

Znalec:

Ing. Jana Zavadilová, P.Jilemnického 78, 906 32 Jablonica
Tel.: , E-mai

Zadávateľ:

U9 a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Číslo spisu /objednávky/ : Objednávka zo dňa 09.06.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

č.69/2020

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 135 na parc.č. 1627 a pozemkov, parc.č. 1626, 1627 a 1631, zapísané v KN LV č.106, pre obec a k.ú. Kopčany, pre účely organizovania dobrovoľnej dražby.

Počet strán /príloh/ : 20 strán /8 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení : 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca :

Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s.č. 135 na parc.č. 1627 a pozemkov, parc.č. 1626, 1627 a 1631, zapísané v KN LV č.106, pre obec a k.ú. Kopčany

2. Účel znaleckého posudku:

Znalecký posudok je vypracovaný pre účely organizovania dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok : 15.06.2020 (dátum obhliadky)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje : 22.06.2020

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Dodané zadávateľom:

1. Objednávka znaleckého posudku zo dňa 09.06.2020

b) Získané znalcom:

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.106 pre obec a k.ú. Kopčany, zo dňa 19.06.2020

2. Kópia katastrálnej mapy

3. Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č. 626/2007, vyhl. č. 605/2008 a yhl. č. 254/2010.

Vyhláška MS SR č. 288, ktorou sa ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.

STN 7340 55 – Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov

Zákon č. 50/76 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Rodinný dom je (podľa Stavebného zákona) bytová budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávacia metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybratou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa : -

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. zo dňa 23.8.2004. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a vyhlášky MS SR č. 254 Z.z. zo dňa 18.5.2010, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a vyhlášky 213/2017 Z.z. zo dňa 1.9.2017.

Znalec pri stanovení všeobecnej hodnoty postupuje týmito metódami:

- a) porovnávací metóda, Porovnávací metóda nie je použitá, pretože k spracovaniu posudku nie je k dispozícii dostatok hodnoverných údajov z posledného obdobia (cca jedného roku) o cenách nehnuteľností z realizovaných prevodov na trhu nehnuteľností dosahovaných u obdobných nehnuteľností v porovnateľnom čase a mieste.
- b) kombinovaná metóda (použije sa vtedy, ak je predmet ohodnotenia schopný dosahovať výnos formou prenájmu),
- c) metóda polohovej diferenciácie.

Pre výpočet volím metódu polohovej diferenciácie, ktorá najlepšie zohľadňuje súčasný technický stav nehnuteľnosti pri stanovení všeobecnej hodnoty. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80- 7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2019. Východiskové rozpočtové ukazovatele boli spracované s použitím posledne platných rozpočtových ukazovateľov spracovaných pôvodne Ústavom racionalizácie v stavebníctve, Praha, aktualizovaných podľa štatistických informácií o vývoji cien stavebných prác uverejňovaných SŠÚ a z kalkulácií oprávnených dodávateľských nákladov vyhodnotených Ústavom súdneho inžinierstva (ÚSI) Žilinskej univerzity

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č.106

A. Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

parc.č. 1626	585 m ²	Záhrada
parc.č. 1627	560 m ²	Zastavaná plocha a nádvorie
parc.č. 1631	267 m ²	Záhrada

Stavby

Súp.č. 135 na parc.č. 1627 rodinný dom

B. Vlastníci:

1.Zima Vladimír r. Zima,
Dát.nar: .

spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka:

Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, IČO: 64 948 242 formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách na nehnuteľnosti rodinný dom s.č. 135 postavený na pozemku parc. č. 1627 a pozemky parc. č. 1626, 1627, 1631 P-28/2020 - 68/202

C. Ťarchy :

Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, IČO: 64 948 242 podľa V-2456/2017 zo dňa 3.11.2017 na rodinný dom s.č. 135 postavený na pozemku parc. č. 1627 a na pozemky parc. č. 1626, 1627, 1631 - 502/2017

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a vyhotovením fotodokumentácie bola vykonaná dňa 15.06.2020.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom :

K stavbe nebola poskytnutá projektová dokumentácia. Rodinný dom bol zameraný a zakreslený.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom :

Porovnaním údajov z KN neboli zistené rozdiely.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

- 1.Rodinný dom
- 2.Plot uličný
- 3.Vonjakší záchod

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom

POPIS STAVBY

Rodinný dom je postavený v obci Kopčany na parc.č. 1627. Situovaný je na hlavnej Bratislavskej ulici v smere Holíč - so zástavbou rodinnými domami. Dom má 1NP. Doklad o veku rodinného domu sa nezachoval, na OÚ nie je žiadna evidencia rodinných domov postavených do roku 1960, preto vek stavby odhadujem na základe použitých materiálov a vyhotovenia. Pôvodný rodinný dom bol postavený v roku 1950, v roku 1970 bola urobená prístavba chodby s plochou strechou. Zadná časť rodinného domu bola pravdepodobne hospodárska budova postavená spolu s domom a v rámci prístavby bola táto časť funkčne pričlenená k rodinnému domu. Pôvodný drevený strop bol vymenený za keramický.

Dispozičné riešenie:

1.NP - 3 izby, kuchyňa, 3 chodby

Stavebnotechnické riešenie:

Základy sú z prostého betónu bez vodorovnej izolácie. Všetky zvislé konštrukcie rodinného domu sú murované z tehál. Strop je drevený trámový, v zadnej časti je keramický. Krov je drevený sedlový s obyčajnou pálenou krytinou. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vnútorné omietky sú vápenné hladké, vonkajšia omietka je hladká. Okná sú drevené dvojité, dvere sú rámové s výplňou. Vykurovanie je lokálne na tuhé palivo - 1ks. Elektroinštalácia je svetelná. Elektrický rozvádzač je s poiskami.

V rodinnom dome nie je zriadená kuchyňa ani kúpeľňa, nie je tu rozvod vody, kanalizácie a plynu.

Rodinný dom je v zlom technickom stave, vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu a zhotovenie všetkých prípojok - vody, kanalizácie, elektriny a plynu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1950	9,86*7,65+6,30*3,56	97,86	
1. NP	1970	1,20*7,65	9,18	
Spolu 1. NP			107,04	120/107,04=1,121

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160

6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komfny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým osteníím s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.5 betónové dlaždice, liaty xylolit	130
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	6175

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	145

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6175 + 145 * 1,121)/30,1260$	210,37

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1950	70	30	100	70,00	30,00
1. NP - prístavba	1970	50	30	80	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1950		
Východisková hodnota	$210,37 \text{ €/m}^2 * 97,86 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$	51 201,45
Technická hodnota	$30,00\% \text{ z } 51 201,45$	15 360,44

1. NP - prístavba z roku 1970		
Východisková hodnota	210,37 €/m ² *9,18 m ² *2,618*0,95	4 803,08
Technická hodnota	37,50% z 4 803,08	1 801,16

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	56 004,53	17 161,60
Spolu	56 004,53	17 161,60

2.2 PLOTY

2.2.1 Plot uličný

Pozemok je z ulice uzatvorený murovaným oplotením s omietkou. Výška plotu je 2,0 m. V plote sú osadené plechové vráta a vrátka.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	10,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	20,00m ²	940	31,20 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 10 m
Pohľadová plocha výplne: 10*2 = 20,00 m²
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 [%]
Plot uličný	1970	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(10,00m * 23,24 €/m + 20,00m^2 * 31,20 €/m^2 + 1ks * 246,80 €/ks + 1ks * 134,44 €/ks) * 2,618 * 0,95$	3 078,13
Technická hodnota	16,67 % z 3 078,13 €	513,12

2.3 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.3.1 Vonjakší záchod

Na pozemku sa nachádza murovaný záchod bez žumpy.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 11. Vonjakší 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 [%]
Vonjakší záchod	1970	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 118,5 \text{ €/Ks} * 2,618 * 0,95$	294,72
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 294,72 \text{ €}$	49,13

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom	56 004,53	17 161,60
Plot uličný	3 078,13	513,12
Vonjakší záchod	294,72	49,13
Čelkom:	59 377,38	17 723,85

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Rodinný dom súp.č. 135 sa nachádza na Bratislavskej ulici v zastavanej časti obce Kopčany. V širšom okolí domu je kompletná občianska vybavenosť, zdravotné stredisko, autobusová a železničná stanica, materská škôlka, základná škola a miestna knižnica. V okolí sa na rekreáciu využívajú vodné plochy - štrkoviská, rieka Morava aj medzinárodná cyklistická trasa po násype Moravy.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Rodinný dom je možné využívať na bývanie až po kompletnej rekonštrukcii a zhotovení všetkých prípojek - vodovod, kanalizácia a elektrina.

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

Rodinný dom je v zlom technickom stave, jeho využitie v tomto stave je problematické.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	1,350	30	40,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,248	8	1,98
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,450	10	4,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,450	7	3,15
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,248	7	1,74
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,450	10	4,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,045	8	0,36

15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,248	7	1,74
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,248	20	4,96
	Spolu			180	117,16

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 117,16 / 180$	0,651
Všeobecná hodnota	$VSH_s = TH * k_{PD} = 17\,723,85 \text{ €} * 0,651$	11 538,23 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Pozemky sa nachádzajú na hlavnej ulici vedúcej obcou. Sú rovinaté s možnosťou napojenia na všetky druhy inžinierskych sietí.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
1626	záhrada	585,00	1/1	585,00
1627	zastavaná plocha a nádvorie	560,00	1/1	560,00
1631	záhrada	267,00	1/1	267,00
Spolu výmera				1 412,00

Obec:

Kopčany

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	4,4753
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{SHMj}} = V_{\text{HMj}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 4,4753$	14,86 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 1626	$585,00 \text{ m}^2 * 14,86 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 693,10
parcels č. 1627	$560,00 \text{ m}^2 * 14,86 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 321,60
parcels č. 1631	$267,00 \text{ m}^2 * 14,86 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 967,62
Spolu		20 982,32

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

1.1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 135 na parc.č. 1627 a pozemkov, parc.č. 1626, 1627 a 1631, zapísané v KN LV č.106, pre obec a k.ú. Kopčany, pre účely organizovania dobrovoľnej dražby.

1.2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota rodinného domu s príslušenstvom, stanovená metódou polohovej diferenciácie je 11 538,23 €.

Všeobecná hodnota pozemkov, stanovená metódou polohovej diferenciácie je 20 982,32 €.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom	11 172,21
Plot uličný	334,04
Vonjakší záchod	31,98
Spolu stavby	11 538,23
Pozemky	
LV č.106 - parc. č. 1626 (585 m ²)	8 693,10
LV č.106 - parc. č. 1627 (560 m ²)	8 321,60
LV č.106 - parc. č. 1631 (267 m ²)	3 967,62
Spolu pozemky (1 412,00 m²)	20 982,32
Všeobecná hodnota celkom	32 520,55
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	32 500,00

Slovom: Tridsaťdvatisícpäťsto Eur

V Jablonici, dňa 22.06.2020



Zavadiš

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku zo dňa 09.06.2020
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.106 pre obec a k.ú. Kopčany, zo dňa 19.06.2020
3. Kópia katastrálnej mapy
4. Pôdorys rodinného domu
5. Fotodokumentácia



ICO: 35 849 703
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Ing. Jana Zavadilová
Hurbanova 770
906 32 Jablonica

V Bratislave, dňa 09.06.2020
Vybavuje: Dušan Dičér, 02/59490131

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Naša značka: 40315

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
106	Skalica	KOPČANY	Kopčany

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
1626	záhrada	585	106
1627	zastavaná plocha a nádvorie	560	106
1631	záhrada	267	106

Stavby:

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Popis stavby	LV č.
135	1627	rodinný dom	106

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Vladimír Zima, rod. Zima
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

15.06.2020 o 10:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník 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 zuzana.pruszkayova@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

	U9, a.s., Zelinárska 6 821 08 Bratislava
	OS Bratislava I., odd. Sa vl. 3070/8 IČO:35849703 DIČ:2021706280.....
	IČ DPH:SK2021706280 Žobná spoločnosť, a.s.

v z. Ing. Zuzana Pruszkayová

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

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

Okres: Skalica
 Obec: KOPČANY
 Katastrálne územie: Kopčany

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 15.06.2020
 Čas vyhotovenia: 07:41:16

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 106

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.
1626	585	záhrada	4	1		
1627	560	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
1631	267	záhrada	4	1		

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

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
135	1627	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 Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluuvlastnícky podiel
 miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník		
1	Zima Vladimír r. Zim	ČR	1 / 1
Dátum narodenia :	18.03.1980		

Poznámka Poznámava sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, IČO: 64 948 242 formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách na nehnuteľnosti rodinný dom s.č. 135 postavený na pozemku parc. č. 1627 a pozemky parc. č. 1626, 1627, 1631 P-28/2020 - 68/2020

Titul nadobudnutia Darovacia zmluva V-2291/2019 zo dňa 30.9.2019 - 964/2019

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, IČO: 64 948 242 podľa V-2456/2017 zo dňa 3.11.2017 na rodinný dom s.č. 135 postavený na pozemku parc. č. 1627 a na pozemky parc. č. 1626, 1627, 1631 - 502/2017

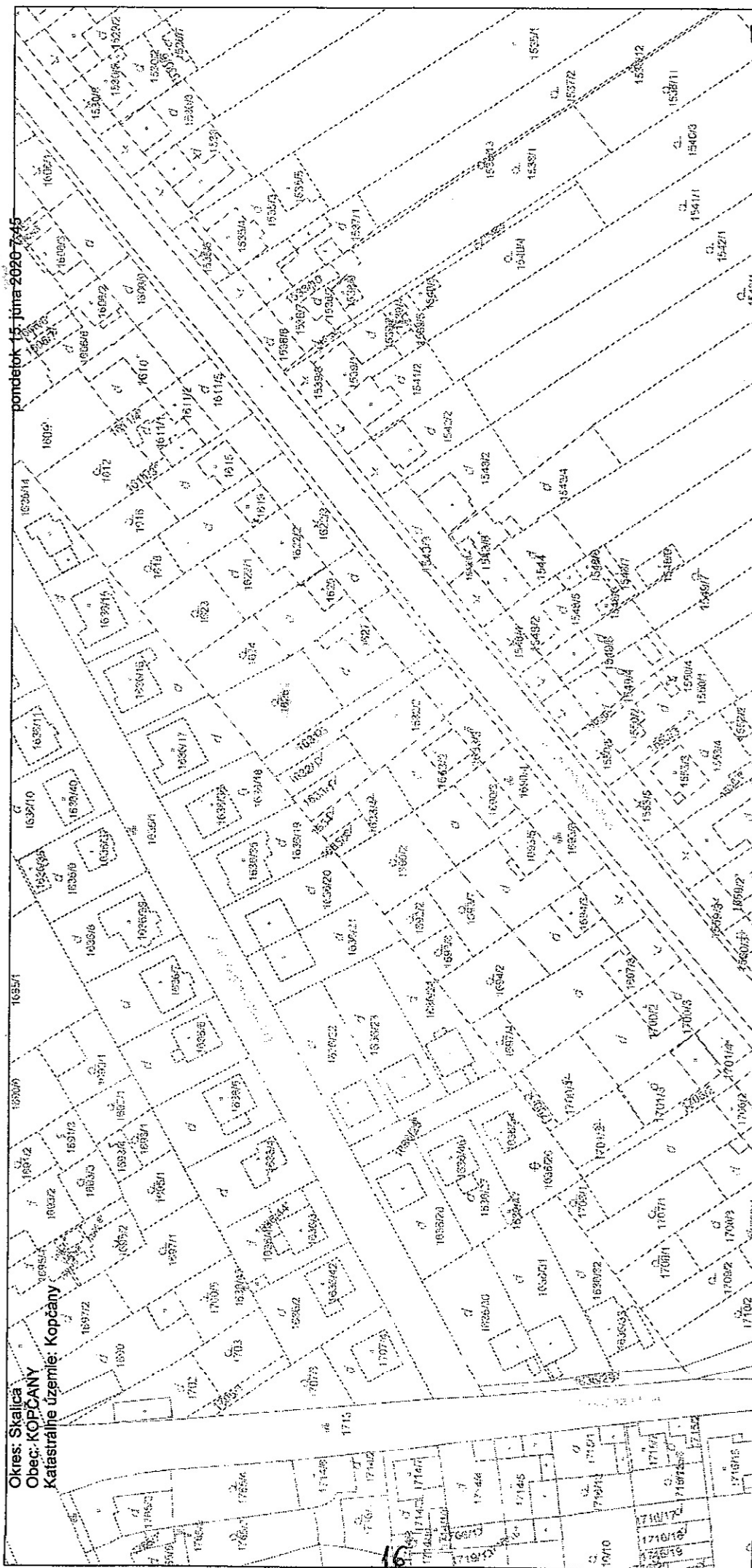
Iné údaje:

Bez zápisu.

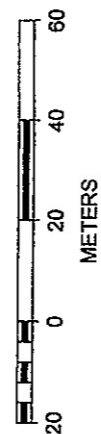
Poznámka:

Bez zápisu.

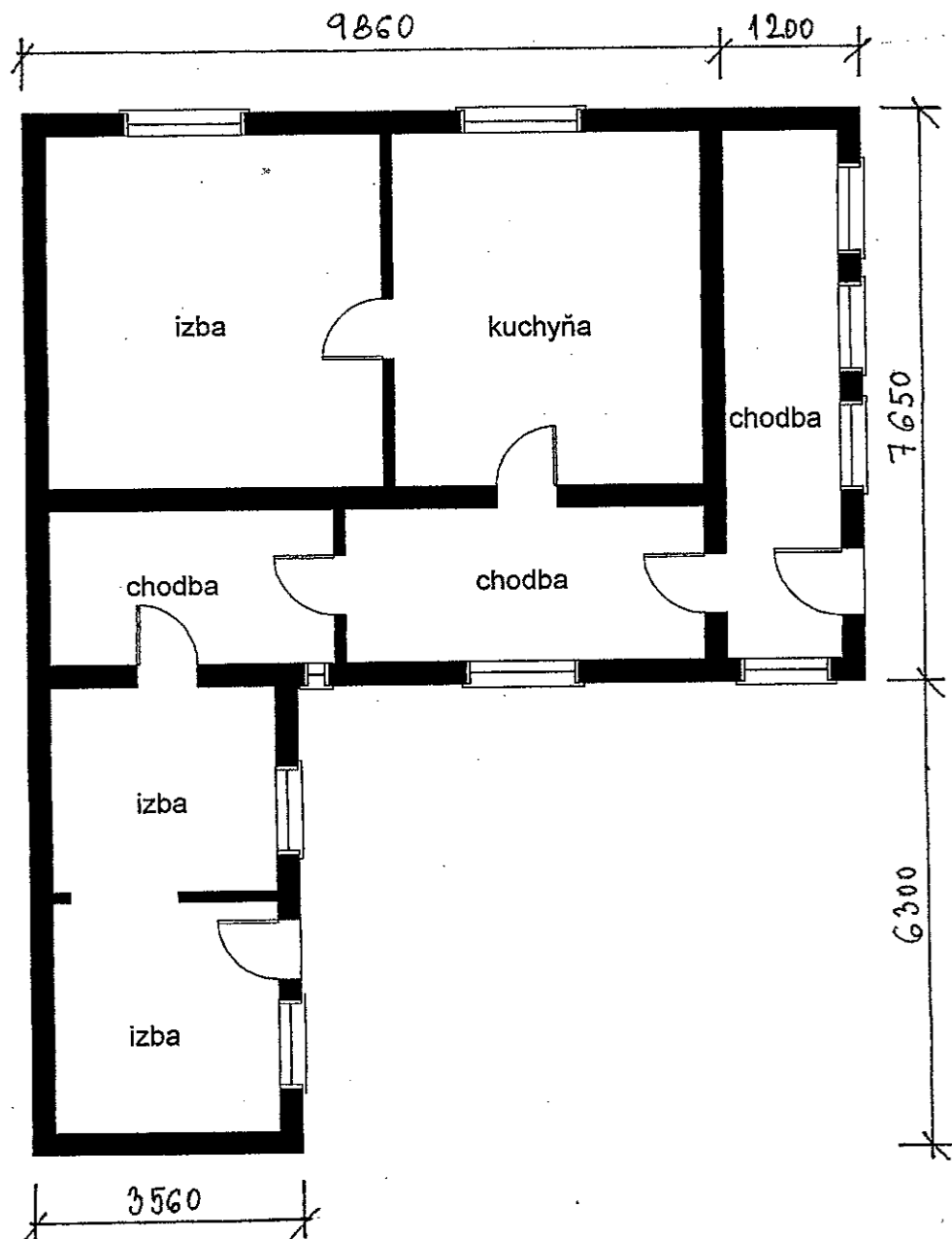
Okres: Skalica
Obec: KOPČANY
Katastrálne územie: Kopčany



SCALE 1: 1 497



Rodinný dom s.č. 135



Rodinný dom s.č. 135 – pohľad uličný



Pohľad dvorný



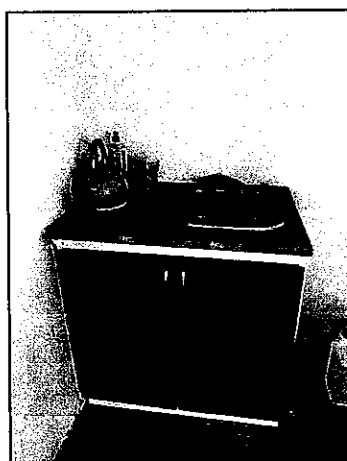
Vstupná chodba



Chodba



Kuchyňa



Izba



Vstup do zadnej časti



Zadná časť - izba



Strop



Východ na dvor



Vstupná brána



Plot



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore stavebníctvo, odvetví pozemné stavby, pod evidenčným číslom 913880.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 69/2020.

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



Ing. Jana Zavadilová

