

Znalec: Ing. Emília Hasíková.
mail:

Zadávateľ: U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35849703

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 31.3.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 33/2021

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných v k.ú. Nálepko, obec Nálepko, okres Gelnica

- na LV č. 2232, a to:
 - rodinný dom, súp. č. 2, postavený na parcele č. 8064, na ulici Čiernohorská cesta č.o. 2,
- na LV č. 4274, a to:
 - parcela č. 8064 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 90 m², pre účely organizovania dobrovoľnej dražby.

Počet strán posudku (z toho príloh): 32 (11)

Počet vyhotovení: 5 + 1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných v k.ú. Nálepko, obec Nálepko, okres Gelnica

- na LV č. 2232, a to:
- rodinný dom, súp. č. 2, postavený na parcele č. 8064, na ulici Čiernohorská cesta č.o. 2,
- na LV č. 4274, a to:
- parcela č. 8064 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 90 m².

2. Účel znaleckého posudku: pre účely organizovania dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 23.4.2021
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 26.5.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom : Žiadne.

b) Podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2232, k.ú. Nálepko, zo dňa 22.4.2021, cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4274, k.ú. Nálepko, zo dňa 22.4.2021, cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy k.ú. Nálepko, zo dňa 22.4.2021, cez katastrálny portál
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu rodinného domu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu: www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk; www.nalepko.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- 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)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výroby povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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 neprímeranou 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 1. štvrtrok 2021: $kcu=2,558$.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou 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^2 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:

Neboli vznesené.

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Nehnuteľnosť má charakter nepodnikateľského charakteru a pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré charakterizujú aktuálny stav na relevantnom realitnom trhu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Kombinovaná metóda nie je použitá, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez dosahovania výnosu formou prenájmu, a preto nie je možné výnosovú hodnotu vypočítat.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_S = TH * K_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
K_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie, pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré zohľadňujú aktuálny stav nehnuteľnosti. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez dosahovania výnosu formou prenájmu.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * K_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
K_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastrí nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2232, obec Nálepkovo, k.ú. Nálepkovo, okres Gelnica. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Stavby

Rodinný dom č.s. 2 na parc.č. 8064

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 2 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4274

B. Vlastníci:

1 Zenon Fargaš,

spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva

Poznámka Upovedomenie o začatí výkonu exekúcie zriadením exekučného záložného práva

Titul nadobudnutia Darovacia zmluva V 1/01 - 19/01

C. Ťarchy:

1 Zmluva o zriadení záložného práva v prospech EOS KSI Slovensko

1 Zriadenie exekučného záložného práva

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 4274, obec Nálepko, k.ú. Nálepko, okres Gelnica. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra C evidované na katastrálnej mape

parcelné číslo 8063 Trvalý trávny porast o výmere 3719 m², mimo zastavaného územia obce

parcelné číslo 8064 Zastavané plochy a nádvoria o výmere 90 m², v zastavanom území obce, spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 8064 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2232

B. Vlastníci:

1 Oto Fargaš,

spoluvlastnícky podiel 1/4

1 Zenon Fargaš,

spoluvlastnícky podiel 1/2

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 606/2020

3 Miroslava Fargašová,

spoluvlastnícky podiel 1/4

C. Ťarchy:

1 Zmluva o zriadení záložného práva v prospech EOS KSI Slovensko

2 Zmluva o zriadení záložného práva v prospech EOS KSI Slovensko

2 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva

3 Zmluva o zriadení záložného práva v prospech EOS KSI Slovensko

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 23.4.2021 za účasti majiteľa Zenona Fargaša

Zameranie vykonané dňa 23.4.2021

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 23.4.2021

d) Technická dokumentácia:

K porovnaniu znalcomi nebola predložená projektová dokumentácia. Skutkový stav hodnotenej nehnuteľnosti vrátane dispozície bol zistený meraním pri obhliadke a nákres je uvedený v prílohe posudku. Zadávatel posudku ani majiteľ nehnuteľnosti neposkytol doklady preukazujúce vek stavby, rovnako ani stavebný úrad obce Nálepko nedisponuje dokladmi, z ktorých by bolo možné určiť vek predmetnej stavby. Majiteľ pri zápise z obhliadky uviedol rok 1960 ako začiatok užívania stavby, tento údaj zodpovedá konštrukčnému, materiállovému a dispozičnému riešeniu stavby.

Rodinný dom je prístupný je z miestnej verejnej komunikácie, cez parcelu C-KN č. 10175 k.ú. Nálepko, vo vlastníctve obce Nálepko.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

- Stavba č.s. 2 je evidovaná na parcele č. 8064, v skutočnosti je postavená na parcele č. 8063, čomu nezodpovedá kód využitia parcely č. 8063, uvedený na liste vlastníctva.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**Stavby:**

Rodinný dom č.s. 2 na parc. KN-C č. 8064

Vonkajšie úpravy (prípojky) na parc. KN-C č. 8063

Pozemky:

- parc. KN-C č. 8064

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

- parc. KN-C č. 8063

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s. 2, ul. Čiernohorská cesta 2, k.ú. Nálepko

POPIS STAVBY

Rodinný dom č.s. 2, postavený na parcele KN - C č. 8064 (v skutočnosti postavený na parcele KN-C č. 8063, ktorá nie je predmetom ohodnotenia) v katastrálnom území obce Nálepko, je postavený v príľahlej okrajovej časti obce, ktorá je vzdialená od súvislej zástavby, v mierne svahovitom teréne, s prístupom po verejných spevnených komunikáciách obce. Dom je trojpodlažný, so sedlovou strechou. Rodinný dom je v pôvodnom stave. Zdrojom vody je prípojka od neďalekého prameňa. Odpad je zvedený kanalizačnou prípojkou cez bio čističku do potoka. V rodinnom dome je rozvod elektrickej energie, rozvod studenej a teplej vody, rozvod kanalizácie, rozvod ústredného kúrenia. Rodinný dom bol postavený v roku 1960.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Dispozícia 1. nadzemného podlažia: jedná miestnosť pod celým podlažím, v ktorej je časť na garážovanie auta, časť s kotlom UK.

Murivo je betónové monolitické, hrúbky 40 cm. Stropná konštrukcia je železobetónová monolitická s viditeľnými trámami. Strecha je sedlová, s pôvodnou krytinou z pálenej škridle. Vonkajšie omietky sú vápenno-cementové hladké, s obkladom z kamenných dosiek z dvoch strán. Vnútorne omietky sú vápenné hladké. Schody sú drevené s podstupnicami a nástupnicami. Povrchy podláh sú z cementového poteru. Okná sú oceľové jednoduché. Garážová brána je oceľová s drevenou výplňou, otváracia. Zásobníkový ohrievač teplej vody. Rozvod elektrickej energie svetelnej a motorickej, rozvod studenej a teplej vody oceľovými rúrkami, rozvod kanalizácie. Kúrenie je ústredné, kotlom na drevo, s plechovými rebrovanými radiátormi.

2. Nadzemné podlažie

Dispozícia 2. nadzemného podlažia: chodba, schodisko, kuchyňa, špažza, kúpeľňa s WC, izba.

Murivo je murované tehlové, hrúbky 40 cm. Stropná konštrukcia je drevená trámová s rovným podhľadom. Vonkajšie omietky sú brizolitové škrabané. Vnútorne omietky sú vápenné hladké. Klampiarske konštrukcie okien sú z pozinkovaného plechu. Schody sú drevené s podstupnicami a nástupnicami. Povrchy podláh sú drevené z paluboviek v izbe, keramická dlažba v kúpeľni s WC, terazzová dlažba na chodbe. Obklady sú keramické v kúpeľni s WC. Okná sú drevené dvojité. Dvere sú drevené rámové. Rozvod elektrickej energie svetelnej, rozvod studenej a teplej vody oceľovými rúrkami, rozvod kanalizácie. Kúrenie je ústredné, s plechovými rebrovanými radiátormi. V kuchyni sa nachádza kuchynská linka na báze dreva dĺžky 2,4 m, s nerezovým drezom a pákovou vodovodnou batériou, elektrický sporák, sporák na drevo. V kúpeľni s WC sa nachádza smaltovaná vaňa, keramické umývadlo, pákové vodovodné batérie, splachovací záchod.

3. Nadzemné podlažie

Dispozícia 3. nadzemného podlažia: chodba, schodisko, 2 izby, loggia.

Murivo je murované tehlové, hrúbky 40 cm. Stropná konštrukcia je drevená trámová s rovným podhľadom. Vonkajšia fasáda štítových stien je obložená dreveným obkladom. Vnútorne omietky sú vápenné hladké. Klampiarske konštrukcie okien sú z pozinkovaného plechu. Schody sú drevené s podstupnicami a nástupnicami. Povrchy podláh sú drevené z

palubovlek. Okná sú drevené dvojité. Dvere sú drevené rámové. Rozvod elektrickej energie svetelnej. Kúrenie je ústredné, s plechovými rebrovanými radiátormi. V izbe sa nachádza zastavaná skriňa.

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	1960	6,60*9,11	60,13	120/60,13=1,996
2. NP	1960	6,60*9,11	60,13	120/60,13=1,996
3. NP	1960	6,60*9,11+6,60*0,7	64,75	120/64,75=1,853

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
3	Podmurovka	
	3.1.c nepodpívnčené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
6	Vnútné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.2.a s viditeľnými trámami železobetónové	920
14	Fasádne omietky	
	14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3	30
15	Obklady fasád	
	15.4.c obklady remienkové a z kamenných dosiek do 1/3	100
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	190
18	Okná	
	18.7 jednoduché drevené alebo ocelové	150
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	4160

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.5 oceľové (1 ks)	95
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	500

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	120
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	190
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostentím 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	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ, a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	4530

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.4 bm)	132
37	Vnútorné vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	Spolu	517

3. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
15	Obklady fasád	
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	90
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	190
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	

	18.3 dvojité drevené s doskovým ostentím s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	5150

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

44	Vstavané skrine	
	44.1 (1 ks)	35
	Spolu	35

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4160 + 500 * 1,996)/30,1260$	171,21
2. NP	$(4530 + 517 * 1,996)/30,1260$	184,62
3. NP	$(5150 + 35 * 1,853)/30,1260$	173,10

TECHNICKÝ STAV

Rodinný dom je murovanej konštrukcie z tradičných materiálov, životnosť je stanovená na 100 rokov. Opotrebenie je stanovené lineárnou metódou.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1960	61	39	100	61,00	39,00
2. NP	1960	61	39	100	61,00	39,00
3. NP	1960	61	39	100	61,00	39,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1960		
Východisková hodnota	$171,21 \text{ €/m}^2 * 60,13 \text{ m}^2 * 2,558 * 0,95$	25 017,53
Technická hodnota	39,00% z 25 017,53	9 756,84
2. NP z roku 1960		
Východisková hodnota	$184,62 \text{ €/m}^2 * 60,13 \text{ m}^2 * 2,558 * 0,95$	26 977,03
Technická hodnota	39,00% z 26 977,03	10 521,04
3. NP z roku 1960		
Východisková hodnota	$173,10 \text{ €/m}^2 * 64,75 \text{ m}^2 * 2,558 * 0,95$	27 237,11
Technická hodnota	39,00% z 27 237,11	10 622,47

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	25 017,53	9 756,84
2. nadzemné podlažie	26 977,03	10 521,04
3. nadzemné podlažie	27 237,11	10 622,47
Spolu	79 231,67	30 900,35

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vodovodná prípojka na p.č. 8063

Rodinný dom je napojený na vodu z blízkeho prameňa ocelovou prípojkou cez parcelu KN-C č. 8063, v roku 1960.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 35,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na p.č. 8063	1960	61	9	70	87,14	12,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,558 * 0,95$	5 025,81
Technická hodnota	$12,86 \% \text{ z } 5 025,81 \text{ €}$	646,32

2.2.2 Kanalizačná prípojka na p.č. 8063

Kanalizačná prípojka je zvedená cez bio čističku do potoka, realizovaná v roku 1960.

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: 5,50 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na p.č. 8063	1960	61	19	80	76,25	23,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,5 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,558 * 0,95$	235,10
Technická hodnota	23,75 % z 235,10 €	55,84

2.2.3 Spevnená plocha terazzová dlažba na p.č. 8063

Spevnená plocha z východnej a severnej strany rodinného domu je realizovaná z terazzovej dlažby, v roku 1960.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.c) Terazzové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $720/30,1260 = 23,90 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $2,90 * 6,60 + 3,30 * 7,40 = 43,56 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
 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 [%]
Spevnená plocha terazzová dlažba na p.č. 8063	1960	61	4	65	93,85	6,15

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$43,56 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 23,9 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,558 * 0,95$	2 529,94
Technická hodnota	$6,15 \% \text{ z } 2 529,94 \text{ €}$	155,59

2.2.4 Oporný múr na p.č. 8063

Oporný múr z lomového kameňa podopiera spevnenú plochu na severnej a čiastočne na východnej strane domu, realizovaný v roku 1960.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.2. Z lomového kameňa

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1345/30,1260 = 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $(2,90+3,30)*2,50*0,40+4,5*0,5*0,4 = 7,1 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
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 [%]
Oporný múr na p.č. 8063	1960	61	19	80	76,25	23,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,1 \text{ m}^3 \text{ OP} * 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,558 * 0,95$	770,38
Technická hodnota	$23,75 \% \text{ z } 770,38 \text{ €}$	182,97

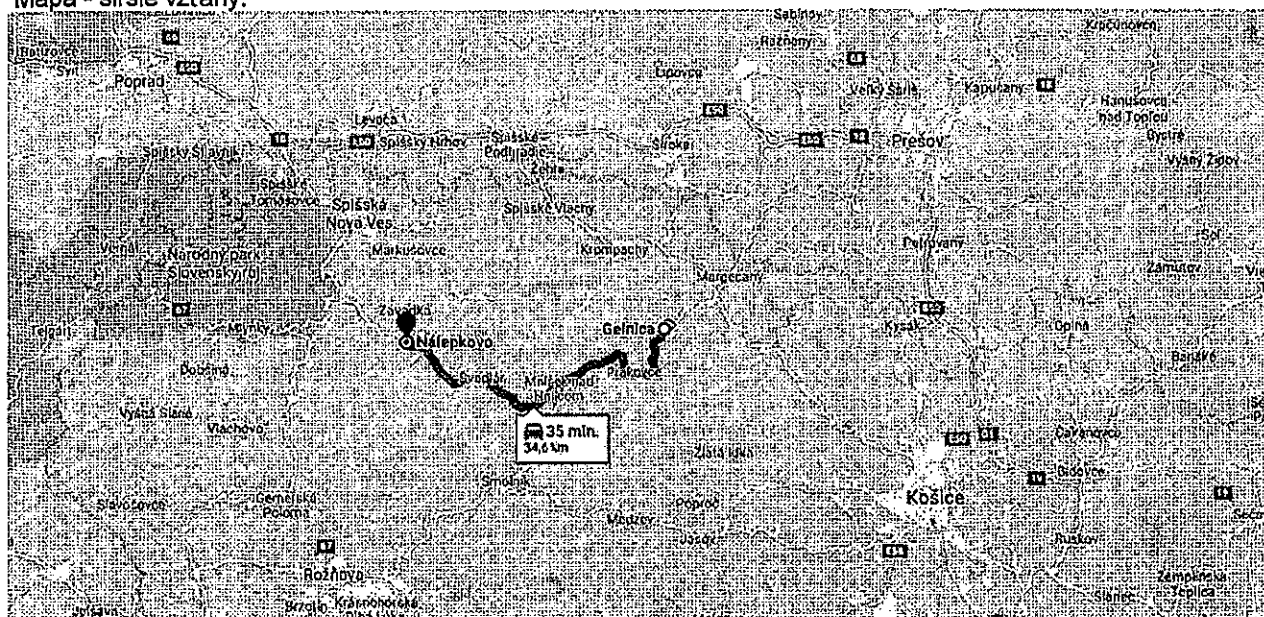
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.s. 2, ul. Čiernohorská cesta 2, k.ú. Nálepko	79 231,67	30 900,35
Vodovodná prípojka na p.č. 8063	5 025,81	646,32
Kanalizačná prípojka na p.č. 8063	235,10	55,84
Spevnená plocha terazzová dlažba na p.č. 8063	2 529,94	155,59
Oporný múr na p.č. 8063	770,38	182,97
Celkom:	87 792,90	31 941,07

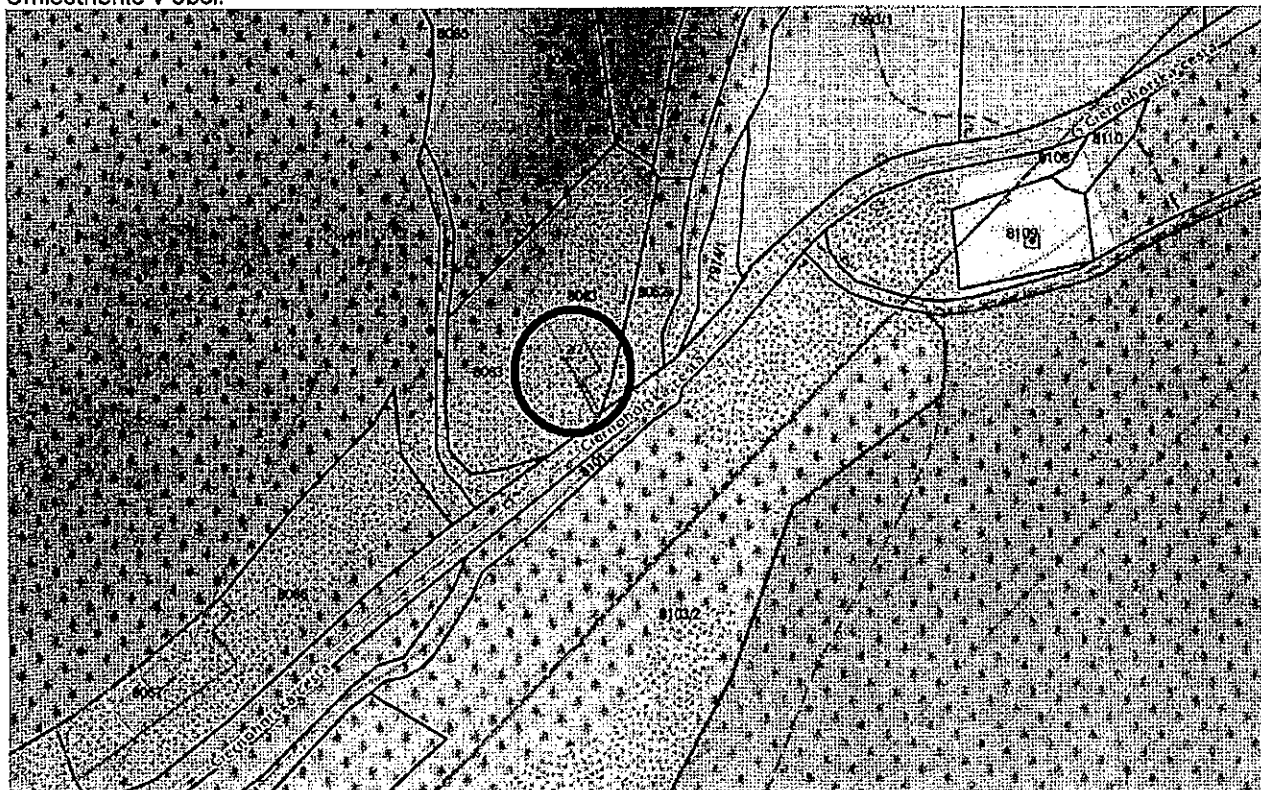
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

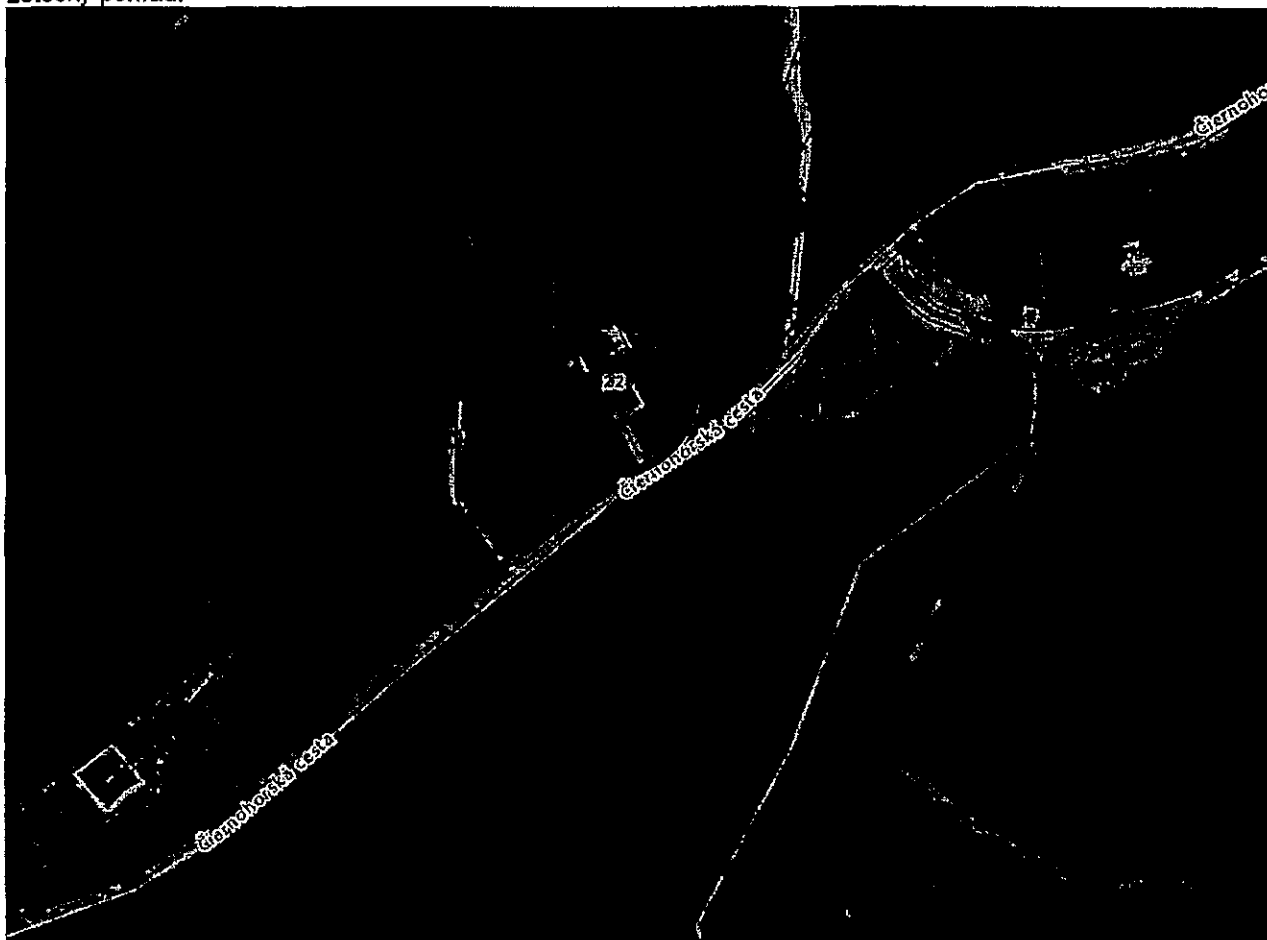
Mapa - širšie vzťahy:



Umiestnenie v obci:



Letecký pohľad:



Obec Nálepkovo sa nachádza cca. 35 km západne od okresného mesta Gelnica. Rodinný dom č.s. 2 na Čiernohorskej ulici v k.ú. Nálepkovo je umiestnený v príľahlej časti Čierna hora, v prírodnej lokalite lesov, kde sa nachádzajú Čiernohorské kúpele, v súčasnosti sú nevyužívané.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom je využívaný na bývanie, ale svojím umiestnením, veľkosťou a vybavením môže slúžiť aj na rekreačné účely. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Stavba č.s. 2 je evidovaná v geodetických a popisných údajoch katastra na pozemku parc. č. 8064, ale v skutočnosti je postavená na parc. č. 8063, v spoluvlastníckom podiele, parcela nie je predmetom ohodnotenia.

K danej nehnuteľnosti bolo zriadené záložné právo a exekučné záložné právo, a začatie výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

POPIS:

Rodinný dom č.s. 2, na Čiernohorskej ulici, v k.ú. Nálepko sa nachádza v príľahlej časti obce, ktorá je viac ako 500 m vzdialená od súvislej zástavby obce, v rovinnom až mierne svahovitom teréne, v lokalite vhodnej na bývanie a rekreáciu, kde dopyt v porovnaní s ponukou je nižší. RD sa nachádza v lesnej prírodnej lokalite bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia či vodných tokov. V mieste je vybudovaná verejná technická infraštruktúra - elektrická energia. Voda je zabezpečená potrubím z blízkeho prameňa, kanalizácia je zvedená cez bio čističku do potoka. Lokalita bez zmeny v územnej zástavbe. V obci sa nachádzajú obchody so základným tovarom, základná a materská škola, pošta, lekáreň. Rodinný dom je samostatne stojaci, so záhradou a dvorom, je prevažne v pôvodnom stave, vyžaduje len bežnú údržbu. Príslušenstvo domu bez dopadu na cenu nehnuteľnosti. Orientácia obytných miestností je v smere JJV. Rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu je až trojnásobná. Prístup k domu je po verejných, čiastočne spevnených komunikáciách, prístupnosť k medzimestskej doprave autobusovej, na rázcestí. Miera evidovanej nezamestnanosti v okrese Gelnica za marec 2021 podľa ÚPSVaR SR je 12,96%. Jedná sa o dobrú nehnuteľnosť, bez možnosti výnosov.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,6.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	Koef	Váha vi	Výsledok koef*vi
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,330	13	4,29
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce samostatne stojaci objekt, ktorého vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m	V.	0,060	30	1,80
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	8	9,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,800	10	18,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,800	6	10,80

9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV	I.	1,800	5	9,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,330	7	2,31
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,330	7	2,31
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,330	10	3,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	1,200	8	9,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,800	9	16,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,330	7	2,31
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	1,200	20	24,00
Spolu				180	150,96

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 150,96 / 180$	0,839
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 31\,941,07 \text{ €} * 0,839$	26 798,56 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV č 4274

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok parc. KN-C č. 8064, v zastavanom území obce Nálepkovo, ktorý je vzdialený od súvislej zástavby obce, na ktorom je dvor k rodinnému domu so štandardným vybavením. Dopravné spojenie je autobusovou dopravou. Pozemok je situovaný v rovinnom až mierne svahovitom teréne, s napojením na inžinierske siete: elektrická energia. Funkčné využitie pozemku je na obytné a rekreačné účely. Jedná sa o pozemok so zvýšeným záujmom pre jeho umiestnenie v prírodnej lokalite, ktoré môže byť využívané aj pre turistické účely, čo je povýšujúcim faktorom.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
8064	zastavaná plocha a nádvorie	90,00	4/4	90,00

Obec:

Nálepko

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 3,32 €/m²

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	0,80
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
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)	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,90
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k _R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 0,90 * 2,50 * 1,00$	1,8360
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,8360$	6,10 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V_{SH} = \text{Podiel} * V_{SH_{poz}} = 4/4 * 549,00 \text{ €}$	549,00 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 8064	$90,00 \text{ m}^2 * 6,10 \text{ €/m}^2 * 4/4$	549,00
Spolu		549,00

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných v k.ú. Nálepkovo, obec Nálepkovo, okres Gelnica

- na LV č. 2232, a to:
 - rodinný dom, súp. č. 2, postavený na parcele č. 8064, na ulici Čiernohorská cesta č.o. 2,
- na LV č. 4274, a to:
 - parcela č. 8064 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 90 m².

ODPOVEĎ:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom č.s. 2, ul. Čiernohorská cesta 2, k.ú. Nálepkovo	25 925,40	1/1	25 925,40
Vodovodná prípojka na p.č. 8063	542,26	1/1	542,26
Kanalizačná prípojka na p.č. 8063	46,85	1/1	46,85
Spevnená plocha terazzová dlažba na p.č. 8063	130,54	1/1	130,54
Oporný múr na p.č. 8063	153,51	1/1	153,51
Spolu stavby			26 798,56
Pozemky			
LV č 4274 - parc. č. 8064 (90 m ²)	549,00	4/4	549,00
Všeobecná hodnota celkom			27 347,56
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			27 300,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťsedemtisícristo Eur			

V Tornali, dňa 26.05.2021



/ Ing. Emília Hasíková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku zo dňa 31.3.2021 - 2 A4
2. Kópia z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 2232, k.ú. Nálepko, okres Gelnica zo dňa 22.4.2021, vyhotovené cez katastrálny portál - 2 A4
3. Kópia z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 4274, k.ú. Nálepko, okres Gelnica zo dňa 22.4.2021, vyhotovené cez katastrálny portál - 2 A4
4. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Nálepko, okres Gelnica zo dňa 22.4.2021, vyhotovené cez katastrálny portál - 1 A4
5. Pôdorys rodinného domu - 1 A4
6. Situácia - 1 A4
7. Fotodokumentácia - 2 A4



U9, a.s.
Zelnárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujam@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Emília Hasíková

V Bratislave, dňa 31.03.2021

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

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 ohodnotenia (predmetom dražby) sú nižšieuvedené nehnuteľnosti:

Rodinný dom súp. č. 2 postavený na parc. reg. „C“ č. 8064
Právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 2 je evidovaný na LV č. 4274.

Predmet dražby je evidovaný na liste vlastníctva č. 2232 Okresného úradu Gelnica – katastrálny odbor, obec Nálepkovo, k. ú. Nálepkovo.

Pozemok parc. reg. „C“ č. 8064, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 90 m²
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 8064 je evidovaný na LV č. 2232.

Predmet dražby je evidovaný na liste vlastníctva č. 4274 Okresného úradu Gelnica – katastrálny odbor, obec Nálepkovo, k. ú. Nálepkovo.

Vlastníkom predmetu dražby na LV č. 2232 v podiele 1/1 je:

Meno a priezvisko:	Zenon Fargaš
Bydlisko:	
Dátum narodenia :	

Vlastníkom predmetu dražby na LV č. 4274 je:

Meno a priezvisko:	Zenon Fargaš	Oto Fargaš	Miroslava Fargašová
Bydlisko:			
Dátum narodenia :			
Spoluvlastnícky podiel:	1/2	1/4	1/4

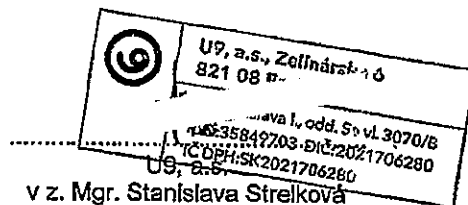
Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 23.04.2021 o 11:00 hod.

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“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vypínanie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresy zp@u9.sk a strelkova.stanislava@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky



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

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Gelnica
Obec: NÁLEPKOVO
Katastrálne územie: Nálepkovo

Dátum vyhotovenia 22.04.2021
Čas vyhotovenia: 20:05:33

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2232

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
2	8064	10			1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4274.

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 Spolu vlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Fargaš Zenon r
33, SR

1 / 1

Dátum narodenia :

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Zn: VHLC/439/2015 zo dňa 6.10.2015 na nehnuteľnosť: stavba s. č. 2 na parcele registra C KN č. 1245/3, EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803, P 342/2015 - 293/15, 159/19

Poznámka

Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie Ex 143/16R-9 zo dňa 12.4.2016 zriadením exekučného záložného práva k nehnuteľnosti: stavba s. č. 2 na parcele registra C KN č. 8064, súdny exekútor Mgr. Ing. Radoslav Kešefak, Mlynská 2, 052 01 Spišská Nová Ves, P 82/2016 - 206/16

Titul nadobudnutia

Darovacia zmluva V 1/01 - 19/01

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Zmluva o zriadení záložného práva č. 088560/Zal/1 zo dňa 12.12.2008 k nehnuteľnosti : rodinný dom s.č. 2 na parc.č. 1245/3, v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o. Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803, V 1225/2008 - 12/09, Zmluva o postúpení pohľadávok č. 21951000362 zo dňa 30.07.2019, Z-930/2019 - 159/19
- 1 Exekučný príkaz EX 143/16R-17 zo dňa 11.4.2016 zriadením exekučného záložného práva k nehnuteľnosti: stavba s. č. 2 na parcele registra C KN č. 8064, súdny exekútor Mgr. Ing. Radoslav Kešefak, Mlynská 2, 052 01 Spišská Nová Ves, Z 489/2016 - 205/16
- 1 Vykonateľné rozhodnutie č. 103305267/2016 zo dňa 8.6.2016 na zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti: stavba - rodinný dom s. č. 2 na parcele registra C KN č. 8064. Počas trvania záložného práva sa v zmysle ustanovenia § 81 ods. 2 Daňového poriadku zakazuje daňovému subjektu nakladať so zálohom bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane, Daňový úrad Košice, Rozvojová 2, 041 90 Košice, Z 958/2016 - 658/16
- 1 Exekučný príkaz 313EX 78763/19 (pôvodná značka 285EX 10/18 - 15 zo dňa 13.02.2019) na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnosti: stavba s. č. 2 na parcele registra C KN č. 8064, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava (pôvodne súdny exekútor JUDr. Zora Ferdinandy), Z-186/2019 - 32/19, Oznámenie o zmene súdneho exekútora zo dňa 26.03.2020, Z-338/2020 - 63/20
- 1 Exekučný príkaz 313EX 78822/19 (pôvodná značka 285EX 431/18 - 16 zo dňa 09.05.2019) na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnosti: stavba s. č. 2 na parcele registra C KN č. 8064, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava (pôvodne súdny exekútor JUDr. Zora Ferdinandy), Z-506/2019 - 79/19, Oznámenie o zmene súdneho exekútora zo dňa 26.03.2020, Z-339/2020 - 64/20
- 1 Exekučný príkaz 313EX 43/20 z 11.03.2021 na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnosti: stavba s. č. 2 na parcele registra C KN č. 8064, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava, Z-377/2021 - 55/21

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:
Bez zápisu.

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Gelnica
Obec: NÁLEPKOVO
Katastrálne územie: Nálepkovo

Dátum vyhotovenia 22.04.2021
Čas vyhotovenia: 20:03:36

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4274

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.
8063	3719	trvalý trávny porast	7	2		
8064	90	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	3	

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 8064 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2232.

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

3 - Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

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 Fargaš Oto

1 / 4

Dátum narodenia :

Titul nadobudnutia Rozhodnutie o schválení vykonania PPÚ č. OU-SN-PLO-2016/002245-001, č. OU-SN-PLO-2016/002246-001 zo dňa 10.2.2016, Z 269/2016, Z 270/2016 - 39/2016

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 Fargaš Zenon

1 / 2

33, SR

Dátum narodenia :

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 606/2020

Titul nadobudnutia Rozhodnutie o schválení vykonania PPÚ č. OU-SN-PLO-2016/002245-001, č. OU-SN-PLO-2016/002246-001 zo dňa 10.2.2016, Z 269/2016, Z 270/2016 - 39/2016

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

3 Fargašová Miroslava

1 / 4

SR

Dátum narodenia :

Titul nadobudnutia Rozhodnutie o schválení vykonania PPÚ č. OU-SN-PLO-2016/002245-001, č. OU-SN-PLO-2016/002246-001 zo dňa 10.2.2016, Z 269/2016, Z 270/2016 - 39/2016

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- 1 Zmluva o zriadení záložného práva č. 088560/Zal/1 zo dňa 12.12.2008 k nehnuteľnosti : pozemok, parc.č. 8064 - zast.plochy o výmere 112 m2, v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803, V 1225/2008 - 12/09 (parcelsa: 8064), Zmluva o postúpení pohľadávok č. 21951000362 zo dňa 30.07.2019, Z-930/2019 - 159/19
- 2 Zmluva o zriadení záložného práva č. 088560/Zal/1 zo dňa 12.12.2008 k nehnuteľnosti : pozemok, parc.č. 8064 - zast.plochy o výmere 112 m2, v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803, V 1225/2008 - 12/09 (parcelsa: 8064), Zmluva o postúpení pohľadávok č. 21951000362 zo dňa 30.07.2019, Z-930/2019 - 159/19
- 2 Právoplatné rozhodnutie č. 103305267/2016 zo dňa 8.6.2016 na zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam: parcelsa registra C KN č. 8063, trvalé trávne porasty o výmere 3719 m2, č. 8064, zastavané plochy a nádvoria o výmere 90 m2, spoluvlastnícky podiel Zenon Fargaš, nar. [] o veľkosti 1/2-ica k celku. Počas trvania záložného práva sa v zmysle ustanovenia § 81 ods. 2 Daňového poriadku zakazuje daňovému subjektu nakladať so zálohom bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane, Daňový úrad Košice, Rozvojová 2, 041 90 Košice, Z 958/2016 - 658/16, Z 1007/2016 - 835/16
- 2 Exekučný príkaz 313EX 78822/19 zo dňa 22.06.2020 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: parcely registra C KN č. 8063, trvalý trávnatý porast o výmere 3719 m2, č. 8064, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 90 m2, spoluvlastnícky podiel Zenon Fargaš, rod [] veľkosti 1/2-ica, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava, Z-712/2020 - 243/20
- 2 Exekučný príkaz 313EX 43/20 z 11.03.2021 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: parcely registra C KN č. 8063, trvalý trávnatý porast o výmere 3719 m2, č. 8064, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 90 m2, spoluvlastnícky podiel Zenon Fargaš, rod [] veľkosti 1/2-ica, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Záhradnícka 60, 821 06 Bratislava, Z-377/2021 - 55/21
- 3 Zmluva o zriadení záložného práva č. 088560/Zal/1 zo dňa 12.12.2008 k nehnuteľnosti : pozemok, parc.č. 8064 - zast.plochy o výmere 112 m2, v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803, V 1225/2008 - 12/09 (parcelsa: 8064), Zmluva o postúpení pohľadávok č. 21951000362 zo dňa 30.07.2019, Z-930/2019 - 159/19

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

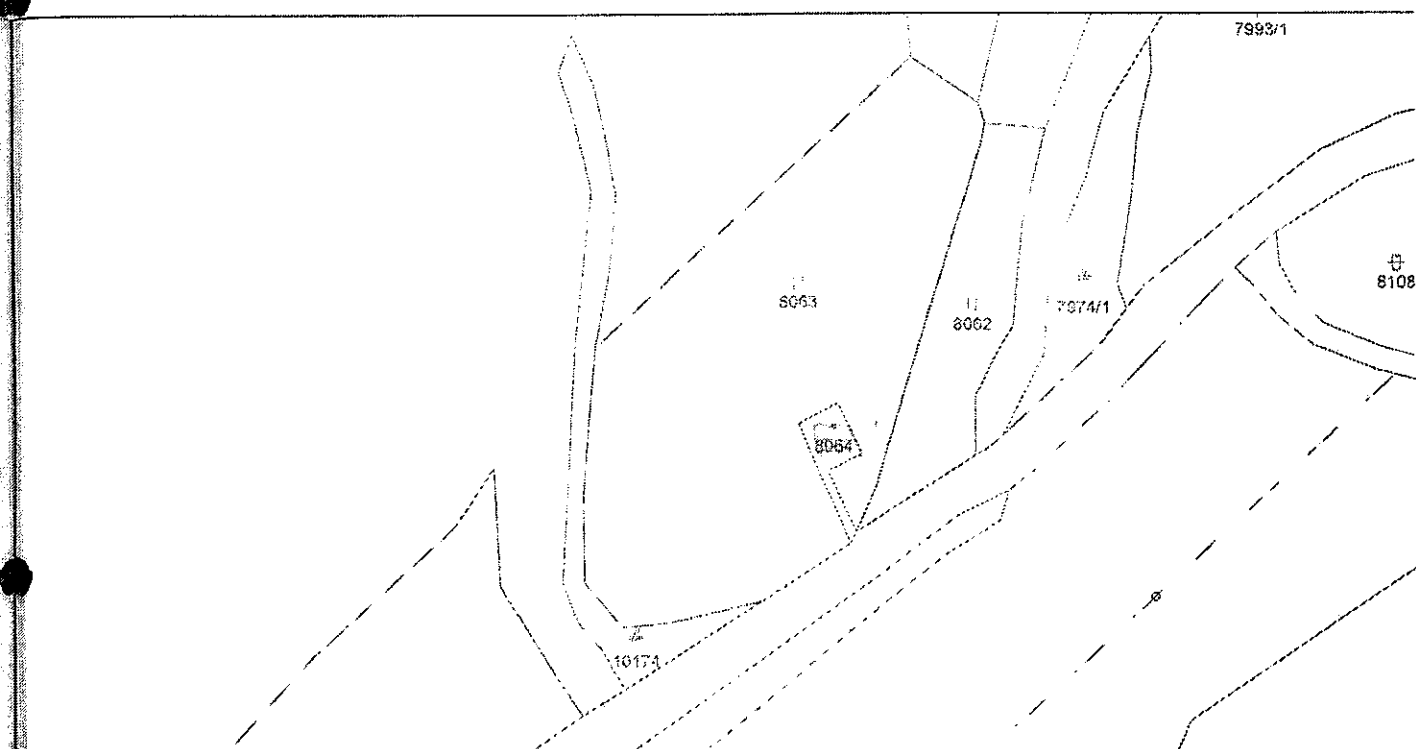
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

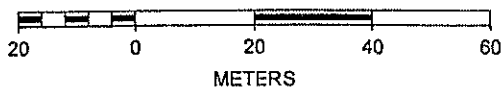
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Gelnica
Obec: NÁLEPKOVO
Katastrálne územie: Nálepково

štvrtok, 22. apríla 2021 20:10

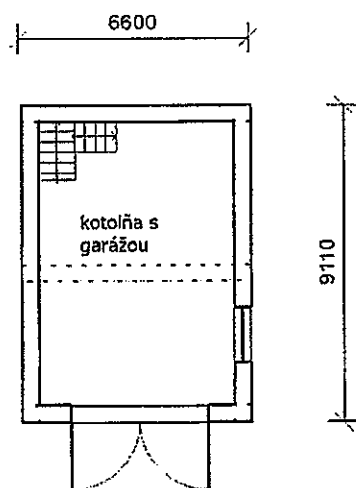


SCALE 1 : 1 234

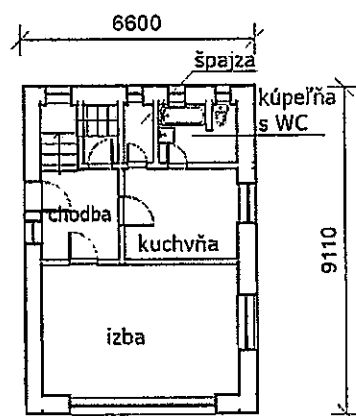


Rodinný dom č.s. 2, ul. Čiernohorská cesta č.o. 2, k.ú. Nálepko

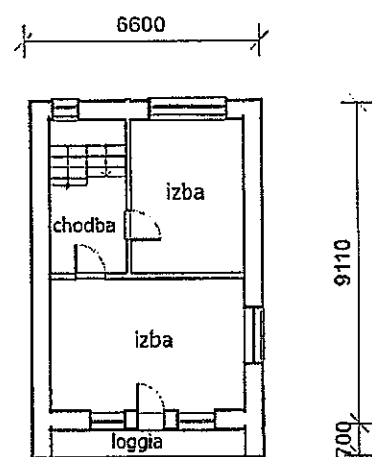
Pôdorys 1. NP M 1:200



Pôdorys 2. NP M 1:200

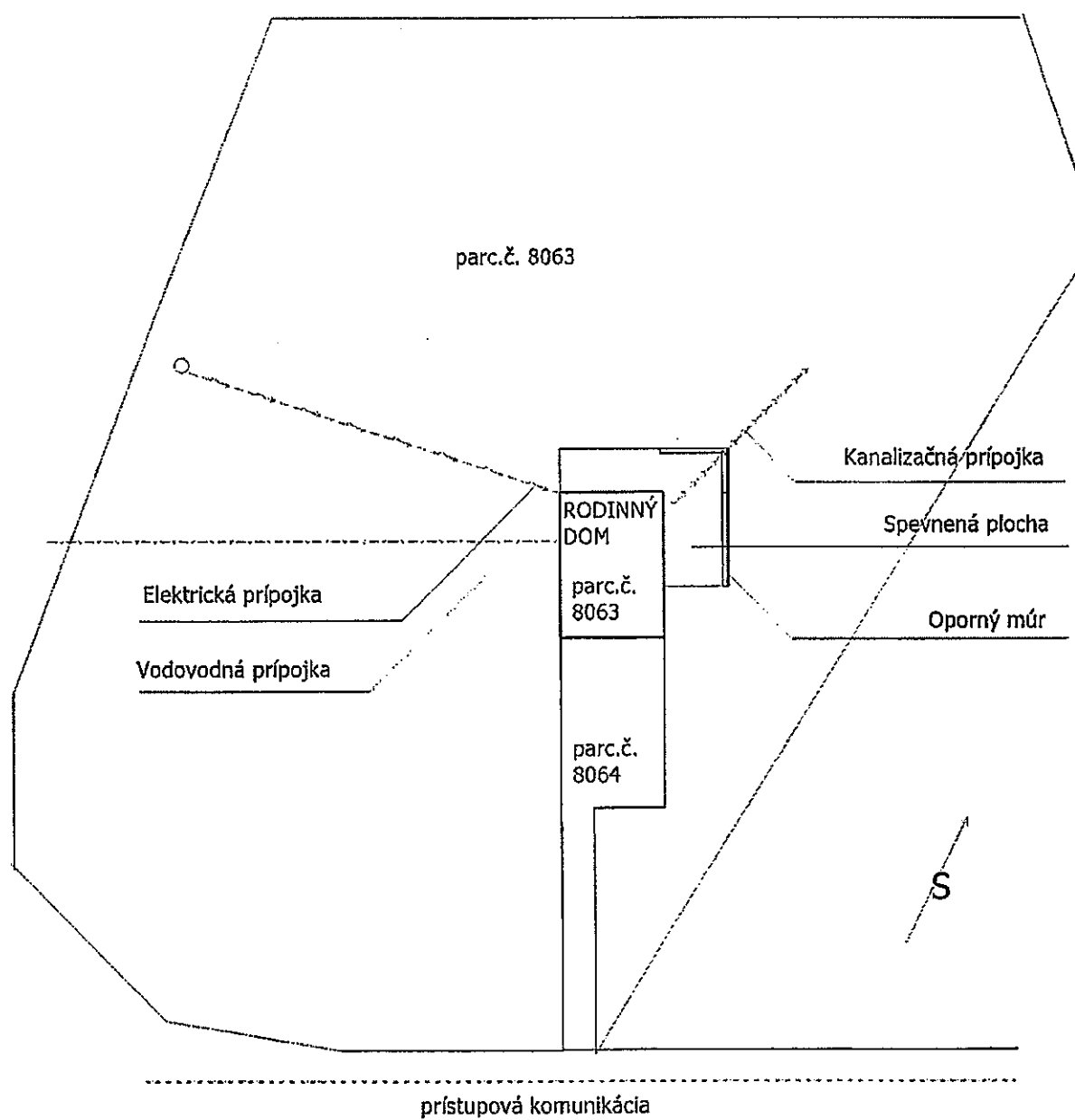


Pôdorys 3. NP M 1:200



Rodinný dom č.s. 2, ul. Čiernohorská cesta č.o. 2, k.ú. Nálepko

Situácia M 1:400



FOTODOKUMENTÁCIA RD č.s. 2, ul. Čiernohorská cesta č.o. 2, k.ú. Nálepko
zo dňa 23.4.2021



Pohľad na rodinný dom juhovýchodný



Pohľad na rodinný dom severovýchodný



Pohľad na rodinný dom severný



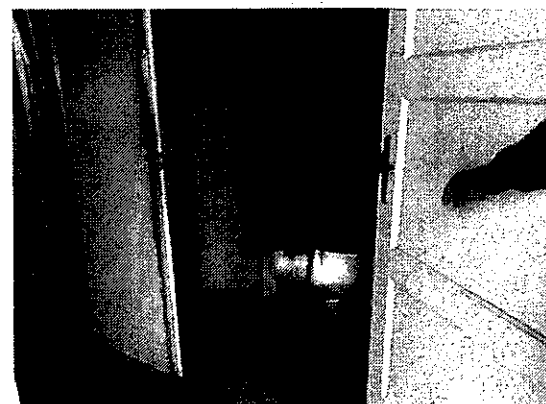
Pohľad na rodinný dom južný



1. NP - časť s kotlom UK



1. NP - časť na garážovanie



Chodba v 2. NP



Izba v 2. NP

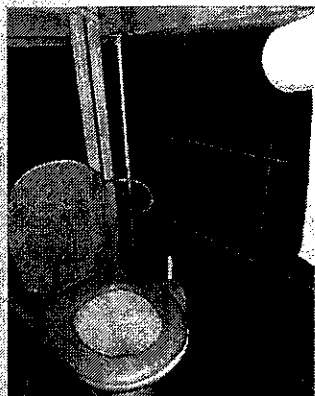
FOTODOKUMENTÁCIA RD č.s. 2, ul. Čiernohorská cesta č.o. 2, k.ú. Nálepkovo
zo dňa 23.4.2021



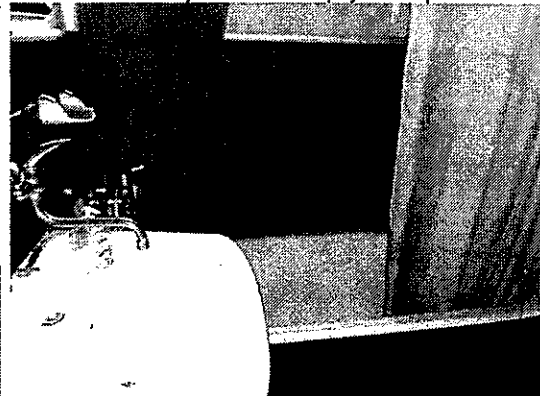
Kuchyňa v 2. NP



Pohľad z kuchyne na dvere špajze a kúpeľne



Záchod v spoločnej kúpeľni v 2.NP



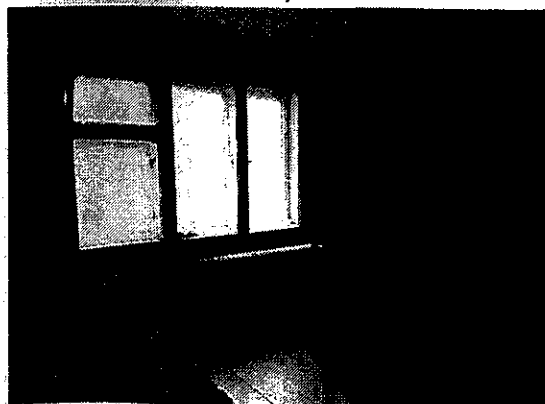
Kúpeľňa s WC v 2.NP



Schody v 1.NP



Schody v 2. NP



Izba v 3. NP



Izba s loggiou v 3.NP

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914096

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 33/2021.

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

Ing. Emília Hasíková

