

Znalec : Evidenčné číslo
Ing. Andrej GÁLIK,

Tel.:

E - mail :

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

Číslo spisu / objednávky/ : zo dňa 08.04.2021

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 108 / 2021

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č. 197 na parc. č. 291/1, s príslušenstvom a pozemkom, parc. č. 291/1, k. ú. Vaňovce, okres Nové Mesto nad Váhom pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 34 (7)
Počet odovzdaných vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 08.04.2021 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s. č. 197 na parc. č. 291/1, s príslušenstvom a pozemkom, parc. č. 291/1, k. ú. Vaďovce, okres Nové Mesto nad Váhom.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

07.05.2021

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

06.06.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku
- Potvrdenie Obce Vaďovce o veku stavby domu vydané 10.08.2009
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysu prízemí a situácia
- Protokol z obhliadky

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1556 k. ú. Vaďovce zo dňa 06.06.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. ČKN č. 291/ 1 k. ú. Vaďovce zo dňa 06.06.2021, vytvorená cez katastrálny portál
- 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 UÚSZ, STU Bratislava, Stavebná fakulta, ISBN 978-8089113-92-7

Ohodnocovanie nehnuteľností -Ilavský, Nič, Majdúch, vydal MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2020.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

- Výnosová metoda (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:

$$VSH_s = TH * k_{pd} \quad [€],$$

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

k_{pd} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou

a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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

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:

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

kde

- M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
V $\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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:

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

- kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH $_{MJ}$ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k $_{PD}$ - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

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

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

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
V $\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/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 nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

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

$$VSH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \text{ [€]}$$

kde

- OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
- k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zataženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1556

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.
291/1317		zastavaná plocha	a	nádvorie	15	1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15- Pozemok, na ktorom je postavená bytová 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
197	291/1	1	10 Rodinný dom			1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom Kód
umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Sušarský Marián

1uzana Sušarská

1 1/1

Dátum

narodenia:

Poznámka

P 440/14 - informatívna - Začatie výkonu záložného práva zavkládovaného dňa 28.9.2009

pod č. V 1802/2009 na nehn. C-KN p.č. 291/1, rodinný dom s.č. 197 na p.č. 291/1 pre Slovenskú

sporiteľňu a.s. IČO: 00 151 653, so sídlom Tomášikova 48, Bratislava, ktorá realizuje záložné právo formou dobrovoľnej dražby -

zm.č. 105/14 Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V 1803/2009 zo dňa 28.9.2009-VZ.58/09

ČASŤ C: TARCHY

Por. č.:

1 Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. so sídlom Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653 na nehn. p.č. 291/1, dom s.č. 197 na p.č. 291/1 podľa V 1802/2009 zo dňa 28.9.2009-VZ.58/09 1 Exekučný príkaz EX 331/2016 na ziadanie exekučného záložného práva na nehn. rodinný dom s.č. 197 na C-KN p.č. 291/1 a pozemok C-KN p.č. 291/1 - Exekútorický úrad so sídlom Ventúrska 16, Bratislava - JUDr. Peter Baranay, súdny exekútor - Z-471/2017 - zm.č. 18/17

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 07.05.2021 za účasti
Zameranie vykonané dňa 07.05.2021
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 07.05.2021

d) Technická dokumentácia:

Žiadateľom bola poskytnutá projektová dokumentácia stavby. Skutkový stav bol
zistený meraním a nákres 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.197 na parc. č.291/1

Príslušenstvo na parc. č.297/1 (ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.)

Pozemky:

- parc. č. 291/ 1

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 Doms.č.197 na p.č.291/1

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Rodinný dom s. č. 197 sa nachádza v zastavanom území obce Vaďovce. Ide o
prízemný, murovaný, rodinný dom nepodpivničený, s obytným podkrovím. Dom je
postavený v radovej uličnej zástavbe, podľa vyjadrenia Obce Vaďovce bol dom
postavený v roku 1910. Prístavba jednej izby do dvora bola realizovaná v roku
2010. V roku 2018 bola v podkroví domu realizovaná nadstavba dvoch izieb. Dom bol
modernizovaný v rokoch 2007 - 2012.

Dispozičné riešenie:

Prízemie : zo strany ulice dve izby, z podbránia bola vytvorená vstupná hala,
dvorná časť pozostáva z kuchyne, v ktorej sa nachádza točité schodisko do
podkrovia, kúpelne s WC, špajze a dvoch izieb, z ktorých jedna bola pristavená v
roku 2010.

Podkrovie : dve izby

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu
CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové
(príečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)

- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhladom drevené trámové

- Schodisko - mäkké drevo bez podstupnic

- Strecha - krov - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove -

pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a

- pod.); klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
 - Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpelne min.nad 1,35 m výšky;
 - vane; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
 - Výplne otvorov - dvere - plastové plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením
 - Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
 - Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou;
 - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
 - Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová alebo s vírivkou; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
 - Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla; - lokálne - naftové a stáložiarne kachle
 - Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - prietokový plynový ohrievač
 - Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
 - Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhladom drevené trámové
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

Opotrebenie stavby je vypočítané pomocou analytickej metódy, vzhľadom na vykonané modernizácie.

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	1910	19,20*5,85+6,65*5,50+5,50*5,50	179,15	
1. NP	2010	4,28*5,5	23,54	
Spolu 1. NP			202,69	120/202,69=0,592
1. Podkrovie	2018	6,65*5,50+5,50*5,50	66,83	
Spolu 1. Podkrovie			66,83	120/66,83=1,796

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	1.PK
2	Základy		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
4	Murivo		
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	-
	4.1.e murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	-	710
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	760
8	Krovy		
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	-
10	Krytiny strechy na krove		
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800	-
12	Klapiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	-

13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	65
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185	-
17	Dvere		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	-	135
	17.5 plastové plné alebo zasklené	570	-
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	355
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	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
30	Rozvod vody		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	-
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	-
	Spolu	7845	3770

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

34	Zdroj teplej vody		
	34.2 prietokový plynový ohrievač (1 ks)	50	-
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	-
	35.2.d lokálne - naftové a stáložiarné kachle (1 ks)	45	-

36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5 bm)	275	-
37	Vnútorne vybavenie		
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	-
	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		
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	-
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	-
	40.4 vane (1 ks)	15	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	-
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
	Spolu	1330	-

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{cv} = 2,558$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(7845 + 1330 * 0,592) / 30,1260$	286,54
1. Podkrovie	$(3770 + 0 * 1,796) / 30,1260$	125,14

TECHNICKÝ STAV

výpočet opotrebenia analytickou metódou

výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	9,21	1910	175	111	5,84
2	Zvislé konštrukcie	16,65	1910	150	111	12,32
3	Stropy	9,70	1910	150	111	7,18
4	Zastrešenie bez krytiny	5,52	1910	150	111	4,08
5	Krytina strechy	7,68	2010	100	11	0,84
6	Klampiarske konštrukcie	0,88	2010	100	11	0,10
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,11	1985	100	36	1,84
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,08	1985	100	36	0,75
9	Vnútorné keramické obklady	1,06	2010	100	11	0,12
10	Schody	1,78	2018	100	3	0,05
11	Dvere	5,90	2018	100	3	0,18
12	Vráta	0,00	1910	0	0	0,00
13	Okná	6,76	2018	100	3	0,20
14	Povrchy podláh	5,97	2018	100	3	0,18
15	Vykurovanie	8,05	2012	100	9	0,72
16	Elektroinštalácia	5,48	2010	100	11	0,60
17	Bleskozvod	0,00	1910	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,06	1985	100	36	0,38
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1986	0	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,34	1988	100	33	0,11
21	Ohrev teplej vody	0,48	2010	100	11	0,05
22	Vybavenie kuchýň	4,85	2018	100	3	0,15
23	Hygienické zariadenia a WC	1,44	2018	100	3	0,04
24	Výťahy	0,00	1910	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	2018	0	0	0,00
	Opotrebenie					35,73%
	Technický stav					64,27%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. NP z roku 1910		
Východisková hodnota	$286,54 \text{ Eur/m}^2 \cdot 202,69 \text{ m}^2 \cdot 2,558 \cdot 1,00$	148 565,55
Technická hodnota	64,27% z 148 565,55	95 483,08
1. Podkrovie z roku 1918		
Východisková hodnota	$125,14 \text{ Eur/m}^2 \cdot 66,83 \text{ m}^2 \cdot 2,558 \cdot 1,00$	21 392,83
Technická hodnota	64,27% z 21 392,83	13 749,17

VÝHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. nadzemné podlažie	148 565,55	95 483,08
1. podkrovné podlažie	21 392,83	13 749,17
Spolu	169 958,38	109 232,25

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Číslo	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	16,60m	700	23,24 Eur/m
	Spolu:			23,24 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	29,88m ²	940	31,20 Eur/m

Dĺžka plotu: $12,10 + 4,50 = 16,60 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $16,6 \cdot 1,8 = 29,88 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_{cu} = 2,558$$
$$k_M = 1,00$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot	2014	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(16,60m * 23,24 \text{ Eur/m} + 29,88m^2 * 31,20 \text{ Eur/m}^2) * 2,558 * 1,00$	3 371,55
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 3\,371,55 \text{ Eur}$	2 899,53

2.2.2 Prípojka vody

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navráťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 3 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
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 [%]
Prípojka vody	1976	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 2,558 * 1,00$	318,39
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 318,39 \text{ Eur}$	31,84

2.2.3 Vodomerná šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27$ Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: 1 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,558$
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 [%]
Vodomerná šachta	1976	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,558 * 1,00$	650,42
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 650,42 \text{ Eur}$	65,04

2.2.4 Prípojka kanalizácie

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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 16 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,558$
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 [%]
Prípojka kanalizácie	2004	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 2,558 * 1,00$	1 161,54
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 1\,161,54 \text{ Eur}$	766,62

2.2.5 Žumpa

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $12 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
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 [%]
Žumpa	2004	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$12 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,558 * 1,00$	3 311,48
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 3\,311,48 \text{ Eur}$	2 185,58

2.2.6 Prípojka NN

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.d) káblková prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63$ Eur/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 11 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,558$
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 [%]
Prípojka NN	2010	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$11 \text{ bm} * (9,63 \text{ Eur/bm} + 0 * 5,78 \text{ Eur/bm}) * 2,558 * 1,00$	270,97
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 270,97 \text{ Eur}$	211,36

2.2.7 Prípojka plynu

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 7,3 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,558$
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 [%]
Prípojka plynu	2010	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$7,3 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 2,558 * 1,00$	263,48
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 263,48 \text{ Eur}$	205,51

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Doms.č.197 na p.č.291/1	169 958,38	109 232,25
Plot	3 371,55	2 899,53
Prípojka vody	318,39	31,84
Vodomerná šachta	650,42	65,04
Prípojka kanalizácie	1 161,54	766,62
Žumpa	3 311,48	2 185,58
Prípojka NN	270,97	211,36
Prípojka plynu	263,48	205,51
Celkom:	179 306,21	115 597,73

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Vadovce, v zástavbe rodinných domov podobného typu, v lokalite centrálnej časti obce, s rovnomerným záujmom o kúpu nehnuteľností. Predmetná lokalita má vybudované prístupové komunikácie a inžinierske siete (voda, elektrina a plyn). Dopravné spojenie s okresným mestom Nové Mesto nad Váhom je dobré (autom alebo autobusom do 20 min, vzdialenosť cca.20 km).

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Dom s.č.197 bol v čase ohodnotenia obývaný. Svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavanej plochy, veľkosťou okolitého pozemku, je dom predurčený pre celoročné bývanie. Iné využitie domu v danej lokalite je možné vylúčiť.

c) **Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:**

v danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľností okrem záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s.Bratislava vid. časť C:Ľarchy LV č.1556.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie 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 diferenciacie 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 _{pdi}	Váha V _i	Výsledok K _{pdi} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,165	13	2,15
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,600	30	18,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,600	8	4,80
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				

4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,900	7	6,30
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,600	10	6,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,600	9	5,40
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	0,900	6	5,40
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,300	5	1,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,900	6	5,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
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 (úrad, 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	IV.	0,165	8	1,32
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	I.	0,900	9	8,10
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				

17.	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
	žiadna možnosť rozšírenia				
18.	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,12
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19.	Názor znalca	III.	0,300	20	6,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	79,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Nazov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 79,8 / 180$	0,443
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 115\,597,73 \text{ Eur} * 0,443$	51 209,79 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV 1556

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok v zastavanom území obce, zastavaný rodinným domom a príslušenstvom, v oblasti s rovnomerným záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemky sú s možnosťou napojenia na elektrinu, vodu a plyn. Odkanalizovanie je do žumpy. Prístup je po spevnenej komunikácii. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené.

Vzhľadom na blízkosť okresného mesta Nové Mesto nad Váhom stanovujem východiskovú hodnotu pozemku vo výške 60 % z východiskovej hodnoty okresného mesta.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
291/ 1	zastavaná plocha a nádvorie	317,00	1/1	317,00

Obec:

Východisková hodnota:
Váhom) = 5,98 Eur/m²

Vadovce

$VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 9,96 \text{ Eur/m}^2 \text{ (Nové Mesto nad Váhom)}$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00
k_D 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)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
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 redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 2,50 * 1,00$	3,4223
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 5,98 \text{ Eur/m}^2 * 3,4223$	20,47 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcels č. 291/ 1	$317,00 \text{ m}^2 * 20,47 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	6 488,99
Spolu		6 488,99

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Dom s.č.197 na p.č.291/1	48 389,88
Plot	1 284,49
Prípojka vody	14,11
Vodomerná šachta	28,81
Prípojka kanalizácie	339,61
Žumpa	968,21
Prípojka NN	93,63
Prípojka plynu	91,04
Spolu stavby	51 209,79
Pozemky	
LV 1556 - parc. č. 291/ 1 (317 m ²)	6 488,99
Všeobecná hodnota celkom	57 698,78
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	57 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatšedemtisícšedemsto Eur	

V Trenčíne, dňa 06.06.2021

Ing. Andrej Gálik



IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1556 k. ú. Vaňovce zo dňa 06.06.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 291/ 1 k. ú. Vaňovce zo dňa 06.06.2021, vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie Obce Vaňovce o veku stavby domu vydané 10.08.2009
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysu prízemí a situácia
- Protokol z obhliadky
- Fotodokumentácia

Ing. Andrej Gálik

V Bratislave, dňa 08.04.2021

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) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 1556	Okres: Nové Mesto nad Váhom		Okresný úrad – katastrálny odbor: Nové Mesto nad Váhom
	Obec: Vaďovce		
	Katastrálne územie: Vaďovce		
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m²:	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
291/1	Zastavaná plocha a nádvorie	317	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
197	291/1	Rodinný dom	10

Vlastníkmi predmetu dražby v podiele 1/1 sú:

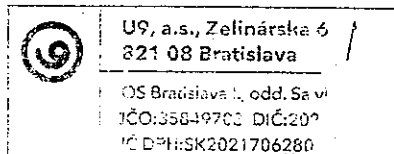
titul, meno a priezvisko:	Marián Súšarský	Zuzana Súšarská
bydlisko:		
Dátum narodenia:		

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 07.05.2021 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 zuzana.skublova@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.
Mgr. David Harmaniak

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky



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

Okres: **Nové Mesto nad Váhom**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **VAĎOVCE**

Dátum vyhotovenia **06.06.2021**

Katastrálne územie: **Vaďovce**

Čas vyhotovenia: **09:39:53**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1556

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.
291/ 1	317	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová 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
197	291/ 1	10	Rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Sušarský Marián

Zuzana Sušarská

1 / 1

Dátum narodenia :

Dátum narodenia :

Poznámka

P 440/14 - informatívna - Začatie výkonu záložného práva zavkladovaného dňa 28.9.2009 pod č. V 1802/2009 na nehn. C-KN p.č. 291/1, rodinný dom s.č. 197 na p.č. 291/1 pre Slovenskú sporiteľňu a.s. IČO: 00 151 653, so sídlom Tomášikova 48, Bratislava, ktorá realizuje záložné právo formou dobrovoľnej dražby - zm.č. 105/14

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V 1803/2009 zo dňa 28.9.2009-VZ.58/09

ČASŤ C: ĎALŠIE

Por.č.:

- 1 Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. so sídlom Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653 na nehn. p.č. 291/1, dom s.č. 197 na p.č. 291/1 podľa V 1802/2009 zo dňa 28.9.2009-VZ.59/09
- 1 Exekučný príkaz EX 331/2016 na ziadanie exekučného záložného práva na nehn. rodinný dom s.č. 197 na C-KN p.č. 291/1 a pozemok C-KN p.č. 291/1 - Exekútorský úrad so sídlom Ventúrska 16, Bratislava - JUDr. Peter Baranay, súdny exekútor - Z-471/2017 - zm.č. 18/17

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

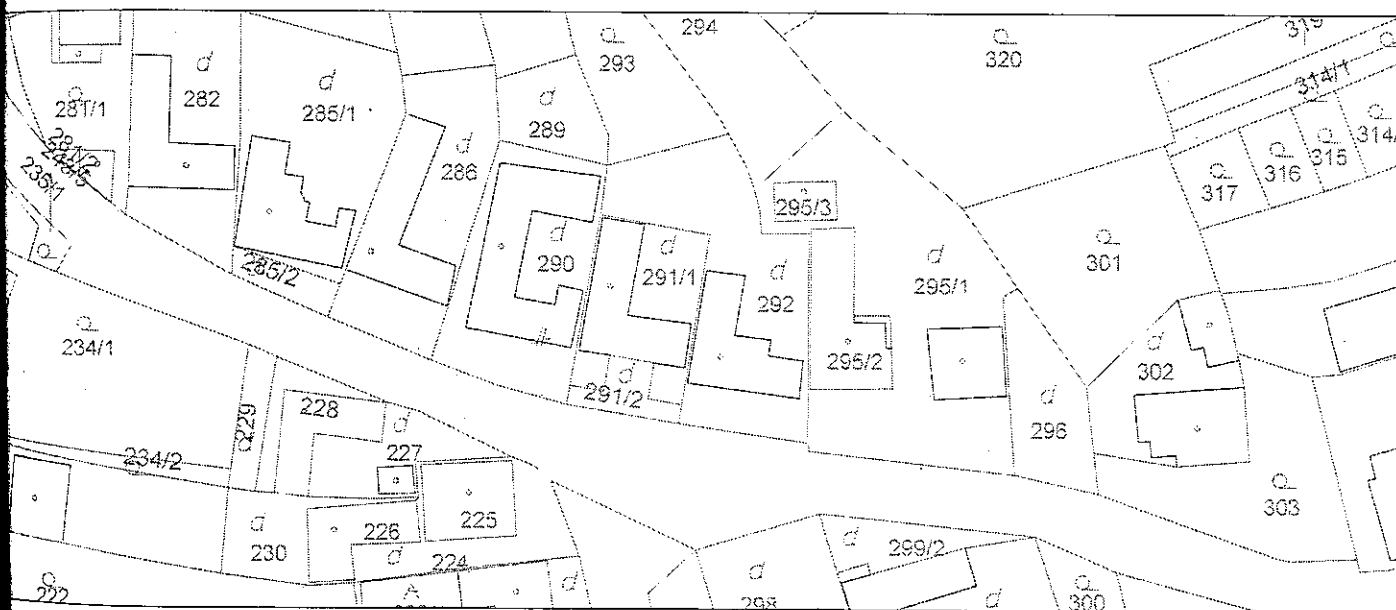
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

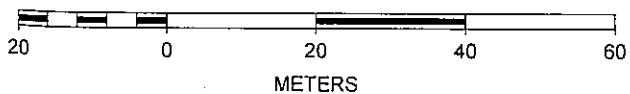
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Nové Mesto nad Váhom
Obec: VAĎOVCE
Katastrálne územie: Vaďovce

6. júna 2021 9:42



SCALE 1 : 1 002





Obec Vadovce

Vadovce 1, 916 13
T.č. 032/7790223
IČO: 312 126
Mail: vadovce@stonline.sk

Vo Vadovciach dňa : 10.08.2009

Vybavuje: Tuková

Vec: Potvrdenie

Týmto potvrdzujeme, že dom s. č. 197 nachádzajúci sa v obci Vadovce na parcele č. 291 bol podľa našej evidencie postavený v r. 1910.

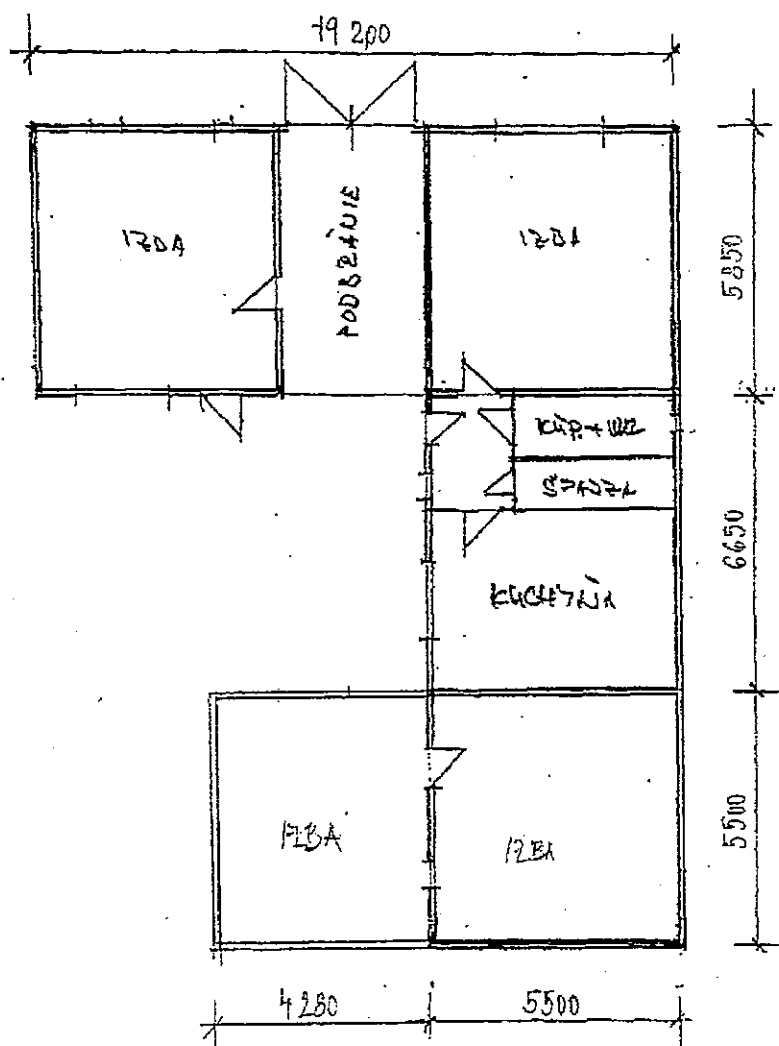
Potvrdenie sa vydáva pre účel ocenenia nehnuteľnosti.

OBEC VAĐOVCE
916 13
Okres NOVÉ MESTO NÁD VÁHCU

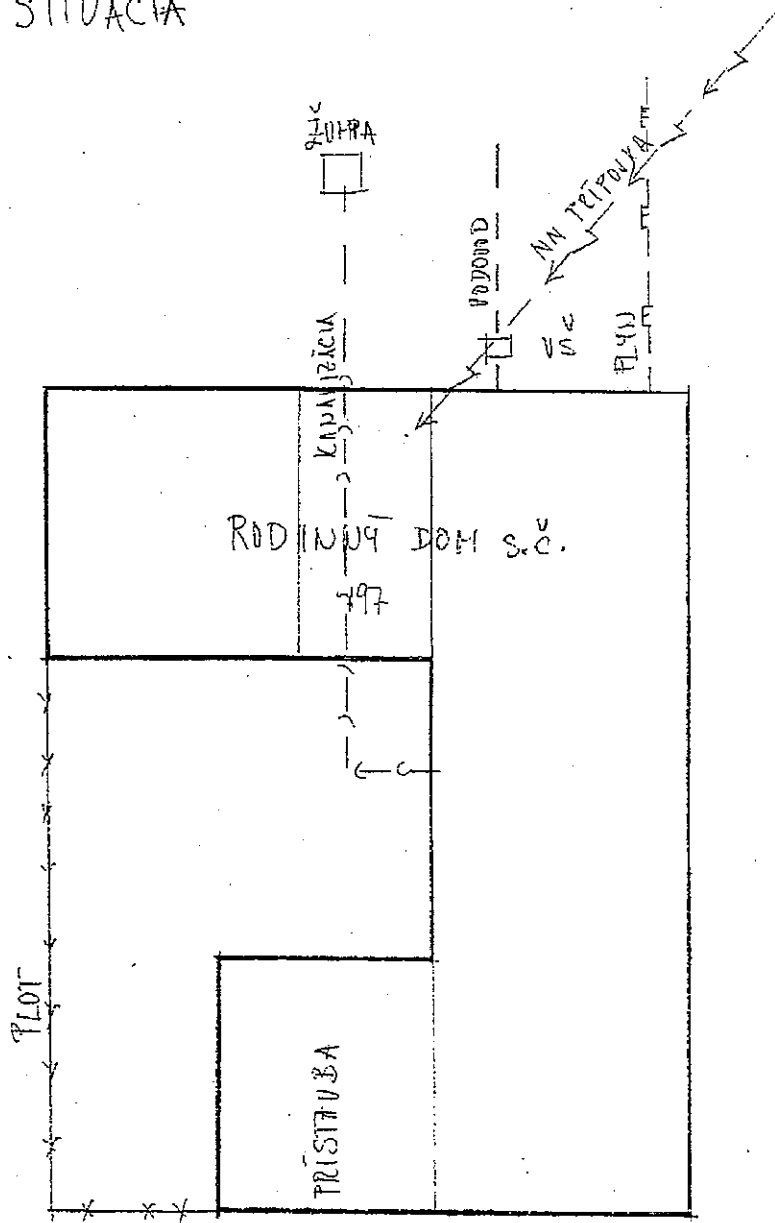
Alžbeta Tuková
Starostka obce

Rodinný dom súp.č.197

k.ú. Vad'ovce



SITUÁCIA



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: 1556	Okres: Nové Mesto nad Váhom Obec: Vaňovce Katastrálne územie: Vaňovce	Okresný úrad – katastrálny odbor: Nové Mesto nad Váhom	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
291/1	Zastavaná plocha a nádvorie	317	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
197	291/1	Rodinný dom	10

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	Marian Šušársky
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať:	
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom:	vlastník

Ohodnotenie predmetu dražby

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

B)* napriek predchádzajúcej výzve **nebolo** umožnené.

* Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

Ing. Andrej Gálik

Marian Šušársky

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný (opustený) (*1):	/
Odvzdané 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:	07.05.2021 o 10:00 hod.
Dátum a čas trvania obhliadky:	7.5.2021 10-11:20
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 vlastník/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.

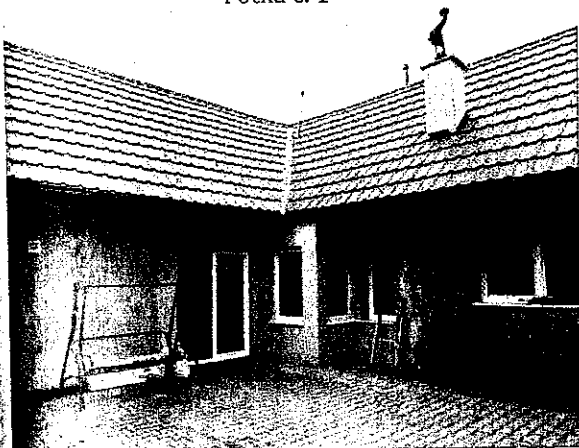
Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som nezamieňa



Fotka č. 1



Fotka č. 2



Fotka č. 3



Fotka č. 4



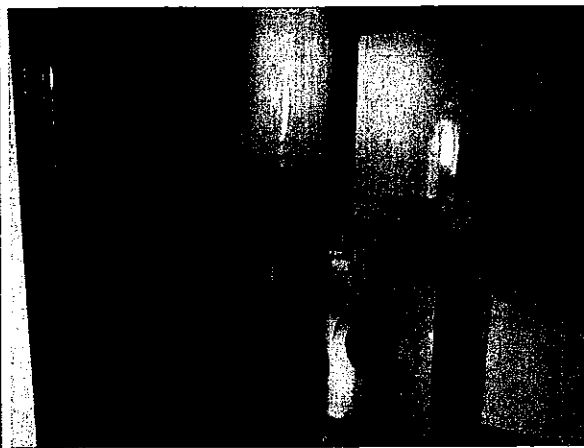
Fotka č. 5



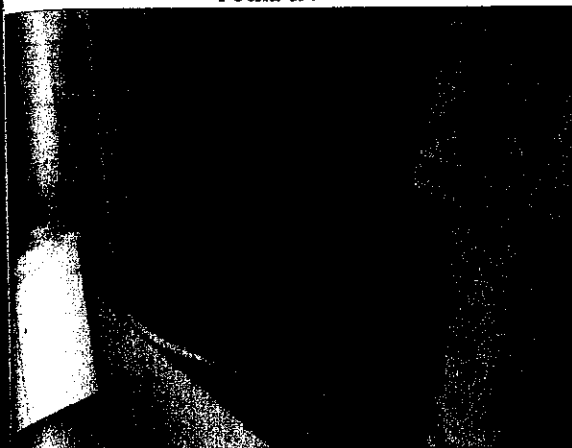
Fotka č. 6



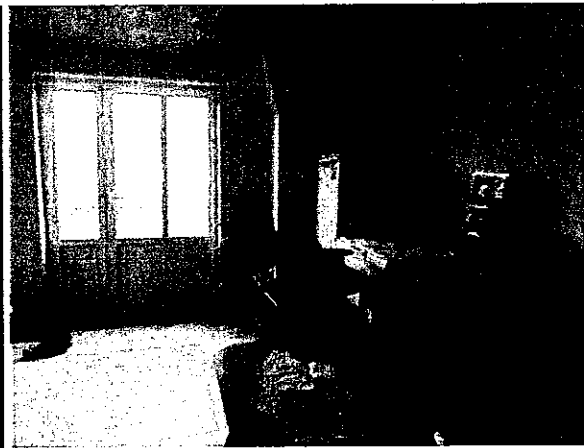
Fotka č. 7



Fotka č. 8



Fotka č. 9



Fotka č. 10

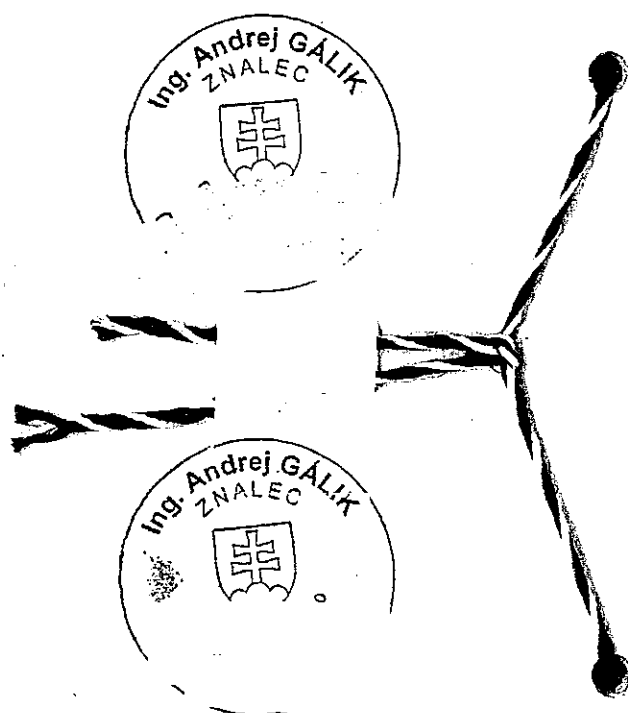
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 108/2021.

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

Y
A



J
K