internetu

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

V tomto prípade stanovujem Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti metódou Polohovej diferenciácie, Porovnávacou metódou ako aj Kombinovanou metódou z podkladov získaných z internetu.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom, súp. č. 342, na parc. CKN č. 165

##### POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je " Rodinný dom, súp. č.342 ", vybudovaný na parc. C KN 165 v k. ú. Veľký Horeš, obec Veľký Horeš, okr. Trebišov, vedený na LV č. 9. Rodinný dom sa nachádza v zastavanom území obce Veľký Horeš. Jedná sa o Rodinný dom osadený v uličnej zástavbe - trojpodlažný rodinný dom ( 1. Podzemné podlažie a 2. Nadzemné podlažia ).

Zastavaná plocha je 128,37 m<sup>2</sup>. Rodinný dom je vybudovaný na rovinatom teréne, do užívania podľa kolaudačného rozhodnutia, bol daný v roku 1973.

Pri fyzickej obhliadke bolo zistené, že niektoré prvky dlhodobej ako aj krátkodobej životnosti sú poškodené, o ktoré prvky sa jedná, tieto sú uvedené v bodovom ohodnotení so stanovením poškodenia v %.

Hlavný vstup do rodinného domu je z prednej juhovýchodnej časti dvora.

##### Stavba rodinného domu bola realizovaná :

- \*\* Stavebné povolenie na stavbu Rodinného domu, nebolo predložené, nie je archivované ani na Obecnom úrade Veľký Horeš
- \*\* Kolaudačné povolenie na stavbu Rodinného domu, nebolo predložené, nie je archivované ani na Obecnom úrade Veľký Horeš
- \*\* Žiadosť o vydanie potvrdenia o veku výstavby - Potvrdenie, vydané Obecným úradom Veľký Horeš, Družstevná ulica 333/2, 076 52 Veľký Horeš, vydané pod č. j. OCU/308 - 001/2018, zo dňa 10.10.2018.

Z dispozičného hľadiska má stavba jednu bytovú jednotku. Celá plocha slúži pre obytné účely a žiadna plocha neslúži prevádzkovým a podnikateľským účelom. Nakoľko je splnená podmienka, že Rodinný dom je obytný dom, v ktorom je bytová plocha viac ako 1/2 z podlahovej plochy všetkých miestností určených na bývanie, ďalej že stavba má len 1 bytovú jednotku a má 1 Podzemné podlažie, a 2 Nadzemné podlažia. Rodinný dom môže mať najviac tri samostatné byty a najviac dve nadzemné podlažia a podkrovia, je stavba zatriedená ako rodinný dom. ( Vid' ustanovenia § 40 a 44 odst. 1 vyhlášky FMTIR č. 83/1976 Zb. ). Stavba spĺňa základnú podmienku pre zatriedenie obytného domu - viac ako 2/3 podlahových plôch všetkých miestností v dome pripadá na byty.

Vlastníčka nehnuteľnosti sa obhliadky nezúčastnila. Fyzická obhliadka vnútorných priestorov - rodinného domu - ohodnocovanej nehnuteľnosti nebola vykonaná, bola vykonaná len obhliadka z vonkajšieho pohľadu. Obhliadky sa zúčastnil aj regionálny zástupca U 9, Zelinárskej u. č. 6, Bratislava v zastupení Dražobnej spoločnosti, a.s. Bratislava, pán Kamil Kapec.

Z uvedeného dôvodu sa použije :

**Použitý právny predpis :** Z dôvodu, že ohodnocované nehnuteľnosti, neboli v plnom rozsahu sprístupnené, nebola umožnená fyzická obhliadka vnútorných priestorov rodinného domu s príslušenstvom, bola umožnená len obhliadka z vonkajšieho pohľadu z ulice, použijem pre výpočet všeobecnej hodnoty :

- Zákon č. 527/2002 Z. z. § 12, ods. 3 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, na splnenie zákonnej povinnosti o dobrovoľných dražbách, je umožnené znalcovi vykonanie ohodnotenia bez fyzickej obhliadky nehnuteľnosti. ( t. j. vykonanie ohodnotenia z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii ).

Objednávateľ predložil : Znalecký posudok č. 191/2018. ( 2018 02 67 91 43 ) zo dňa 30.11.2018.  
spracovaný Ing. Pavlom Jurkom, pre účel dobrovoľnej dražby.

### **Konštrukčné riešenie, technický popis a stav opotrebovania.**

#### **1.Podzemné podlažie.**

Dispozičné riešenie: Celé podzemné podlažie je pod celou zastavanou plochou rodinného domu. Dispozične pozostáva z dvoch častí, ktoré nie sú dispozične prepojené. Jedná časť je prístupná schodišťovým priestorom z 1. nadzemného podlažia a v tejto časti sa nachádza Chodba so schodišťovým priestorom, Skladové priestory ( 3x sklad ), Kotolňa a 2x Pivnica , V druhej časti, ktorá je prístupná zo zadnej časti dvora sa nachádza Sklad.

Podlažie je založené v hĺbke nad 1 do 2,0 m bez zvislou izoláciou proti zemnej vlhkosti a proti spodnej vode. Obvodové murivo je z monolitického betónu so skladobnou hrúbkou muriva nad 30 do 40 cm. Vnútorne deliace priečky sú vybudované z tehál. Vodorovné konštrukcie sú betónové s rovným podhl'adom. Klampiarske konštrukcie okenných parapetov sú z pozinkovaného plechu. Schody sú betónové, sú obložené keramikou dlažbou.

Vonkajšie povrchové úpravy nie sú zrealizované, steny sú bez omietok a bez ostatnej povrchovej úpravy.

Vnútorne omietky, sa nevyskytujú. Vnútorný obklad - keramiky sa nevyskytuje. Dvere sú hladké, drevené, osadené do oceľových zárubní. Okná sú drevené, jednoduché.

Podlahy vo všetkých miestnostiach sú betónové bez povrchovej úpravy. Vykurovanie nie je zrealizované.

Elektroinštalácia je svetelná a motorická s poistkami, spoločne pre všetky podlažia. Rozvod teplej a studenej vody nie je zrealizovaný. Kanalizácia nie je zrealizovaná. Rozvod zemného plynu nie je vybudovaný. Rozvody STA nie sú vybudované. Zariadenie predmetov sa nevyskytujú.

#### **1. Nadzemné podlažie.**

Dispozičné riešenie. Na podlaží sa nachádza Zádverie, Chodba, Kuchyňa, 2x Obývací izba, Chodba so schodišťovým priestorom, WC, Kúpeľňa.

Stavba je založená na základových pásoch s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Podmurovka nie je vybudovaná, nakoľko podzemné podlažie je podpivničené, je pod celou zastavanou plochou. Zvislá nosná konštrukcia je murovaná z tehál, so skladobnou hr. nad 30 do 40 cm. Strop je železobetónový s rovným podhl'adom. Strecha je plocha, jednoplášťová bez tepelnej izolácie, so strešnou krytinou z pozinkovaného plechu na plnom debnení. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, oplechované sú aj okenné parapety pozinkovaným plechom. Deliace priečky sú z tehál. Vonkajšie omietky sú na báze škrabaného brizolitu a sú na 4 stenách nad 2/3 omietanej plochy stien. Vonkajší obklad sa nevyskytuje. Vnútorne omietky sú vápenné hladké. Vnútorý obklad je v kúpeľni a vo WC. Schody sú betónové s povrchovou úpravou z keramickej dlažby. Dvere sú drevené plné, resp. zasklené osadené do kovových zárubní. Okná sú drevené, dvojité, sú bez žalúzií. Jedno okno je plástové. Podlahy sú prevažne betónové s povrchovou úpravou z PVC, resp. s povrchovou úpravou z keramickej dlažby o rozmere 10 x 10 cm. Vykurovanie bolo pôvodne ústredné z kotolne na pevné palivo, v súčasnosti je kotol odmontovaný. Vykurovanie bolo pôvodne vybudované ako ústredné s oceľovými radiátormi, ktoré v súčasnosti nie je funkčné. V čase obhliadky je vykurovanie zabezpečované lokálnou pecou na pevné palivo,

Elektroinštalácia je svetelná s poistkami, istenie je spoločné pre celý rodinný dom. Budova nie je istená bleskozvodom proti atmosférickým výbojom. Rozvod vody je teplej a studenej z centrálného zdroja, rozvody sú vybudované z pozinkovaného potrubia. Zdrojom teplej vody je zásobníkový ohrievač umiestnený v kúpeľni. Rozvody kanalizácie sú z plastového potrubia. Vybavenie WC - kombi je bez umývadla. V kuchyni je plynový sporák na propán bután. drezové umývadlo na kuchynskej linke je zabudované je s pákovou batériou. Kuchynská linka je na báze dreva dl. 2,60 m, odsávač pary nie je zabudovaný. Batérie na zariadeniach predmetoch sú pákové nerezové, v celkovom počte 2 ks. Keramiky obklad v kuchyni sa nevyskytuje, podlaha je z keramickej dlažby.

Kúpeľňa je vybavená liatinovou vaňou, je bez umývadla. Kúpeľňa je obložená keramickým obkladom do výšky 1,50 m, ako aj vane, ale tento obklad vane je značne poškodený. Podlaha je z keramickej dlažby.

## 2. Nadzemné podlažie.

Dispozičné riešenie. Na podlaží sa nachádza 5x obývací izba, Chodba so schodišťovým priestorom, a Loggia.

Zvislá nosná konštrukcia je z tehelného muriva, so skladobnou hr. nad 30 do 40 cm. Obvodové steny nie sú zateplené. Stropná konštrukcia je drevená trámová s rovným podhl'adom.

Klampiarske konštrukcie sú úplne, sú z pozinkovaného plechu, oplechované sú aj okenné parapety pozinkovaným plechom. Deliace priečky sú z tehál. Vonkajšie omietky sú na štyroch stenách škrabané brizolitové, sú s výmerou nad 2/3 omietanej plochy z celkového pohľadu na fasádu, omietky sú poškodené. Vnútorne omietky sú vápenné hladké.

Na podlaží sa nenachádza sociálne zariadenie ani kuchyňa. Vnútorne keramické obklad sa preto nevyskytujú.

Dvere sú plné, osadené do kovových zárubní. Okná sú drevené, dvojité, sú bez žalúzií. Podlahy sú betónové s povrchovou úpravou z plávajúcej podlahy Dlažby v sociálnom zariadení a na chodbe sú betónové s povrchovou úpravou z PVC. Vykurovanie bolo pôvodne vybudované ako ústredné s ocelovými radiátormi, ktoré v súčasnosti nie je funkčné, v súčasnosti je vykurovanie lokálne prenosnými elektrickými konvektormi, sú prenosné a preto nie sú predmetom ohodnotenia. podlahové. Elektroinštalácia je svetelná s poiskami

Rozvod vody, kanalizácie a plynu nie sú vybudované

Budova nie je istená bleskozvodom proti atmosférickým výbojom. V rodinnom dome nie je zabudovaná bezpečnostná signalizácia.

Presná špecifikácia zariadení predmetov je uvedená podľa jednotlivých podlaží v bodovom ohodnotení. Odpad zo zariadení predmetov ( WC - záchodová misa, kúpeľne - vaňa, umývadlo, bidet a kuchyne - drez ) je vedený zvislou a ležatou kanalizáciou z kameninových, resp. plastových rúr.

Ohodnocovaný Rodinný dom je napojený na inžinierske siete nasledovne, prípojka vody je v súčasnosti napojená na obecný verejný rozvod, Kanalizačná prípojka je v súčasnosti napojená na vlastnú žumpu Prípojka elektro NN - je napojená podzemným vedením na verejný vzdušný obecný rozvod. Plynová prípojka nie je vybudovaná, je ale možnosť napojenia na verejný obecný rozvod.

Na rodinnom dome nebola vykonávaná primeraná údržba a opravy. Jedná sa o rodinný dom vybudovaný zo stavebných materiálov a zariadení predmetov, používaných v roku 1973. Vybavenie rodinného domu v predmetoch krátko dobej životnosti je nadmerne opotrebované a vyžaduje si veľkú opravu -- rekonštrukciu. Pri výstavbe boli použité stavebné materiály, ktoré súčasným požiadavkám sú nevyhovujúce ( Pôvodné dvojité okna, kuchynská linka je poškodená, popraskaná dlažba na 1. nadzemnom podlaží, vykurovanie je nefunkčné. Podlahy na 2. nadzemnom podlaží sú z PVC, sú poškodené, dvere sú značne poškodené, taktiež sú poškodené vstupné dvere, 1. podzemné podlažie je bez povrchových úprav. Rodinný dom je obývaný, je ale v nevyhovujúcom stave a súčasné požiadavkám na bývanie v takomto dome je nevyhovujúce..

Podrobný technický popis a poškodenosť jednotlivých prvkov v bodovom ohodnotení samotného ohodnotenia.

Životnosť stavby bola stanovená na základe charakteristiky a je 80 - 100 rokov. Na základe uskutočnenej fyzickej obhliadky, stavu konštrukčných prvkov dlhodojej a krátkodojej životnosti, druhu použitých stavebných materiálov a s prihliadnutím na stav údržby vo výpočte uvažujem so životnosťou 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 <sup>2</sup> ] | k <sub>zp</sub>  |
|----------|-------------------|-------------------------------------|----------------------|------------------|
| 1. PP    | 1973              | 7,20*11,66 - 2,22*2,31 + 3,91*11,36 | 123,24               | 120/123,24=0,974 |
| 1. NP    | 1973              | 7,20*11,66 + 3,91*11,36             | 128,37               | 120/128,37=0,935 |
| 2. NP    | 1973              | 7,20*11,66 + 3,91*11,36             | 128,37               | 120/128,37=0,935 |

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

**1. PODZEMNÉ PODLAŽIE**

| Bod | Položka                                                                                                        | Hodnota     | Pošk. [%] | Výsled.       |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|---------------|
| 4   | Murivo<br>4.3 z monolitického betónu                                                                           | 1250        | 0         | 1250,0        |
| 5   | Deliace konštrukcie<br>5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)                            | 160         | 0         | 160,0         |
| 7   | Stropy<br>7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické                           | 1040        | 30        | 728,0         |
| 13  | Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)<br>13.2 z pozinkovaného plechu                  | 20          | 30        | 14,0          |
| 16  | Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice<br>16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba | 190         | 0         | 190,0         |
| 18  | Okná<br>18.7 jednoduché drevené alebo oceľové                                                                  | 150         | 0         | 150,0         |
| 23  | Dlažby a podlahy ost. miestností<br>23.6 cementový poter, tehlová dlažba                                       | 50          | 30        | 35,0          |
| 25  | Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)<br>25.2 svetelná                                                          | 155         | 40        | 93,0          |
| 30  | Rozvod vody<br>30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody                                               | 30          | 30        | 21,0          |
|     | <b>Spolu</b>                                                                                                   | <b>3045</b> |           | <b>2641,0</b> |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

| Bod | Položka                                                                                                         | Hodnota | Pošk. [%] | Výsled. |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|---------|
| 2   | Základy<br>2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie                                            | 425     | 0         | 425,0   |
| 4   | Murivo<br>4.1.d murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm | 1000    | 0         | 1000,0  |
| 5   | Deliace konštrukcie<br>5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)                             | 160     | 0         | 160,0   |
| 6   | Vnútorne omietky<br>6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené                                              | 400     | 0         | 400,0   |
| 7   | Stropy<br>7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické                            | 1040    | 0         | 1040,0  |

|    |                                                                                                                 |             |   |               |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---|---------------|
| 13 | Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)<br>13.2 z pozinkovaného plechu                   | 20          | 0 | 20,0          |
| 14 | Fasádne omietky<br>14.1.b vápenné štukové, zdrsené, striekaný brizolit nad 2/3                                  | 220         | 0 | 220           |
| 16 | Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice<br>16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba  | 190         | 0 | 190,0         |
| 17 | Dvere<br>17.3 hladké plné alebo zasklené                                                                        | 135         | 0 | 135,0         |
| 18 | Okná<br>18.3 dvojité drevené s doskovým ostiením s dvoj. s trojvrstv. zasklením                                 | 340         | 0 | 340,0         |
| 22 | Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)<br>22.7 keramické dlažby                                    | 180         | 0 | 180,0         |
| 23 | Dlažby a podlahy ost. miestností<br>23.2 keramické dlažby                                                       | 150         | 0 | 150,0         |
| 24 | Ústredné vykurovanie<br>24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely | 480         | 0 | 480,0         |
| 25 | Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)<br>25.1 svetelná, motorická                                                | 280         | 0 | 280,0         |
| 30 | Rozvod vody<br>30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja                      | 55          | 0 | 55,0          |
| 31 | Inštalácia plynu<br>31.2 rozvod propán-butánu                                                                   | 15          | 0 | 15,0          |
|    | <b>Spolu</b>                                                                                                    | <b>5090</b> |   | <b>5090,0</b> |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

|    |                                                                                                                                                                                                                                               |                 |              |                       |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|-----------------------|
| 33 | Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika<br>33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)                                                                                                                                   | 10              | 0            | 10,0                  |
| 34 | Zdroj teplej vody<br>34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)                                                                                                                           | 65              | 0            | 65,0                  |
| 35 | Zdroj vykurovania<br>35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)<br>35.2.a lokálne - elektrické konvertory (1 ks)                                                   | 155<br>35       | 0<br>0       | 155,0<br>35,0         |
| 36 | Vybavenie kuchyne alebo práčovne<br>36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)<br>36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)<br>36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.6 bm) | 50<br>30<br>143 | 0<br>0<br>20 | 50,0<br>30,0<br>114,4 |
| 37 | Vnútorné vybavenie<br>37.1 vaňa liatinová (1 ks)                                                                                                                                                                                              | 40              | 0            | 40,0                  |
| 38 | Vodovodné batérie<br>38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)<br>38.3 pákové nerezové (1 ks)                                                                                                                                                    | 35<br>20        | 0<br>0       | 35,0<br>20,0          |
| 39 | Záchod<br>39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)                                                                                                                                                                                                | 25              | 0            | 25,0                  |

|    |                                                           |             |    |               |
|----|-----------------------------------------------------------|-------------|----|---------------|
| 40 | <b>Vnútorne obklady</b>                                   |             |    |               |
|    | 40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks) | 80          | 20 | 64,0          |
|    | 40.4 vane (1 ks)                                          | 15          | 30 | 10,5          |
|    | 40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)                          | 30          | 20 | 24,0          |
| 42 | <b>Kozub</b>                                              |             |    |               |
|    | 42.1 s otvoreným ohnískom (1 ks)                          | 180         | 0  | 180,0         |
| 45 | <b>Elektrický rozvádzač</b>                               |             |    |               |
|    | 45.2 s poistkami (1 ks)                                   | 145         | 0  | 145,0         |
|    | <b>Spolu</b>                                              | <b>1058</b> |    | <b>1002,9</b> |

**2. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

| Bod | Položka                                                                                            | Hodnota     | Pošk. [%] | Výsled.       |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|---------------|
| 4   | <b>Murivo</b>                                                                                      |             |           |               |
|     | 4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm | 1000        | 0         | 1000,0        |
| 5   | <b>Deliace konštrukcie</b>                                                                         |             |           |               |
|     | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)                                       | 160         | 0         | 160,0         |
| 6   | <b>Vnútorne omietky</b>                                                                            |             |           |               |
|     | 6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené                                                     | 400         | 0         | 400,0         |
| 7   | <b>Stropy</b>                                                                                      |             |           |               |
|     | 7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové                                                           | 760         | 0         | 760,0         |
| 9   | <b>Ploché strechy</b>                                                                              |             |           |               |
|     | 9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou                                                             | 335         | 0         | 335,0         |
| 11  | <b>Krytiny na plochých strechách</b>                                                               |             |           |               |
|     | 11.4 z pozinkovaného plechu                                                                        | 365         | 0         | 365,0         |
| 12  | <b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>                                                              |             |           |               |
|     | 12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty                                   | 55          | 0         | 55,0          |
| 13  | <b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>                              |             |           |               |
|     | 13.2 z pozinkovaného plechu                                                                        | 20          | 0         | 20,0          |
| 14  | <b>Fasádne omietky</b>                                                                             |             |           |               |
|     | 14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3                                    | 260         | 0         | 260           |
|     | 14.3.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/3 do 1/2                                | 25          | 0         | 25            |
|     | 14.4.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit do 1/3                                        | 20          | 0         | 20            |
| 17  | <b>Dvere</b>                                                                                       |             |           |               |
|     | 17.3 hladké plné alebo zasklené                                                                    | 135         | 0         | 135,0         |
| 22  | <b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>                                         |             |           |               |
|     | 22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino                                                               | 120         | 20        | 96,0          |
| 23  | <b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>                                                            |             |           |               |
|     | 23.2 keramické dlažby                                                                              | 150         | 0         | 150,0         |
| 24  | <b>Ústredné vykurovanie</b>                                                                        |             |           |               |
|     | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely           | 480         | 0         | 480,0         |
| 25  | <b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>                                                        |             |           |               |
|     | 25.2 svetelná                                                                                      | 155         | 0         | 155,0         |
| 30  | <b>Rozvod vody</b>                                                                                 |             |           |               |
|     | 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja                        | 55          | 0         | 55,0          |
|     | <b>Spolu</b>                                                                                       | <b>4495</b> |           | <b>4471,0</b> |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{cu} = 2,618$ 

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$ 

| Podlažie | Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nepoškodeného podlažia | Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP poškodeného podlažia | Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ] | Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ] |
|----------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1. PP    | $(3045 + 0 * 0,974) / 30,1260$                         | $(2641 + 0 * 0,974) / 30,1260$                       | 101,08                                                | 87,67                                               |
| 1. NP    | $(5090 + 1058 * 0,935) / 30,1260$                      | $(5090 + 1002,9 * 0,935) / 30,1260$                  | 201,79                                                | 200,08                                              |
| 2. NP    | $(4495 + 0 * 0,935) / 30,1260$                         | $(4471 + 0 * 0,935) / 30,1260$                       | 149,21                                                | 148,41                                              |

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. PP    | 1973              | 47      | 43      | 90      | 52,22 | 47,78  |
| 1. NP    | 1973              | 47      | 43      | 90      | 52,22 | 47,78  |
| 2. NP    | 1973              | 47      | 43      | 90      | 52,22 | 47,78  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                                     | Výpočet                                                    | Hodnota [€] |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>1. PP z roku 1973</b>                  |                                                            |             |
| Východisková hodnota                      | $101,08 \text{ €/m}^2 * 123,24 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$ | 30 982,05   |
| Východisková hodnota poškodeného podlažia | $87,67 \text{ €/m}^2 * 123,24 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$  | 26 871,75   |
| Technická hodnota                         | 47,78% z 26 871,75                                         | 12 839,32   |
| <b>1. NP z roku 1973</b>                  |                                                            |             |
| Východisková hodnota                      | $201,79 \text{ €/m}^2 * 128,37 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$ | 64 425,30   |
| Východisková hodnota poškodeného podlažia | $200,08 \text{ €/m}^2 * 128,37 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$ | 63 879,35   |
| Technická hodnota                         | 47,78% z 63 879,35                                         | 30 521,55   |
| <b>2. NP z roku 1973</b>                  |                                                            |             |
| Východisková hodnota                      | $149,21 \text{ €/m}^2 * 128,37 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$ | 47 638,13   |
| Východisková hodnota poškodeného podlažia | $148,41 \text{ €/m}^2 * 128,37 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$ | 47 382,72   |
| Technická hodnota                         | 47,78% z 47 382,72                                         | 22 639,46   |

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Podlažie             | Východisková hodnota bez poškodenia [€] | Východisková hodnota poškodenej stavby [€] | Technická hodnota [€] |
|----------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------|
| 1. podzemné podlažie | 30 982,05                               | 26 871,75                                  | 12 839,32             |
| 1. nadzemné podlažie | 64 425,30                               | 63 879,35                                  | 30 521,55             |
| 2. nadzemné podlažie | 47 638,13                               | 47 382,72                                  | 22 639,46             |
| <b>Spolu</b>         | <b>143 045,48</b>                       | <b>138 133,82</b>                          | <b>66 000,33</b>      |

Poškodenosť stavby:  $(143\,045,48\text{€} - 138\,133,82\text{€}) / 143\,045,48\text{€} * 100\% = 3,43\%$

## 2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

### 2.2.1 Garáž, na parc. CKN č. 165

#### POPIS STAVBY

Stavba Garáž, je bez súp. č. bola vybudovaná na parc. CKN č. 165. Jedná sa o jednopodlažnú stavbu so zastavanou plochou 26,98 m<sup>2</sup>, t.j. do 150 m<sup>2</sup> a so svetlou výškou nad 160 cm. Stavba slúži na garážovanie osobného motorového vozidla, bola vybudovaná v roku 1973 z pôvodných materiálov.

Vlastníčka nehnuteľnosti sa obhliadky nezúčastnila. Fyzická obhliadka vnútorných priestorov - garáže - ohodnocovanej nehnuteľnosti nebola vykonaná, bola vykonaná len obhliadka z vonkajšieho pohľadu. Z uvedeného dôvodu sa použije :

**Použitý právny predpis :** Z dôvodu, že ohodnocované nehnuteľností, neboli v plnom rozsahu sprístupnené, nebola umožnená fyzická obhliadka vnútorných priestorov rodinného domu s príslušenstvom, bola umožnená len obhliadka z vonkajšieho pohľadu z ulice, použijem pre výpočet všeobecnej hodnoty :

- Zákon č. 527/2002 Z. z. § 12, ods. 3 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, na splnenie zákonnej povinnosti o dobrovoľných dražbách, je umožnené znalcovi vykonanie ohodnotenia bez fyzickej obhliadky nehnuteľnosti. ( t. j. vykonanie ohodnotenia z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii ).

Objednávateľ predložil : Znalecký posudok č. 191/2018. ( 2018 02 67 91 43 ) zo dňa 30.11.2018. spracovaný Ing. Pavlom Jurkom, pre účel dobrovoľnej dražby.

#### Na výstavbu Garáže boli vydané :

\*\* Stavebné povolenie na stavbu Rodinného domu, nebolo predložené, nie je archivované ani na Obecnom úrade Veľký Horeš

\*\* Kolaudačné povolenie na stavbu Rodinného domu, nebolo predložené, nie je archivované ani na Obecnom úrade Veľký Horeš

\*\* Žiadosť o vydanie potvrdenia o veku výstavby - Potvrdenie, vydané Obecným úradom Veľký Horeš, Družstevná ulica 333/2, 076 52 Veľký Horeš, vydané pod č. j. OCU/308 - 001/2018, zo dňa 10.10.2018.

#### Konštrukčné riešenie, technický popis a stav opotrebovania.

Stavba je založená na základových pásoch s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti, je bez betónovej podmurovky. Obvodový plášť je vybudovaný z tehla blokov o skladobnej hrúbke nad 15 do 30 cm. Stropy sú železobetónové s rovným podhlľadom, sú bez tepelnej izolácie. Strecha je plochá so strešným plášťom z pozinkovaného plechu. Konštrukcie klampiarske sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie úpravy povrchov sú zo striekanej brizolitovej omietky. Vnútorné úpravy povrchov sú vápennej hladkej omietky. Vráta sú kovové, dvojkrídlové. Okná sú oceľové jednoduché. Podlahy sú hrubé betónové. Vykurovanie, rozvod vody a kanalizácie a rozvod plynu nie sú vybudované. Elektroinštalácia je svetelná s poistkovými automatmi. Objekt nie je istený bleskozvodom proti atmosférickým výbojom. Zariadenie predmety nie sú žiadne.

#### Konštrukčné riešenie, technický popis a stav opotrebovania.

Na stavbe nebola v poslednom období vykonávaná pravidelná údržba a opravy v potrebnom rozsahu. Opotrebovanie nie je primerané veku stavby.

V súčasnosti je obvodové murivo poškodené zvislou trhlinou, v celej šírke muriva. Vonkajšie a vnútorné omietky sú značne poškodené na úrovni cca 30,0 %. Betónová podlaha je poškodená prasklinou spôsobenou sadaním základov, so stupňom poškodenia cca 30,0 %. Technický stav a údržba je značne podpriemerná.

Životnosť stavby bola stanovená na základe charakteristiky a je 60 - 70 rokov. Na základe uskutočnenej fyzickej obhliadky, stavu konštrukčných prvkov dlhodobej a krátkodobej životnosti, druhu použitých stavebných materiálov a s prihliadnutím na stav údržby vo výpočte uvažujem so životnosťou len 47 rokov.

## ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení  
 KS: 124 2 Garážové budovy

## MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m <sup>2</sup> ] | k <sub>ZP</sub> |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| 1. NP    | 1973              | 4,10*6,58                 | 26,98                | 18/26,98=0,667  |

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

## 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka                                                                                                     | Hodnota     | Pošk. [%] | Výsled.       |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|---------------|
| 2   | Základy a podmurovka<br>2.3 bez podmurovky, iba základové pásy                                              | 615         | 0         | 615,0         |
| 3   | Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)<br>3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm | 1260        | 30        | 882,0         |
| 4   | Stropy<br>4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocel'ových nosníkov                                | 565         | 0         | 565,0         |
| 7   | Krytina na plochých strechách<br>7.1.c plechová pozinkovaná                                                 | 370         | 0         | 370,0         |
| 8   | Klmpiarske konštrukcie<br>8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)                          | 100         | 0         | 100,0         |
| 9   | Vonkajšia úprava povrchov<br>9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka                                | 370         | 30        | 259,0         |
| 10  | Vnútoraná úprava povrchov<br>10.2 vápenná hladká omietka                                                    | 185         | 30        | 129,5         |
| 13  | Okná<br>13.6 jednoduché drevené alebo ocel'ové                                                              | 65          | 0         | 65,0          |
| 14  | Podlahy<br>14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba                                                              | 145         | 30        | 101,5         |
|     | <b>Spolu</b>                                                                                                | <b>3675</b> |           | <b>3087,0</b> |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

|    |                                                       |            |    |              |
|----|-------------------------------------------------------|------------|----|--------------|
| 22 | Vráta<br>22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks) | 295        | 10 | 265,5        |
|    | <b>Spolu</b>                                          | <b>295</b> |    | <b>265,5</b> |

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 2,618$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

| Podlažie | Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nepoškodeného podlažia | Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP poškodeného podlažia | Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ] | Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ] |
|----------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1. NP    | $(3675 + 295 * 0,667) / 30,1260$                       | $(3087 + 265,5 * 0,667) / 30,1260$                   | 128,52                                                | 108,35                                              |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%]  | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|--------|--------|
| 1. NP    | 1973              | 47      | 0       | 47      | 100,00 | 0,00   |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                                     | Výpočet                                                   | Hodnota [€] |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota                      | $128,52 \text{ €/m}^2 * 26,98 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$ | 8 623,94    |
| Východisková hodnota poškodeného podlažia | $108,35 \text{ €/m}^2 * 26,98 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$ | 7 270,50    |
| Technická hodnota                         | 0,00% z 7 270,50                                          | 0,00        |

Poškodenosť stavby:  $(8\,623,94\text{€} - 7\,270,50\text{€}) / 8\,623,94\text{€} * 100\% = 15,69\%$

**2.3 PRÍSLUŠENSTVO****2.3.1 Plot čelný od ulice z juhovýchodnej strany**

Jedná sa o oplotenie areálu rodinného domu, zo strany ulice, je vybudované s monolitického betónu, vybudované do betónového základu po celej dĺžke oplotenia. Celková dĺžka je 11,20 m výška je 200 cm. V oplotení sú zabudované kovové vrátko a vráta kovovou výplňou.

Oplotenie bolo vybudované v roku 1970

Na oplotení v predchádzajúcom období nebola vykonávaná pravidelná údržba a opravy v potrebnom rozsahu. Životnosť stavby stanovujem na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

| Pol. č. | Popis                                                                    | Počet MJ            | Body / MJ | Rozpočtový ukazovateľ |
|---------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------|-----------------------|
| 1.      | Základy vrátane zemných prác:<br>z kameňa a betónu                       | 11,20m              | 700       | 23,24 €/m             |
| 2.      | Podmurovka:<br>betónová monolitická alebo prefabrikovaná                 | 11,20m              | 926       | 30,74 €/m             |
|         | Spolu:                                                                   |                     |           | 53,98 €/m             |
| 3.      | Výplň plotu:<br>z monolitického betónu                                   | 22,40m <sup>2</sup> | 1380      | 45,81 €/m             |
| 4.      | Plotové vráta:<br>b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 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: 11,20 m  
Plošná plocha výplne:  $11,20 \times 2,0 = 22,40 \text{ m}^2$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,618$   
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 od ulice z juhovýchodnej strany | 1970              | 50      | 0       | 50      | 100,00 | 0,00   |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                                                                                                                                                                  | Hodnota [€] |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $(11,20 \text{ m} \times 53,98 \text{ €/m} + 22,40 \text{ m}^2 \times 45,81 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \times 249,12 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} \times 129,12 \text{ €/ks}) \times 2,618 \times 0,95$ | 4 996,48    |
| Technická hodnota    | 0,00 % z 4 996,48 €                                                                                                                                                                                      | 0,00        |

**2.3.2 Prípojka vody**

Jedná sa o Vodovodnú prípojku do Rodinného domu s. č. 342, ktorá je napojená na vodomernú šachtu, je situovaná na pozemku, parc. C KN 165. Celková dĺžka je 5,60 m o priemere DN 25 mm z ocelového potrubia, do užívania bola daná 1973.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 5,60 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,618$   
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 | 1973              | 47      | 3       | 50      | 94,00 | 6,00   |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                              | Hodnota [€] |
|----------------------|------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $5,6 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,618 * 0,95$ | 822,99      |
| Technická hodnota    | $6,00 \% \text{ z } 822,99 \text{ €}$                | 49,38       |

**2.3.3 Prípojka kanalizácie**

Jedná sa o Kanalizačnú prípojku od Rodinného domu s. č. 342, ktorá je napojená na vlastnú žumpu, rozvod, je situovaná na pozemkoch, parc. C KN č. 165. Celková dĺžka je 12,0 m o priemere DN 110 mm z plastového potrubia, do užívania bola daná 1973.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové  
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 12,0 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 2,618$   
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 | 1973              | 47      | 3       | 50      | 94,00 | 6,00   |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                             | Hodnota [€] |
|----------------------|-----------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $12 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,618 * 0,95$ | 524,98      |
| Technická hodnota    | $6,00 \% \text{ z } 524,98 \text{ €}$               | 31,50       |

**2.3.4 Prípojka elektro NN podzemná**

Jedná sa o Podzemnú prípojku elektro NN do Rozvodnej skrine RISS a z tejto rozvodnej skrine do rodinného domu. Prípojka je situovaná na parc. CKN č. 165 ako aj na verejnej komunikácii, je napojená na verejný obecný rozvod. Káblová prípojka je vybudovaná ako podzemná z Al 4 x 10 mm<sup>2</sup>. Celková dĺžka je 6,00 m, do užívania bola daná v roku 2010.

Životnosť stanovujem na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody  
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
 Bod: 7.1. NN prípojky  
 Položka: 7.1.i) káblková prípojka zemná Al 4\*10 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $420/30,1260 = 13,94 \text{ €/bm}$   
 Počet káblov: 1  
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:  $8,36 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 6,00 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 2,618$   
 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 elektro NN podzemná | 2010              | 10      | 40      | 50      | 20,00 | 80,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                                      | Hodnota [€] |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $6 \text{ bm} * (13,94 \text{ €/bm} + 0 * 8,36 \text{ €/bm}) * 2,618 * 0,95$ | 208,02      |
| Technická hodnota    | $80,00 \% \text{ z } 208,02 \text{ €}$                                       | 166,42      |

**2.3.5 Spevnené plochy z monolitického betónu**

Jedná sa o spevnenú plochu z monolitického betónu, osadenú od vstupu na pozemok do zadnej časti dvora okolo rod. domu. Spevnená plocha je vybudovaná na parc. CKN č. 165 a boli vybudovaná v roku 1973. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
 Počet merných jednotiek:  $17,00 * 0,80 = 13,6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 2,618$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                                  | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Spevnené plochy z monolitického betónu | 1973              | 47      | 3       | 50      | 94,00 | 6,00   |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                                      | Hodnota [€] |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $13,6 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,618 * 0,95$ | 291,91      |
| Technická hodnota    | $6,00 \% \text{ z } 291,91 \text{ €}$                                        | 17,51       |

**2.3.6 Vodomerná šachta**

Jedná sa o Vodomernú betónovú šachtu, osadenú pred rod domom pri prednom oplatené. Šachta bola vybudovaná v roku 1973, jej životnosť stanovujem na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)  
Položka: 1.5.a) betónová, ocel'ový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $1,20 * 1,00 * 1,40 = 1,68 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 2,618$   
Koefficient 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 [%] |
|------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodomerná šachta | 1973              | 47      | 3       | 50      | 94,00 | 6,00   |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                                        | Hodnota [€] |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $1,68 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,618 * 0,95$ | 1 062,42    |
| Technická hodnota    | $6,00 \% \text{ z } 1 062,42 \text{ €}$                                        | 63,75       |

**2.3.7 Vonkajšie WC murované**

Jedná sa o murované WC bez žumpy, vybudované na parc. CKN č. 165, nachádza sa v zadnej časti dvora vedľa garáže. WC bolo vbudované v roku 1973, životnosť stanovujem na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 815 9 Vonkajší záchod  
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 11. Vonkajší záchod (JKSO 815 9)  
 Bod: 11.2. Murovaný bez žumpy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3570/30,1260 = 118,50 \text{ €/Ks}$   
 Počet merných jednotiek: 1 Ks  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 2,618$   
 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 WC murované | 1973              | 47      | 3       | 50      | 94,00 | 6,00   |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                            | Hodnota [€] |
|----------------------|----------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $1 \text{ Ks} * 118,5 \text{ €/Ks} * 2,618 * 0,95$ | 294,72      |
| Technická hodnota    | $6,00 \% \text{ z } 294,72 \text{ €}$              | 17,68       |

**2.3.8 Betónová žumpa**

Jedná sa o betónovú žumpu, je situovaná na pozemkoch, parc. C KN č. 165. Celková výmera je 6,0 m<sup>3</sup>, do užívania bola daná 1973.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
 Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
 Počet merných jednotiek: 6,0 m<sup>3</sup> OP  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 2,618$   
 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 [%] |
|----------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Betónová žumpa | 1973              | 47      | 3       | 50      | 94,00 | 6,00   |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                                     | Hodnota [€] |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $6 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,618 * 0,95$ | 1 609,85    |
| Technická hodnota    | $6,00 \% \text{ z } 1 609,85 \text{ €}$                                     | 96,59       |

## 2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Názov                                         | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|-----------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Rodinný dom, súp. č. 342, na parc. CKN č. 165 | 138 133,82               | 66 000,33             |
| Garáž, na parc. CKN č. 165                    | 7 270,50                 | 0,00                  |
| Plot čelný od ulice z juhovýchodnej strany    | 4 996,48                 | 0,00                  |
| Prípojka vody                                 | 822,99                   | 49,38                 |
| Prípojka kanalizácie                          | 524,98                   | 31,50                 |
| Prípojka elektro NN podzemná                  | 208,02                   | 166,42                |
| Spevnené plochy z monolitického betónu        | 291,91                   | 17,51                 |
| Vodomerná šachta                              | 1 062,42                 | 63,75                 |
| Vonkajšie WC murované                         | 294,72                   | 17,68                 |
| Betónová žumpa                                | 1 609,85                 | 96,59                 |
| <b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>             | <b>4 814,89</b>          | <b>442,83</b>         |
| <b>Celkom:</b>                                | <b>155 215,69</b>        | <b>66 443,16</b>      |

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a.) Analýza polohy nehnuteľností :

Nehnuteľnosť " Rodinný dom, súp. č. 342 vybudovaný na parc. CKN č. 165 " s príslušenstvom, a pozemkami, parc. CKN č. 164, 165 vedených na LV č. 9 v k. ú. Veľký Horeš, obec Veľký Horeš, okr. Trebišov, za účelom dobrovoľnej dražby.

Veľký Horeš leží v juhovýchodnej časti Východoslovenskej nížiny na starom agradačnom vale Tisy. Nadmorská výška v strede obce je 104 m n. m., v chotári 97- 108 m n. m. Chotár tvorí mlado štvrtohorná niva s mŕtvymi ramenami. Zamokrené lúky a močiare sú v južnej, východnej a severnej časti chotára. V západnej časti je rovina s pieskovými presypmi (vinice). V súčasnosti má okresné mesto 1 050 obyvateľov.

*Jedná sa o rodinný dom s dvomi nadzemnými podlažiami a jedným podzemným podlažím, nachádzajúci sa v zastavanom území obce Veľký Horeš, okr. Trebišov. Jedná sa o stavebné územie obcí s počtom obyvateľov cca 1 050, t. j. do 5 000 obyvateľov, časti obcí s rýchlou dostupnosťou do centra obce ako aj s rýchlou dostupnosťou do okolitého mesta Kráľovského Chľmca, cca 9,0 km, ako aj do okresného mesta Trebišov. V samotnej obci je pomerne hustota obyvateľstva v obci sa nachádzajú konfliktné skupiny obyvateľov.*

*Rodinný dom je s príslušenstvom menším ako 20,0 %, príslušenstvo pozostáva s Garáže, a Vonkajších úprav. Hlavná stavba rodinného domu je v užívaní od roku 1973 v súlade s vydaným rozhodnutím.*

Rodinný dom je vybudovaný na rovinatom teréne s orientáciou obytných izieb čiastočne vhodnou a čiastočne nevhodnou. Okolie budovy je rovinaté. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné obecné a štátne komunikácie je po spevnených komunikáciách. V okrajovej časti obce sa nachádza železničná zatávka. Spodná voda sa nachádza pod úrovňou základov a zásadne neovplyvňuje zakladanie stavieb.

Občianska vybavenosť je na úrovni strednej vidieckej obce ( Obecný úrad a, malá satelitná obchodná vybavenosť zodpovedajúca vidieckej oblasti. Základná škola, Materská škôlka, zdravotné stredisko, kultúrne stredisko a poštový úrad v obci sa nachádzajú. V lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by v nadmernej miere produkovali škodlivé exhaláty, hluk, otrasy, prach atď. Prírodná lokalita ( les, park, vodné plochy ) sa v bezprostrednom okolí nenachádzajú, Kvalita životného prostredia je pomerne dobrá.

Jedná sa o rodinný dom, samostatne stojaci, bez vhodného využitia pozemku, nevhodne riešenou zeleňou a dvorom.

Rodinný dom je vybudovaný na rovinatom teréne. Užívanie pozemku nie je obmedzené. Pozemok pod rodinným domom je usporiadaný. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné obecné a štátne komunikácie je dobré a sú aj primerané dochádzkové vzdialenosti k hromadnej autobusovej doprave. Koeficient dopravných vzťahov, pozemky v širšom okolí centra obce s autobusovou prímestskou dopravou. .

Ohodnocovaný Rodinný dom je napojený na inžinierske siete nasledovne, prípojka vody je v súčasnosti napojená na obecný verejný rozvod, Kanalizačná prípojka je v súčasnosti napojená na vlastnú žumpu. Prípojka elektro NN - podzemná je napojená vedením na verejný vzdušný obecný rozvod. Plynová prípojka nie je vybudovaná, je ale možnosť napojenia na verejný obecný rozvod.

Nezamestnanosť obce je teraz v rozsahu je do 15,0 %. Rodinný dom je v prostredí so zvýšeným hlukom od dopravy.

Trh s nehnuteľnosťami v danom mieste, t. j. regióne a v danom čase vykazuje veľmi znížený dopyt ako je ponuka, trh s nehnuteľnosťami v danom čase a v daných podmienkach je totálne skolabovaný.

#### **b) Analýza využitia nehnuteľností :**

. Nehnuteľnosť je situovaná v zastavanom území obce v zóne rodinných domov obce Veľký Horeš so štandardným vybavením zodpovedajúcim vidieckej oblasti. Predmetná nehnuteľnosť je veľmi problematický, doslovne nie je vhodný na prenájom o takýto rodinný dom nie je žiadny záujem o kúpu ani na prenájom.

#### **c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :**

Lokalita sa nenachádza v žiadnom ochrannom pásme, ani v chránenej krajinskej oblasti, stavebná uzávera nie je vyhlásená. bez výskytu rušivo pôsobiaceho objektu, alebo priemyselného zariadenia v priamom kontakte. Bez ekologického zaťaženia pozemku. Nie je doklad o ohrození stavbami vo všeobecnom záujme. Bez nevýhodných nájomných zmlúv. Ďalšie riziká nezistené.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie.

Priemerný koeficient Kpd, je pre ostatné obce bežne 0,20 - 030 podľa ÚSI ŽU v Žiline, Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností.

Na rodinnom dome nebola vykonávaná primeraná údržba a opravy. Jedná sa o rodinný dom vybudovaný zo stavebných materiálov a zariadení predmetov, používaných v roku 1973. Vybavenie rodinného domu v predmetoch krátko dobej životnosti je nadmerne opotrebované a vyžaduje si veľkú opravu -- rekonštrukciu. Pri výstavbe boli použité stavebné materiály, ktoré súčasným požiadavkám sú nevyhovujúce ( Pôvodné dvojité okna, kuchynská linka je poškodená, popraskaná dlažba na 1. nadzemnom podlaží, vykurovanie je nefunkčné. Podlahy na 2. nadzemnom podlaží sú Z PVC, sú poškodené, dvere sú značne poškodené, taktiež sú poškodené vstupné dvere, 1. podzemné podlažie je bez povrchových úprav. Rodinný dom je obývaný, je ale v nevyhovujúcom stave a súčasných požiadavky na bývanie v takomto dome je nevyhovujúce..

Záverom konštatujem, že na základe celkového zhodnotenia - analýzy polohy nehnuteľnosti ako aj ostatných vplyvov, konštatujem, že sa jedná o nevyhovujúcu nehnuteľnosť a vzhľadom na miestne podmienky, použijem priemernú hodnotu, teda 0,175.

Na predmetné nehnuteľnosti už bolo realizované prvé kolo Dobrovoľnej dražby v zmysle oznámenia o dražbe uverejneného dražobníkom v registri dražieb dňa 16.01.2019 pod číslom Oznámenie o dražbe Zn. 21/2019.

Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby bol stanovený na základe Znaleckého posudku č. 191/2018. ( 2018 02 67 91 43 ) zo dňa 30.11.2018. spracovaný Ing. Pavlom Jurkom, pre účel dobrovoľnej dražby. Odhad hodnoty nehnuteľnosti so sumou 23 600,00 €.

Najnižšie podanie bolo 23 600,00 / slovom dvadsaťtritisícšesť eur /.

Notársku zápisnicu Notárska zápisnica N 15/2019, Nz 5994/2019, NCRIs 6118/2019, zo dňa 26.02.2019. Oznámenie o dražbe Zn 21/2019, zo dňa 16.01.2019, napísaná notárom JUDr. Rastislav Demeter, notár so sídlom v Kráľovskom Chlmci, Hlavná 787/87 v Zbierke notárskych zápisníc pod č. N 15/2019, Nz 5994/2019, zho dňa 26.02.2019.

Licitátor skonštatoval, že do začatia dražby nezložil dražobnú zábezpeku žiaden záujemca a dražba bola neúspešná.

Z dôvodu aký je súčasný stav predmetných rodinných domov, použijem hodnotu, 0,175.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,175

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

| Trieda      | Výpočet                               | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda   | III. trieda + 200 % = (0,175 + 0,350) | 0,525   |
| II. trieda  | Aritmetický priemer I. a III. triedy  | 0,350   |
| III. trieda | Priemerný koeficient                  | 0,175   |
| IV. trieda  | Aritmetický priemer V. a III. triedy  | 0,096   |
| V. trieda   | III. trieda - 90 % = (0,175 - 0,158)  | 0,018   |

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie                                                                                                                                               | Trieda | k <sub>PDI</sub> | Váha<br>v <sub>i</sub> | Výsledok<br>k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub> |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|------------------------|----------------------------------------------|
| 1     | Trh s nehnuteľnosťami<br>dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší                                                                                           | V.     | 0,018            | 13                     | 0,23                                         |
| 2     | Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce<br>časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a<br>vybraných sídlisk                             | II.    | 0,350            | 30                     | 10,50                                        |
| 3     | Súčasný technický stav nehnuteľnosti<br>nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu                                                                   | IV.    | 0,096            | 8                      | 0,77                                         |
| 4     | Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti<br>objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb,<br>bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod. | II.    | 0,350            | 7                      | 2,45                                         |
| 5     | Príslušenstvo nehnuteľnosti<br>bez dopadu na cenu nehnuteľnosti                                                                                                 | III.   | 0,175            | 6                      | 1,05                                         |
| 6     | Typ nehnuteľnosti<br>priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s<br>predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným<br>riešením.                 | III.   | 0,175            | 10                     | 1,75                                         |
| 7     | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti<br>obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do<br>15 %                                       | III.   | 0,175            | 9                      | 1,58                                         |
| 8     | Skladba obyvateľstva v mieste stavby<br>konfliktné skupiny v okolí                                                                                              | IV.    | 0,096            | 6                      | 0,58                                         |
| 9     | Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám<br>orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne<br>nevhodná                                          | III.   | 0,175            | 5                      | 0,88                                         |
| 10    | Konfigurácia terénu<br>rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%                                                                                  | I.     | 0,525            | 6                      | 3,15                                         |
| 11    | Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby<br>elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do<br>žumpy                                    | III.   | 0,175            | 7                      | 1,23                                         |
| 12    | Doprava v okolí nehnuteľnosti<br>železnica a autobus                                                                                                            | III.   | 0,175            | 7                      | 1,23                                         |

|       |                                                                                                                                                                                         |      |       |     |       |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|-----|-------|
| 13    | Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)<br>obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom | IV.  | 0,096 | 10  | 0,96  |
| 14    | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby<br>žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí                                                                                        | V.   | 0,018 | 8   | 0,14  |
| 15    | Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby<br>zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy                                                                        | III. | 0,175 | 9   | 1,58  |
| 16    | Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.                                                                                                                             | III. | 0,175 | 8   | 1,40  |
| 17    | Možnosti ďalšieho rozšírenia<br>žiadna možnosť rozšírenia                                                                                                                               | V.   | 0,018 | 7   | 0,13  |
| 18    | Dosahovanie výnosu z nehnuteľností<br>nehnuteľnosti bez výnosu                                                                                                                          | V.   | 0,018 | 4   | 0,07  |
| 19    | Názor znalca<br>problematická nehnuteľnosť                                                                                                                                              | IV.  | 0,096 | 20  | 1,92  |
| Spolu |                                                                                                                                                                                         |      |       | 180 | 31,58 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

| Názov                              | Výpočet                                              | Hodnota     |
|------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 31,58 / 180$                               | 0,175       |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 66\,443,16 \text{ €} * 0,175$ | 11 627,55 € |

**3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA****3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA****Hrubý výnos**

Ponukám na prenájom Rodinný dom Veľké Kapušany juraja Dózsú 32 pri benzinke Slovnaft.

| Názov         | Výpočet MJ | Počet MJ | MJ | Nájomné [€/MJ/rok] | Nájomné spolu [€/rok] |
|---------------|------------|----------|----|--------------------|-----------------------|
| Prenájom Bytu | 12         | 12,00    | ks | 315,00             | 3 780,00              |

**Podiel pozemku na dosahovaní výnosu**

| Názov                    | Výpočet        | Spolu [€/rok] |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Podiel pozemku na výnose | 10% z 3 780,00 | 378,00        |

Hrubý výnos stavby:  $3\,780,00 - 378,00 = 3\,402,00 \text{ €/rok}$

**Náklady**

| Názov vynaloženého nákladu | Výpočet                     | Náklad [€/rok] |
|----------------------------|-----------------------------|----------------|
| Prevádzkové náklady        |                             |                |
| Poistenie                  | 0,10 % z (155 215,69 * 1,2) | 186,26         |
| Daň z nehnuteľnosti        | 1,00 % z (155 215,69 * 1,2) | 1 862,59       |
| Náklady na údržbu          |                             |                |
| bežná údržba               | 0,50 % z (155 215,69 * 1,2) | 931,29         |

|                                                  |                   |          |
|--------------------------------------------------|-------------------|----------|
| Správne náklady                                  |                   |          |
| správne náklady na chod prenajatej nehnuteľnosti | 1,00 % z 3 402,00 | 34,02    |
| Náklady spolu:                                   |                   | 3 014,16 |

**Odhad straty**

| Názov        | Výpočet        | Spolu [€/rok] |
|--------------|----------------|---------------|
| Odhad straty | 10% z 3 402,00 | 340,20        |

**Disponibilný výnos**

| Hrubý výnos stavby [€/rok] | Náklady [€/rok] | Odhad straty [€/rok] | Odčerpateľný zdroj [€/rok] |
|----------------------------|-----------------|----------------------|----------------------------|
| 3 402,00                   | 3 014,16        | 340,20               | 47,64                      |

**Výpočet výnosovej hodnoty**

Doba kapitalizácie: Neobmedzená  
 Základná úroková sadzba ECB:  $i = 0,00 \text{ \%/rok}$   
 Miera rizika:  $r = 3,00 \text{ \%/rok}$   
 Zaťaženie daňou z príjmu:  $d = 0,70 \text{ \%/rok}$   
 Úroková miera:  $u = 0,00 + 3,00 + 0,70 = 3,70 \text{ \%/rok}$   
 Kapitalizačný úrokomer:  $k = 3,70 / 100 = 0,0370$   
 Výnosová hodnota  
 $HV = (OZ / k) = 47,64 / 0,037 = 1\,287,57 \text{ €}$

**3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY**

Technická hodnota stavieb (TH): 66 443,16 €  
 Výnosová hodnota (HV): 1 287,57 €

**Určenie váh podľa Neageliho:****Rozdiel:**

$$R = \frac{TH - HV}{HV} * 100 = \frac{66\,443,16 - 1\,287,57}{1\,287,57} * 100 = 5\,060,35\%$$

Váha technickej hodnoty:  $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty:  $a = 5$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$VSH_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$VSH_s = \frac{(5 * 1\,287,57) + (1 * 66\,443,16)}{5 + 1} = 12\,146,84 \text{ €}$$

**3.1.3 POROVNÁVACIA METÓDA****POPIS**

Porovnanie cien rodinných domov je zrealizované z ponúk realitných kancelárií dostupných na webovom portáli [www.reality.sk](http://www.reality.sk).

Z realitnej inzercie sú vyhladané rodinné domy pre porovnanie s hodnoteným rodinným domom v lokalite južného Zemplína v obci Veľký Horeš, kde sa nachádzajú len 2 rod. domy a to len vo verejnej držbe, pre porovnanie som použil rodinné domy z blízkeho okolia z obce Leles, nachádzajúcu sa v lokalite južného Zemplína, ktoré by mali zodpovedať ohodnocovaným nehnuteľnostiam. Z nájdených rodinných domov pre porovnanie sú

vylúčené tie, ktoré nemajú presne uvedené údaje, z ktorých by bolo jasne čitateľné, či sa jedná o porovnateľné rodinné domy a sú typovo úplne iné ako hodnotený rodinný dom. Po vylúčení týchto rodinných domov zostávajú 3 na porovnanie.

**Poloha nehnuteľnosti:** hodnotený rodinný dom sa nachádzajúci sa vo Veľkom Horeši, resp. v blízkom okolí v obci Leles, ktorí zodpovedajú danej skutočnosti ako aj konštrukčnému stavu. Teda hodnotený rodinný dom aj porovnávané rodinné domy sa nachádzajú v rovnakej lokalite, ktorá je v súčasnosti slúžiaca pre bývanie. V tejto oblasti možno hovoriť o nižšom dopyte oproti ponuke.. V obci sa nachádza prímestská hromadná doprava, zdravotné stredisko, občianska vybavenosť, dom kultúry, materské školy, základná škola, pošta, potraviny, Hodnotený rodinný dom sa nachádza v časti obce, kde prevláda funkcia bývania.

**Počet MJ stavby:** 290,00 m<sup>2</sup> UP

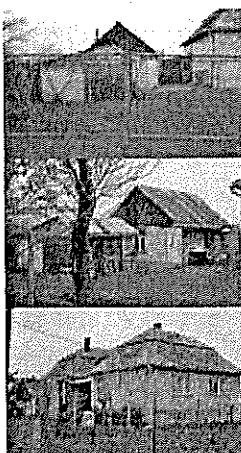
#### Zoznam porovnávaných stavieb

**Dražba rod. domu, Hlavná ul. Veľký Horeš**

**Dražba rodinného domu, Hlavná ulica, Veľký Horeš**

facebooku

Zdieľať túto nehnuteľnosť na



- CENA
- cena v RK
- LOKALITA Veľký Horeš
- ULICA Hlavná 21/66
- AKTUALIZÁCIA 21.12.2017 15:22:09
- IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO: 3105
- ÚŽITKOVÁ PLOCHA 190 m<sup>2</sup>
- POZEMOK 6568 m<sup>2</sup>
- KATEGÓRIA Rodinný dom / dražba
- [www.topreality.sk/id6317406](http://www.topreality.sk/id6317406)

Predmetom dražby je samostatne stojaci murovaný rodinný dom o výmere 190,09 m<sup>2</sup> postavený na veľkom pozemku o rozlohe 6568 m<sup>2</sup> v širšom centre obce Veľký Horeš okres Trebišov.

Rodinný dom bol postavený v roku 1964. Dom je čiastočne podpivničený, má jedno nadzemné podlažie a povalu. Na prízemí sa nachádza závetrie, vstupná chodba, sklad, kuchyňa, komora, kúpeľňa a štyri obytné miestnosti. V suteréne je pivnica.

Vykurovanie lokálne - kotlom na tuhé palivo, zásobovanie pitnou vodou je z vlastnej studne, odpadové vody

odvedené do žumpy, kanalizácie v obci nie je. Je možnosť napojiť sa aj na verejný vodovod.

Na pozemku sa za rodinným domom nachádzajú drobné stavby - dreváreň, murovaná dielňa a kurín.

Obec Veľký Horeš (okres Trebišov) má takmer 1000 obyvateľov. Dopravné spojenie s okolitými mestami je autobusovou aj železničnou dopravou. Nachádza sa tu obecný úrad, pošta, materská škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, sieť obchodov a služieb. Dá sa tu poľnohospodárstvu a vinohradníctvu.

Bližšie informácie na uvedenom tel.čísle.

Zobrazíť celý popis

|                                              |                                          |
|----------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Druh dokladu:</b>                         | Ponuka realitnej kancelárie              |
| <b>Identifikácia dokladu:</b>                | Dražba rod. domu, Hlavná ul. Veľký Horeš |
| <b>Dátum k dokladu:</b>                      | 21. 7. 2020                              |
| <b>Počet MJ stavieb:</b>                     | 100,00 m <sup>2</sup> UP                 |
| <b>Cena stavby podľa dokladu:</b>            | 10 000,00 €                              |
| <b>Odhadovaný podiel pozemku:</b>            | 5 568,00 €                               |
| <b>Cena stavby znížená o podiel pozemku:</b> | 4 432,00 €                               |
| <b>Cena stavby na MJ:</b>                    | 44,32 €/m <sup>2</sup> UP                |

#### Rodinný dom Leles

Ponúkame Vám na predaj rodinný dom v obci Leles 4 izbový rodinný vo výbornom stave, dom je kompletne zariadený, ihneď obývatel'ný, nová kúpeľňa. Na pozemku sa nachádza letná kuchyňa, garáž. Za domom je pozemok s výmerou 1300 m<sup>2</sup> vhodný na farmárčenie. Plocha: úžitková domu je 120m<sup>2</sup>, pozemok celkom 15 ...

|                                              |                             |
|----------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Druh dokladu:</b>                         | Ponuka realitnej kancelárie |
| <b>Identifikácia dokladu:</b>                | Rodinný dom Leles           |
| <b>Dátum k dokladu:</b>                      | 21. 7. 2020                 |
| <b>Počet MJ stavieb:</b>                     | 120,00 m <sup>2</sup> UP    |
| <b>Cena stavby podľa dokladu:</b>            | 25 000,00 €                 |
| <b>Odhadovaný podiel pozemku:</b>            | 6 500,00 €                  |
| <b>Cena stavby znížená o podiel pozemku:</b> | 18 500,00 €                 |
| <b>Cena stavby na MJ:</b>                    | 154,17 €/m <sup>2</sup> UP  |

#### Rod dom Leles 2

Rodinný dom v obci Leles Výmera pozemku:1163m<sup>2</sup> Cena domu s pozemkom: 19.900 € Ponúkame Vám na predaj útulný rodinný dom v obci Leles (okr. Trebišov). V dome sa nachádza celkovo 4 izieb, špajza, kuchyňa, wc. V zadnej časti rodinného domu sa nachádza záhrada o výmere 723m<sup>2</sup>. Pre bližšie infor ..

|                                              |                             |
|----------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Druh dokladu:</b>                         | Ponuka realitnej kancelárie |
| <b>Identifikácia dokladu:</b>                | Rod dom Leles 2             |
| <b>Dátum k dokladu:</b>                      | 21. 7. 2020                 |
| <b>Počet MJ stavieb:</b>                     | 120,00 m <sup>2</sup> UP    |
| <b>Cena stavby podľa dokladu:</b>            | 19 900,00 €                 |
| <b>Odhadovaný podiel pozemku:</b>            | 5 815,00 €                  |
| <b>Cena stavby znížená o podiel pozemku:</b> | 14 085,00 €                 |
| <b>Cena stavby na MJ:</b>                    | 117,38 €/m <sup>2</sup> UP  |

#### Výpočet všeobecnej hodnoty stavby

**Inzerované hodnoty nehnuteľností:** pri porovnávaní sú použité ceny rodinných domov uvádzané v inzercii, kde je uvedené, čo inzerovaná cena zahŕňa.

**Hlavné faktory porovnávania sú:**

- ekonomické
- polohové
- konštrukčné a fyzické

Hlavné faktory porovnávania sú zohľadnené v prirážkach alebo zrážkach. Prirážka/zrážka vyjadruje, či je hodnotená nehnuteľnosť lepšia/horšia oproti porovnávanej. Prirážka znamená, že hodnotená nehnuteľnosť je lepšia ako nehnuteľnosť, s ktorou je porovnávaná a zrážka, že hodnotená nehnuteľnosť je horšia ako porovnávaná.

**Ekonomické faktory porovnania- miera rizika predaja.** Percentuálna zrážka je uvažovaná z dôvodu, že inzercia obsahuje províziu realitnej kancelárie a tiež navýšenie ponuky ako priestor na dohodu o cene.

**Polohové faktory porovnania- vplyv polohy stavby v sídelnom útvare.** Všetky porovnávané rodinné domy sa nachádzajú v rovnakej lokalite, max. do 3km od hodnoteného rodinného domu. Percentuálna zrážka ani prirážka sa preto neuvažuje.

**Konštrukčné a fyzické faktory porovnania** vyplývajúce z času, kedy boli rodinné domy postavené uplatňujem formou zrážky pokiaľ je hodnotená nehnuteľnosť staršia (porovnávaná nehnuteľnosť je novostavbou). Zrážku ani prirážku vyplývajúcu z kvality vybavenia neuplatňujem, pretože všetky porovnávané rodinné domy sú podobné.

| Názov                                            | Dražba rod. domu,<br>Hlavná ul. Veľký Horeš | Rodinný dom Leles            | Rod dom Leles 2                 |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| Cena porovnateľného majetku [€]                  | 4 432,00<br>(ponuková cena)                 | 18 500,00<br>(ponuková cena) | 14 085,00<br>(ponuková cena)    |
| Cena na MJ [€/m <sup>2</sup> UP]                 | 44,32                                       | 154,17                       | 117,38                          |
| <b>Hodnotenie faktorov</b>                       |                                             |                              |                                 |
| Ekonomické faktory                               | - 36,00 %<br>horšie                         | - 17,00 %<br>horšie          | - 17,00 %<br>horšie             |
| Polohové faktory                                 | - 25,00 %<br>horšie                         | - 22,00 %<br>horšie          | - 22,00 %<br>horšie             |
| Konštrukčné a fyzické faktory                    | - 20,00 %<br>horšie                         | - 16,00 %<br>horšie          | - 16,00 %<br>horšie             |
| <b>Spolu:</b>                                    | <b>- 81,00 %</b>                            | <b>- 55,00 %</b>             | <b>- 55,00 %</b>                |
| <b>Vyhodnotenie</b>                              |                                             |                              |                                 |
| Porovnateľná hodnota na MJ [€/m <sup>2</sup> UP] | 8,42                                        | 69,38                        | 52,82                           |
| <b>Priemerná porovnateľná hodnota</b>            |                                             |                              | <b>43,54 €/m<sup>2</sup> UP</b> |

**Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m<sup>2</sup> UP]:**

Dražba rod. domu, Hlavná ul. Veľký Horeš:  $44,32 + 44,32 \cdot (-0,3600 - 0,2500 - 0,2000) = 8,42 \text{ €/m}^2 \text{ UP}$

Rodinný dom Leles:  $154,17 + 154,17 \cdot (-0,1700 - 0,2200 - 0,1600) = 69,38 \text{ €/m}^2 \text{ UP}$

Rod dom Leles 2:  $117,38 + 117,38 \cdot (-0,1700 - 0,2200 - 0,1600) = 52,82 \text{ €/m}^2 \text{ UP}$

**Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m<sup>2</sup> UP]:**

$(8,42 + 69,38 + 52,82) / 3 = 43,54 \text{ €/m}^2 \text{ UP}$

#### VYHODNOTENIE

| Názov                                                    | Výpočet                                                                   | Hodnota                   |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Všeobecná hodnota na mernú jednotku                      |                                                                           | 43,54 €/m <sup>2</sup> UP |
| Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania | $VSH_s = 290 \text{ m}^2 \text{ UP} \cdot 43,54 \text{ €/m}^2 \text{ UP}$ | 12 626,60 €               |

### 3.1.4 VÝBER VHODNEJ METÓDY

| Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb | Hodnota [€] |
|-------------------------------------------|-------------|
| Metóda polohovej diferenciácie            | 11 627,55   |
| Porovnávací metóda                        | 12 626,60   |
| Kombinovaná metóda                        | 12 146,84   |

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie  
VŠH stavieb = 11 627,55 €

### 3.2 POZEMKY

#### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.2.1.1 Pozemky vedené na LV č. 9 - zastavané plochy a nádvorie

###### POPIS

###### a.) Analýza polohy nehnuteľností :

Jedná sa o " Pozemok, parc. CKN č. 164, vedený na LV č. 9 v k. ú. Veľký Horeš, ec Veľký Horeš, okr. Trebišov, za účelom dobrovoľnej dražby. Veľký Horeš leží v juhovýchodnej časti Východoslovenskej nížiny na starom agradačnom vale Tisy. Nadmorská výška v strede obce je 104 m n. m., v chotári 97- 108 m n. m. Chotár tvorí mlado štvrtohorná niva s mŕtvymi ramenami. Zamokrené lúky a močiare sú v južnej, východnej a severnej časti chotára. V západnej časti je rovina s pieskovými presypmi (vinice). V súčasnosti má okresné mesto 1 050 obyvateľov.

*Dopravné a komunikačné napojenie na verejné mestské a štátne komunikácie je po spevnených komunikáciách. Spodná voda sa nachádza pod úrovňou základov a zásadne neovplyvňuje zakladanie stavieb.*

Občianska vybavenosť je na úrovni strednej vidieckej obce ( Obecný úrad a, malá satelitná obchodná vybavenosť zodpovedajúca vidieckej oblasti. Základná škola , Materská škôlka, zdravotné stredisko, kultúrne stredisko a poštový úrad v obci sa nachádzajú. V lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by v nadmernej miere produkovali škodlivé exhaláty, hluk, otrasy, prach atď. Prírodná lokalita ( les, park, vodné plochy ) sa v bezprostrednom okolí nenachádzajú

Jedná sa o stavebné územie obcí s počtom obyvateľov cca 1 050, t. j. do 5 000 obyvateľov, časti obcí s rýchlou dostupnosťou do centra obce ako aj s rýchlou dostupnosťou do okolitého mesta Kráľovského Chlmca ako aj do okresného mesta Trebišov.. V samotnej obci je pomerne hustota obyvateľstva v obci sa nachádzajú konfliktné skupiny obyvateľov.

Ohodnocovaný Rodinný dom je napojený na inžinierske siete nasledovne, prípojka vody je v súčasnosti napojená na obecný verejný rozvod, Kanalizačná prípojka je v súčasnosti napojená na vlastnú žumpu Prípojka elektro NN - podzemná je napojená vedením na verejný vzdušný obecný rozvod. Plynová prípojka nie je vybudovaná, je ale možnosť napojenia na verejný obecný rozvod.

Trh s nehnuteľnosťami v danom mieste, t. j. región a v danom čase vykazuje veľmi znížený dopyt ako je ponuka, trh s nehnuteľnosťami v danom čase a v daných podmienkach je totálne skolabovaný .

| Parcela | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 165     | zastavaná plocha a nádvorie | 600,00                         | 1/1                    | 600,00                   |

Obec:

Veľký Horeš

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 3,32 €/m<sup>2</sup>

| Označenie a názov koeficientu        | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                            | Hodnota koeficientu |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| ks<br>koeficient všeobecnej situácie | 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov                                                                                                                                 | 0,80                |
| kv<br>koeficient intenzity využitia  | 4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia,<br>- nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu | 1,00                |

|                                                       |                                                                                                                                                               |      |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca                                                     | 0,85 |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie             | 1,00 |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)                                                    | 0,80 |
| $k_Z$<br>koeficient zvyšujúcich faktorov              | 1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) | 1,10 |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 0. nevyskytuje sa                                                                                                                                             | 1,00 |

## JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                                | Výpočet                                                        | Hodnota               |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,00 * 0,80 * 1,10 * 1,00$      | 0,5984                |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,5984$ | 1,99 €/m <sup>2</sup> |

## VYHODNOTENIE

| Názov        | Výpočet                                         | Všeobecná hodnota [€] |
|--------------|-------------------------------------------------|-----------------------|
| parc. č. 165 | $600,00 \text{ m}^2 * 1,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 1 194,00              |
| Spolu        |                                                 | 1 194,00              |

## 3.2.1.2 Pozemky vedené na LV č. 9 - záhrady

## POPIS

## a.) Analýza polohy nehnuteľností :

Jedná sa o " Pozemok, parc. CKN č. 164, vedený na LV č. 9 v k. ú. Veľký Horeš, obec Veľký Horeš, okr. Trebišov, za účelom dobrovoľnej dražby. Veľký Horeš leží v juhovýchodnej časti Východoslovenskej nížiny na starom agradačnom vale Tisy. Nadmorská výška v strede obce je 104 m n. m., v chotári 97- 108 m n. m. Chotár tvorí mlado štvrtohorná niva s mŕtvymi ramenami. Zamokrené lúky a močiare sú v južnej, východnej a severnej časti chotára. V západnej časti je rovina s pieskovými presypmi (vinice). V súčasnosti má okresné mesto 1 050 obyvateľov.

*Dopravné a komunikačné napojenie na verejné mestské a štátne komunikácie je po spevnených komunikáciách. Spodná voda sa nachádza pod úrovňou základov a zásadne neovplyvňuje zakladanie stavieb.*

Občianska vybavenosť je na úrovni strednej vidieckej obce ( Obecný úrad a, malá satelitná obchodná vybavenosť zodpovedajúca vidieckej oblasti. Základná škola, Materská škôlka, zdravotné stredisko, kultúrne stredisko a poštový úrad v obci sa nachádzajú. V lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by v nadmernej miere produkovali škodlivé exhaláty, hluk, otrasy, prach atď. Prírodná lokalita ( les, park, vodné plochy ) sa v bezprostrednom okolí nenachádzajú

Jedná sa o stavebné územie obcí s počtom obyvateľov cca 1 050, t. j. do 5 000 obyvateľov, časti obcí s rýchlou dostupnosťou do centra obce ako aj s rýchlou dostupnosťou do okolitého mesta Kráľovského Chlmca ako aj do okresného mesta Trebišov.. V samotnej obci je pomerne hustota obyvateľstva v obci sa nachádzajú konfliktné skupiny obyvateľov.

Ohodnocovaný Rodinný dom je napojený na inžinierske siete nasledovne, prípojka vody je v súčasnosti napojená na obecný verejný rozvod, Kanalizačná prípojka je v súčasnosti napojená na vlastnú žumpu Prípojka

elektro NN - podzemná je napojená vedením na verejný vzdušný obecný rozvod. Plynová prípojka nie je vybudovaná, je ale možnosť napojenia na verejný obecný rozvod.

Trh s nehnuteľnosťami v danom mieste, t. j. regióne a v danom čase vykazuje veľmi znížený dopyt ako je ponuka, trh s nehnuteľnosťami v danom čase a v daných podmienkach je totálne skolabovaný.

| Parcela | Druh pozemku | Spolu<br>výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky<br>podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------|--------------|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| 164     | záhrada      | 600,00                            | 1/1                       | 600,00                   |

Obec:  
Východisková hodnota:

Veľký Horeš  
VH<sub>MJ</sub> = 3,32 €/m<sup>2</sup>

| Označenie a názov<br>koeficientu                                  | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                            | Hodnota<br>koeficientu |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| k <sub>s</sub><br>koeficient všeobecnej<br>situácie               | 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov                                                                                                                                 | 0,80                   |
| k <sub>v</sub><br>koeficient intenzity využitia                   | 4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia,<br>- nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu | 1,00                   |
| k <sub>D</sub><br>koeficient dopravných<br>vzťahov                | 2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca                                                                                                                                             | 0,85                   |
| k <sub>F</sub><br>koeficient funkčného<br>využitia územia         | 4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie                                                                                                     | 1,00                   |
| k <sub>I</sub><br>koeficient technickej<br>infraštruktúry pozemku | 1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)                                                                                                                                            | 0,80                   |
| k <sub>Z</sub><br>koeficient povyšujúcich<br>faktorov             | 1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)                                                                                         | 1,10                   |
| k <sub>R</sub><br>koeficient redukujúcich<br>faktorov             | 0. nevyskytuje sa                                                                                                                                                                                                                                     | 1,00                   |

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                                | Výpočet                                                           | Hodnota               |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,00 * 0,80 * 1,10 * 1,00$         | 0,5984                |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,5984$ | 1,99 €/m <sup>2</sup> |

#### VYHODNOTENIE

| Názov          | Výpočet                                         | Všeobecná hodnota [€] |
|----------------|-------------------------------------------------|-----------------------|
| parcela č. 164 | $600,00 \text{ m}^2 * 1,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 1 194,00              |
| Spolu          |                                                 | 1 194,00              |

### III. ZÁVER

#### ZÁKLADNÉ ÚDAJE

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti :

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty : " Rodinného domu, súp. č. 342 vybudovaného na parc. CKN č. 165 " s príslušenstvom, a pozemkami, parc. CKN č. 164, 165 vedených na LV č. 9 v k. ú. Veľký Horeš, obec Veľký Horeš, okr. Trebišov, za účelom dobrovoľnej dražby.

- Zákon č. 527/2002 Z. z. § 12, ods. 3 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, na splnenie zákonnej povinnosti o dobrovoľných dražbách, je umožnené znalcovi vykonanie ohodnotenia bez fyzickej obhliadky nehnuteľnosti. ( t. j. vykonanie ohodnotenia z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii ). Objednávateľ predložil : Znalecký posudok č. 191/2018. ( 2018 02 67 91 43 ) zo dňa 30.11.2018. spracovaný Ing. Pavlom Jurkom, pre účel dobrovoľnej dražby.

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

#### **Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti :**

Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Stanovenie kombinovanej a porovnávacej metódy som spracoval z podkladov stiahnutých z internetu, podklady o prevode alebo prechode nehnuteľností zo strany vlastníkov, neboli predložené.

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

V tomto prípade som stanovil Všeobecnú hodnotu nehnuteľností metódou polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou z podkladov získaných z internetu, kombinovanou metódou z podkladov získaných z internetu.

Za najvhodnejšiu metódu na stanovenie Všeobecnej hodnoty nehnuteľností považujem metódu polohovej diferenciácie.

**V prípade zistenia iného skutkového stavu hlavne vo vnútornom vybavení vlastníčka porušila zákaz nakladania alebo jej zaťaženia,**

Na predmetné nehnuteľnosti už bolo realizované prvé kolo Dobrovoľnej dražby v zmysle oznámenia o dražbe uverejneného dražobníkom v registr dražieb dňa 16.01.2019 pod číslom Oznámenie o dražbe Zn. 21/2019.

Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby bol stanovený na základe Znaleckého posudku č. 191/2018. ( 2018 02 67 91 43 ) zo dňa 30.11.2018. spracovaný Ing. Pavlom Jurkom, pre účel dobrovoľnej dražby. Odhad hodnoty nehnuteľnosti so sumou 23 600,00 €.

Najnižšie podanie bolo 23 600,00 / slovom dvadsaťtritisícšesť eur /.

Notársku zápisnicu Notárska zápisnica N 15/2019, Nz 5994/2019, NCRIs 6118/2019, zo dňa 26.02.2019. Oznámenie o dražbe Zn 21/2019, zo dňa 16.01.2019., napísala notár JUDr. Rastislav Demeter, notár so sídlom v Kráľovskom Chlmci, Hlavná 787/87 v Zbierke notárskych zápisníc pod č. N 15/2019, Nz 5994/2019, zho dňa 26.02.2019.

Licitátor skonštatoval, že do začatia dražby nezložil dražobnú zábezpeku žiaden záujemca a dražba bola neúspešná.

## Hlavné stavby:

| Názov                                         | JKSO | OP (m3) | ZP (m2) | Počet podlaží |
|-----------------------------------------------|------|---------|---------|---------------|
| Rodinný dom, súp. č. 342, na parc. CKN č. 165 |      | 0,00    | 128,37  | 3             |
| Garáž, na parc. CKN č. 165                    |      | 0,00    | 26,98   | 1             |

## Pozemky:

| Názov pozemku                                          | Číslo parcely | Výmera (m2) |
|--------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| Pozemky vedené na LV č. 9 - zastavané plochy a nádvorí | 165           | 600,00      |
| Pozemky vedené na LV č. 9 - záhrady                    | 164           | 600,00      |

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov                                                                                       | Všeobecná hodnota [€] |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Stavby</b>                                                                               |                       |
| Rodinný dom, súp. č. 342, na parc. CKN č. 165                                               | 11 550,05             |
| Garáž, na parc. CKN č. 165                                                                  | 0,00                  |
| <b>Plot čelný od ulice z juhovýchodnej strany</b>                                           | 0,00                  |
| Prípojka vody                                                                               | 8,64                  |
| Prípojka kanalizácie                                                                        | 5,51                  |
| Prípojka elektro NN podzemná                                                                | 29,12                 |
| Spevnené plochy z monolitického betónu                                                      | 3,06                  |
| Vodomerná šachta                                                                            | 11,16                 |
| Vonkajšie WC murované                                                                       | 3,09                  |
| Betónová žumpa                                                                              | 16,90                 |
| <b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>                                                            | 77,50                 |
| <b>Spolu stavby</b>                                                                         | 11 627,55             |
| <b>Pozemky</b>                                                                              |                       |
| Pozemky vedené na LV č. 9 - zastavané plochy a nádvorí - parc. č. 165 (600 m <sup>2</sup> ) | 1 194,00              |
| Pozemky vedené na LV č. 9 - záhrady - parc. č. 164 (600 m <sup>2</sup> )                    | 1 194,00              |
| <b>Spolu pozemky (1 200,00 m<sup>2</sup>)</b>                                               | 2 388,00              |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                                                             | 14 015,55             |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>                                                        | 14 000,00             |
| <b>Všeobecná hodnota slovom: Štrnásťtisíc Eur</b>                                           |                       |

V Stupave, dňa 05.08.2020

Ing. Michal Ižák



## IV. PRÍLOHY

### a) Podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka, zo dňa 08.07.2020.
- Stavebné povolenie na stavbu Rodinného domu, nebolo predložené, nie je archivované ani na Obecnom úrade Veľký Horeš
- Kolaudačné povolenie na stavbu Rodinného domu, nebolo predložené, nie je archivované ani na Obecnom úrade Veľký Horeš
- Žiadosť o vydanie potvrdenia o veku výstavby - Potvrdenie, vydané Obecným úradom Veľký Horeš, Družstevná ulica 333/2, 076 52 Veľký Horeš, vydané pod č. j. OCU/308 - 001/2018, zo dňa 10.10.2018.
- Znalecký posudok č. 191/2018. ( 2018 02 67 91 43 ) zo dňa 30.11.2018. spracovaný Ing. Pavlom Jurkom, pre účel dobrovoľnej dražby.
- Fotodokumentácia zo Znaleckého posudku č. 191/2018 ( 201802 679143 ), zo dňa 18.02.2018. vyhotovená Ing. Pavlom Jurkom, pre účel dobrovoľnej dražby.
- Notárska zápisnica N 15/2019, Nz 5994/2019, NCRI 6118/2019 zo dňa 26.02.2019, vyhotovená JUDr. Rastislav Demeter. Oznámenie o dražbe Zn 21/20196, zo dňa 16.01.2019.

### b) Podklady získané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č. 9, k. ú. Veľký Horeš, obec Veľký Horeš, okr. Trebišov, tvorený Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, vytvorený cez katastrálny portál. zo dňa 31.07.2020.
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu CKN č. 164, 165, mapový list č. Veľký Horeš, v k. ú. Veľký Horeš, obec Veľký Horeš, okr. Trebišov, vytvorený Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, vytvorený cez katastrálny portál. zo dňa 04.08.2020.
- Zameranie a nákres skutkového stavu - Pôdorysné náčrty vyhotovené znalcom.
- Fotodokumentácia - vyhotovená znalcom Ing. Michalom Ižákom, pri vykonanej fyzickej obhliadke, zo dňa 30.07.2020.
- Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk); [www.trh.sk](http://www.trh.sk); [www.nehnutenosti.sk](http://www.nehnutenosti.sk); [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk); [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)

2020 01 713 456

U9, s.s.  
Zelinárska 6, 821 08 Bratislava  
www.u9.sk

Ing. Michal Ižák

V Bratislave, dňa 08.07.2020  
Vybavuje: Nikola Lubyova, 02/59490117

### Vec: Objednávka znaleckého posudku

Naša značka: 3113

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. **Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:**

| LV č. | Katastr. odbor okr. úradu | Katastrálne územie | Obec        |
|-------|---------------------------|--------------------|-------------|
| 9     | Trebišov                  | VELKÝ HOREŠ        | Veľký Horeš |

#### Pozemky parcely registra "C":

| Parcelné číslo | Druh pozemku                | Výmera /m2/ | LV č. |
|----------------|-----------------------------|-------------|-------|
| 164            | záhrada                     | 600         | 9     |
| 165            | zastavaná plocha a nádvorie | 600         | 9     |

#### Stavby:

| Súpisné číslo | Parcelné číslo | Popis stavby | LV č. |
|---------------|----------------|--------------|-------|
| 342           | 165            | rodinný dom  | 9     |

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/41 je:

|                                                |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|
| Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko: | Helena Guľášová |
| Sídlo, resp. bydlisko:                         |                 |
| IČO / rodné číslo / dátum narodenia:           |                 |

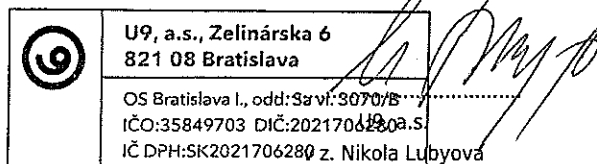
Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

**30.07.2020 o 12:00 hod.**

V prípade, že Vám vlastníkom ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy nikola.lubyova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



**Príloha:** Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ**

Okres: Trebišov  
Obec: VEL'KÝ HOREŠ  
Katastrálne územie: Veľký Horeš

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 30.07.2020  
Čas vyhotovenia: 17:18:03

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9**

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. |
|----------------|-------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|--------------|------------|
| 164            | 600         | záhrada                     | 4               | 1               |              |            |
| 165            | 600         | zastavaná plocha a nádvorie | 15              | 1               |              | 4          |

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

**Stavby**

| Súpisné číslo | na parcele číslo | Druh stavby | Popis stavby | Druh ch.n. | Umiest. stavby |
|---------------|------------------|-------------|--------------|------------|----------------|
| 342           | 165              | 10          | rodinný dom  |            | 1              |

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Guľašová Helena,

SR

1 / 1

Dátum narodenia :

Poznámka

P - 44/2015 - Exekútorský úrad Trebišov, súdny exekútor JUDr. Mária Popiková, Šrobárova 3842/9, 075 01 Trebišov -

Upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva na nehnuteľ. č. EX 1057/2012-16 v prospech Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Komenského 50, 04248 Košice IČO: 36 570 460, pozemky registra C na parc.č. 164, 165 a stavba ako rodinný dom č.s. 342 na parc.č. 165, pod B1 v pod.1/1, zo dňa 27.01.2015.

Poznámka

P-258/2015- ČSOB, a.s., IČO: 36 854 140, Michalská 18, 815 63 Bratislava -Oznámenie ozačatí výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky registra C na parc.č. 164, 165 a stavba ako rodinný dom č.s. 342 na parc.č. 165, pod B1 v pod. 1/1, zo dňa 4.06.2015

P-297/2018-Z-937/2018 - Zmena záložného veriteľa na základe zmluvy o postúpení pohľadávky č. 21851000217 v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803, Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava zo dňa 13.06.2018, č.z.106/18.-č.z.148/2018

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-630/2003, N-364/2003

# ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Záložné právo ČSOB, a.s., IČO: 36 854 140, Michalská 18, 815 63 Bratislava k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky registra C na parc.č. 164, 165 a stavba ako rodinný dom č.s. 342 na parc.č. 165, pod B1 v pod. 1/1, zo dňa 01.07.2013, zápis. v registri V - 758/2013, zo dňa 31.07.2013, č.z.109/13.  
Z-937/2018 - Zmena záložného veriteľa na základe zmluvy o postúpení pohľadávky č. 21851000217 v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803, Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava zo dňa 13.06.2018, č.z.106/18.
- 1 Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava - Exekučný príkaz č.EX 14917/13 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľností pozem. reg. C na parc. č. 164, 165 a stavba ako rodinný dom č.s.342 na parc. č. 165, v pod. 1/1, zo dňa 24.02.2014, ved. v reg. Z-440/2014, č.z.27/14.
- 1 Z - 115/2015 - Exekútorický úrad Trebišov, súdny exekútor JUDr. Mária Popiková, Šrobárova 3842/9, 075 01 Trebišov -  
Exekučný príkaz na zriadenie exekuč. záložného práva na nehnuteľ. č. EX 1057/2012-17 v prospech Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Komenského 50, 04248 Košice  
IČO: 36 570 460, pozemky registra C na parc.č. 164, 165 a stavba ako rodinný dom č.s. 342 na parc.č. 165, pod B1 v pod.1/1, zo dňa 27.01.2015.
- 1 Z-499/2017-Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Dagmar Kováčová, Šoltésovej 14, 811 08 Bratislava - Exekučný príkaz č.EX 1944/2016-20 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľností v prospech O2 Slovakia, s.r.o., Einsteinova 24, Bratislava pozem. reg. C na parc. č. 164, 165 a stavba ako rodinný dom č.s.342 na parc. č. 165, v pod. 1/1, zo dňa 27.03.2017 -č.z. 51/2017
- 1 Z-1010/2019 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 315EX 301/19-17 zo dňa 24.06.2019 od Exekútorického úradu Košice, Hlavná 115, 040 01 Košice, súdny exekútor JUDr. Mária Bíla v prospech oprávneného: Rozhlas a televízia Slovenska, Mlynská dolina 0, 845 45 Bratislava - Karlova Ves, IČO: 47232480, na nehnuteľnosti: Stavby - rodinný dom súp. č. 342 na pozemku registra C KN parc. č. 165 a pozemok registra C KN parc.č.164, pod B1 v podiele 1/1, č.z. - 190/19
- 1 Z-1831/2019 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 315EX 548/19-35 zo dňa 18.11.2019 od Exekútorického úradu Košice, Hlavná 115, 040 01 Košice, súdny exekútor JUDr. Mária Bíla v prospech oprávneného: Slovenská kancelária poisťovateľov, Bajkalská 19B, 826 58 Bratislava, IČO: 36062235, na nehnuteľnosti: Stavby - rodinný dom súp. č. 342 na pozemku registra C KN parc. č. 165 a pozemok registra C KN parc.č.164, 165 pod B1 v podiele 1/1, č.z. - 734/19

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

súhlasí  
s predloženým originálom  
Ing. MICHAL IŽÁK,  
znalec





# OBEC VEĽKÝ HOREŠ

Obecný úrad, Družstevná ulica 333/2, 076 52 Veľký Horeš

\* MBtrend, s. r. o.  
Drieňová 31  
821 02 Bratislava  
\*

list číslo/zo dňa  
- / -

Naše číslo  
OCU/308-001/2018

Vybavuje/linka  
Gizela Tavorszká/0566397209

Veľký Horeš  
10. 10. 2018

VEC

žiadosť o vydanie potvrdenia o veku stavby  
potvrdenie

Na základe žiadosti spoločnosti Mbtrend, s. r. o., so sídlom Drieňová 31, 821 02 Bratislava a na základe poskytnutých neoficiálnych dokladov, obec Veľký Horeš potvrdzuje, že stavba rodinného domu so súpisným číslom 342 na Hlavnej ulici, evidovaná na parcele č. 165 v katastrálnom území Veľký Horeš bola dokončená cca. v roku 1973. Stavebné povolenie bolo vydané dňa 14.12.1964, č. 4507/64.



*PaedDr. Zoltán Pál*

PaedDr. Zoltán Pál  
starosta obce

telefón  
0566397209

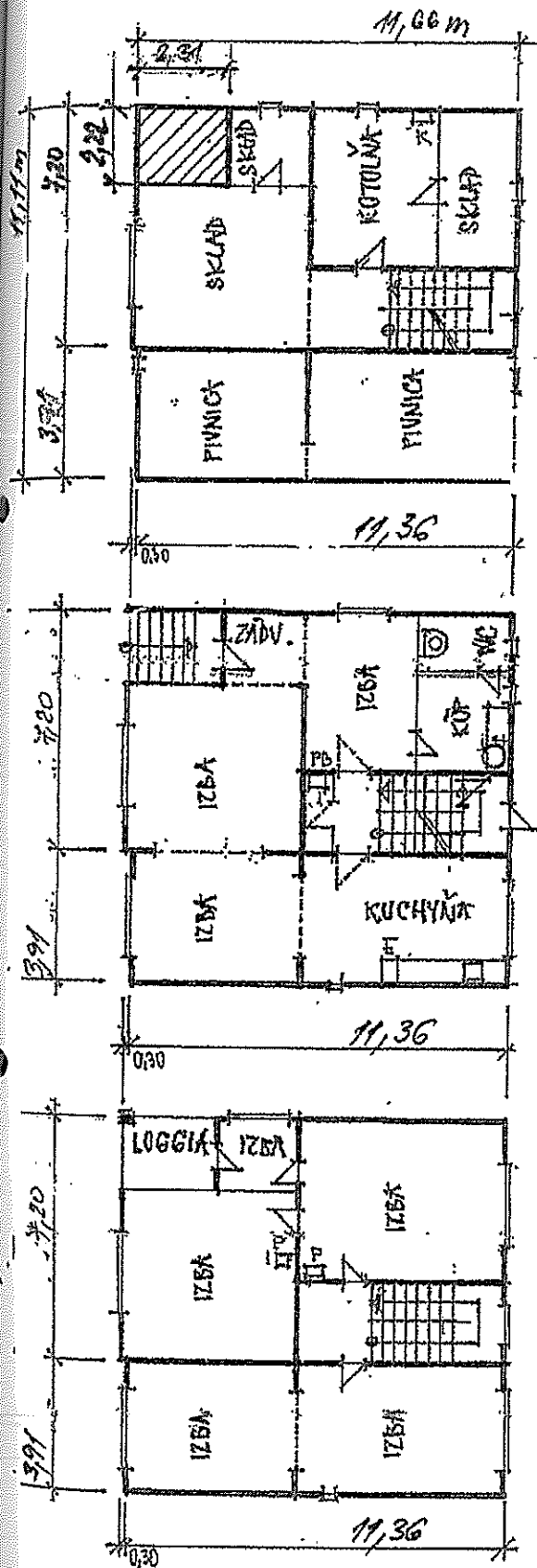
Fax  
-

e-mail  
[velkyhores@gmail.com](mailto:velkyhores@gmail.com)

internet  
[www.velkyhores.sk](http://www.velkyhores.sk)

IČO  
00332089

RODOLYNSKY NÁSTAV JEDNOTLIVÝ PŮDORYS OPOZDNOUVANÉHO  
 RODINNÉHO DOMU S.C. 342, VELKÝ MOŘEŠ

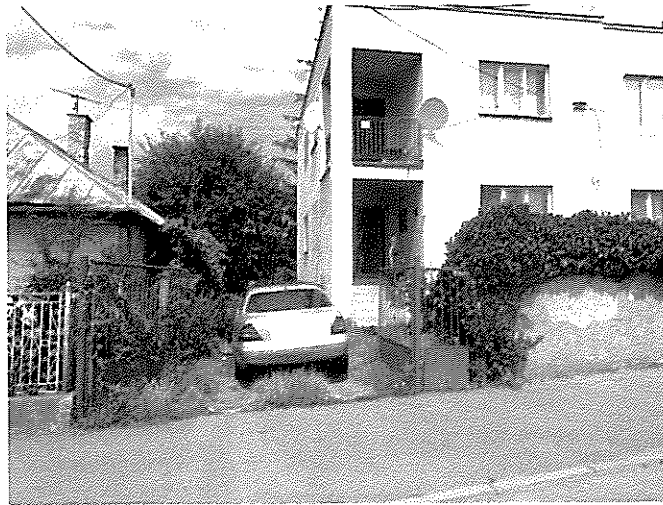


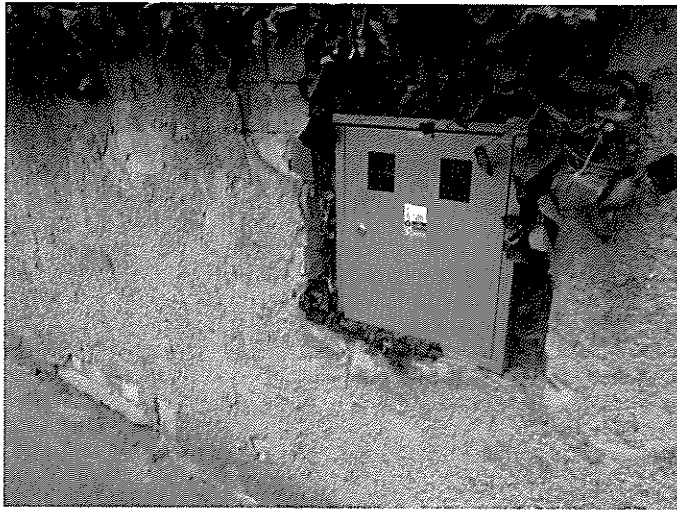
I. PP - SUTERÉN

I. NP - PRÍZEMIE

II. NP - POSCHODIE

Fotodokumentácia - vyhotovená znalcom Ing. Michalom Ižákom  
pri vykonanej fyzickej obhliadke, zo dňa 30.07.2020.





## PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

V nižšie uvedený dátum a hodinu sa znalec Ing. Michal Izák, reg. č.:911353 dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

| LV č. | Katastr. odbor okr. úradu | Katastrálne územie | Obec        |
|-------|---------------------------|--------------------|-------------|
| 9     | Trebišov                  | VELKÝ HOREŠ        | Veľký Horeš |

### Pozemky parcely registra "C":

| Parcelné číslo | Druh pozemku                | Výmera /m2/ | LV č. |
|----------------|-----------------------------|-------------|-------|
| 164            | záhrada                     | 600         | 9     |
| 165            | zastavaná plocha a nádvorie | 600         | 9     |

### Stavby:

| Súpisné číslo | Parcelné číslo | Popis stavby | LV č. |
|---------------|----------------|--------------|-------|
| 342           | 165            | rodinný dom  | 9     |

Spoluuvlastnícký podiel: 1/1

### Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

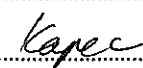
|                                                                 |                 |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|
| Meno a priezvisko:                                              | HELENA BULÁSOVÁ |
| Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať: | " " "           |
| Kontaktné údaje:                                                | " " "           |
| Vzťah k záložcom:                                               | " " "           |

### Ohodnotenie predmetu dražby

A) bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastri nehnuteľnosti, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovacom prevode práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

B)\* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

Podpisy prítomných osôb:

Ing. MICHAL IZÁK - znalec -   
Ing. Kamil Kapuc - region. zastupca u9 - 

**Predmet dražby:**

|                                                                                         |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný/opustený<br><b>Nehodiace sa prečiarknuť</b> | OBÝVANÝ   |
| Odozvané doklady k predmetu dražby:                                                     | ZÍKOV F   |
| Energocertifikát <b>Nehodiace sa prečiarknuť</b>                                        | ÁNO (NIE) |
| Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:                            | ZÍKOV F   |

**Všeobecné údaje o znaleckej obhládke:**

|                                                                                                                                                                               |                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:                                                                                                                          | 30.07.2020 o 12:00 hod.              |
| Dátum a čas trvania obhliadky:                                                                                                                                                | 30. 07. 2020                         |
| Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená: | 30. 07. 2020 od 11:45 do 13:00<br>JW |

**Poznámky súdneho znalca a zistený stav:**

FYZICNÁ OBHLIADKA RODINNÉHO DOMU, POP. Č. 242  
 VYBUDOVANÝ NA PARC. CKN Č. 165, S PRÍSLUŠENSTVOM  
 A POZEMKAMI PARC. CKN Č. 164, 165 VEDENÝCH NA LG. Č. 9  
 V K.Ú. VEĽKÝ HOREŠ, OBL. VEĽKÝ HOREŠ, OKE TRAEISBU  
 NEBOĽA VYKONANÁ.

JW

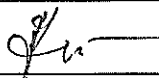
Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastník/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu U9, a. s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.

Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som nezamieľal dražobníka ako ani súdneho znalca žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.

**PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:**

## INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

| Meno a priezvisko | Vzťah k predmetu                  | Podpis                                                                              |
|-------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Ing. MICHAL IZÁK  | ZNALEC                            |  |
| Ing. Kamil Kapeč  | region. zástupca U9 <del>U9</del> | Kapeč                                                                               |
|                   |                                   |                                                                                     |
|                   |                                   |                                                                                     |
|                   |                                   |                                                                                     |

\*\*\* Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej GDPR a v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.“) spracúvané prevádzkovateľom U9, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zapísaná v OR OS Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 3070/B v rozsahu **meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo, mailová adresa a to pre účely realizácie dobrovoľnej dražby**. Osobné údaje budú spracúvané po dobu uchovania spisu a v prípade občiansko-právneho alebo trestno-právneho konania až do jeho právoplatného skončenia.

Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke [www.U9.sk/informacie](http://www.U9.sk/informacie) v časti Pre dlžníkov.

Znalec: Ing. Pavel Jurko,

mob. 1

znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetie - pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti

Zadávatel: MBtrend, s.r.o., Tomášikova 16550/3, 821 01 Bratislava (pre účely dobrovoľnej dražby realizovanej spoločnosťou DRAŽOBNÁ SPOLOČNOSŤ, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava)

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa - 12.9.2018 (evidenčné číslo EP = 182000664)

# ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 191/2018 { 201802679143 }

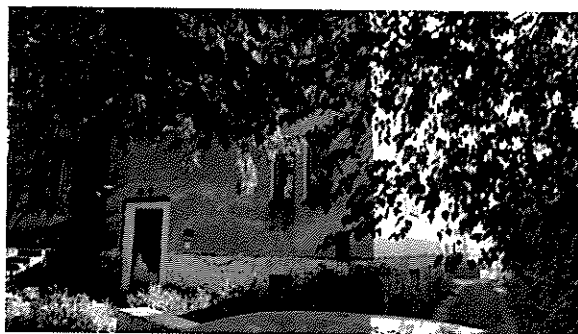
**Predmet znaleckého posudku:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti- *rodinný dom súp.č.342 s príslušenstvom na parc.č. 165 a pozemky na parc. č. 164 vo výmere 600 m2 záhrady a parc.č. 165 vo výmere 600 m2 zastavané plochy a nádvoria v podiele 1/1 zapísané na LV č. 9 nachádzajúce sa v obci Veľký Horeš, kat. územie Veľký Horeš, okres Trebišov za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.*

Počet strán posudku: 34 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 7

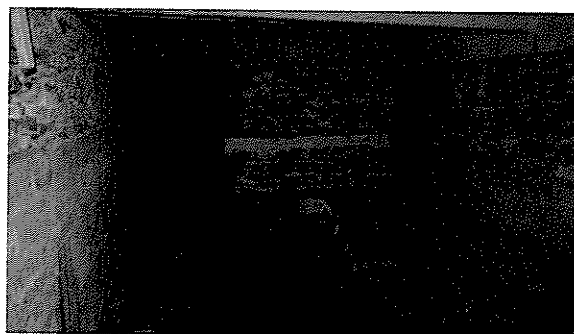
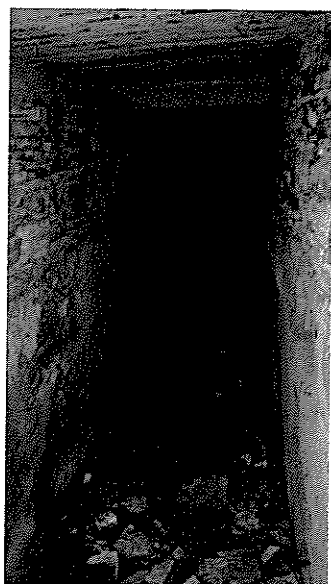
Počet vyhotovení: 5 x objednávateľ, 1x spracovateľ, 1x CD

Fotodokumentácia zo Znaleckého posudku č. 191/2018  
.( 2018 02 679 143 ) zo dňa 30.11.2018. spracovanej Ing. Pavlom Jurkom  
pre účel dobrovoľnej dražby.

Fotodokumentácia RD s.č. 342 na p.č. 165 v obci Veľký Horeš, katastrálne územie Veľký Horeš

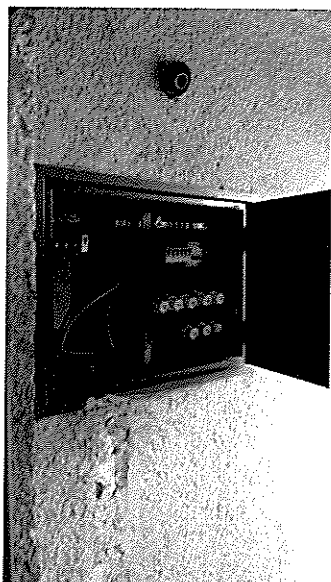


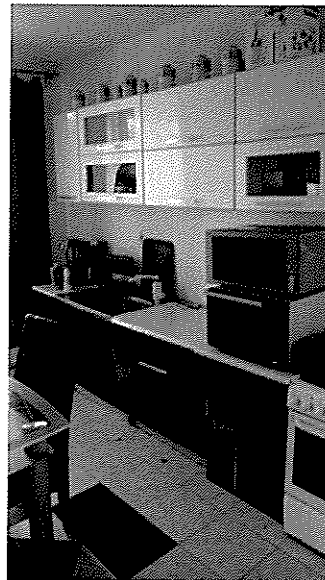
Suterén RD

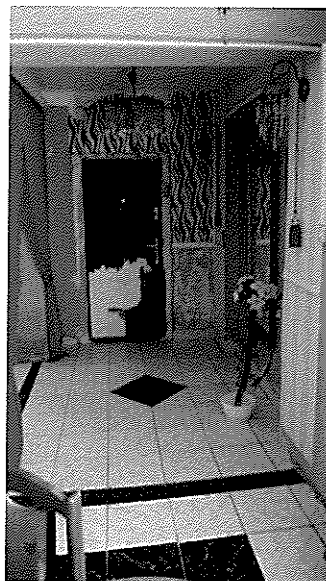
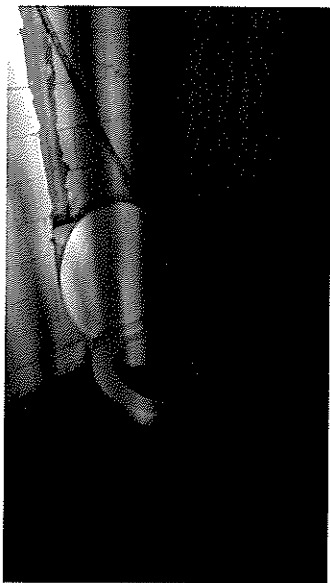




1.NP RD

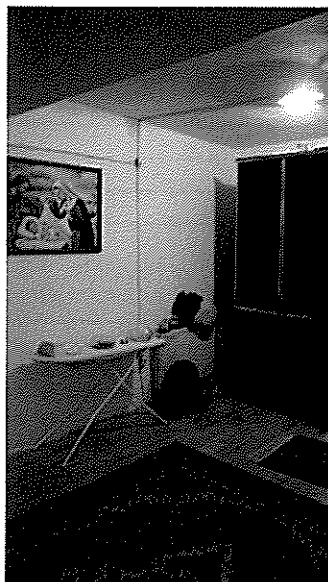




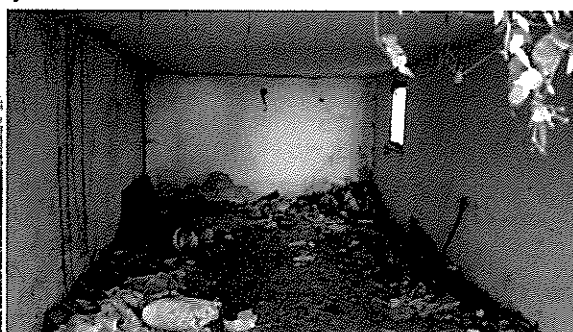


Interiér 2.NP RD





Garáž v zadnej časti dvora





N 15/2019  
Nz 5994/2019

NCRIs 6118/2019

### Notárska zápisnica

napísaná v priestoroch Hotela Družba, ul. J. Hollého 698/1, 071 01 Michalovce, miestnosť „Kongresová sála“ dňa 26.02.2019 (dvadsiatehošiestého februára dvetisícdevätnást) JUDr. Rastislavom Demeterom, notárom so sídlom v Kráľovskom Chlmcí, Hlavná 787/87.

--- Dostavil som sa, JUDr. Rastislav Demeter, so sídlom v Kráľovskom Chlmcí, Hlavná 787/87, pred účastníkmi: ---

--- spoločnosť **Dražobná spoločnosť, a.s.**, so sídlom: 821 08 Bratislava, Zelinárska 6, IČO: 35 849 703, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 3070/B, zastúpenú splnomocneným zástupcom: ---

- Dušanom Dičerom, nar. \_\_\_\_\_, r.č. \_\_\_\_\_, trvalý pobyt \_\_\_\_\_, číslo občianskeho preukazu: \_\_\_\_\_

na základe PLNOMOCENSTVA zo dňa 10.01.2019 (desiateho januára dvetisícdevätnást), ---

ako dražobník (ďalej len "dražobník"), ---

--- Dušan Dičér, nar. \_\_\_\_\_, r.č. \_\_\_\_\_, trvalý pobyt \_\_\_\_\_, číslo občianskeho preukazu: \_\_\_\_\_

ako licitátora (ďalej len "licitátor"), ---

--- Totožnosť fyzických osôb bola preukázaná zákonným spôsobom podľa občianskych preukazov, existencia a oprávnenie konať v mene právnickej osoby podľa výpisu z obchodného registra príslušného registrového súdu a PLNOMOCENSTVA. Účastníci sú podľa vlastného vyhlásenia na právne úkony spôsobilí a požiadali ma, aby som do notárskej zápisnice spísal v súlade s § 56 ods.1 písm. i) Notárskeho poriadku: ---

### o s v e d č e n i e

--- o vykonaní dobrovoľnej dražby ---

--- podľa § 20 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách ---

--- v znení neskorších predpisov ---

--- (ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“). ---

I.

--- Dobrovoľná dražba (ďalej len "dražba") bola vyhlásená dražobníkom na základe **OZNÁMENIA O DRAŽBE Zn. 21/2019** zo dňa 16.01.2019 (šestnásteho januára dvetisícdevätnást) (ďalej len "Oznámenie o dražbe"). ---

-----druha strana-----

----- II. -----

--- Na základe Žiadosti dražobníka o registráciu údajov a uverejnenie listiny v Notárskom centrálnom registri dražieb (ďalej len „NCRdr“), boli, zaregistrované zákonom stanovené údaje o dobrovoľnej dražbe a v NCRdr uverejnené Oznámenie o dražbe dňa 18.01.2019 (osemnásteho januára dvetisícdevätnásť) pod č. NCRdr 173/2019. -----

----- III. -----

--- JUDr. Rastislav Demeter, notár so sídlom v Kráľovskom Chlmci, Hlavná 787/87, -----

----- o s v e d č u j e m -----

----- priebeh a výsledky dobrovoľnej dražby takto: -----

--- 1. -----

--- Dobrovoľná dražba sa konala dňa 26.02.2019 (dvadsiatéhošiestého februára dvetisícdeväťnásť) v čase od 09:40 hod. (deviatej hodiny a štyridsiatej minúty) do 09:50 hod. (deviatej hodiny a päťdesiatej minúty) v priestoroch Hotela Družba, ul. J. Hollého 698/1, 071 01 Michalovce, miestnosť „Kongresová sála“. -----

--- 2. -----

--- Licitátor, ktorý je podľa vlastného vyhlásenia zamestnancom dražobníka - spoločnosti Dražobná spoločnosť, a.s. uviedol nasledovné údaje týkajúce sa dražby: -----

Dátum vykonania dražby:-----

26.02.2019 (dvadsiatéhošiestého februára dvetisícdeväťnásť) -----

Miesto vykonania dražby:-----

Hotela Družba, ul. J. Hollého 698/1, 071 01 Michalovce, miestnosť „Kongresová sála“ -----

Čas vykonania dražby:-----

09:40 hod. (deviata hodina a štyridsiata minúta). -----

Opakovanie dražby:-----

1. (prvé) kolo dražby. -----

Dražobník:-----

spoločnosť Dražobná spoločnosť, a.s., so sídlom: 821 08 Bratislava, Zelinárska 6, IČO: 35 849 703, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 3070/B. -----

**Pozemky**

Na parc.č. 165 je postavený RD. Parcela č. 164 vo výmere 600 m<sup>2</sup> je záhrada. Jedná sa o rovinnaté pozemky. Parcely sa nachádzajú v intraviláne obce v zastavanom území samostatne stojacích rodinných domov s napojením na inž. siete vodovod a ELI. Možnosť napojenia na verejný rozvod zemného plynu, v čase obhliadky RD na zemný plyn nenapojený. Kanalizácia zaústená do vlastnej žumpy, verejná kanalizácia v lokalite nie je zriadená. Nehnuteľnosť sa nachádza mimo stredú obce vo vzdialenosti cca 250 m od centra obce s prístupom po štátnej asfaltovej komunikácii III. triedy v smere Veľký Horeš - Malý Horeš. -----

**Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby:**

Všetky nasledujúce záložné práva v prípade úspešnej dražby zanikajú v zmysle § 151ma a § 151md zákona č. 40/64 Zb. (Občiansky zákonník) a vydražiteľ nadobúda predmet dražby bez zaťaženia záložnými právami: -----

**Pod por.č. 1**

Záložné právo ČSOB, a.s., IČO: 36 854 140, Michalská 18, 815 63 Bratislava k nehnuteľnostiam v časti A - pozemky registra C na parc.č. 164, 165 a stavba ako rodinný dom č.s. 342 na parc.č. 165, pod B1 v pod. 1/1, zo dňa 01.07.2013, zápis. v registri V - 758/2013, zo dňa 31.07.2013, č.z.109/13. -----

Z-937/2018 - Zmena záložného veriteľa na základe zmluvy o postúpení pohľadávky č. 21851000217 v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803, Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava zo dňa 13.06.2018, č.z.106/18.-----

Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava - Exekučný príkaz č.EX 14917/13 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľností pozem. reg. C na parc. č. 164, 165 a stavba ako rodinný dom č.s.342 na parc. č. 165, v pod. 1/1, zo dňa 24.02.2014, ved. v reg. Z-440/2014, č.z.27/14.-----

Z - 115/2015 - Exekútorický úrad Trebišov, súdny exekútor JUDr. Mária Popíková, Šrobárova 3842/9, 075 01 Trebišov - Exekučný príkaz na zriadenie exekuč. záložného práva na nehnuteľ. č. EX 1057/2012-17 v prospech Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Komenského 50, 04248 Košice, IČO: 36 570 460, pozemky registra C na parc.č. 164, 165 a stavba ako rodinný dom č.s. 342 na parc.č. 165, pod B1 v pod.1/1, zo dňa 27.01.2015.-----

Z-499/2017-Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Dagmar Kováčová, Šoltésovej 14, 811 08 Bratislava - Exekučný príkaz č.EX 1944/2016-20 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľností v prospech O2 Slovakia, s.r.o., Einsteinova 24, Bratislava pozem. reg. C na parc. č. 164, 165 a stavba ako rodinný dom č.s.342 na parc. č. 165, v pod. 1/1, zo dňa 27.03.2017 -č.z. 51/2017.-----

**Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby:**

Hodnota predmetu dražby bola zistená podľa znaleckého posudku č. 191/2018, ktorý vypracoval Ing. Pavel Jurko, znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie: pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod číslom 911462. -----

Dátum vypracovania znaleckého posudku: 30.11.2018 (tridsiateho novembra dvetisícosemnašť) - Suma ohodnotenia: **23.600,00 EUR** (dvadsaťtisícšesťsto eur) -----

**Najnižšie podanie:**

**23.600,00 EUR** (dvadsaťtisícšesťsto eur). -----

Minimálne prihodenie:-----

300,00 EUR (tristo eur).-----

--- 3 -----

--- Licitátor následne uviedol, že podľa § 21 ods. 2 až 6 zákona o dobrovoľných dražbách:-----

ods. 2 „V prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má

predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa zákona č. 253/1998 Z.z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registri obyvateľov Slovenskej republiky v znení zákona č. 454/2004 Z.z., v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka“.

ods. 3 „Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa bodu 1. písmena K tohto oznámenia o dražbe, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu katastrálnemu odboru začatie súdneho konania.“

ods. 4 „Účastníkom súdneho konania o neplatnosť dražby podľa bodu 1. písmena K tohto oznámenia o dražbe sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa bodu 2. písmena K tohto oznámenia o dražbe.“

ods. 5 „Ak súd určí dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.“

ods. 6 „Neplatnosť dražby nie je možné vysloviť z dôvodu oneskoreného začatia dražby, ak bolo príčinou oneskoreného začatia dražby konanie inej dražby tým istým dražobníkom na tom istom mieste alebo ak neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.“

Podľa § 29 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách:-----

ods. 2 „ Ak ide o predmet dražby podľa § 20 ods. 13, predchádzajúci vlastník je povinný odovzdať predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa podľa podmienok uvedených v oznámení o dražbe bez zbytočných prieťahov.“

--- 4. -----

--- Licitátor ukončil dobrovoľnú dražbu o 09:50 hod. (deviatej hodine a päťdesiatej minúte) vyhlásením, že predmet dobrovoľnej dražby nebol vydražený, pretože sa na túto dobrovoľnú dražbu nedostavil žiaden účastník dobrovoľnej dražby, t.j. osoba prítomná na dobrovoľnej dražbe, ktorá sa dostavila s cieľom urobiť podanie a spĺňa podmienky ustanovené zákonom. -----

5. -----

--- **Splnomocnenie:** Účastníci vyhlasujú, že v prípade, ak sa zistí chyba v písaní, počítaní alebo iná zrejma nesprávnosť v tejto notárskej zápisnici až po jej spísaní, súhlasia s tým, aby v súlade s § 43 ods. 2 Notárskeho poriadku notár JUDr. Rastislava Demetera vykonal opravu tejto notárskej zápisnice aj bez ich prítomnosti a podpísania doložky o jej oprave.-----

--- **OZNÁMENIE O OPAKOVANEJ O DRAŽBE Zn. 21/2019** zo dňa 16.01.2019 (šestnásteho januára dvetisícdevätnásť) je súčasťou tejto notárskej zápisnice.-----

--- O tomto som túto notársku zápisnicu napísal, účastníci si ju prečítali, schválili a na znak súhlasu dňa 26.02.2019 (dvadsiatehošiestého februára dvetisícdeväťnásť) priestoroch Hotela Družba, ul. J. Hollého 698/1, 071 01 Michalovce, miestnosť „Kongresová sála“, vlastnoručne podpísali.-----

Dražobník:

Dušan Dičer, v.r.

Dražobná spoločnosť, a.s.

Licitátor:

Dušan Dičer, v.r.

Notár

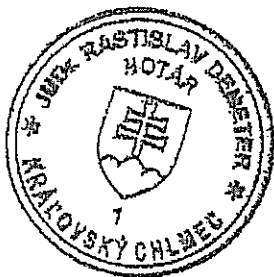
JUDr. Rastislav Demeter, v.r.

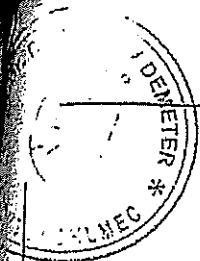
--- Odtlačok úradnej pečiatky so štátnym znakom SR a textom: -----  
JUDr. RASTISLAV DEMETER, NOTÁR, 1, KRÁĽOVSKÝ CHLMEC -----

--- Osvedčujem, že tento mnou vyhotovený osvedčený odpis notárskej zápisnice doslovne súhlasí s prvopisom uschovaným na Notárskom úrade JUDr. Rastislav Demeter, notára so sídlom v Kráľovskom Chlmcí, Hlavná 787/87 v Zbierke notárskych zápisníc pod č. N 15/2019, Nz 5994/2019.-----

--- V Kráľovskom Chlmcí dňa 26.02.2019.-----

Notár





## **DRAŽOBNÁ SPOLOČNOSŤ, a.s.**

Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 3070/B  
[www.drazobnaspolocnost.sk](http://www.drazobnaspolocnost.sk)  
[zaujem@drazobnaspolocnost.sk](mailto:zaujem@drazobnaspolocnost.sk)

# OZNÁMENIE O DRAŽBE

**Zn. 21/2019**

Dražobná spoločnosť, a.s. ako dražobník oprávnený k výkonu dobrovoľných dražieb v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“) zverejňuje na základe návrhu záložného veriteľa, v zmysle ustanovenia § 17 zákona o dobrovoľných dražbách nasledovné Oznámenie o dražbe:

A.

|                       |                                                                         |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Označenie dražobníka: | Dražobná spoločnosť, a.s.                                               |
| Sídlo:                | Zelinárska 6, 821 08 Bratislava                                         |
| IČO:                  | 35 849 703                                                              |
| Zapísaný:             | Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, Odd: Sa, VI. č.: 3070/B. |

|                         |                                                               |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Označenie navrhovateľa: | EOS KSI Slovensko, s.r.o.                                     |
| Sídlo:                  | Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava                               |
| IČO:                    | 35 724 803                                                    |
| Zapísaný:               | OR Okresného súdu Bratislava I oddiel: Sro, vložka č. 15294/B |

B.

|                        |                                                                                    |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Miesto konania dražby: | Hotel Družba, ul. J. Hollého 698/1, 071 01 Michalovce, miestnosť "Kongresová sála" |
| Dátum konania dražby:  | 26.02.2019                                                                         |
| Čas konania dražby:    | 09:40 hod.                                                                         |
| Dražba:                | 1. kolo dražby                                                                     |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| dražby.           | pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod číslom 911462.<br>Dátum vypracovania znaleckého posudku: 30.11.2018 |
| Suma ohodnotenia: | 20.300,00 € (slovom: dvadsaťtisíc tristo eur)                                                                                                                                                                                        |

G.

|                       |                                               |
|-----------------------|-----------------------------------------------|
| Najnižšie podanie:    | 20.300,00 € (slovom: dvadsaťtisíc tristo eur) |
| Minimálne prihodenie: | 300,00 € (slovom: tristo eur)                 |

H.

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dražobná zábezpeka:                               | 5.000,00 € (slovom päťtisíc eur)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:              | 1. Bezhotovostný prevod alebo vklad na účet dražobníka č. IBAN SK71 0200 0000 0019 5703 8659 (BIC:SUBASKBX), vedený v vedený vo VÚB, a.s. s variabilným symbolom 212019.<br>2. V hotovosti do pokladne v sídle dražobníka alebo v mieste konania dražby.<br>3. Banková záruka.<br>4. Notárska úschova.<br>Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou ani šekom.                            |
| Doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky. | 1. Originál príkazu na úhradu peňažných prostriedkov vo výške dražobnej zábezpeky. Účastník bude pripustený k dražbe, ak do otvorenia dražby bude dražobná zábezpeka pripísaná na účet dražobníka,<br>2. Hotovosť vo výške dražobnej zábezpeky,<br>3. Originál alebo overená kópia preukazujúca vystavenie bankovej záruky,<br>4. Originál alebo overenú kópiu dokladu preukazujúceho notársku úschovu. |
| Lehota na zloženie dražobnej zábezpeky.           | Do otvorenia dražby.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Vrátenie dražobnej zábezpeky.                     | Bez zbytočného odkladu po skončení dražby v hotovosti alebo bezhotovostným prevodom na účet účastníka dražby.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

CH.

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Spôsob úhrady ceny - dosiahnutej vydražením. | Vydražiteľ je povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením v hotovosti do pokladne v sídle dražobníka alebo bezhotovostným prevodom alebo vkladom na účet dražobníka č. IBAN SK71 0200 0000 0019 5703 8659 (BIC:SUBASKBX), vedený vo VÚB, a.s. s variabilným symbolom 212019 a to do 15 dní odo dňa skončenia dražby v prípade, že suma dosiahnutá vydražením presiahne 6.640,00 EUR; v opačnom prípade hneď po ukončení dražby. |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

I.

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obhliadky predmetu dražby | 1. termín 04.02.2019 o 12:00 hod.<br>2. termín 18.02.2019 o 12:00 hod.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Organizačné opatrenia.    | Záujemcovia o obhliadku sa ohlásia aspoň jeden deň pred konaním obhliadky na tel. č.: 02/5949 0120, Po-Pi 8:00 - 16:00. V zmysle § 12 ods. 2 a § 13 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách je vlastník predmetu dražby, držiteľ alebo nájomca povinný umožniť riadnu obhliadku predmetu dražby v stanovených termínoch. |

J.

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby. | Ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu; to neplatí, ak je vydražiteľom osoba, ktorá je povinná zapísať sa do registra partnerov verejného sektora podľa osobitného predpisu, ak v čase príklepu nie je zapísaná v tomto registri.<br>Dražobník vydá bez zbytočného odkladu po nadobudnutí vlastníckeho alebo iného práva vydražiteľovi potvrdenie o vydražení predmetu dražby a v prípadoch, v ktorých sa o priebehu dražby spisuje notárska zápisnica vydá dražobník vydražiteľovi dve vyhotovenia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice. |
| Podmienky odovzdania predmetu dražby.              | 1. Po nadobudnutí vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby odovzdá dražobník bez zbytočného odkladu vydražiteľovi predmet dražby a listiny, ktoré osvedčujú vlastnícke právo a sú nevyhnutné na nakladanie s predmetom dražby alebo osvedčujú iné práva vydražiteľa k predmetu dražby a vydražiteľ prevzatie predmetu dražby písomne potvrdí.<br>2. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, predchádzajúci vlastník je                                                                                                                                                                                                                        |

povinný odovzdať predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa bez zbytočných prieťahov. Dražobník je povinný na mieste spísať zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby. Zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby podpíše predchádzajúci vlastník predmetu dražby, vydražiteľ a dražobník. Jedno vyhotovenie zápisnice dostane predchádzajúci vlastník a dve vyhotovenia dostane vydražiteľ. Ak niektorá osoba odmietne zápisnicu podpísať alebo ju prevziať, táto skutočnosť sa vyznačí v zápisnici a zápisnica sa považuje za odovzdanú aj tejto osobe.

3. Všetky náklady spojené s odovzdaním a prevzatím predmetu dražby nesie vydražiteľ. Táto povinnosť sa nevzťahuje na náklady, ktoré by ináč nevznikli, ak ich svojou vinou spôsobil predchádzajúci vlastník, majiteľ alebo dražobník alebo ak im tieto náklady vznikli náhodou, ktorá ich postihla.

4. Osoba povinná vydať predmet dražby zodpovedá vydražiteľovi za škodu spôsobenú omeškaním s odovzdaním predmetu dražby.

K.

Poučenie podľa §21 ods. 2 až 6 zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

1. V prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať, súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa zákona č. 253/1998 Z.z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registrii obyvateľov Slovenskej republiky v znení zákona č. 454/2004 Z.z., v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka.
2. Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa bodu 1. písmena K tohto oznámenia o dražbe, je povinná oznámiť katastrálnemu odboru Okresného úradu začatie súdneho konania.
3. Účastníkom súdneho konania o neplatnosť dražby podľa bodu 1. písmena K tohto oznámenia o dražbe, sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa bodu 2. písmena K tohto oznámenia o dražbe.
4. Ak súd určí dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.
5. Neplatnosť dražby nie je možné vysloviť z dôvodu oneskoreného začatia dražby, ak bolo príčinou oneskoreného začatia dražby konanie inej dražby tým istým dražobníkom na tom istom mieste alebo ak neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

L.

|                           |                                        |
|---------------------------|----------------------------------------|
| Meno a priezvisko notára: | JUDr. Rastislav Demeter                |
| Sídlo:                    | Hlavná 787/87, 077 01 Kráľovský Chlmec |

Za dražobníka:

V Bratislave, dňa 16 -01- 2019

Pečiatka:

Podpis:

spĺnomocnenec  
Dražobná spoločnosť, a.s.

Za navrhovateľa:

V Bratislave, dňa 14. 01. 2019

Pečiatka:

Podpis:

Ing. Michal Šoltes  
Funkcia: konateľ  
EOS KSI Slovensko, s.r.o.



## OSVEDČENIE

o pravosti podpisu

Podľa knihy osvedčovania pravosti podpisov osvedčujem pravosť podpisu: Ing. Michal Šoltes, dátum narodenia r.č. , bytom ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom, spôsob zistenia totožnosti: platný doklad totožnosti - úradný doklad: Občiansky preukaz, séria a/alebo číslo: , ktorý(á) listinu predom mnou vlastnoručne podpísal(a). Centrálny register osvedčených podpisov pridelil podpisu poradové číslo O 29456/2019.

Bratislava dňa 14.1.2019



.....  
Nataša Dánečková  
pracovník poverený notárom  
JUDr. Janou Kovesiovou

Upozornenie! Notár legalizáciou  
neosvedčuje pravdivosť skutočností  
uvádzaných v listine (§58 ods. 4  
Notárskeho poriadku)

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore : Stavebníctvo, odvetvia : Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 911 353.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 2020 01 713 456.

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

V Stupave dňa 05.08.2020

Ing. Michal Ižák



