

Znalec:

Ing.Dobos Dionýz,
evidenčné číslo znalca

Zadávateľ:

U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Číslo objednávky:

Objednávka zo dňa 29.03.2022

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 81/2022

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.342 v k.ú.Čakanovce; na účel dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 39 (15)
Počet vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 29.03.2022 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby - rodinného domu č.s.342 s príslušenstvom a pozemkami - parc. CKN č. 207/1; 207/2; 208/1; 208/2 a 209/1 v k.ú. Čakanovce, obec Čakanovce, okres Lučenec.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba nehnuteľnosti

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

25.04.2022

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

25.04.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 29.03.2022
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti
- Znalecký posudok č.149/2020, zo dňa 17.11.2020, vypracovaný Ing.Marianom Novotným

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1125 k.ú. Čakanovce zo dňa 01.04.2022, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č.207/1; 207/2; 208/1; 208/2 a 209/1 k.ú. Čakanovce zo dňa 01.04.2022, vytvorená cez katastrálny portál
- Vonkajšia fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2021.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.1125 v k.ú. Čakanovce. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc.č. 207/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 104 m²
- parc.č. 207/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 228 m²
- parc.č. 208/1 záhrady o výmere 64 m²
- parc.č. 208/2 orná pôda o výmere 2366 m²
- parc.č. 209/1 orná pôda o výmere 137 m²

Stavby

- Rodinný dom č.s. 342 na parc.č. 207/1

B. Vlastníci:

1. Kubáň Dominik poluvlastnícky podiel 1/1

Poznámka:

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s. Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, na pozemky registra C KN parc. č. 207/1, 207/2, 208/1, 208/2, 209/1 a na stavbu

Rodinný dom súp. č. 342 na pozemku registra C KN parc. č. 207/1, P-571/2020, zapísané dňa 16.09.2020 - v.z.193/20.

-Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 199EX 171/21 z 15.03.2021 od exekučného úradu Detva, JUDr. Debnár Ján, v prospech BENCONT COLLECTION, a.s., Vajnorská 100/A, Bratislava-Nové Mesto, IČO: 47967692, na pozemky CKN parc.č. 207/1, 207/2, 208/1, 208/2, 209/1 a rodinný dom so s.č. 342 na parc.č. 207/1, zapísané 18.03.2021, P-335/2021 - vz.31/21

- Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 199EX 200/19-49 z 03.02.2022 od exekučného úradu Detva, JUDr. Debná Ján, v prospech: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, Bratislava 5, IČO:35937874, na pozemky CKN parc.č. 207/1, 207/2, 208/1, 208/2, 209/1 a rodinný dom so s.č. 342 na parc.č. 207/1, zapísané 04.02.2022, P-92/2022 - vz.16/22

- Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 199EX 61/22-10 zo dňa 03.02.2022 (Ex. Úrad Detva, JUDr. Ján Debnár) v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, Bratislava 5, IČO: 35937874, na pozemky reg. C KN parc.č. 207/1, 207/2, 208/1, 208/2, 209/1 a stavbu Rodinný dom súp.č. 342 na parc.č. 207/1, zapísané dňa 04.02.2022, P-93/2022 - v.z. 18/22.

- Oznámenie zn. 6.525.807 zo dňa 21.03.2022 o začatí výkonu záložného práva predajom na dražbu, veriteľom: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803, na pozemky registra C KN parc.č. 207/1, 207/2, 208/1, 208/2, 209/1 a stavbu s.č. 342 na pozemku registra C KN parc.č. 207/1, zapísané 22.03.2022, P-214/2022 - 38/22

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva č. V- 1585/2017 z 22.06.2017 - vz. 74/17

C. Ťarchy:

1. Záložné právo v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803 (postúpené od Slovenská sporiteľňa, a.s. na základe zmluvy o postúpení pohľadávok č. 0880/2021/CE zo dňa 14.12.2021) č. V-1500/2017 z 19.06.2017, na pozemky registra C KN parc.č. 207/1, 207/2, 208/1, 208/2, 209/1 a stavbu s.č. 342 na pozemku registra C KN parc.č. 207/1- vz. 72/17, 74/17, 34/22.

1. Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 199EX 171/21-12 z 31.03.2021 od exekučného úradu Detva, JUDr. Debnár Ján, v prospech BENCONT COLLECTION, a.s., Vajnorská 100/A, Bratislava-Nové Mesto, IČO: 47967692, na pozemky CKN parc.č. 207/1, 207/2, 208/1, 208/2, 209/1 a rodinný dom so s.č. 342 na parc.č. 207/1, zapísané 06.04.2021, Z-1599/2021 - 38/21

1. Exekučný príkaz na exekúcie zriadenie exekučného záložného práva č. EX 199EX 200/19-50 z 03.02.2022 od exekučného úradu Detva, JUDr. Debná Ján, v prospech: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, Bratislava 5, IČO: 35937874, na pozemky CKN parc.č. 207/1, 207/2, 208/1, 208/2, 209/1 a rodinný dom so s.č. 342 na parc.č. 207/1, zapísané 04.02.2022, Z-545/2022 - vz.17/22

1. Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 199EX 61/22-14 zo dňa 23.02.2022 (Ex. Úrad Detva, JUDr. Ján Debnár) v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, Bratislava 5, IČO: 35937874, na pozemky reg. C KN parc.č. 207/1, 207/2, 208/1, 208/2, 209/1 a stavbu rodinný dom súp.č. 342 na parc.č. 207/1, zapísané dňa 24.02.2022, Z-865/2022 - vz.26/22

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.04.2022 bez účasti povinného, vnútorné zameranie nebolo umožnené.

Vonkajšia fotodokumentácia vyhotovená dňa 25.04.2022.

Majiteľ nehnuteľnosti nesprístupnil predmetnú nehnuteľnosť. Nebolo možné previesť obhliadku domu. Preto v tomto posudku budem hodnotiť podľa § 12 ods. 3 Zákona č.527/2020 Z.z., podľa ktorého:

(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, hodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

d) Technická dokumentácia:

Nie je. Skutkový stav bol zistený z poskytnutých podkladov a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté a 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:

- Rodinný dom č.s.342 na parc. č. 207/1

Príslušenstvo na parc. č. 207/2 (ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.)

Pozemky:

- parc. č. 207/1; 207/2; 208/1; 208/2 a 209/1

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

Nie sú.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s.342 na p.č. KN 207/1

POPIS STAVBY

Vzhľadom na nemožnosť vykonať podrobnú obhliadku rodinného domu a neposkytnuté informácie som v tejto časti výpočtu uviedol len konštrukcie, ktoré je možné pozorovať, alebo predpokladať aj na základe čiastočnej obhliadky. Pri konštrukcií som sa tiež riadil vlastnou úvahou a podkladom poskytnutých zadávateľom (Znaleckým posudkom č.149/2020, zo dňa 17.11.2020 - vypravovaný Ing.Marianom Novotným - fotokópia).

K výpočtu hodnoty RU na m² zastavenej plochy podlaží a k stanoveniu východiskovej hodnoty RD bol použitý postup v zmysle odseku 3, § 12, zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

Bodové hodnotenie prevádzam z poskytnutých podkladov. Uvažujem s priemernou životnosťou 100 rokov.

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. PP	1970	1,2*(2,84*2,07)	7,06	120/7,06=16,997
1. NP	1970	9,5*8,25 + 8,50*3,60	108,98	120/108,98=1,101

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055

4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.6 cementový poter	180
17	Dvere	
	17.8 zvlakové	110
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.b z plastového potrubia len studenej vody	20
Spolu		4425

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	165
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.6.c lepenkové lepenkový šindel'	955
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135

18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	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
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
Spolu		7155

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.6 bm)	88
37	Vnútorne vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60
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
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	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		1053

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4425 + 0 * 16,997) / 30,1260$	146,88
1. NP	$(7155 + 1053 * 1,101) / 30,1260$	275,99

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1970	52	48	100	52,00	48,00
1. NP	1970	52	48	100	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1970		
Východisková hodnota	$146,88 \text{ €/m}^2 * 7,06 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	2 808,59
Technická hodnota	$48,00\% \text{ z } 2 808,59$	1 348,12
1. NP z roku 1970		
Východisková hodnota	$275,99 \text{ €/m}^2 * 108,98 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	81 463,11
Technická hodnota	$48,00\% \text{ z } 81 463,11$	39 102,29

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	2 808,59	1 348,12
1. nadzemné podlažie	81 463,11	39 102,29
Spolu	84 271,70	40 450,41

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ**2.2.1 Garáž na p.č.KN 207/2****ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
 KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1970	$3,50 * 10,5$	36,75	$18 / 36,75 = 0,490$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
Spolu		3980

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
Spolu		295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3980 + 295 * 0,490) / 30,1260$	136,91

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	52	23	75	69,33	30,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$136,91 \text{ €/m}^2 \cdot 36,75 \text{ m}^2 \cdot 2,851 \cdot 0,95$	13 627,41
Technická hodnota	$30,67\% \text{ z } 13\,627,41$	4 179,53

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Plot od ulice na p.č.KN 208/1 a 207/2****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	26,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	26,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	28,60m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $15+5+6 = 26,00 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $26 \cdot 1,1 = 28,60 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
 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 od ulice na p.č.KN 208/1 a 207/2	1972	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(26,00\text{m} \cdot 53,98 \text{ €/m} + 28,60\text{m}^2 \cdot 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 2,851 \cdot 0,95$	5 944,25
Technická hodnota	$16,67\% \text{ z } 5\,944,25 \text{ €}$	990,91

2.3.2 Studňa vŕtaná na p.č.KN 207/

ZATRIEDENIE STAVBY

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

Typ: vŕtaná
 Hĺbka: 18 m
 Priemer: 150 mm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ: 70,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa vŕtaná na p.č.KN 207/	2017	5	75	80	6,25	93,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(70,21 \text{ €/m} \cdot 18\text{m}) \cdot 2,851 \cdot 0,95$	3 422,88
Technická hodnota	93,75 % z 3 422,88 €	3 208,95

2.3.3 Prípojka vody na p.č.KN 207/2

- vodovodná prípojka napojená na studňu

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: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851$
 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 [%]
Prípojka vody na p.č.KN 207/2	2017	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	5 bm * 41,49 €/bm * 2,851 * 0,95	561,87
Technická hodnota	90,00 % z 561,87 €	505,68

2.3.4 Domáca vodárnička na p.č.KN 207/2

- kanalizačná prípojka napojená na žumpu

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: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
 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 [%]
Domáca vodárnička na p.č.KN 207/2	2017	5	35	40	12,50	87,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,851 * 0,95$	688,68
Technická hodnota	87,50 % z 688,68 €	602,60

2.3.5 Prípojka kanalizácie na p.č.KN 207/2

- kanalizačná prípojka napojená na žumpu

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové
 Položka: 2.2.a) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2140/30,1260 = 71,03 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 15 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
 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 [%]
Prípojka kanalizácie na p.č.KN 207/2	1970	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 71,03 \text{ €/bm} * 2,851 * 0,95$	2 885,72
Technická hodnota	$13,33 \% \text{ z } 2\,885,72 \text{ €}$	384,67

2.3.6 Žumpa na p.č.KN 207/2

- jedná sa o monolitickú žumpu

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: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,5 * 1,5 * 1,5 = 3,38 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
 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 na p.č.KN 207/2	1970	52	18	70	74,29	25,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,38 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,851 * 0,95$	987,59
Technická hodnota	$25,71 \% \text{ z } 987,59 \text{ €}$	253,91

2.3.7 Prípojka plynu na p.č.KN 207/2

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: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 5,5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851$
 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 [%]
Prípojka plynu na p.č.KN 207/2	1998	24	16	40	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,851 * 0,95$	210,19
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 210,19 \text{ €}$	84,08

2.3.8 Vonkajšie schody p.č.KN 207/2

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
 Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$
 Počet merných jednotiek: $5 * 1,2 = 6 \text{ bm stupňa}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,851$
 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 [%]
Vonkajšie schody p.č.KN 207/2	1970	52	18	70	74,29	25,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	6 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 2,851 * 0,95	116,03
Technická hodnota	25,71 % z 116,03 €	29,83

2.3.9 Spevnené plochy p.č.KN 207/2**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka:	8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	330/30,1260 = 10,95 €/m ² ZP
Počet merných jednotiek:	6,0*6,0 + 10,0*2,0*0,5 = 46 m ² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,851
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 [%]
Spevnené plochy p.č.KN 207/2	1972	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	46 m ² ZP * 10,95 €/m ² ZP * 2,851 * 0,95	1 364,25
Technická hodnota	16,67 % z 1 364,25 €	227,42

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.s.342 na p.č. KN 207/1	84 271,70	40 450,41
Garáž na p.č.KN 207/2	13 627,41	4 179,53
Plot od ulice na p.č.KN 208/1 a 207/2	5 944,25	990,91
Studňa vŕtaná na p.č.KN 207/	3 422,88	3 208,95
Prípojka vody na p.č.KN 207/2	561,87	505,68
Domáca vodárnička na p.č.KN 207/2	688,68	602,60
Prípojka kanalizácie na p.č.KN 207/2	2 885,72	384,67
Žumpa na p.č.KN 207/2	987,59	253,91
Prípojka plynu na p.č.KN 207/2	210,19	84,08
Vonkajšie schody p.č.KN 207/2	116,03	29,83
Spevnené plochy p.č.KN 207/2	1 364,25	227,42
Celkom:	114 080,57	50 917,99

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Rodinný dom sa nachádza v zastavanom území obce Čakanovce. Rodinný dom je samostatne stojaci murovaného typu, má 1 podzemné a 1 nadzemné podlažie, valbovú strechu s krytinou - lepenkový šindel. Rodinný dom je prístupný po miestnej spevnenej komunikácii s napojením na vlastný zdroj vody, kanalizácia do vlastnej žumpy. Nehnuteľnosť je napojená na rozvod zemného plynu. Dopravné spojenie je medzimestskou autobusovou dopravou SAD.

V okolí domu je občianska vybavenosť obce - obecný úrad, dom kultúry, potraviny a škôlka.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom sa využíva na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Uvedené ťarchy sú zákonné. Lokalita sa nenachádza v žiadnom ochrannom pásme, ani chránenej krajinej oblasti, stavebná uzávera nie je vyhlásená. Bez výskytu rušivo pôsobiaceho objektu, alebo priemyselného zariadenia v priamom kontakte. Bežný hluk a prach od lokálnej dopravy, bez ekologického zaťaženia pozemku. Nie je doklad o ohrození stavbami vo všeobecnom záujme. Bez nevýhodných nájomných zmlúv. Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti.

Všetky známe riziká v čase obhliadky sú zohľadnené v doporučenej všeobecnej hodnote.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{pdi}	Váha v_i	Výsledok $k_{pdi} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce vhodná k bývaní situovaná na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	8	4,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,600	7	4,20
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80

Typ nehnuteľnosti					
6	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,300	10	3,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,165	9	1,49
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k SZ - SV	IV.	0,165	5	0,83
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	10	1,65
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,300	8	2,40
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,300	7	2,10
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,165	4	0,66
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
Spolu				180	60,12

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 60,12 / 180$	0,334
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 50\,917,99 \text{ €} * 0,334$	17 006,61 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Zastavaná plocha

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
207/1	zastavaná plocha a nádvorie	104,00	1/1	104,00
207/2	zastavaná plocha a nádvorie	228,00	1/1	228,00
Spolu výmera				332,00

Obec: Čakanovce
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00$	1,2240
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,2240$	4,06 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 207/1	$104,00 \text{ m}^2 * 4,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	422,24
parcely č. 207/2	$228,00 \text{ m}^2 * 4,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	925,68
Spolu		1 347,92

3.2.1.2 Záhrada

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
208/1	záhrada	64,00	1/1	64,00

Obec: Čakanovce
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00$	1,2240
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,2240$	4,06 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 208/1	$64,00 \text{ m}^2 * 4,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	259,84
Spolu		259,84

3.2.1.3 Orná pôda

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
208/2	orná pôda	2366,00	1/1	2366,00
209/1	orná pôda	137,00	1/1	137,00
Spolu výmera				2 503,00

Obec: Čakanovce

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	0,8160
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,8160$	2,71 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 208/2	$2\,366,00 \text{ m}^2 * 2,71 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 411,86
parcels č. 209/1	$137,00 \text{ m}^2 * 2,71 \text{ €/m}^2 * 1/1$	371,27
Spolu		6 783,13

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnost': Rodinný dom č.s.342
Vlastník: Kubáň Dominik
Výpis z KN: LV 1125

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.s.342 na p.č. KN 207/1		0,00	108,98	2
Garáž na p.č.KN 207/2		0,00	36,75	1

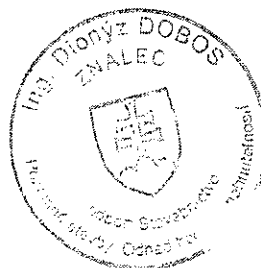
Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavaná plocha	207/1	104,00
Zastavaná plocha	207/2	228,00
Záhrada	208/1	64,00
Orná pôda	208/2	2 366,00
Orná pôda	209/1	137,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.s.342 na p.č. KN 207/1	13 510,44
Garáž na p.č.KN 207/2	1 395,96
Plot od ulice na p.č.KN 208/1 a 207/2	330,96
Studňa vŕtaná na p.č.KN 207/	1 071,79
Prípojka vody na p.č.KN 207/2	168,90
Domáca vodárnička na p.č.KN 207/2	201,27
Prípojka kanalizácie na p.č.KN 207/2	128,48
Žumpa na p.č.KN 207/2	84,81
Prípojka plynu na p.č.KN 207/2	28,08
Vonakjšie schody p.č.KN 207/2	9,96
Spevnené plochy p.č.KN 207/2	75,96
Pozemky	
Zastavaná plocha - parc. č. 207/1 (104 m ²)	422,24
Zastavaná plocha - parc. č. 207/2 (228 m ²)	925,68
Záhrada - parc. č. 208/1 (64 m ²)	259,84
Orná pôda - parc. č. 208/2 (2 366 m ²)	6 411,86
Orná pôda - parc. č. 209/1 (137 m ²)	371,27
Všeobecná hodnota celkom	25 397,50
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	25 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťpäťtisícštyristo Eur	

V Rudnej, dňa 29.04.2022



Ing. Dionýz Dobos

IV. PRÍLOHY

1. Kópia objednávka
2. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností
3. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností
4. Náskres jednotlivých podlaží stavby - z pôvodného posudku
5. Potvrdenie o veku stavby - z pôvodného posudku
6. Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti
7. Fotodokumentácia



U9, a.s.
Zelnárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Dionýz Dobos

V Bratislave, dňa 29.03.2022

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednáваме 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:

LV č.	Okresný úrad, katastrálny odbor	Obec:	Katastrálne územie:
1125	Lučenec	Čakanovce	Čakanovce

Pozemky parc. reg. „C“:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera
207/1	Zastavaná plocha a nádvorie	104
207/2	Zastavaná plocha a nádvorie	228
208/1	Záhrada	64
208/2	Orná pôda	2366
209/1	Orná pôda	137

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/druh stavby
342	207/1	Rodinný dom/10

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Titul, meno a priezvisko:	Domínik Kubáň,
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 25.04.2022 o 11:00 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 nehnuteľností 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 adresu: tibor.molnar@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



U9, a.s.
v z. JUDr. Tibor Molnár

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky;



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

Okres: Lučenec
Obec: ČAKANOVCE
Katastrálne územie: Čakanovce

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 01.04.2022
Čas vyhotovenia: 09:32:07

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1125

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.
207/ 1	104	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
207/ 2	228	zastavaná plocha a nádvorie	19	1		
208/ 1	64	záhrada	4	1		
208/ 2	2366	orná pôda	1	1		
209/ 1	137	orná pôda	1	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

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

19 - Pozemok, na ktorom je spoločný dvor

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
342	207/ 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	Kubáň Dominik r.	1 / 1

Dátum narodenia :

Poznámka	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s. Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, na pozemky registra C KN parc. č. 207/1, 207/2, 208/1, 208/2, 209/1 a na stavbu Rodinný dom súp. č. 342 na pozemku registra C KN parc. č. 207/1, P-571/2020, zapísané dňa 16.09.2020 - v.z.193/20.
Poznámka	Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 199EX 171/21 z 15.03.2021 od exekučného úradu Detva, JUDr. Debnár Ján, v prospech BENCONT COLLECTION, a.s., Vajnorská 100/A, Bratislava-Nové Mesto, IČO: 47967692, na pozemky CKN parc.č. 207/1, 207/2, 208/1, 208/2, 209/1 a rodinný dom so s.č. 342 na parc.č. 207/1, zapísané 18.03.2021, P-335/2021 - vz.31/21
Poznámka	Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 199EX 200/19-49 z 03.02.2022 od exekučného úradu Detva, JUDr. Debnár Ján, v prospech: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, Bratislava 5, IČO: 35937874, na pozemky CKN parc.č. 207/1, 207/2, 208/1, 208/2, 209/1 a rodinný dom so s.č. 342 na parc.č. 207/1, zapísané 04.02.2022, P-92/2022 - vz.16/22
Poznámka	Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 199EX 61/22-10 zo dňa 03.02.2022 (Ex. Úrad Detva, JUDr. Ján Debnár) v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, Bratislava 5, IČO: 35937874, na pozemky reg. C KN parc.č. 207/1, 207/2, 208/1, 208/2, 209/1 a stavbu Rodinný dom súp.č.

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

Dátum narodenia : 27.08.1997

Poznámka 342 na parc.č. 207/1, zapísané dňa 04.02.2022, P-93/2022 - v.z. 18/22.
Oznámenie zn. 6.525.807 zo dňa 21.03.2022 o začatí výkonu záložného práva predajom na dražbe, veriteľom: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803, na pozemky registra C KN parc.č. 207/1, 207/2, 208/1, 208/2, 209/1 a stavbu s.č. 342 na pozemku registra C KN parc.č. 207/1, zapísané 22.03.2022, P-214/2022 - 38/22

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva č. V- 1585/2017 z 22.06.2017 - vz. 74/17

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803 (postúpená od Slovenská sporiteľňa, a.s. na základe zmluvy o postúpení pohľadávok č. 0880/2021/CE zo dňa 14.12.2021) č. V-1500/2017 z 19.06.2017, na pozemky registra C KN parc.č. 207/1, 207/2, 208/1, 208/2, 209/1 a stavbu s.č. 342 na pozemku registra C KN parc.č. 207/1- vz. 72/17, 74/17, 34/22.
- 1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 199EX 171/21-12 z 31.03.2021 od exekučného úradu Detva, JUDr. Debnár Ján, v prospech BENCONT COLLECTION, a.s., Vajnorská 100/A, Bratislava-Nové Mesto, IČO: 47967692, na pozemky CKN parc.č. 207/1, 207/2, 208/1, 208/2, 209/1 a rodinný dom so s.č. 342 na parc.č. 207/1, zapísané 06.04.2021, Z-1599/2021 - 38/21
- 1 Exekučný príkaz na exekúcie zriadenie exekučného záložného práva č. EX 199EX 200/19-50 z 03.02.2022 od exekučného úradu Detva, JUDr. Debnár Ján, v prospech: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, Bratislava 5, IČO: 35937874, na pozemky CKN parc.č. 207/1, 207/2, 208/1, 208/2, 209/1 a rodinný dom so s.č. 342 na parc.č. 207/1, zapísané 04.02.2022, Z-545/2022 - vz.17/22
- 1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 199EX 61/22-14 zo dňa 23.02.2022 (Ex. Úrad Detva, JUDr. Ján Debnár) v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, Bratislava 5, IČO: 35937874, na pozemky reg. C KN parc.č. 207/1, 207/2, 208/1, 208/2, 209/1 a stavbu rodinný dom súp.č. 342 na parc.č. 207/1, zapísané dňa 24.02.2022, Z-865/2022 - vz.26/22

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

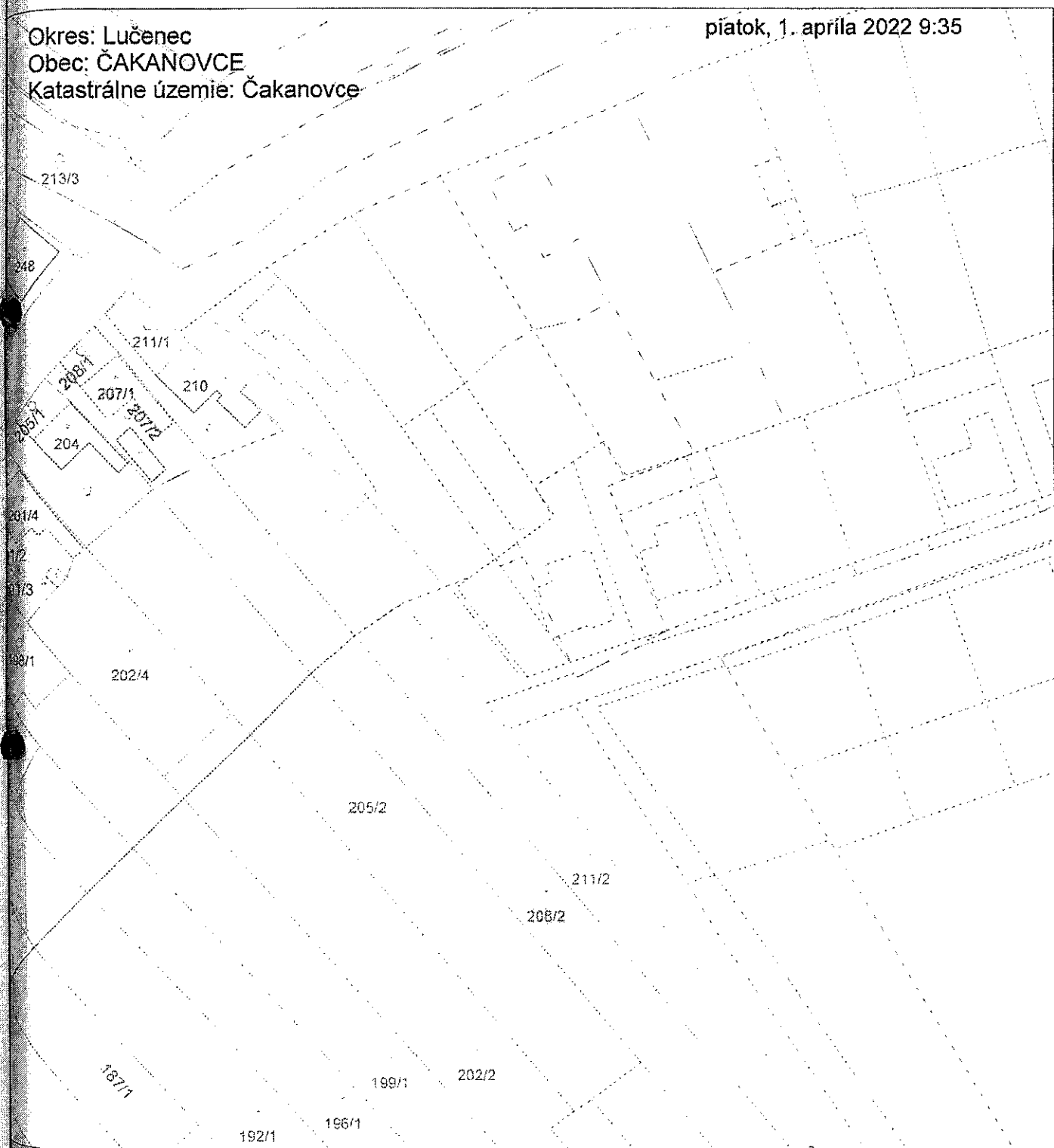
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

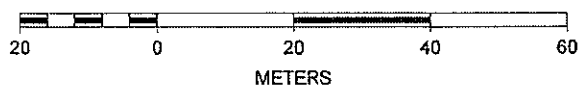
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Lučenec
Obec: ČAKANOVCE
Katastrálne územie: Čakanovce

piatok, 1. apríla 2022 9:35



SCALE 1 : 1 000



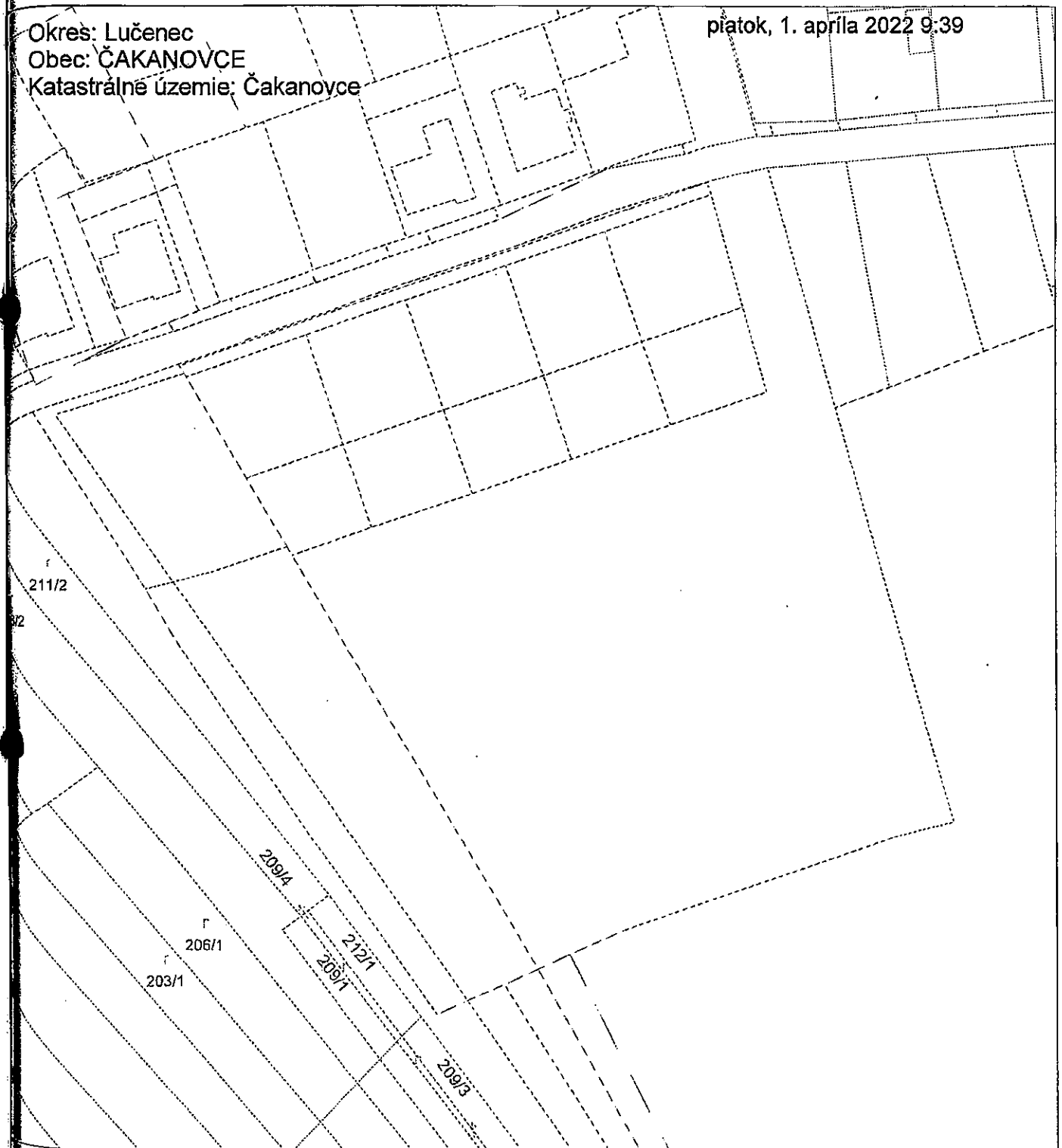
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

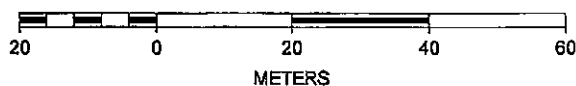
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Lučenec
Obec: ČAKANOVCE
Katastrálne územie: Čakanovce

piatok, 1. apríla 2022 9:39



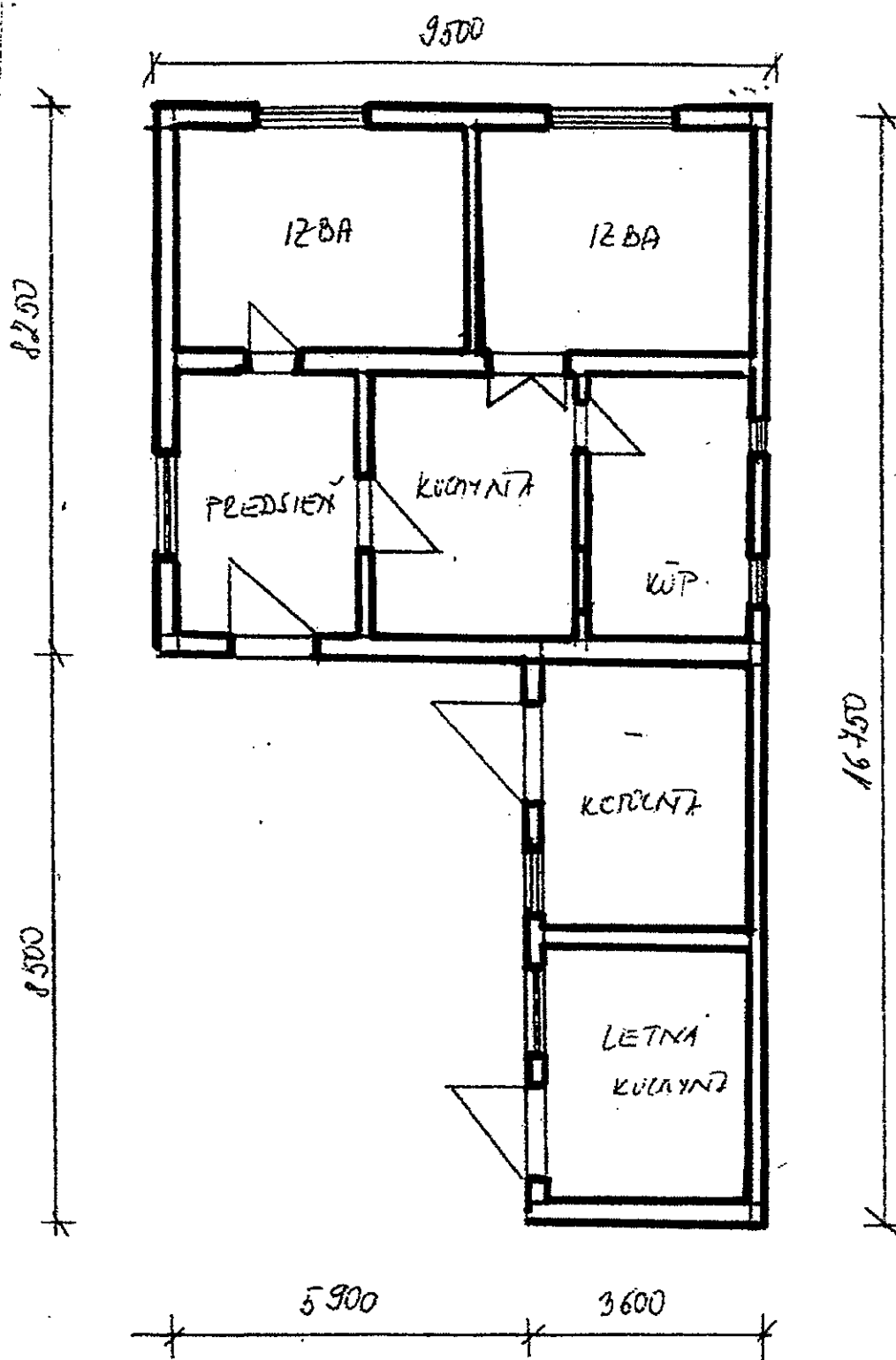
SCALE 1 : 1 000



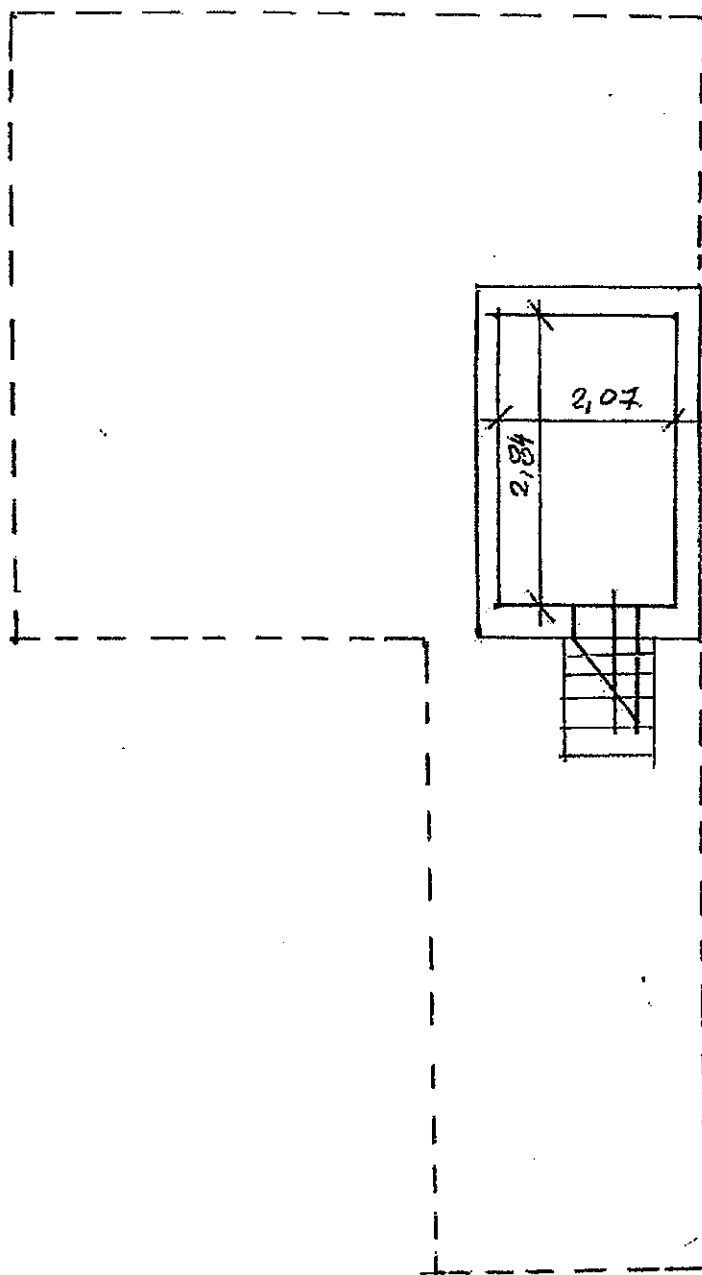
Google Čakanovce 342



Snímky © 2022 CNES / Airbus, Eurosense/Geodis Slovakia, Maxar Technologies, Údaje map © 2022 200 m

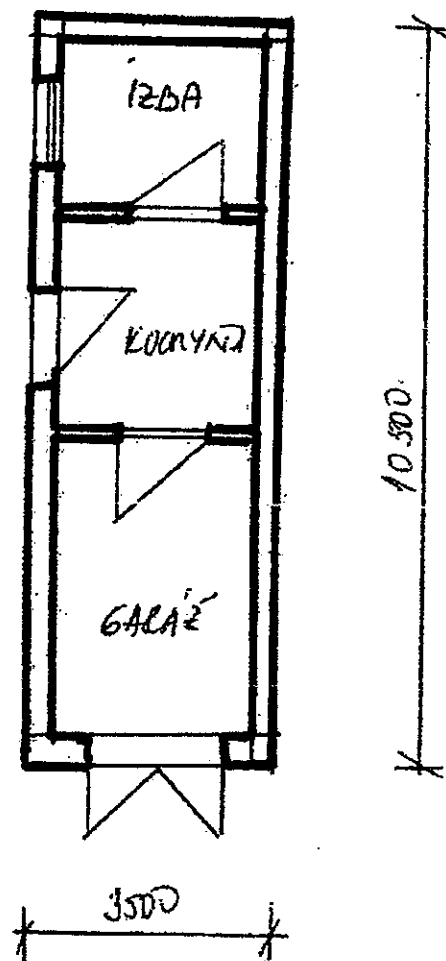


PŮDORIS 1. NP ROD. DOMU SÚPČ. 342 NA P.C. 207/1
V C.Č. ČERANOICE



PODORYS: I. P. P.

PODOBYS GARAZE BEZ SEPČ NA PČ 264/2 V
K.Ú. ČAKAHOVCE



Obec Čakanovce, Čakanovce 312, 985 58 Radzovce

Mária Pócosová

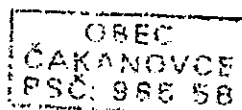
Č.j: 11/2017-Potv.

Čakanovce, 04.04.2017

Vec: Potvrdenie

Obec Čakanovce, zastúpená starostom Mgr. Vojtechom Bodorom, týmto listom potvrdzuje, že nehnuteľnosť – rodinný dom so súpisným číslom 342, sa nachádza v katastrálnom území Čakanovce KN-C parc.č. 207/1, LV č. 571 v obci Čakanovce. Rodinný dom bol postavený pred účinnosťou stavebného zákona / pred r. 1976/.

Potvrdenie sa vydáva na žiadosť vlastníka rodinného domu Mária Pócosová, nar. trvale bytom za účelom vypracovania znaleckého posudku.



.....
Mgr. Vojtech Bodor, LL.M., dr.h.č.
starosta obce

Tel./Fax
047/4491280

e-mail: obeccakanovce@mail.t-com.sk
Bankové spojenie: č. 17029352/0200 VÚB a.s.

IČO 00316016
DIČ 2021115030



U9, a.s.
Zeltnárska 6
821 08 Bratislava

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

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

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

Predmetom dražby je nasledovný súbor nehnuteľností:

LV č.	Okresný úrad, katastrálny odbor	Obec:	Katastrálne územie:
1125	Lučenec	Čakanovce	Čakanovce

Pozemky parc. reg. „C“:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera
207/1	Zastavaná plocha a nádvorie	104
207/2	Zastavaná plocha a nádvorie	228
208/1	Záhrada	64
208/2	Orná pôda	2366
209/1	Orná pôda	137

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/druh stavby
342	207/1	Rodinný dom/10

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

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

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:

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 obhládke:

Dátum a čas obhládky stanovený vo výzve dražobníka:	25.04.2022 o 11:00 hod.
Dátum a čas trvania obhládky:	
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhládka nebola umožnená:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre

začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastní/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne 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 nezamičal dražobníkov ako ani súdnemu znalcovi žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.

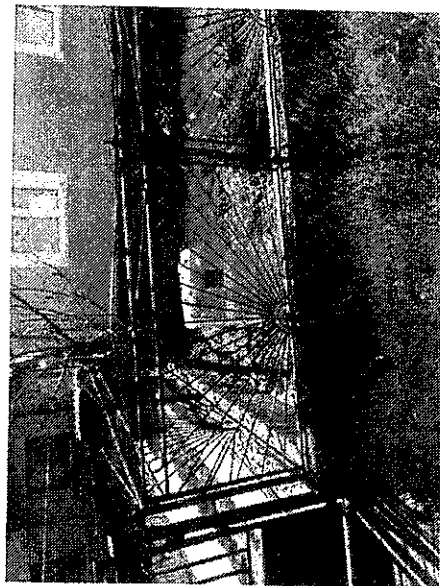
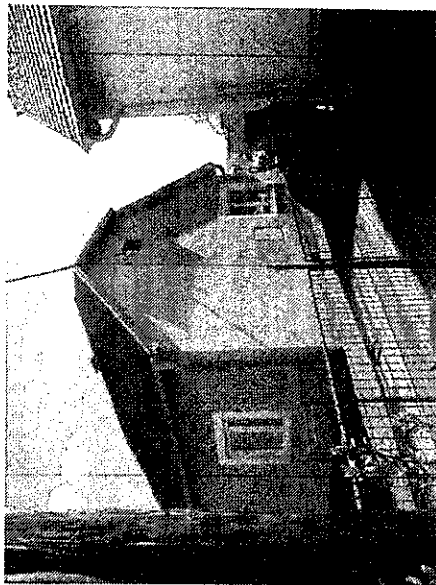
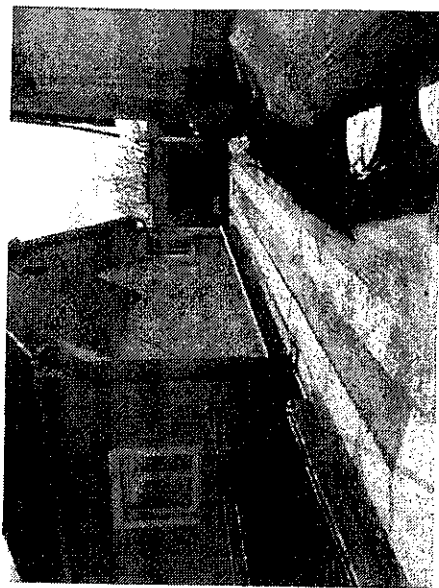
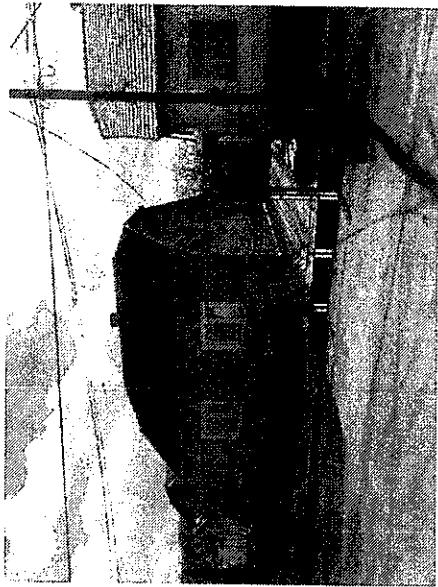
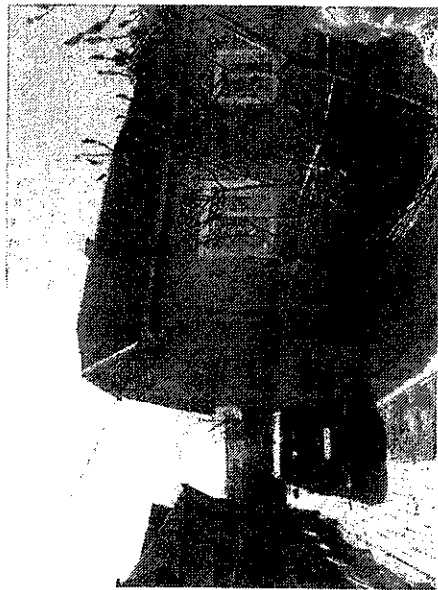
PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis

*** Svojím podpisom ako osoba, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť a teda zároveň ako dotknutá osoba v zmysle zákona ***
Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej GDPR a v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.“) spracúvané prevádzkovateľom U9, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zapísaná v OR OS Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 3070/B v rozsahu meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo, mailová adresa a to pre účely realizácie dobrovoľnej dražby. Osobné údaje budú spracúvané po dobu uchovania spisu a v prípade občiansko-právneho alebo trestno-právneho konania až do jeho právoplatného skončenia. Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke www.u9.sk/informacie v časti Pre dlžníkov.

Vonkajšia fotodokumentácia - pohľad na oceňovanú nehnuteľnosť



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok 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 hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 910563

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 81/2022.

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

