

Znalec : Evidenčné číslo [REDACTED]

Ing. Andrej GÁLIK, [REDACTED], [REDACTED] znalec z odboru : [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Tel.: [REDACTED]

E - mail : [REDACTED]

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

Číslo spisu / objednávky/ : zo dňa 15.06.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 173 / 2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č. 71 s príslušenstvom a pozemkom, parcela č. 393/ 1 - :/ 4, k. ú. Horné Vestenice, okres Prievidza pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 35 (8)
Počet odovzdaných vyhotovení: 5

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 15.06.2020 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s. č. 71 s príslušenstvom a pozemkom, parcela č. 393/1 - :/ 4, k. ú. Horné Vestenice, okres Prievidza.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

07.07.2020

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

26.07.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Geometrický plán na obnovenie parciel, vyhotovený Ing. Silvia Blahová, č. plánu 185/2012, overený Správa katastra v Prievidzi dňa 30.10.2012 pod č. 975/2012.
- Čestné prehlásenie o veku domu

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 79 k. ú. Horné Vestenice zo dňa 26.07.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. ČKN č. 393/2 k. ú. Horné Vestenice zo dňa 26.07.2020, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov
Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej Univerzity v Žiline.
Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
Zborník prednášok k vyhl. č. 492/2004 Z.z. z 11. 2010, vydala ŽU v Žiline, ÚSI, ISBN 978-80-554-0285-7
Zborník prednášok z 5. Konferencie súdnych znalcov 2012, 15-16 jún 2012, vydal ÚSZ, STU Bratislava, Stavebná fakulta, ISBN 978-8089113-92-7

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 2. štvrťrok 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 m² 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:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu stavieb.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH \cdot k_{FP} \quad [€],$$

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

k_{FP} - 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:

$$VŠH_s = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

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:

$$V_{SH} = M \cdot V_{SH_{m}}, \quad [C]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V_{SH_{m}}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v C/m.

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:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- 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.).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu pozemkov.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{SH_{poz}} = M \cdot (V_{H_{m}} \cdot k_{PH}) \quad [C],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

$V_{H_{m}}$ - východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PH} - 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:

$$V_{SH_{m}} = M \cdot V_{SH_{m}}, \quad [C]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

$V_{SH_{m}}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v C/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² 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 nehnuteľností, 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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VSH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \cdot |E|$$

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 [C/rok],

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 79

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku p.	Spôsob využí.	Umiest. pozemku
393/ 1	309	zastavaná plocha a nádvorie	18	1
393/ 2	75	zastavaná plocha a nádvorie	15	1
393/ 3	29	zastavaná plocha a nádvorie	16	1
393/ 4	34	zastavaná plocha a nádvorie	16	1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

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

čísлом 18 - Pozemok, na ktorom je dvor

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Súpisné na parceleDruh stavby

číslo číslo stavby

-ř 393/ 2 10

71

316 393/ 3 20

316 393/ 4 20

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Stavby

Popis stavbyDruh ch.n. Umiest stavby

rodinný dom

1

hospodárska budova 1
hospodárska budova 1

20 - Iná budova 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 Spoluovlastnícky podiel miesto trvalého pobytu
(sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

11 Šárkoziová Helena r. [REDACTED], [REDACTED]
1/1

Dátum narodenia . [REDACTED]

Poznámka Na CKN pare. č. 393/1, 393/2, 393/3, 393/4, rod. dom
súp. č. 71 na pare. č. 393/2, hosp.

budova súp. č. 316 a pare. č. 393/3, 393/4: Oznámenie o začatí
výkonu záložného práva

formou dobrovoľnej dražby - Slovenská sporiteľňa, a. s. Bratislava - opr.
Slovenská spoiteľňa, a. s. Bratislava - P 451/19 - VZ 75/19

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 474/17 - VZ 19/17

ČASŤ C: ĎARCHY

P or.č.:

11 Na nehnuteľnosti: rodinný dom č.súp. 71 na pare.č. 393/2, hospodárska
budova č.súp. 316 na pare.č. 393/3, hospodárska budova č.súp. 316 na
pare.č. 393/4 a pozemky registra C KN pare.č. 393/1, 393/2, 393/3, 393/4:
Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom
Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, podľa zmluvy o
zriadení záložného práva č. V 5058/2016 - VZ 380/2016 - VZ 19/17 11 EX
7640/10u - P - JUDr. Rudolf Krutý, PhD. - opr. EOS KSI Slovensko, s. r.
o, Bratislava - zriadenie exekučného záložného práva - Z 658/18 - VZ 4/18
11 EX 10110/12 - P - JUDr. Rudolf Krutý, PhD. - opr. EOS KSI Slovensko,
s. r. o. Bratislava - zriadenie exekučného záložného práva - Z 660/18 -
VZ 6/18 11 194EX 195/2018 - P - Mgr. Ľudovít Zeliska - opr. DinersClub,
s. r. o. Bratislava - zriadenie exekučného záložného
práva - Z 3926/18 - VZ 35/18 11 EX 2484/16 - P - JUDr. Peter Urbánek -
opr. Allianz - Slovenská poisťovňa, a. s. Bratislava - zriadenie
exekučného záložného práva - Z 823/19 - VZ 10/19

Iné údaje:

11 Výmaz EX 876/09 - Z 1864/18-VZ 14/18

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 07.07.2020 bez účasti
vlastníka, kde nehnuteľnosť bola voľne prístupná
Zameranie vykonané dňa 07.07.2020
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 07.07.2020

d) Technická dokumentácia:

Zadávatelom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby Skutkový stav bol
zistený meraním a tvorí prílohu znaleckého posudku.

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

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

Stavby:

Dom č. s.71 na parc. č.393/ 2

Hospodárska budova č. s. 316 na parc. č.393/ 3

Hospodárska budova č. s. 316 na parc. č.393/ 4

Príslušenstvo na parc. č. 393/ 1 (ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.)

Pozemky:

- parc. č.393/ 1, -:/ 4

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

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Dom s.č.71 na parc.č.393/ 2

POPIS STAVBY

Rodinný dom s.č.71 bol postavený v roku 1965, dom je prizemný, nepodpivničený s neobytnou povalou, postavený na parcele č. 393/2, ako samostatná časť rodinného dvojdomu.

Dispozičné je nehnuteľnosť riešená nasledovne:

- prízemie : prekrytá veranda, zádverie, kuchyňa, kúpeľňa s WC, dve izby

Popis konštrukcií:

Betónové základy majú vodorovnú izoláciu proti zemnej vlhkosti. Podmurovka v priemere od 50 cm do 100 cm - betónová monolitická. Obvodové murivo tvorí murivo z pálených tehál hrúbky 45 cm. Dielce konštrukcie sú murované, vnútorné omietky vápenné hladké. Strop s rovným omietnutým podhladom zo telezobetónu. Valbový krov je pokrytý pálenou ťažkou Moravskou škridlou. Klampiarske konštrukcie vyhotovené, pozinkovaný plech. Parapety z pozinkovaného plechu sa nevyskytujú. Vonkajšie omietky brizolitové 2 x, 1 x striekaný brizolit - z dvora zo severnej strany. Okná sú drevené dvojité s doskovým esiením. Dvere drevené klasické vsadené do ocelových zárubní. Podlahy z paluboviek, v zadnej izbe a v kuchyni je LINO, inde keramické dlažby - zádverie, kúpeľňa s WC. Elektroinštalácia iba svetelná. Rozvod teplej a studenej vody. Kanalizácia do vlastnej žumpy. Zdrojom TUV je elektrický zásobníkový ohrievač umiestnený v kúpeľni. Vykurovanie bolo ústredné demontované. V kuchyni boli sporáky odstránené.

V kuchyni zostala časť kuchynskej linky a ocelový smaltovaný drez, v kúpeľni je samostatná sprcha bez umývadla. Batérie sú - 1 x páková nerezová so sprchou a jedna páková nerezová v kuchyni. WC misa kombi v kúpeľni. Vnútorné keramické obklady kúpeľne nad 1,35 m a kuchyne.

Elektrický rozvádzač - automatický istič.

Dom je neobývaný v zanedbanom dezolátnom stave.

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	1965	$(5,85+6,25)/2 \times 4,15+4,83 \times 6,61+3,20 \times 6,06$	76,43	$120/76,43=1,570$

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	Dokon.	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.2.c nepodpivničené - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	360	100	360,0
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
5	Deľiace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535	100	535,0
12	Klampiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	100	55,0
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	100	130

	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	55	100	55
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	Okná			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostentím s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	100	340,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185	100	185,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
	Spolu	6330		6330,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septíka			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50	100	50,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.2 bm)	66	100	66,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	100	20,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0

40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	100	20,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	706		706,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(6330 + 706 * 1,570) / 30,1260$	246,91

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1965	55	45	100	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$246,91 \text{ Eur/m}^2 * 76,43 \text{ m}^2 * 2,618 * 1,00$	49 405,15
Technická hodnota	45,00% z 49 405,15	22 232,32

Dokončenosť stavby: $(49 405,15 \text{ Eur} / 49 405,15 \text{ Eur}) * 100 \% = 100,00\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Hospodárska budova s.č. 316 na p.č.393/4

POPIS STAVBY

Hospodárska stavba je podpivničená stavba letnej kuchyne. Betónové základy s betónovou podmurovkou, obvodové steny sú z monolitického betónu. Strop železobetónový s rovným omietnutým podhladom. Strešná konštrukcia provizórna pultová pokrytá pozinkovaným vlnitým KOB plechom. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného echu, aj parapety. Vonkajšie omietky zo striekaného brizolitu, vnútorné omietky sú vápenné hladké, okno drevené dvojité rámové, dvere drevené hladké, vnú. Podlahe z cementového poteru. Rozvod studenej vody. Zavedená iba svetelná elektroinštalácia na poistkový automat. Vnútorňa kanalizácia z kuchyne. Z vnútorného vybavenia sa vyskytujú kachle na pevné palivo a kuchynský sporák na pevné palivo.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	K _{ZP}
1. NP	1985	4,97*7,05	35,04	18/35,04=0,514

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 a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.4 dvojité rámové (von a dnu otváracé)	150

14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
16	Rozvod vody	
	16.2 len studenej	25
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4780

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia	
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30
24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania	
	24.1.e lokálne vykurovanie na tuhé palivá obyčajné (CLUB a pod.) (1 ks)	165
25	Vnútorne vybavenie	
	25.8 kuchynský sporák na tuhé palivo (1 ks)	305
	Spolu	500

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_H = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(4780 + 500 * 0,514) / 30,1260$	167,20

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1985	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$167,20 \text{ Eur/m}^2 * 35,04 \text{ m}^2 * 2,618 * 1,00$	15 338,05
Technická hodnota	$30,00\% \text{ z } 15 338,05$	4 601,42

2.2.2 Hospodárska budova s.č.316 na p.č.393/ 3

POPIS STAVBY

Jedná sa o prízemnú stavbu, je samostatná ani s jednou s vedľajších stavieb nie je funkčne prepojená - okrem elektroinštalácie, je to nepodpivničenú stavba, slúžiacu ako kôlna, náradovňa, dielňa a podobne. Základy betónové, podmurovka betónová Zvislé konštrukcie murované hrúbky 25 cm zo siporexu. Strop železobetónový s rovným s podhlľadom, sedlový krov pokrytý obyčajnou jednodrážkovou škridlou. Vnútorne omietky sú vápenné hladké. Okno drevené zdvojené s dvojvrstvovým zasklením. Dvere hladké drevené, na podlahe je cementový poter. Elektroinštalácia iba svetelná .

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1988	4,98*5,69	28,34	18/28,34=0,635

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žlabý, zvody, prieniky)	100

9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu:	5035

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu:	0
---------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,618$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(5035 + 0 * 0,635) / 30,1260$	167,13

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1988	32	28	60	53,33	46,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$167,13 \text{ Eur/m}^2 * 28,34 \text{ m}^2 * 2,618 * 1,00$	12 400,06
Technická hodnota	$46,67\% \text{ z } 12 400,06$	5 787,11

2.2.3 Plot uličný

Plot situovaný priamo pred nehnuteľnosťou na parcele č. 393/1 predzáhradka a dvor, oddeľujúci predzáhradku, dvor a verejné priestranstvá. Tvorí ho betónový základ s bet. podmurovkou a ocelovými stĺpikmi s výplňou kovovými vložkami. Plot je riadne opatrený náterom. Celková výška výplne plotu je 110 cm. Oplotenie doplnia plná plechová brána a bránka.

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	19,72m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	19,72m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	21,69m ²	435	14,44 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 Eur/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 Eur/ks

Dĺžka plotu: $6,28+5,43+8,01 = 19,72 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $19,72 \cdot 1,10 = 21,69 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

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 [Eur]
Východisková hodnota	$(19,72\text{m} * 53,98 \text{ Eur/m} + 21,69\text{m}^2 * 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ Eur/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ Eur/ks}) * 2,618 * 1,00$	4 604,88
Technická hodnota	16,67 % z 4 604,88 Eur	767,63

2.2.4 Plot bočný

Plot situovaný z východnej strany na parcele č. 393/1 oddelujúci dvor a verejné priestranstvá. Tvori ho betónový základ, je murovaný z tehál hr. 20 cm a omietnutý. Výška výplne plotu je v priemere 200 cm.

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	19,05m	700	23,24 Eur/m
	Spolu:			23,24 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	38,10m ²	755	25,06 Eur/m

Dĺžka plotu: $3,52+2,93+12,60 = 19,05 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $19,05*2,0 = 38,10 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,618$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot bočný	1970	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(19,05\text{m} * 23,24 \text{ Eur/m} + 38,10\text{m}^2 * 25,06 \text{ Eur/m}^2) * 2,618 * 1,00$	3 658,68
Technická hodnota	16,67 % z 3 658,68 Eur	609,90

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Dom s.č.71 na parc.č.393/ 2	49 405,15	22 232,32
Hospodárska budova s.č. 316 na p.č.393/4	15 338,05	4 601,42
Hospodárska budova s.č.316 na p.č.393/3	12 400,06	5 787,11
Plot uličný	4 604,88	767,63
Plot bočný	3 658,68	609,90
Celkom:	85 406,82	33 998,38

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Dom sa nachádza v obci Horné Vestenice s počtom obyvateľov do 2 000, v širšom centre obce. Dom je samostatne stojaci, má iba nadzemné podlažie. Od okresného mesta Prievidza je obec vzdialená približne 20 km (centrum obce a mesta) a dopravné spojenie je prímestskou autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne 45 min.

V okolí domu nie je žiadna občianska vybavenosť, o riešenia obytných miestností je prevažne v smere na juhovýchod.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je v súčasnosti neobývaný, ale inak bol využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na predmetnej nehnuteľnosti viazne záložné právo v prospech SLSP a.č.Bratislava a viaceré exekučné záložné práva.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,30.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{pdl}	Váha V_i	Výsledok $k_{pdl} \cdot V_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,165	8	1,32
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti nevhodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	IV.	0,165	10	1,65
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,300	9	2,70
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60

9	Orientácia nehnuteľností k svetovým stranám	II.	0,600	5	3,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	II.	0,600	6	3,60
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,300	7	2,10
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,165	7	1,16
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,165	10	1,65
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,300	8	2,40
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,600	9	5,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	IV.	0,165	8	1,32
	zhoršenie podmienok existencie stavby nad 5 rokov				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,12
	nehnuteľností bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,300	20	6,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	66,27

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 66,27 / 180$	0,368
Všeobecná hodnota	$VSH_{\Sigma} = TH * k_{PD} = 33\,998,38 \text{ Eur} * 0,368$	12\,511,40 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spolu vlastnícky podiel	Výmera [m ²]
393/ 1	zastavaná plocha a nádvorie	309,00	1/1	309,00
393/ 2	zastavaná plocha a nádvorie	75,00	1/1	75,00
393/ 3	zastavaná plocha a nádvorie	29,00	1/1	29,00
393/ 4	zastavaná plocha a nádvorie	34,00	1/1	34,00
Spolu výmera				447,00

Obec:

Horné Vestenice

Východisková hodnota:

$VH_M = 50,00\% \text{ z } 9,96 \text{ Eur/m}^2 \text{ (Prievidza) =}$

4,98 Eur/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	0,90
k_i 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_p koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
k_o koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00

k_F koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{FD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 0,80 * 2,00 * 1,00$	1,5552
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{HJ} = VH_{HJ} * k_{FD} = 4,98 \text{ Eur/m}^2 * 1,5552$	7,74 Eur/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcels č. 393/ 1	$309,00 \text{ m}^2 * 7,74 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 391,66
parcels č. 393/ 2	$75,00 \text{ m}^2 * 7,74 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	580,50
parcels č. 393/ 3	$29,00 \text{ m}^2 * 7,74 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	224,46
parcels č. 393/ 4	$34,00 \text{ m}^2 * 7,74 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	263,16
Spolu		3 459,78

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Dom s.č.71 na parc.č.393/ 2	8 181,49
Hospodárska budova s.č. 316 na p.č.393/4	1 693,32
Hospodárska budova s.č.316 na p.č.393/ 3	2 129,66
Plot uličný	282,49
Plot bočný	224,44
Spolu stavby	12 511,40
Pozemky	
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 393/ 1 (309 m ²)	2 391,66
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 393/ 2 (75 m ²)	580,50
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 393/ 3 (29 m ²)	224,46
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 393/ 4 (34 m ²)	263,16
Spolu pozemky (447,00 m²)	3 459,78
Všeobecná hodnota celkom	15 971,18
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	16 000,00

Slovom: Šestnásťtisíc Eur

V Trenčíne dňa 26.07.2020



Ing. Andrej Gálik

IV. PRÍLOHY

Objednávka z 15.06.2020

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 79 k. ú. Horné Vestenice zo dňa 26.07.2020, vytvorený cez katastrálny portál

Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 393/2 k. ú. Horné Vestenice zo dňa 26.07.2020, vytvorená cez katastrálny portál

Geometrický plán na obnovenie parciel, vyhotovený Ing. Silvia Blahová, č. plánu 185/2012, overený Správa katastra v Prievidzi dňa 30.10.2012 pod č. 975/2012.

Čestné prehlásenie o veku domu

Zameranie a nákres skutkového stavu

Protokol z obhliadky

Fotodokumentácia

Ing. Andrej Gálik
[redacted]
[redacted]

V Bratislave, dňa 15.06.2020

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) je súbor nižšieuvedených nehnuteľností:

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 79	Okres: Prievidza Obec: Horné Vestenice Katastrálne územie: Horné Vestenice	Okresný úrad – katastrálny odbor: Prievidza	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m²:	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
393/1	Zastavaná plocha a nádvorie	309	
393/2	Zastavaná plocha a nádvorie	75	
393/3	Zastavaná plocha a nádvorie	29	
393/4	Zastavaná plocha a nádvorie	34	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
71	393/2	Rodinný dom	Rodinný dom
316	393/3	Hospodárska budova	20
316	393/4	Hospodárska budova	20

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

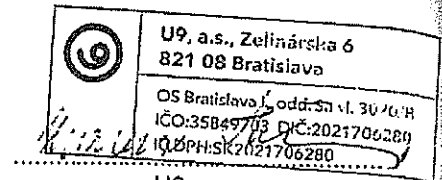
Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Helena Šárköziová
Sídlo, resp. bydlisko:	[redacted]
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	[redacted]

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 07.07.2020 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“, 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 vyplnenie 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



U9, a.s.
v z. JUDr. Zuzana Škublová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

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

Okres: Prievidza
Obec: HORNÉ VESTENICE
Katastrálne územie: Horné Vestenice

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 26.07.2020
Čas vyhotovenia: 09:34:22

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 79

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.
393/ 1	309	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
393/ 2	75	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
393/ 3	29	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
393/ 4	34	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

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
71	393/ 2	10	rodinný dom		1
316	393/ 3	20	hospodárska budova		1
316	393/ 4	20	hospodárska budova		1

Legenda:

Druh stavby:

- 20 - Iná budova
- 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 Spolu vlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

11 Šárköziová Helena r.

1 / 1

Dátum narodenia :

Poznámka

Na CKN parc. č. 393/1, 393/2, 393/3, 393/4, rod. dom súp. č. 71 na parc. č. 393/2, hosp. budova súp. č. 316 a parc. č. 393/3, 393/4: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby - Slovenská sporiteľňa, a. s. Bratislava - opr. Slovenská spoiteľňa, a. s. Bratislava - P 451/19 - VZ 75/19

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V 474/17 - VZ 19/17

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- 11 Na nehnuteľnosti: rodinný dom č.súp. 71 na parc.č. 393/2, hospodárska budova č.súp. 316 na parc.č. 393/3, hospodárska budova č.súp. 316 na parc.č. 393/4 a pozemky registra C KN parc.č. 393/1, 393/2, 393/3, 393/4: Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, podľa zmluvy o zriadení záložného práva č. V 5058/2016 - VZ 380/2016 - VZ 19/17
- 11 EX 7640/10u - P - JUDr. Rudolf Krutý, PhD. - opr. EOS KSI Slovensko, s. r. o. Bratislava - zriadenie exekučného záložného práva - Z 658/18 - VZ 4/18
- 11 EX 10110/12 - P - JUDr. Rudolf Krutý, PhD. - opr. EOS KSI Slovensko, s. r. o. Bratislava - zriadenie exekučného záložného práva - Z 660/18 - VZ 6/18
- 11 194EX 195/2018 - P - Mgr. Ľudovít Zeliska - opr. DinersClub, s. r. o. Bratislava - zriadenie exekučného záložného práva - Z 3926/18 - VZ 35/18
- 11 EX 2484/16 - P - JUDr. Peter Urbánek - opr. Allianz - Slovenská poisťovňa, a. s. Bratislava - zriadenie exekučného záložného práva - Z 823/19 - VZ 10/19

Iné údaje:

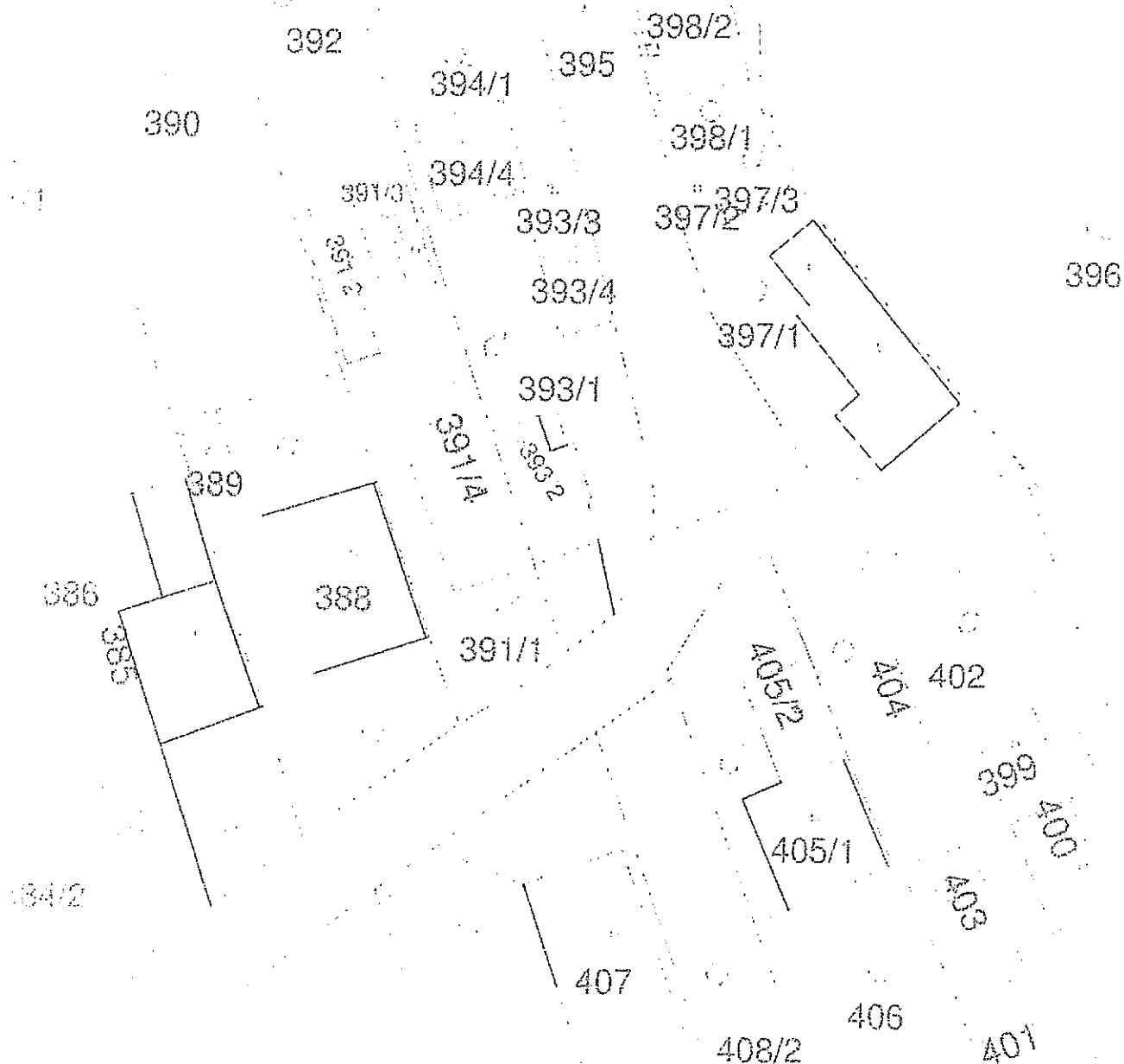
- 11 Výmaz EX 876/09 - Z 1864/18 - VZ 14/18

Poznámka:

Bez zápisu.

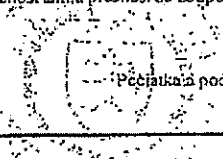
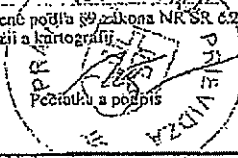
Vytvorené cez katastrálny portál

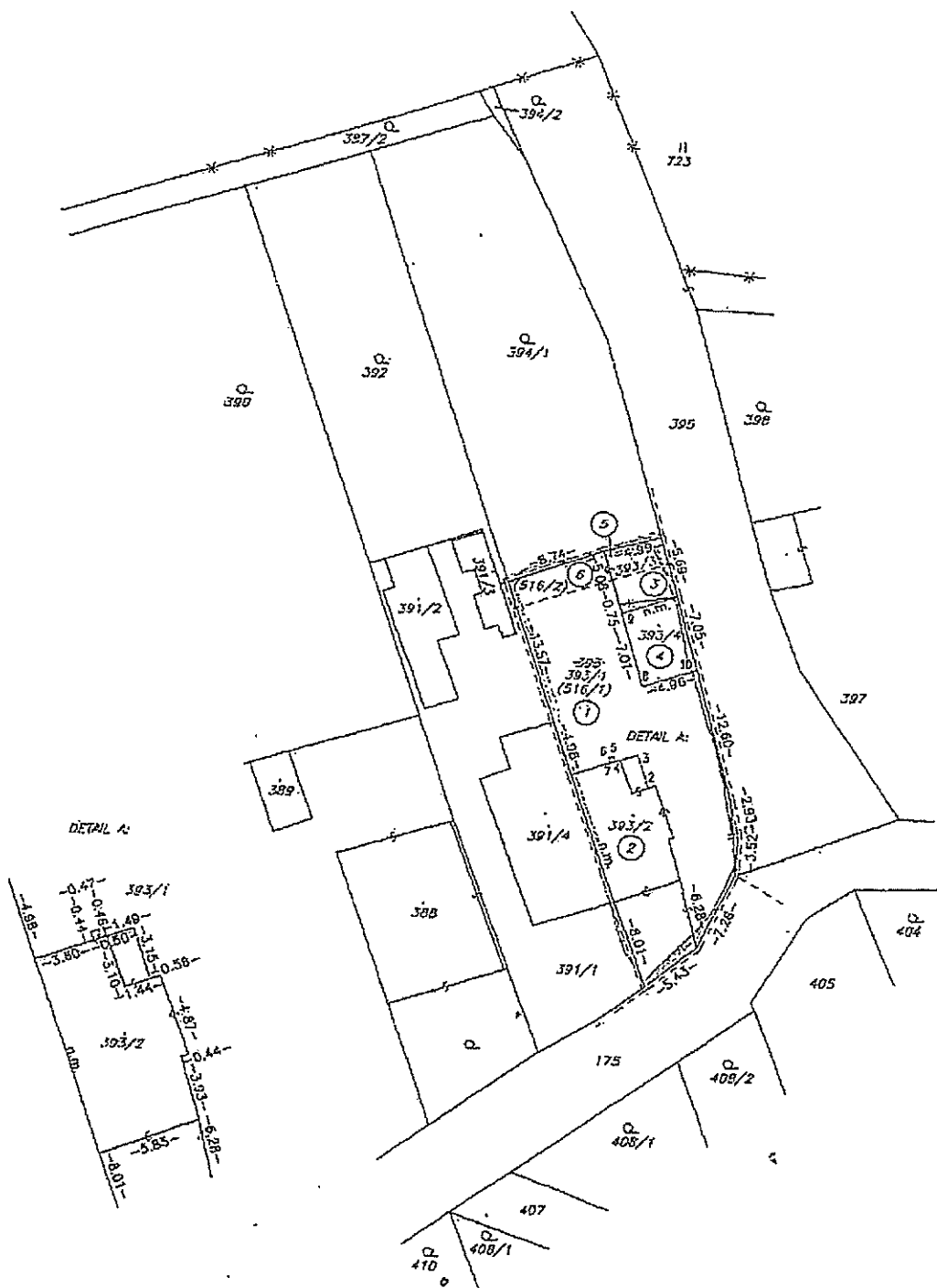
Katastrálne územie: Horné Vestenice



135/2012

Technický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

 Ing. Silvia Blahová Februárová 153 958 01 Partizánske IČO: 34579851	Kraj	Trenčiansky	Oblasť	Prievidza	Obec	Horné Vestenice
	Kat. územie	Horné Vestenice	Číslo plánu	135/2012	Mapový list č.	Prievidza 8-3/2
GEOMETRICKÝ PLÁN na obnovenie hraníc celých parcel registra E číslo 516/1, 516/2 (nové p.č. 393/1-393/4)						
Vyhotovil	Autorizadne overil		Úradne overil			
29.10.2012	Meno: Ing. Silvia Blahová	Dňa: 29.10.2012	Meno: Ing. Silvia Blahová	Dňa: 01.11.2012		
hranice boli v prírode označené múrmi, plotami podrobného merania (merateľský náčrt) č. 305 bodov označených číslami a ostatné údaje sú uložené vo všeob. dokumentácii		Náležitosti maj. a presnosťou zodpovedá predpisom  Pečiatka a podpis		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii  Pečiatka a podpis		



ČESTNÉ PREHLÁSENIE

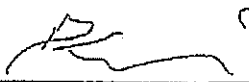
Dolupodpísaný(á) a to P. KURTOLÍK VĽADIMÍR, rod.,
nar., RČ:, štátny občan SR, trvale
bytom:,
týmto

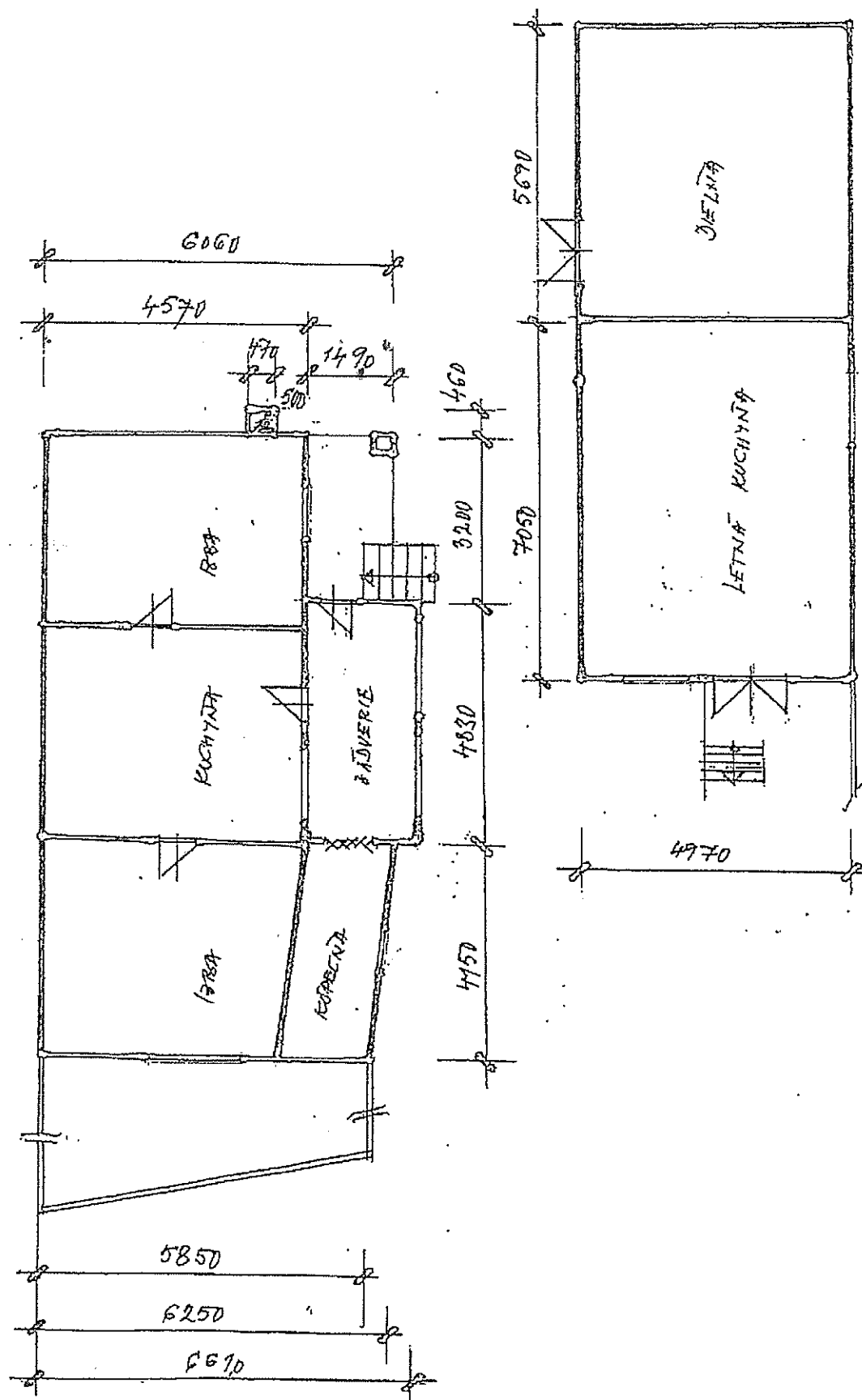
čestne prehlasujem

že nehnuteľnosť a to rodinný dom, súpisné číslo 71....., postavený na KN C
parc. č. 393/4 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 75 m², vedený
a zapísaný na liste vlastníctva č. 79..... pre katastrálne
územie HORNÉ VESTENICE..... na Správe katastra Nitra, bol postavený
v roku 1965.
Prístavba LETHÁ KUCHYŇA..... na par. č. 393/4 je užívaná
od roku 1985.
Rekonštrukcia DIELNĽ 393/3 bola uskutočnená v roku 1988.

Toto čestné prehlásenie slúži pre úradné účely.

V HORNÝCH VESTENICIACH dňa 13. 1. 2013





PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

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

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 79	Okres: Prievidza Obec: Horné Vestenice Katastrálne územie: Horné Vestenice	Okresný úrad – katastrálny odbor: Prievidza	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
393/1	Zastavaná plocha a nádvorie	309	
393/2	Zastavaná plocha a nádvorie	75	
393/3	Zastavaná plocha a nádvorie	29	
393/4	Zastavaná plocha a nádvorie	34	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
71	393/2	Rodinný dom	Rodinný dom
316	393/3	Hospodárska budova	20
316	393/4	Hospodárska budova	20

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať:	
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom:	volný prístup bez vlastníka

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 nehnuteľností, 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.

* Nehodí sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

 znalec

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný (opustený) (*1):	
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	
Energocertifikát (*2):	ÁNO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	07.07.2020 o 10:00 hod.
Dátum a čas trvania obhliadky:	7.7.2020 10 - 10,30
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:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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 vlastní/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



Fotka č. 1



Fotka č. 2



Fotka č. 3



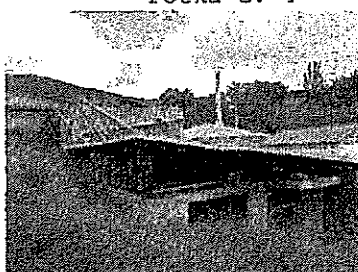
Fotka č. 4



Fotka č. 5



Fotka č. 6



Fotka č. 7



Fotka č. 8



Fotka č. 9



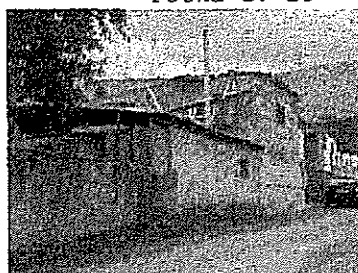
Fotka č. 10



Fotka č. 11



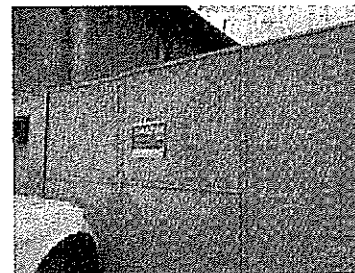
Fotka č. 12



Fotka č. 13



Fotka č. 14



Fotka č. 15



Fotka č. 16

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a Odhad nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910840.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 173/2020.

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

