Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD

Zadávateľ: U9, a.s.
Zelinárska 6, 821 08 Bratislava
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 3070/B

Číslo objednávky: Objednávka znaleckého posudku zo dňa 19.07.2021

ZNALECKÝ POSUDOK
číslo 63/2021

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

rodinný dom súpisné číslo 196, postavený na pozemku parcelné číslo 1721/38, zapísaný na liste vlastníctva číslo 596, obec Vištuk, katastrálne územie Vištuk,

pozemky parcelné číslo 1721/38, 1721/76, zapísané na liste vlastníctva číslo 596, obec Vištuk, katastrálne územie Vištuk,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 31 (z toho 13 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5x v tlačenej forme, 1x v elektronickej forme na CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:
Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- rodinný dom súpisné číslo 196, postavený na pozemku parcelné číslo 1721/38, zapísaný na liste vlastníctva číslo 596, obec Vištuk, katastrálne územie Vištuk,
- pozemky parcelné číslo 1721/38, 1721/76, zapísané na liste vlastníctva číslo 596, obec Vištuk, katastrálne územie Vištuk.

2. Účel znaleckého posudku:
Všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
10.08.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:
16.08.2021

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:
a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 19.07.2021, značka číslo 40889 (vo formáte PDF);
- Znalecký posudok číslo 147/2014 zo dňa 04.12.2014, vypracovala Ing. Katarína Uhlárová (originál).

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 596, zo dňa 16.08.2021, kat. územie Vištuk, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 16.08.2021, kat. územie Vištuk (vyhotovená cez katastrálny portál);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená v deň obhliadky, dňa 10.08.2021.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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. Cena je obvykle vrátene DPH. Odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, resp. podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti;
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnú formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty;

- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania;
- Technický stav stavby (TS) je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:
Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:
1. porovnávacia metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciácie.
Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

Všeobecná hodnota stavieb – porovnávacia metóda:
Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a ohodnocovanej stavby. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné a preskúmateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných podkladov pre dané typy stavieb v predmetnej lokalite, porovnávacia metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – kombinovaná metóda:
Použije sa iba pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stavba tvoriaca predmet znaleckého posudku je využívaná vlastníkom, preto kombinovaná metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – metóda polohovej diferenciácie:
Základom výpočtu podľa tejto metódy je úprava technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase podľa metodiky určenej ministerstvom. Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby metódou polohovej diferenciácie vychádza z výpočtu východiskovej a technickej hodnoty predmetnej stavby.
Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, ktorým je aj použitá Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001. Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlažia, plocha podlažia, vybavenosť objektu, konštrukčno- materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávacia metóda:
Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávacia metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:
Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemok tvoriaci predmet znaleckého posudku je bez výnosu v užívaní svojho vlastníka- zastavané plochy a nádvoria, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciácie:
Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciácie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciácie. Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne II. štvrťrok 2021 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 596**
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.
1721/38	343	zast. plocha a nádv.	15	1		
1721/76	2048	záhrada	4	1		

Spôsob využívania pozemku:
15 – pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
18 – Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
Umiestnenie pozemku:
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch. n.	Umiest. stavby
196	1721/38	10	rodinný dom		1

Legenda:
Druh stavby:
10 – Rodinný dom
Kód umiestnenia stavby:
1 - stavba postavaná 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
6 Bordáč František 1/2
Dátum narodenia

Poznámka Upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva 414EX 232/18 z 18.01.2019 v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35 724 803 (Exekútorský úrad Bratislava, Letná 5, 831 03 Bratislava - JUDr. Jana Plšková) Podanie: P 1 6/2019
Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 1456/2012 zo dňa 19.06.2012

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
7 Famišáková Erika 1/2
Dátum narodenia
Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 1456/2012 zo dňa 19.06.2012

ČASŤ C: ŤARCHY
Por. č.:
Zmluva o zriadení záložného práva v prospech VÚB, a.s., Bratislava, Mlynské nivy 1, IČO:31 320 155 podľa V 360/2015 zo dňa 3.3.2015

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka:
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 001/225192/15-001/000 záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 formou dobrovoľnej dražby. Podanie: P2 41/2021.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:
Osobná obhliadka bola vykonaná dňa 10.08.2021 za účasti vlastníkov nehnuteľností. Bola vykonaná fotodokumentácia skutkového stavu stavby, príslušenstva a pozemku, ktorej časť je spracovaná v prílohe znaleckého posudku a kontrolné zameranie rozhodujúcich rozmerov stavby- bol zistený súlad s predloženým znaleckým posudkom číslo 147/2014.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:
Výkresová a technická dokumentácia (prevzatá z predloženého ZP číslo 147/2014) sa nachádza v prílohe znaleckého posudku. Na základe porovnania možno konštatovať, že sa jedná o súlad so skutkovým stavom. Z druhej izby v smere od ulice vznikla namiesto izby predsieň, kúpeľňa a samostatné WC.
Aktuálny stavebnotechnický stav stavby zistený na obhliadke vystihuje fotodokumentácia, ktorá sa nachádza v prílohe.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:
Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Neboli zistené žiadne iné rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra (podľa výpisov z listu vlastníctva, snímky z katastrálnej mapy resp. jej informatívnej kópie).
Vlastníctvo k stavbám a pozemkom je usporiadané- v podielovom spoluvlastníctve dvoch fyzických osôb.

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

- parcelné číslo 1721/38, 1721/76, zapísané na liste vlastníctva číslo 596, obec Vištuk, katastrálne územie Vištuk.

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 196, postavený na pozemku parcelné číslo 1721/38, zapísaný na liste vlastníctva číslo 596, obec Vištuk, katastrálne územie Vištuk,
- Plot na p. č. 1721/76,
- Studňa,
- Vonkajšie úpravy- NN prípojka, vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka do žumpy, žumpa.

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom s. č. 196 na p. č. 1721/38, k. ú. Vištuk

Stavba rodinného domu je jednopodlažná, bez podzemného podlažia, s neobytným podkrovným priestorom. Jedná sa o radovú zástavbu starších rodinných domov, so vstupom z ulice cez tzv. podbránie do dvora. Z dvora sú dva vstupy do domu a to buď do predsiene alebo do kuchyne. Z predsiene je možný vstup do izby nachádzajúca sa vľavo s oknom do ulice, rovno sa nachádza vstup do kúpeľne a do WC, vpravo do izby, ktorá je priechodná a na ňu nadväzuje kuchyňa, z kuchyne je ďalej vstup do komory a do tech. miestnosti.

Stavba je založená predpokladám na betónových základových pásoch s doplnenou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Obvodové a vnútorné nosné a deliace steny sú murované z plných pálených tehál hr. nad 450mm. V zadnej časti nadmurovanie povalového priestoru z keramických tvárnic hrúbky asi 300mm. Vonkajšia povrchová úprava stien- pôvodná hrubovrstvová hladká vápennocementová omietka- okolo otvorov a v mieste nadmurovania v zadnej časti nedokončená.
Strešná konštrukcia drevená sedlového tvaru- v zadnej časti výmena pôvodných krokiev. Strešná krytina pálená škridla jednodrážková, v zadnej časti domu klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu- žľaby, zvody. Stropná konštrukcia drevený trámový strop s dreveným záklopom- v prednej miestnosti a podbráni viditeľné trámy, v ostatných miestnostiach SDK podhľad- nedokončený (bez povrchovej úpravy) vr zateplenia minerálnou vlnou. Výplne otvorov- plastové s izolačným dvojsklom, vstupná brána od ulice do pobránia drevená. Vnútorné povrchové úpravy- vápennocementové omietky hladké a biele maľby, lokálne nedokončené. Podlahy- v izbách laminátové, v ostatných miestnostiach keramická dlažba, v tech, miestnosti len betónová mazanina. Interiérové dvere drevotrieskové s úpravou fólia v obložkových zárubniach. Zdroj vykurovania len lokálny- kachle na drevo v zadnej tech. miestnosti, v ostatných miestnostiach potrubný rozvod pre ústredné vykurovanie- bez vykurovacích telies a v betónovej mazanine podľa informácií vlastníka je osadený rozvod pre el. podlahové vykurovanie. V kúpeľni je umiestnený elektrický zásobníkový ohrievač TÚV. V kúpeľni je umiestnený samonosný sprchový kút a zavesené keramické umývadlo so spodnou skrinkou. V kuchyni je linka v tave písmena „L" s antikorových drezom a zabudovanou el. rúrou a indukčnou doskou.

Rodinný dom bol v čase obhliadky čiastočne zariadený, neobývaný, nedokončený, neudržiavaný.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO:	803 6 Domy rodinné jednobytové
KS:	111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	kzp
1. NP	1926	1,2*(5,34*5,50+4,61*5,00+2,34*3,60+1,09 *1,07+1,98*2,42+0,78*1,24+4,44*4,06+4, 44*4,19+2,00*2,00+2,00*2,00+4,48*2,06)	145,95	120/145,95=0,822

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
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	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	90	144,0
6	Vnútorné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	70	280,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	100	760,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
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	65	100	65
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	165	100	165
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	50	95,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.a podlahové elektrické	560	100	560,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			

	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	35	100	35,0
	Spolu	7085		6854,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.6 drevené zvlakové (1 ks)	40	100	40,0
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20	100	20,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	60,0
	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) (5 bm)	275	100	275,0
37	Vnútorné vybavenie			
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	50	10,0
	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
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (3 ks)	90	33	29,7
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	100	80,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.2 s poistkami (1 ks)	145	100	145,0
	Spolu	945		874,7

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m²]
1. NP	(7085 + 945 * 0,822)/30,1260	(6854 + 874,7 * 0,822)/30,1260	260,96	251,38

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	12,42	1926	110	95	10,73
2	Zvislé konštrukcie	18,57	1926	110	95	16,04
3	Stropy	9,83	1926	100	95	9,34
4	Zastrešenie bez krytiny	7,44	1982	50	39	5,80
5	Krytina strechy	6,92	1982	50	39	5,40

6	Klampiarske konštrukcie	0,97	1982	50	39	0,76
7	Úpravy vnútorných povrchov	3,62	2013	40	8	0,72
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,98	1982	40	39	2,91
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1982	0	0	0,00
10	Schody	0,00	1926	0	0	0,00
11	Dvere	1,23	2013	30	8	0,33
12	Vráta	0,52	1982	50	39	0,41
13	Okná	6,86	2013	40	8	1,37
14	Povrchy podláh	6,53	2013	30	8	1,74
15	Vykurovanie	7,50	2013	40	8	1,50
16	Elektroinštalácia	5,50	2013	30	8	1,47
17	Bleskozvod	0,00	2013	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,29	2013	40	8	0,26
19	Vnútorná kanalizácia	0,13	2013	40	8	0,03
20	Vnútorný plynovod	0,00	2013	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,84	2013	40	8	0,17
22	Vybavenie kuchýň	4,72	2013	30	8	1,26
23	Hygienické zariadenia a WC	2,13	2013	30	8	0,57
24	Výťahy	0,00	1926	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	1926	0	0	0,00
	Opotrebenie					60,81%
	Technický stav					39,19%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	260,96 €/m²*145,95 m²*2,707*0,95	97 946,72
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	251,38 €/m²*145,95 m²*2,707*0,95	94 351,04
Technická hodnota	39,19% z 94 351,04	36 976,17

Dokončenosť stavby: (94 351,04€ / 97 946,72€) * 100 % = 96,33%

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot: Plot na p. č. 1721/76

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	15,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	15,00m²	755	25,06 €/m

Dĺžka plotu:	15,0 m
Pohľadová plocha výplne:	15*1,0 = 15,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k_{CU} = 2,707
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot na p. č. 1721/76	2019	2	38	40	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(15,00m * 23,24 €/m + 15,00m² * 25,06 €/m²) * 2,707 * 0,95	1 863,16
Technická hodnota	95,00 % z 1 863,16 €	1 770,00

2.2.2 Studňa: Studňa na p. č. 1721/76

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ:	kopaná
Hĺbka:	16 m
Priemer:	1000 mm
Počet elektrických čerpadiel:	1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k_{CU} = 2,707
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k_M = 0,95
Rozpočtový ukazovateľ:	do 5 m hĺbky: 81,49 €/m 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m nad 10 m hĺbky: 204,47 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na p. č. 1721/76	1926	95	5	100	95,00	5,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(81,49 €/m * 5m + 149,21 €/m * 5m + 204,47 €/m * 6m + 398,00 €/ks * 1ks) * 2,707 * 0,95	7 144,87
Technická hodnota	5,00 % z 7 144,87 €	357,24

2.2.3 Vonkajšia úprava: NN prípojka

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.k) káblová prípojka zemná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	480/30,1260 = 15,93 €/bm
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	9,56 €/bm
Počet merných jednotiek:	8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k_{CU} = 2,707
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN prípojka	2013	8	22	30	26,67	73,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	8 bm * (15,93 €/bm + 0 * 9,56 €/bm) * 2,707 * 0,95	327,73
Technická hodnota	73,33 % z 327,73 €	240,32

2.2.4 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka

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 navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek:	20 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k_{CU} = 2,707
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1982	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	20 bm * 41,49 €/bm * 2,707 * 0,95	2 133,96
Technická hodnota	22,00 % z 2 133,96 €	469,47

2.2.5 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka do žumpy

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 920/30,1260 = 30,54 €/bm
Počet merných jednotiek: 20 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,707
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka do žumpy	1982	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	20 bm * 30,54 €/bm * 2,707 * 0,95	1 570,76
Technická hodnota	22,00 % z 1 570,76 €	345,57

2.2.6 Vonkajšia úprava: 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 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 6 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,707
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1999	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	6 m³ OP * 107,88 €/m3 OP * 2,707 * 0,95	1 664,58
Technická hodnota	56,00 % z 1 664,58 €	932,16

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s. č. 196 na p. č. 1721/38, k. ú. Vištuk	94 351,04	36 976,17
Plot na p. č. 1721/76	1 863,16	1 770,00
Studňa na p. č. 1721/76	7 144,87	357,24
NN prípojka	327,73	240,32
Vodovodná prípojka	2 133,96	469,47
Kanalizačná prípojka do žumpy	1 570,76	345,57
Žumpa	1 664,58	932,16
Celkom za Vonkajšie úpravy	5 697,03	1 987,52
Celkom:	109 056,10	41 090,93

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:
Nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Vištuk, v jej severozápadnej časti v radovej zástavbe pôvodných rodinných domov s vyústením na miestnu asfaltovú komunikáciu- cestu III. Triedy číslo 1094.
Obec Vištuk leží v malebnom údolí východnej strany Malých Karpát na Trnavskej pahorkatine. Kataster obce Vištuk hraničí s obcami: Dubová, Budmerice, Jablonec, Báhoň, Šenkvice a mestom Modra. Katastrálne územie obce má pretiahnutý tvar v smere severozápad – juhovýchod. Stred obce v rámci intravilánu leží v nadmorskej výške 172 m, celková rozloha obce je 20 km^2. Obec patrí do Malokarpatskej vínnej oblasti. Je známa produkciou chutného vínka z priľahlých viníc. V katastri obce sa nachádza osada Fajdal, v ktorej žije niekoľko rodín. Z hľadiska územno – správneho členenia patrí obec Vištuk do okresu Pezinok v Bratislavskom samosprávnom kraji. Obec má v rámci občianskej technickej vybavenosti: dve predajne potravinárskeho a zmiešaného tovaru, dve reštauračné zariadenia, ihrisko pre futbal (okrem školských), multifunkčné ihrisko, knižnicu, poštu, kultúrny dom, Základnú školu s materskou školou, verejný vodovod, rozvodnú sieť plynu, samostatnú ambulanciu praktického lekára pre dospelých a telefónnu rozvodnú sieť pre pevné linky (Zdroj. www.vistuk.sk).
Okresné mesto Pezinok sa nachádza asi 12 km juhozápadne a historické centrum Bratislavy asi 43 km juhozápadne.

b) Analýza využitia nehnuteľností:
V čase čiastočnej obhliadky bola stavba rodinného domu s príslušenstvom využívaná na občasné bývanie. Funkčné využitie stavby je vymedzené účelom na ktorý bola využívaná v minulosti t.j. individuálne bývanie alebo rekreácia. Iné využitie vzhľadom na polohu je možné vylúčiť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:
Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva číslo 596, katastrálne územie Vištuk, k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú, viaznu na nehnuteľnostiach ťarchy- záložné právo v prospech VÚB a. s., oznámenie o začatí výkonu záložného práva, upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva- pozri list vlastníctva v prílohe znaleckého posudku.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Vzhľadom k tomu, že pri použitej metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb dochádza k veľmi značným rozdielom medzi tak vypočítanou všeobecnou hodnotou stavby a všeobecnou hodnotou stavby bežne a bezproblémovo dosiahnuteľnou na reálnom trhu v danom mieste a čase, som pre zreálnenie stanovil príslušný koeficient polohovej

diferenciácie= 0,65 ako objektívnu hodnotu priemerného pomeru medzi technickou a všeobecnou hodnotou v danom sídelnom mieste podľa názoru znalca a diferencujem hranice tried podľa prevažujúceho stavu v danom mieste.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,650	13	8,45
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,300	30	39,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,650	8	5,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,950	7	13,65
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.)	IV.	0,358	6	2,15
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,650	10	6,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,300	9	11,70
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,300	6	7,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,300	5	6,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,950	6	11,70
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,650	7	4,55
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,358	7	2,51
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,650	10	6,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,358	8	2,86

15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,300	9	11,70
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,650	8	5,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,358	7	2,51
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,065	4	0,26
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,650	20	13,00
	Spolu			180	161,73

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 161,73/ 180	0,899
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 41 090,93 € * 0,899	**36 940,75 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Pozemky sú geometricky a polohovo určene, zobrazené v katastrálnej mape a označené parcelným číslom (parcela), vedené na liste vlastníctva ako zastavané plochy a nádvoria a záhrada. Sú rovinné, tvoria spolu jeden celok a prístupné z miestnej prístupovej asfaltovej komunikácie- z juhozápadnej strany, kde sa nachádzajú lokálne inžinierske siete (vodovod, el. energia, plyn, telekomunikácie).
Pozemok p. č. 1721/38 je z väčšej časti zastavaný stavbou rodinného domu. Pozemok p. č. 1721/38, nadväzuje zo severovýchodnej strany a nachádzajú na ňom prístrešky slúžiace na chov zvierat- kozy, kačice, ošípané- mangalice a z väčšej časti je zatrávnený s niekoľkými ovocnými stromami.
Jednotková východisková hodnota pozemkov je stanovená ako 60% z jednotkovej východiskovej hodnote Bratislavy. Koeficient redukujúcich faktorov 0,85- z dôvodu tvaru pozemku, prístupu a okolitej zástavby.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera [m²]
1721/38	zastavané plochy a nádvoria	343	343,00	1/1	343,00
1721/76	záhrada	2048	2048,00	1/1	2048,00
Spolu výmera					2 391,00

Obec: Vištuk
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 65,00% z 66,39 €/m² = 43,15 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
kv koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00

k_D koeficient dopravných vzťahov	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)	1,10
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	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,30 * 1,00 * 0,85	1,0940
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 43,15 €/m² * 1,0940	47,21 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ = 2 391,00 m² * 47,21 €/m²	**112 879,11 €**

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1721/38	343,00 m² * 47,21 €/m² * 1 / 1	16 193,03
parcela č. 1721/76	2 048,00 m² * 47,21 €/m² * 1 / 1	96 686,08
Spolu		112 879,11

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKA:
Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

rodinný dom súpisné číslo 196, postavený na pozemku parcelné číslo 1721/38, zapísaný na liste vlastníctva číslo 596, obec Vištuk, katastrálne územie Vištuk,

pozemky parcelné číslo 1721/38, 1721/76, zapísané na liste vlastníctva číslo 596, obec Vištuk, katastrálne územie Vištuk,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

ODPOVEĎ:
Ku dňu 16.08.2021 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vo výške:

150 000,00 Eur

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s. č. 196 na p. č. 1721/38, k. ú. Vištuk	33 241,58
Plot na p. č. 1721/76	1 591,23
Studňa na p. č. 1721/76	321,16
NN prípojka	216,05
Vodovodná prípojka	422,05
Kanalizačná prípojka do žumpy	310,67
Žumpa	838,01
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 786,78
Spolu stavby	36 940,75
Pozemky	
Podľa LV č. 596, k. ú. Vištuk - parc. č. 1721/38 (343 m²)	16 193,03
Podľa LV č. 596, k. ú. Vištuk - parc. č. 1721/76 (2 048 m²)	96 686,08
Spolu pozemky (2 391,00 m²)	112 879,11
Všeobecná hodnota celkom	149 819,86
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**150 000,00**

Slovom: Jedenstopätdesiattisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Závady viaznuce na nehnuteľnostiach:
Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neexistujú žiadne závady viaznuce na nehnuteľnostiach.

Práva spojené s nehnuteľnosťou:
Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neboli zistené práva spojené s nehnuteľnosťami.

Predkupné právo
Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnostiach neviaznu žiadne predkupné práva.

Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:
Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach nie sú ťarchy, ktoré vznikli na základe osobitného právneho predpisu.

Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:
Na nehnuteľnostiach viazne ťarcha- pozri listy vlastníctva v prílohe.
Pripravovaná dobrovoľná dražba.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v šiestich exemplároch, z ktorých päť odovzdaných Zadávateľovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

Ing. Juraj TALIAN, PhD. ZNALEC

V Bratislave dňa 16.8.2021

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku zo dňa 19.07.2021 (1xA4) — Strana č. 18
2. Kúpna zmluva (4xA4) — Strana č. 19 - 22
3. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 2279(1xA4) — Strana č. 23
4. Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4) — Strana č. 24
5. Rozhodnutie č. 1879/963 zo dňa 7.4.1963- prevzaté zo ZP č. 53/2019 (2xA4) — Strana č. 25 - 26
6. Výkresová dokumentácia- prevzaté zo ZP č. 53/2019 (2xA4) — Strana č. 27 - 28
7. Fotodokumentácia (2xA4) — Strana č. 29 - 30

SPOLU PRÍLOHY: 13xA4 — **STRANA č. 18 - 30**

U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Juraj Talian, PhD.

V Bratislave, dňa 19.07.2021
Vybavuje: Mgr. Patrícia Kokošová,
0948 917 605

Vec: Objednávka znaleckého posudku
Naša značka: 40889

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

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
598	Pezinok	Vištuk	Vištuk

Pozemky parc. reg. „C":

Parc. číslo	Výmera v m²	Druh pozemku
1721/38	343	zastavaná plocha a nádvorie
1721/76	2048	záhrada

Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby/popis stavby
196	1721/38	Rodinný dom

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/2 je:

Titul, meno a priezvisko:	František Bordáč, roč
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/2 je:

Titul, meno a priezvisko:	Erika Famšáková, rod.
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

10.08.2021 o 09:30 hod.

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

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy zp@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k

ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava
Mgr. Patrícia Kokošová
OS Bratislava I., odd. Sa vl. 3078/B
IČO:35849703 DIČ:2021706280
IČ DPH:SK2021706280

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Pezinok
Obec: VIŠTUK
Katastrálne územie: Vištuk

Dátum vyhotovenia 16.08.2021
Čas vyhotovenia: 14:59:18

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 596

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.
1721/38	343	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
1721/76	2048	záhrada	4	1		

Legenda:
Spôsob využívania pozemku:
15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
Umiestnenie pozemku:
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
196	1721/38	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 miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka* *Spoluvlastnícky podiel*

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
6 Bordáč František, 1/2
Dátum narodenia : .....
Obmedzujúca poznámka: Upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva 414EX 232/18 z 18.01.2019 v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35 724 803 (Exekútorský úrad Bratislava, Letná 5, 831 03 Bratislava - JUDr. Jana Pšková) Podanie: P 1 6/2019
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 1456/2012 zo dňa 19.06.2012

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
7 Famíliárny Erika, 1/2
Dá... narodenia :
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 1456/2012 zo dňa 19.06.2012

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:
Zmluva o zriadení záložného práva v prospech VÚB, a.s., Bratislava, Mlynské nivy 1, IČO:31 320 155 podľa V 360/2015 zo dňa 3.3.2015
Zmluva o zriadení záložného práva v prospech VÚB, a.s., Bratislava, Mlynské nivy 1, IČO:31 320 155 podľa V 360/2015 zo dňa 3.3.2015
Zmluva o zriadení záložného práva v prospech VÚB, a.s., Bratislava, Mlynské nivy 1, IČO:31 320 155 podľa V 360/2015 zo dňa 3.3.2015

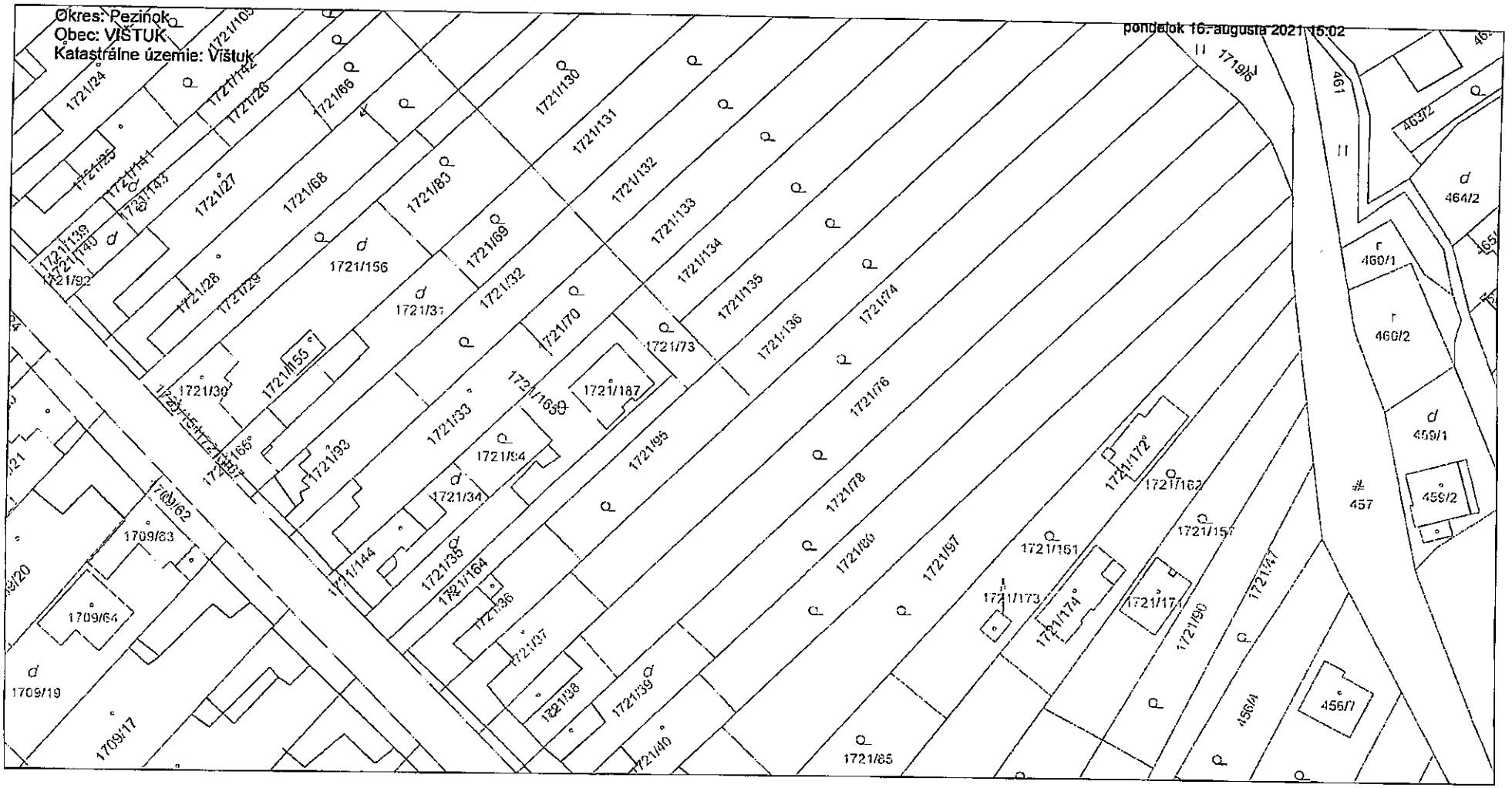
Iné údaje:
Bez zápisu.

Poznámka:
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 001/225192/15-001/000 záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 formou dobrovoľnej dražby. Podanie: P2 41/2021.
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 001/225192/15-001/000 záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 formou dobrovoľnej dražby. Podanie: P2 41/2021.
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 001/225192/15-001/000 záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 formou dobrovoľnej dražby. Podanie: P2 41/2021.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál



SCALE 1 : 1 122

20 0 20 40 60

METERS

KÚPNA ZMLUVA

uzavretá v zmysle § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka
medzi zmluvnými stranami :

Predávajúci:
1.Meno a priezvisko: Ing. Antónia Vaško, rod.
Rodné číslo:
Dátum narodenia:
Trvale bytom
Stav:
Štátna príslušnosť

2.Meno a priezvisko: Ing. Miroslav Mrázik, rod.
Rodné číslo:
Dátum narodenia:
Trvale bytom
Stav:
Štátna príslušnosť
/v zastúpení na základe plnej moci zo dňa 14.05.2012 Adam Mrázik, rod

na strane jednej /ďalej len „predávajúci"/
a

Kupujúci:
1.Meno a priezvisko: František Bordáč, roc
Rodné číslo
Dátum narodenia:
Trvale bytom:
Stav:
Štátna príslušnosť

2.Meno a priezvisko: Erika Famišáková, rod
Rodné číslo:
Dátum narodenia
Trvale bytom:
Stav
Štátna príslušnosť

na strane druhej /ďalej len „kupujúci"/
„budúci predávajúci" a **„budúci kupujúci"** ďalej len **„zmluvné strany"**

Článok I.
Predmet zmluvy

1/ Predmetom predaja podľa tejto zmluvy sú nehnuteľnosti evidované Správou katastra Pezinok na **Liste vlastníctva číslo 596 pre katastrálne územie Vištuk**, obec: Vištuk, okres: Pezinok a to:

- pozemok parcely registra „C" evidovanej na katastrálnej mape, parcelné číslo 1721/38 o výmere 343 m^2, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie

20

sporiteľni, a.s., (ďalej len „SLSP, a.s."), ihneď po splnení podmienok stanovených SLSP, a.s. na čerpanie úveru bezhotovostným prevodom na účet predávajúcich takto:
- suma vo výške **29.000,- €**, /slovom: dvadsaťdeväťtisíc EUR/, bude uhradená na účet predávajúceho v 1 rade, číslo účtu 2441975451/0200;
- suma vo výške **29.000,- €**, /slovom: dvadsaťdeväťtisíc EUR/, bude uhradená na účet predávajúceho v 2 rade, číslo účtu 2918875037/1100;

3/ Druhá časť kúpnej ceny sa považuje za vyplatenú jej pripísaním na vyššie uvedené účty predávajúcich.

Článok IV.
Odovzdanie a prevzatie predmetu kúpy

1/ Predávajúci sa touto zmluvou zaväzujú, že za splnenia podmienok stanovených touto zmluvou nehnuteľnosti uvoľnia a odovzdajú kupujúcim do faktickej držby, a to najneskôr v lehote do 30 dní odo dňa, kedy kupujúci vyplatia celú kúpnu cenu stanovenú v článku III. ods. 1. tejto zmluvy a to formou Zápisnice o odovzdaní nehnuteľností. Pri odovzdávaní nehnuteľností predávajúci a kupujúci zapíšu do Zápisnice o odovzdaní nehnuteľností stav merača elektrickej energie a vody.

2/ Zmluvné strany sa dohodli, že predávajúci odovzdajú nehnuteľnosti so všetkými hnuteľnými vecami, ktoré sa na nehnuteľnostiach nachádzajú, a s vybavením, ktoré tvorí súčasť alebo príslušenstvo nehnuteľností. Predávajúci zabezpečia vysťahovanie sa všetkých osôb, ktorých právo obývať nehnuteľnosti je odvodené od vlastníckeho práva predávajúcich.

3/ Poplatky súvisiace s užívaním nehnuteľností (poplatky za dodávku elektrickej energie, vody a ostatné poplatky spojené s užívaním nehnuteľností) sú povinní uhrádzať predávajúci, a to až do dňa odovzdania nehnuteľností kupujúcim. Predávajúci sú rovnako povinní uhradiť v plnej výške prípadné nedoplatky spojené s úhradou plnení a služieb spojených s užívaním nehnuteľností, ktoré vznikli pred odovzdaním nehnuteľností kupujúcim.

4/ Poplatky súvisiace s užívaním nehnuteľností (poplatky za dodávku elektrickej energie, vody a ostatné poplatky spojené s užívaním nehnuteľností) po termíne odovzdania nehnuteľností, sú povinní uhrádzať kupujúci.

5/ Zmluvné strany prehlasujú, že v deň protokolárneho odovzdania nehnuteľností vykonajú úkony potrebné na prevod zmlúv súvisiacich s dodávkou služieb a médií (el. energia, voda) z predávajúcich na kupujúcich.

Článok V.
Odstúpenie od zmluvy

1/ Zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci sú oprávnení od tejto zmluvy odstúpiť z nasledovných dôvodov:

a) ak predávajúci neodovzdajú nehnuteľnosti kupujúcim v lehote a za podmienok uvedených v tejto zmluve,
b) v prípade, že sa preukáže vyhlásenie predávajúcich uvedené v článku VII. ods. 1, 2, 3 alebo 4 tejto zmluvy ako nepravdivé.

osôb, ktoré by boli vznesené na príslušných úradoch, na súde, ktoré by obmedzovali budúcich vlastníkov pri využití predávaných nehnuteľností, okrem záložného práva v prospech SLSP, a.s., zriadeného za účelom vyplatenia časti kúpnej ceny podľa čl. III. ods. 2 písm. b) tejto zmluvy.

2/ Predávajúci vyhlasujú, že nehnuteľnosti nie sú predmetom nájomného alebo iného práva tretej osoby, ktoré by ju oprávňovalo nehnuteľnosti alebo ich časti akokoľvek užívať. Predávajúci sa zároveň zaväzujú, že neumožnia žiadnej tretej osobe takéto právo nadobudnúť.

3/ Predávajúci vyhlasujú, že pred podpisom tejto zmluvy neuzatvorili žiadnu inú kúpnu zmluvu, resp. zmluvu o budúcom prevode predmetných nehnuteľností s iným, tretím subjektom. Predávajúci sú povinní zdržať sa všetkého, čím by sa predmet prevodu mohol zhoršiť na ujmu kupujúcich.

4/ Predávajúci vyhlasujú, že nie je voči ním vedený žiaden súdny spor ani exekučné, vyvlastňovacie, konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie k nehnuteľnostiam a nie sú im známe žiadne okolnosti, ktoré by mohli viesť k začatiu takýchto konaní.

5/ Kupujúci vyhlasujú, že berú na vedomie, že s prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam prechádza na nich aj záložné právo v prospech SLSP, a.s., zriadené za účelom vyplatenia časti kúpnej ceny podľa čl. III. ods. 2 písm. b) tejto zmluvy.

6/ Predávajúci zodpovedajú kupujúcim v plnej výške za všetky prípadné škody, ktoré by im vznikli, ak by sa ukázali vyhlásenia podľa ods. 1, 2, 3, a 4 tohto článku ako nepravdivé.

7/ V prípade, že:

a) z akýchkoľvek príčin príslušná správa katastra preruší katastrálne konanie o povolení vkladu vlastníckeho práva, sa zmluvné strany zaväzujú k maximálnej súčinnosti a v lehote stanovenej príslušným katastrálnym úradom vykonať potrebné kroky k povoleniu zápisu vlastníckeho práva,
b) z akýchkoľvek príčin bude vklad vlastníckeho práva na príslušnej správe katastra zamietnutý alebo katastrálne konanie o vklade zastavené, sa táto zmluva od počiatku ruší a zmluvné strany sú podľa § 457 Občianskeho zákonníka povinné vrátiť si vzájomne poskytnuté plnenia, a to v lehote do 7 dní odo dňa vydania právoplatného rozhodnutia o zamietnutí návrhu na vklad vlastníckeho práva alebo zastavení konania o návrhu na vklad,
c) príslušná správa katastra zastaví konanie v dôsledku nesplnenie podmienok, pre ktoré bolo konanie prerušené je zmluvná strana, ktorá zavinila vzniknutý stav, povinná zaplatiť druhej strane zmluvnú pokutu vo výške 2000.- €, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

8/ Zmluvné strany sa dohodli, že osoby, ktoré majú na predávanej nehnuteľnosti nahlásený trvalý pobyt sú povinné trvalý pobyt odhlásiť najneskôr do 60 dní od podania návrhu na vklad vlastníckych práv na príslušnú správu katastra. Predávajúci zároveň zabezpečia, že k rovnakému termínu nebude na nehnuteľnosti evidované žiadne sídlo ani miesto podnikania žiadnej fyzickej alebo právnickej osoby.

9/ Práva a povinnosti obsiahnuté v tejto zmluve prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán v plnom rozsahu.

6/ Vzájomné vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.

V Pezinku dňa: 21. 5. 2012

Predávajúci:

Ing. Antónia Vaško

Ing. Miroslav Mrázik
/v zastúpení Adam Mrázik /

Kupujúci:

František Bordáč

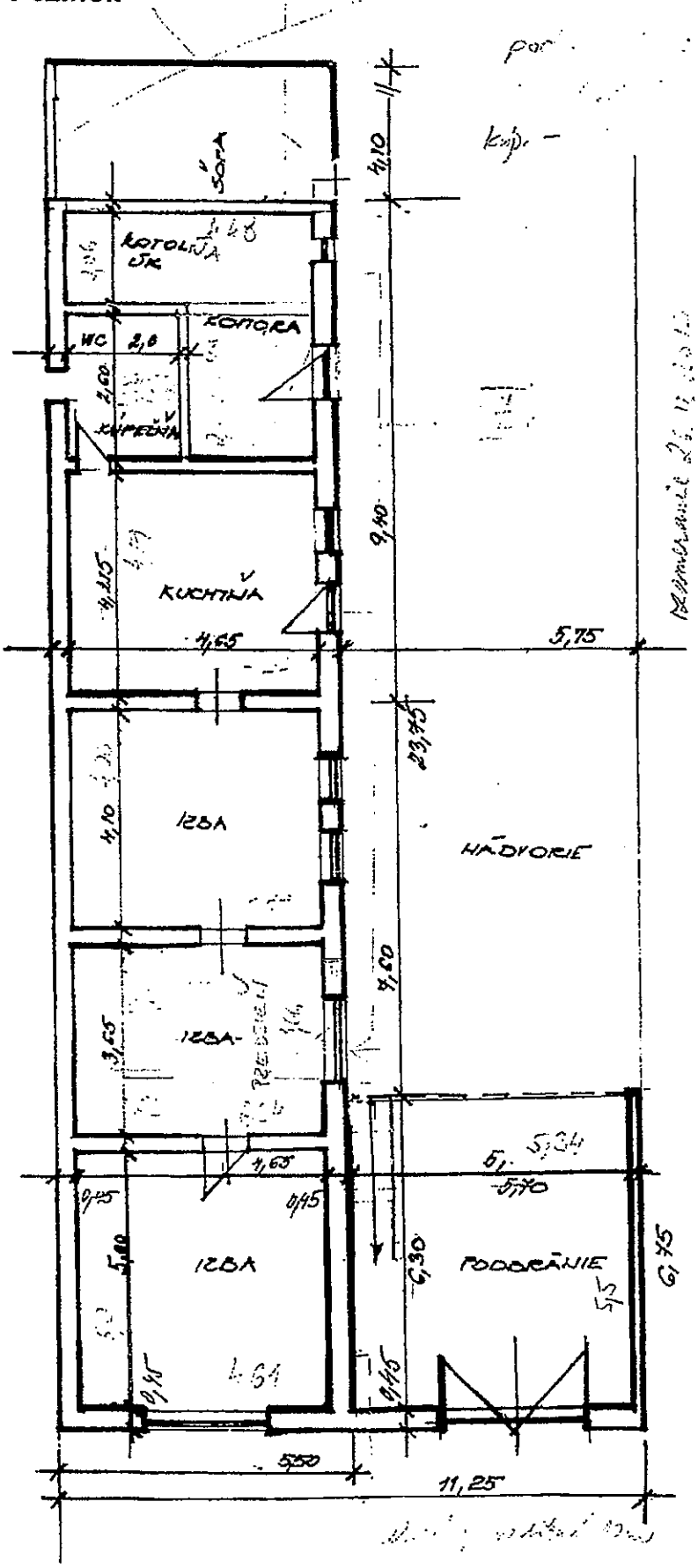
Erika Famišáková

Čestné prehlásenie

Dolupodpísaná Ing. Antónia Vaško, byton nto čestne prehlasujem, že podľa informácií získaných počas života mojich rodičov, bol rodinný dom. súpisné č. 196 vo Vištuku, postavený v roku 1926. Toto čestné prehlásenie sa vydáva za účelom vypracovania znaleckého posudku.

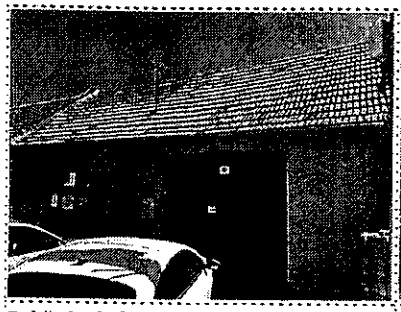
Ing. Antónia Vaško

Rodinný dom súp.č.196
VIŠTUK , okr. Pezinok

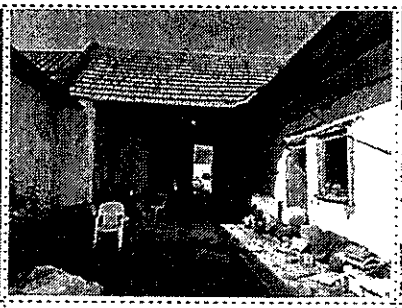


FOTODOKUMENTÁCIA

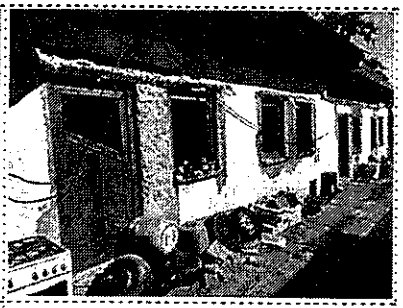
Rodinný dom súp. č. 196, na pozemku parc. č. 1721/38 kat. územie Vištuk



Pohľad od ulice



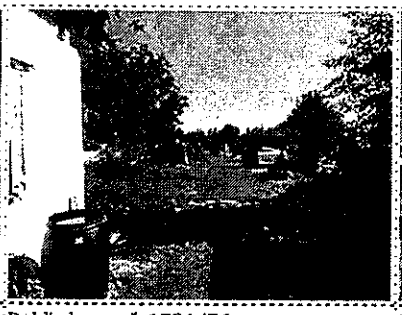
Pohľad z dvora



Pohľad z dvora



Pohľad z dvora



Pohľad na p. č. 1721/76



Prístrešky na chov na p. č. 1721/76



Prístrešky na chov na p. č. 1721/76



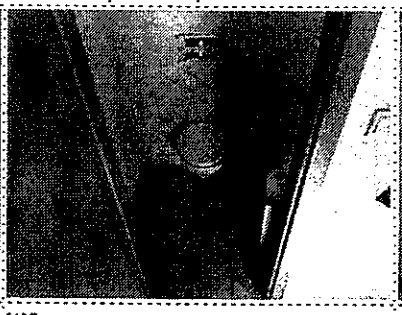
Pohľad na p. č. 1721/76



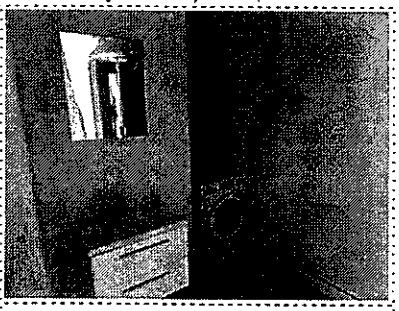
Pohľad na p. č. 1721/76



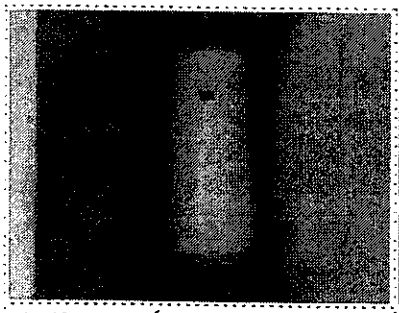
Predsieň



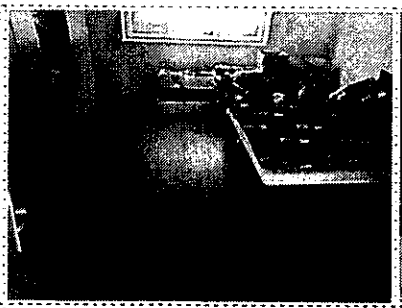
WC



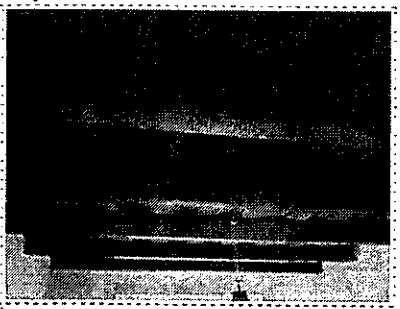
Kúpeľňa



Zás. Ohrievač TÚV v kúpeľni



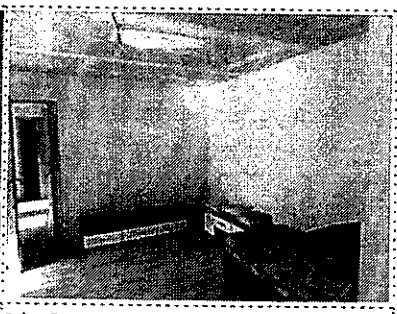
Izba 1 (predná)



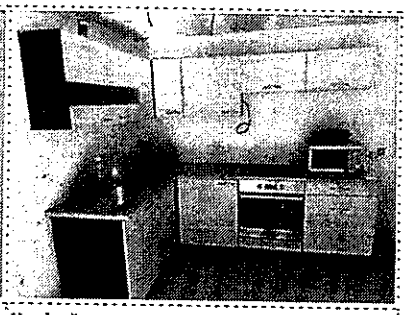
Izba 1 (predná)



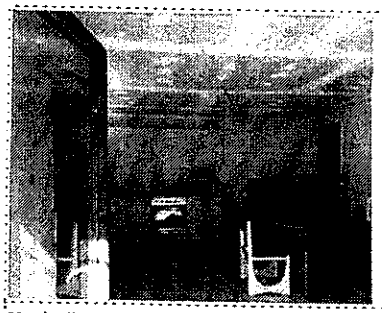
Izba 2



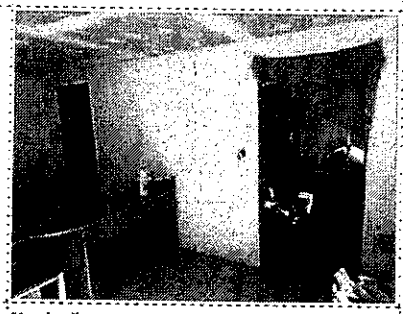
Izba 2



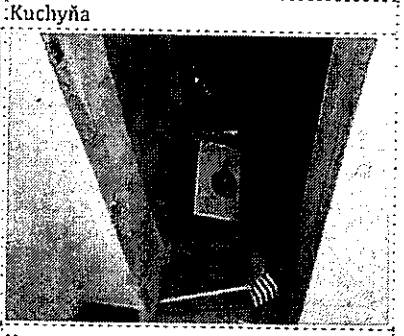
Kuchyňa



Kuchyňa



Kuchyňa



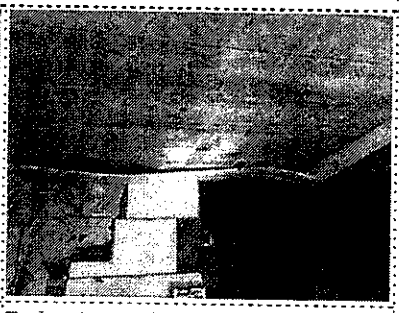
Komora



Tech. miestnosť



Tech. miestnosť



Tech. miestnosť

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

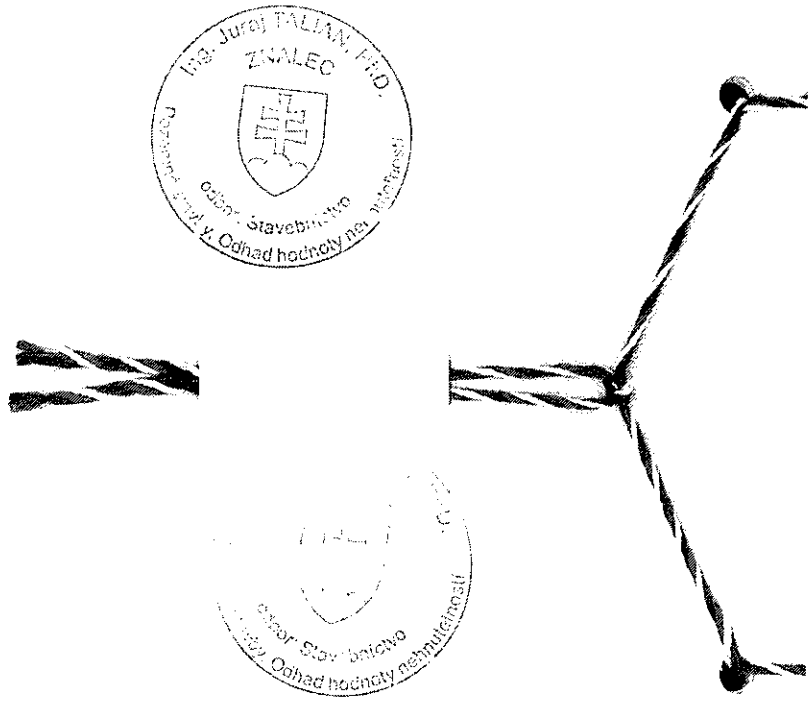
Znalecká doložka fyzickej osoby

Znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914986.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 63/2021.

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

Ing. Juraj Talian, PhD.


Ing. Juraj TALIAN, PhD.
ZNALEC
odbor: Stavebníctvo
odbor: Odhad hodnoty nehnuteľností