

Znalec:

Ing.Dobos Dionýz, 048 01 Rudná 353
evidenčné číslo znalca 910563
tel: office 058/7327326

Zadávateľ:

U9, a.s.,
Zelinárska 6
Bratislava

Číslo objednávky:

objednávka, zo dňa 07.06.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 110/2023

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.39; rodinného domu č.s. 69 a letnej kuchyne č.s.191 v
k.ú.Nižný Skálnik; na účel dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 38 (15)
Počet vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 07.06.2023 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby - rodinného domu č.s.39; rodinného domu č.s. 69 a letnej kuchyne č.s.191 s príslušenstvom a pozemkami - parc. CKN č.72, 73, 75 - 82 v k.ú. Nižný Skálnik, obec Nižný Skálnik, okres Rimavská Sobota.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba nehnuteľnosti,

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

03.07.2023

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

03.07.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 07.06.2023
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti
- Kópia posudku č.77/2022 zo dňa 30.08.2022, vypracovaný Ing.Štefanom Pastierovičom

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 57 k. ú. Nižný Skálnik zo dňa 30.06.2023, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 72, 73, 75 - 82 k. ú. Nižný Skálnik zo dňa 30.06.2023, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- 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 Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výroby povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- 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 dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2023.

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:

V prípade neumožnenia vstupu a vnútornej obhliadky oceniť nehnuteľnosť z poskytnutých podkladov (ZP č.77/2022, zo dňa 30.08.2022, vypracovaný Ing.Štefanom Pastierovičom z B.Bystrice).

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 diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.57 v k. ú. Nižný Skálnik. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc.č. 72 zastavané plochy a nádvoria o výmere 81 m²
- parc.č. 73 zastavané plochy a nádvoria o výmere 46 m²
- parc.č. 75 zastavané plochy a nádvoria o výmere 388 m²
- parc.č. 76 zastavané plochy a nádvoria o výmere 94 m²
- parc.č. 77 zastavané plochy a nádvoria o výmere 64 m²
- parc.č. 78 zastavané plochy a nádvoria o výmere 116 m²
- parc.č. 79 zastavané plochy a nádvoria o výmere 32 m²
- parc.č. 80 zastavané plochy a nádvoria o výmere 35 m²
- parc.č. 81 zastavané plochy a nádvoria o výmere 55 m²
- parc.č. 82 zastavané plochy a nádvoria o výmere 23 m²

Stavby

- Rodinný dom č.s.39 na parc. č. 78 a 78
- Rodinný dom č.s.69 na parc.č.76
- Letná kuchyňa č.s.191 na parc.č. 80

B. Vlastníci:

1. Genyová Adriana r.

spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

- Darovacia zmluva V 1038/2011 - 25/2011;
- Žiadosť Z 2415/2011 - 30/2011
- Žiadosť Z 2671/2011 - 31/2011

Poznámky:

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti od Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, formou dobrovoľnej dražby na pozemky C KN parc. č. 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82 a na stavby č.s. 39 rodinný dom na C KN p.č. 77, č.s. 39 rodinný dom na C KN p.č. 78, č.s. 69 rodinný dom na C KN p.č. 76, č.s. 191 letná kuchyňa na C KN p.č. 80, podľa č.0292/014659 (P 22/2020), zapísané dňa 28.1.2020 - 4/20, na základe Zmluvy o postúpení pohľadávky č. 0198/2023/CE došlo k zmene záložného veriteľa zo Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava ako postupcu na EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava na postupníka, podľa Z 1615/2023 - 10/2023, Návrh na zápis poznámky P 224/2023, zapísaný dňa 2.6.2023 - 12/23

C. Ťarchy:

1. Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, na pozemky a stavby C KN parc.č. 75, 76 (č.súp. 69 rodinný dom), 77 (č.súp. 39 rodinný dom), 78 (č.súp. 39 rodinný dom), 79, 80 (č.súp. 191 letná kuchyňa), 81, 82, podľa zmluvy V 2929/2014, povolené dňa 09.12.2014 - 38/14; Zmluva o postúpení pohľadávky č. 0198/2023/CE uzatvorená dňa 27.03.2023 v zmysle § 524 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava ako postupcom a EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava ako postupníkom, podľa Z 1615/2023 - 10/2023,

1. Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, Bratislava od Exekútorského úradu Rimavská Sobota (JUDr. Juraj Kovács) na stavby a pozemky C KN parc. č. 72, 73, 75, 76 (č.s. 69 rodinný dom), 77, 78, 79, 80 (č.s. 191 letná kuchyňa), 81, 82 a na rodinný dom č.s. 39 na C KN parcelách č. 77, 78, podľa 336EX 253/21 (Z 1540/2023), zapísané dňa 27.04.2023 - 7/2023,

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 03.07.2023 bez účasti povinnej. Zameranie nebolo umožnené, nehnuteľnosť nebola prístupná.

Vonkajšia fotodokumentácia vyhotovená dňa 03.07.2023.

Majiteľka nehnuteľností nesprístupnila 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. Od zadávateľa je k dispozícii kópia posudku č.77/2022 zo dňa 30.08.2022, vypracovaný Ing.Štefanom Pastierovičom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

- zakreslené stavby na p.č.KN 79, 81 a 82 sa v skutočnosti nenachádzajú sú zbúrané.

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

- Rodinný dom č.s.39 na parc.č. 77 a 78
- Rodinný dom č.s.69 na parc.č. 76
- Letná kuchyňa č.s.191 na parc.č.80

Príslušenstvo na parc. č. 75 (ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.)

Pozemky: - parc. č. 72, 73, 75-82

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

Nie sú.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Nie je.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s.39 na p.č.KN 77 a 78

POPIS STAVBY

Vzhľadom na nemožnosť vykonať podrobnú obhliadku rodinného domu som v tejto časti výpočtu uviedol len konštrukcie, ktoré je možné pozorovať, alebo predpokladať aj na základe čiastočnej obhliadky. Pri konštrukciách som sa tiež riadil vlastnou úvahou a podkladom poskytnutých zadávateľom (Znalecký posudok č.77/2022, zo dňa 30.08.2022 - vypravovaný Ing.Štefanom Pastierovičom). Niektoré znaky upravované koeficientom zastavanej plochy neuvádzam vo výpočte vôbec, nakoľko som z dôvodu nesúčinnosti vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti nemohol nadobudnúť poznanie o ich existencii.

K výpočtu hodnoty RU na m² zastavanej 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.

Popis z pôvodného znaleckého posudku:

Rodinný dom č.súp. 39 na parc.č. 77 a 78 v k.ú. Nižný Skálnik je murovaná stavba, ktorá má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničená, podkrovie sa na obytné účely nevyužíva. Podľa predložených podkladov bol pôvodný dom postavený v roku 1938, interiéry domu sú čiastočne zrekonštruované.

Dispozične sa v dome nachádzajú vstupná veranda, dve izby, kuchyňa, kúpeľňa s WC a zadné zádverie, zadnou štítovou stranou je dom pristavaný k domu č.súp. 69 na parc.č. 76, ktorý sa na trvalé bývanie už nevyužíva.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy domu sú betónové pásové, zvislé obvodové konštrukcie zo zmiešaných, prevažne kamenných murív v hrúbke nad 60 cm, deliace konštrukcie sú murované, stropy drevené trámové prevažne s viditeľnými trámami. Strecha je sedlová, krytina škridlová, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky sú vápenné hladké, v kúpeľni a za kuchynskou linkou keramické obklady, vonkajšie omietky vápenno-cementové, okná plastové, dvere drevené otváracie, vchodové dvere plastové, podlahy z keramických dlažieb, vykurovanie lokálne, na pevné palivo. Dom je napojený na prípojku vody a elektrickú prípojku, kanalizácia je zaústená do vlastnej žumpy. V kuchyni je rohová linka na báze dreva s nerezovým drezom, pákovou batériou, kombinovaným plynovým sporákom na propánbutánovú bombu s elektrickou rúrou, v kúpeľni je rohová vaňa, umývadlo, sprchový kút, WC a elektrický bojler na ohrev TÚV. Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem vek stavby od roku 1938 a životnosť na 120 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. NP	1938	20,10*6,10 + 2,285*4,50	132,89	120/132,89=0,903

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
3	Podmurovka	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
4	Murivo	
	4.8.b kamenné murivo v hrúbke nad 60 cm	870
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	570
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	135
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.7 keramické dlažby	180
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
Spolu		5680

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.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
	35.2.d lokálne - naftové a stáložiarné kachle (2 ks)	90
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5.5 bm)	303
37	Vnútorné vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
Spolu		1238

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,547$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5680 + 1238 * 0,903) / 30,1260$	225,65

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1938	85	35	120	70,83	29,17

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$225,65 \text{ €/m}^2 * 132,89 \text{ m}^2 * 3,547 * 0,95$	101 044,44
Technická hodnota	$29,17\% \text{ z } 101\,044,44$	29 474,66

2.1.2 Rodinný dom č.s.69 na p.č.KN 76

POPIS STAVBY

Vzhľadom na nemožnosť vykonať podrobnú obhliadku rodinného domu som v tejto časti výpočtu uviedol len konštrukcie, ktoré je možné pozorovať, alebo predpokladať aj na základe čiastočnej obhliadky. Pri konštrukciách som sa tiež riadil vlastnou úvahou a podkladom poskytnutých zadávateľom (Znalecký posudok č.77/2022, zo dňa 30.08.2022 - vypravovaný Ing.Štefanom Pastierovičom). Niektoré znaky upravované koeficientom zastavanej plochy neuvádzam vo výpočte vôbec, nakoľko som z dôvodu nesúčinnosti vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti nemohol nadobudnúť poznanie o ich existencii.

K výpočtu hodnoty RU na m² zastavanej 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.

Popis z pôvodného znaleckého posudku:

Rodinný dom č.súp. 69 na parc.č. 76 v k.ú. Nižný Skálnik je murovaná stavba, ktorá má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničená, podkrovie sa nevyužíva. Podľa predložených podkladov bol pôvodný dom postavený v roku 1930.

Dispozične sa v dome nachádzajú tri miestnosti, v súčasnom období využívané ako sklady. Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy domu sú betónové pásové, zvislé obvodové konštrukcie zo zmiešaných, prevažne kamenných murív v hrúbke nad 60 cm, deliace konštrukcie murované, stropy drevené trámové s viditeľnými trámami. Strecha je sedlová, krytina škridlová, klampiarske konštrukcie nie sú vyhotovené. Vnútorne aj vonkajšie omietky sú vápenné hladké, okná drevené dvojité, dvere drevené zvlakové.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem vek stavby od roku 1930 a životnosť na 100 rokov.

Na základe vonkajšej obhliadky:

Podľa vonkajšieho vzhľadu je dom neobývaný, bez funkčných rozvodov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1930	13,65*6,10	83,27	120/83,27=1,441

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
3	Podmurovka	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
4	Murivo	
	4.8.b kamenné murivo v hrúbke nad 60 cm	870

5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	570
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	135
17	Dvere	
	17.8 zvlakové	110
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostiením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
Spolu		4815

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
Spolu		145

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4815 + 145 * 1,441) / 30,1260$	166,76

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1930	93	7	100	93,00	7,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$166,76 \text{ €/m}^2 * 83,27 \text{ m}^2 * 3,547 * 0,95$	46 791,31
Technická hodnota	$7,00\% \text{ z } 46 791,31$	3 275,39

2.2 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.2.1 Letná kuchyňa č.s.191 na p.č.KN 80

POPIS STAVBY

Vzhľadom na nemožnosť vykonať podrobnú obhliadku rodinného domu som v tejto časti výpočtu uviedol len konštrukcie, ktoré je možné pozorovať, alebo predpokladať aj na základe čiastočnej obhliadky. Pri konštrukcii som sa tiež riadil vlastnou úvahou a podkladom poskytnutých zadávateľom (Znalecký posudok č.77/2022, zo dňa 30.08.2022 - vypracovaný Ing.Štefanom Pastierovičom). Niektoré znaky upravované koeficientom zastavanej plochy neuvádzam vo výpočte vôbec, nakoľko som z dôvodu nesúčinnosti vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti nemohol nadobudnúť poznanie o ich existencii.

K výpočtu hodnoty RU na m² zastavanej 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.

Popis z pôvodného znaleckého posudku:

Hodnotená stavba Letná kuchyňa č.súp. 191 na parc.č. 80 má jedno podzemné, jedno nadzemné a jedno podkrovné podlažie, podľa predložených podkladov bola stavba postavená v roku 1960.

Dispozične sa v podzemnom podlaží nachádzajú sklad a dielňa, v nadzemnom podlaží sú letná kuchyňa a dreváreň, v podkrovnom priestore je miestnosť na skladovanie sena. Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy domu sú betónové pásové, deliace konštrukcie murované, stropy nad suterénom železobetónové klenbové, nad prízemím drevené trámové. Strecha je sedlová, krytina škridlová klampiarske konštrukcie nie sú vyhotovené. Vnútorne aj vonkajšie omietky sú vápenné hladké okná drevené dvojité, dvere drevené zvlakové. V letnej kuchynke je pec na tuhé palivo, stavba je napojená na elektroinštaláciu, ostatné vybavenie nemá.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné
KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
5,70*4,70*0,10	2,68
Spodná stavba	
5,70*4,70*1,90	50,90
Vrchná stavba	
5,70*4,70*2,60 + 5,70*1,35*3,40	95,82
Zastrešenie	
5,70*6,05*2,85/2	49,14
Obstavaný priestor stavby celkom	198,54

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	5,70*4,70	26,79	Repr. 1,90		1,9
Nadzemné	1	6,05*5,70	34,49	Repr. 2,778		2,778
Podkrovné	1	6,05*5,70	34,49	Repr. 2,85		2,85

Priemerná zastavaná plocha:

$$(26,79 + 34,49 + 34,49) / 3 = 31,92 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(26,79 * 1,9 + 34,49 * 2,778 + 34,49 * 2,85) / (26,79 + 34,49 + 34,49) = 2,56 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 31,92) = 1,6719$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,56) = 1,1203$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	18,90
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,80	24,00	34,88
3	Stropy	14,00	0,80	11,20	16,28
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,70	4,90	7,12
5	Krytina strechy	3,00	0,70	2,10	3,05
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,80	3,20	4,65
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	2,18
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,20	0,40	0,58
11	Dvere	2,00	0,80	1,60	2,33
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	0,50	1,50	2,18
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	3,49
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,50	3,00	4,36
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
Spolu		100,00		68,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 68,80 / 100 = 0,6880$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,547$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$$

$$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 3,547 * 0,6880 * 1,6719 * 1,1203 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 278,1195 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Letná kuchyňa č.s.191 na p.č.KN 80	1960	63	17	80	78,75	21,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$278,1195 \text{ €/m}^3 * 198,54 \text{ m}^3$	55 217,85
Technická hodnota	$21,25 \% \text{ z } 55 217,85 \text{ €}$	11 733,79

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Plot uličný betónový na p.č.KN 75 a 78

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: Zex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	30,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	30,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z betónových prefabrik. dosiek do ocel'. alebo bet. stĺpikov	54,00m ²	545	18,09 €/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: 30 m
 Pohľadová plocha výplne: $30 * 1,80 = 54,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,547$
 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 uličný betónový na p.č.KN 75 a 78	2014	9	31	40	22,50	77,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(30,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 54,00\text{m}^2 * 18,09 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,547 * 0,95$	10 023,02
Technická hodnota	77,50 % z 10 023,02 €	7 767,84

2.3.2 Studňa kopaná na p.č.KN 75**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

Typ: kopaná
 Hĺbka: 6 m
 Priemer: 1000 mm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,547$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa kopaná na p.č.KN 75	1955	68	32	100	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 1\text{m}) * 3,547 * 0,95$	1 875,75
Technická hodnota	32,00 % z 1 875,75 €	600,24

2.3.3 Prípojka vody na p.č.KN 75**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: 3,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,547$
 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 75	2000	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	3 bm * 41,49 €/bm * 3,547 * 0,95	419,42
Technická hodnota	54,00 % z 419,42 €	226,49

2.3.4 Vodomerná šachta na p.č.KN 75**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: $1,0*1,20*1,20 = 1,44 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
Koefficient 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 [%]
Vodomerná šachta na p.č.KN 75	2000	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,44 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,547 * 0,95$	1 233,79
Technická hodnota	54,00 % z 1 233,79 €	666,25

2.3.5 Žumpa na p.č.KN 75**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: $1,80 \cdot 2,50 \cdot 2,00 = 9 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,547$
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 75	2005	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,547 \cdot 0,95$	3 271,66
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 3\,271,66 \text{ €}$	2 093,86

2.3.6 Spevnená plocha na p.č.KN 75**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.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $9,00 \cdot 1,50 = 13,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,547$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha na p.č.KN 75	2005	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,547 \cdot 0,95$	392,58
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 392,58 \text{ €}$	251,25

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.s.39 na p.č.KN 77 a 78	101 044,44	29 474,66
Rodinný dom č.s.69 na p.č.KN 76	46 791,31	3 275,39
Letná kuchyňa č.s.191 na p.č.KN 80	55 217,85	11 733,79
Plot uličný betónový na p.č.KN 75 a 78	10 023,02	7 767,84
Studňa kopaná na p.č.KN 75	1 875,75	600,24
Prípojka vody na p.č.KN 75	419,42	226,49
Vodomerná šachta na p.č.KN 75	1 233,79	666,25
Žumpa na p.č.KN 75	3 271,66	2 093,86
Spevnená plocha na p.č.KN 75	392,58	251,25
Celkom:	220 269,82	56 089,77

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Rodinné domy sa nachádzajú v zastavanom území obce Nižný Skálnik Rodinné domy sú samostatne stojacie murovaného typu, majú 1 nadzemné podlažie, sedlovú strechu s pálenou jednodrážkovou krytinou.

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

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 diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

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 nižší	IV.	0,193	13	2,51
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,700	8	5,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,700	7	4,90
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,350	10	3,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,350	9	3,15
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,050	6	6,30
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV	I.	1,050	5	5,25
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,350	7	2,45
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,350	7	2,45
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.	0,193	10	1,93
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,350	8	2,80
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,193	20	3,86
Spolu				180	83,58

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 83,58 / 180$	0,464
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 56\,089,77 \text{ €} * 0,464$	26 025,65 €

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]
72	zastavaná plocha a nádvorie	81,00	1/1	81,00
73	zastavaná plocha a nádvorie	46,00	1/1	46,00
75	zastavaná plocha a nádvorie	388,00	1/1	388,00
76	zastavaná plocha a nádvorie	94,00	1/1	94,00
77	zastavaná plocha a nádvorie	64,00	1/1	64,00
78	zastavaná plocha a nádvorie	116,00	1/1	116,00
79	zastavaná plocha a nádvorie	32,00	1/1	32,00
80	zastavaná plocha a nádvorie	35,00	1/1	35,00
81	zastavaná plocha a nádvorie	55,00	1/1	55,00
82	zastavaná plocha a nádvorie	23,00	1/1	23,00
Spolu výmera				934,00

Obec: Nižný Skálnik
 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	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_z koeficient zvyšujúcich 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	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,2636
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,2636$	4,20 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 72	$81,00 \text{ m}^2 * 4,20 \text{ €/m}^2 * 1/1$	340,20
parcelsa č. 73	$46,00 \text{ m}^2 * 4,20 \text{ €/m}^2 * 1/1$	193,20
parcelsa č. 75	$388,00 \text{ m}^2 * 4,20 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 629,60
parcelsa č. 76	$94,00 \text{ m}^2 * 4,20 \text{ €/m}^2 * 1/1$	394,80
parcelsa č. 77	$64,00 \text{ m}^2 * 4,20 \text{ €/m}^2 * 1/1$	268,80
parcelsa č. 78	$116,00 \text{ m}^2 * 4,20 \text{ €/m}^2 * 1/1$	487,20
parcelsa č. 79	$32,00 \text{ m}^2 * 4,20 \text{ €/m}^2 * 1/1$	134,40
parcelsa č. 80	$35,00 \text{ m}^2 * 4,20 \text{ €/m}^2 * 1/1$	147,00
parcelsa č. 81	$55,00 \text{ m}^2 * 4,20 \text{ €/m}^2 * 1/1$	231,00
parcelsa č. 82	$23,00 \text{ m}^2 * 4,20 \text{ €/m}^2 * 1/1$	96,60
Spolu		3 922,80

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Rodinné domy č.s.39 a 69

Vlastník: Genyová Adriana r.Genyová

Výpis z KN: LV 57

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.s.39 na p.č.KN 77 a 78		0,00	132,89	1
Rodinný dom č.s.69 na p.č.KN 76		0,00	83,27	1
Letná kuchyňa č.s.191 na p.č.KN 80	812 79	198,54	34,49	3

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavaná plocha	72	81,00
Zastavaná plocha	73	46,00
Zastavaná plocha	75	388,00
Zastavaná plocha	76	94,00
Zastavaná plocha	77	64,00
Zastavaná plocha	78	116,00
Zastavaná plocha	79	32,00
Zastavaná plocha	80	35,00
Zastavaná plocha	81	55,00
Zastavaná plocha	82	23,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.s.39 na p.č.KN 77 a 78	13 676,24
Rodinný dom č.s.69 na p.č.KN 76	1 519,78
Letná kuchyňa č.s.191 na p.č.KN 80	5 444,48
Plot uličný betónový na p.č.KN 75 a 78	3 604,28
Studňa kopaná na p.č.KN 75	278,51
Prípojka vody na p.č.KN 75	105,09
Vodomerná šachta na p.č.KN 75	309,14
Žumpa na p.č.KN 75	971,55
Spevnená plocha na p.č.KN 75	116,58
Pozemky	
Zastavaná plocha - parc. č. 72 (81 m ²)	340,20
Zastavaná plocha - parc. č. 73 (46 m ²)	193,20
Zastavaná plocha - parc. č. 75 (388 m ²)	1 629,60
Zastavaná plocha - parc. č. 76 (94 m ²)	394,80
Zastavaná plocha - parc. č. 77 (64 m ²)	268,80
Zastavaná plocha - parc. č. 78 (116 m ²)	487,20
Zastavaná plocha - parc. č. 79 (32 m ²)	134,40
Zastavaná plocha - parc. č. 80 (35 m ²)	147,00
Zastavaná plocha - parc. č. 81 (55 m ²)	231,00
Zastavaná plocha - parc. č. 82 (23 m ²)	96,60
Všeobecná hodnota celkom	29 948,45
Všeobecná hodnota zaokrúhlená	29 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťdeväťtisícdeväťsto Eur	

V Rudnej, dňa 18.07.2023



Ing. Dionýz Dobos

IV. PRÍLOHY

1. Kópia objednávky
2. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností
3. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností
4. Nákres podlaží stavby z pôvodného posudku č.77/2022, vypracovaný Ing.Pastierovičom
5. Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti
6. Vonkajšia fotodokumentácia



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Dionýz Dobos
Námestie baníkov 23
048 01 Rožňava

V Bratislave, dňa 07.06.2023

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 ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

LV č.	Okresný úrad, katastrálny odbor	Obec:	Katastrálne územie:
57	Rimavská Sobota	Nižný Skálnik	Nižný Skálnik

Pozemky:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera
72	Zastavaná plocha a nádvorie	81
73	Zastavaná plocha a nádvorie	46
75	Zastavaná plocha a nádvorie	388
76	Zastavaná plocha a nádvorie	94
77	Zastavaná plocha a nádvorie	64
78	Zastavaná plocha a nádvorie	116
79	Zastavaná plocha a nádvorie	32
80	Zastavaná plocha a nádvorie	35
81	Zastavaná plocha a nádvorie	55
82	Zastavaná plocha a nádvorie	23

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/druh stavby
39	77,78	Rodinný dom/10
69	76	Rodinný dom/10
191	80	Letná kuchyňa/20

Vlastník predmetu dražby v podiele 1/1:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Adriana Genyová, r.
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

03.07.2023 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“. V tomto prípade Vás žiadame o 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 do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy veronika.ocejakova@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
U9, IČO: 44588, IČH: SK2021706260
v z. Mgr. Veronika Ocejakova

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

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

Okres : 609 Rimavská Sobota
Obec : 557790 Nižný Skálnik
Katastrálne územie : 868647 Nižný Skálnik

Dátum vyhotovenia : 30.6.2023
Čas vyhotovenia : 12:04:41
Údaje platné k : 29.6.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 57

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 10

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
72	81	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
73	46	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
75	388	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
76	94	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 69 evidovanej na pozemku parcelné číslo 76							
Iné údaje: Bez zápisu							
77	64	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 39 evidovanej na pozemku parcelné číslo 77							
Iné údaje: Bez zápisu							
78	116	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 39 evidovanej na pozemku parcelné číslo 78							
Iné údaje: Bez zápisu							

79	32	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
80	35	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 191 evidovanej na pozemku parcelné číslo 80							
Iné údaje: Bez zápisu							
81	55	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
82	23	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 3

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
39	77 78	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
69	76	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
191	80	20	Letná kuchyňa		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom
- 20 Iná budova

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI**Vlastník**

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Genvová Adriana r.	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Darovacia zmluva V 1038/2011 - 25/2011; Žiadosť Z 2415/2011 - 30/2011 Žiadosť Z 2671/2011 - 31/2011	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti od Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, formou dobrovoľnej dražby na pozemky C KN parc. č. 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82 a na stavby č.s. 39 rodinný dom na C KN p.č. 77, č.s. 39 rodinný dom na C KN p.č. 78, č.s. 69 rodinný dom na C KN p.č. 76, č.s. 191 letná kuchyňa na C KN p.č. 80, podľa č.0292/014659 (P 22/2020), zapísané dňa 28.1.2020 - 4/20, na základe Zmluvy o postúpení pohľadávky č. 0198/2023/CE došlo k zmene záložného veriteľa zo Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava ako postupcu na EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava na postupníka, podľa Z 1615/2023 - 10/2023, Návrh na zápis poznámky P 224/2023, zapísaný dňa 2.6.2023 - 12/23	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Iné údaje - nepriradené

Osvedčenie o vykonaní dobrovoľnej dražby N 306/2022 Nz 44361/2022 NCRIs 45255/2022 (Z 5887/22) - 1/23

ČASŤ C: ĎARCHY

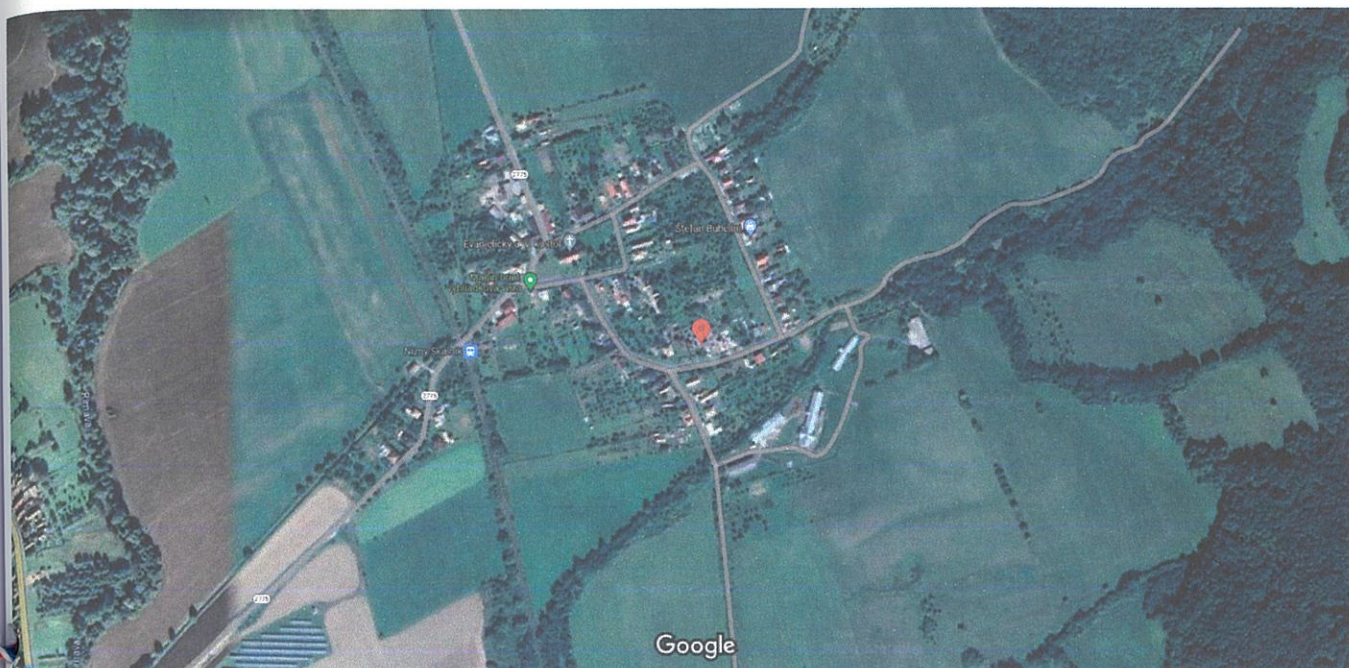
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, na pozemky a stavby C KN parc.č. 75, 76 (č.súp. 69 rodinný dom), 77 (č.súp. 39 rodinný dom), 78 (č.súp. 39 rodinný dom), 79, 80 (č.súp. 191 letná kuchyňa), 81, 82, podľa zmluvy V 2929/2014, povolené dňa 09.12.2014 - 38/14; Zmluva o postúpení pohľadávky č. 0198/2023/CE uzatvorená dňa 27.03.2023 v zmysle § 524 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava ako postupcom a EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava ako postupníkom, podľa Z 1615/2023 - 10/2023,
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, Bratislava od Exekútorského úradu Rimavská Sobota (JUDr. Juraj Kovács) na stavby a pozemky C KN parc. č. 72, 73, 75, 76 (č.s. 69 rodinný dom), 77, 78, 79, 80 (č.s. 191 letná kuchyňa), 81, 82 a na rodinný dom č.s. 39 na C KN parcelách č. 77, 78, podľa 336EX 253/21 (Z 1540/2023), zapísané dňa 27.04.2023 - 7/2023,

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



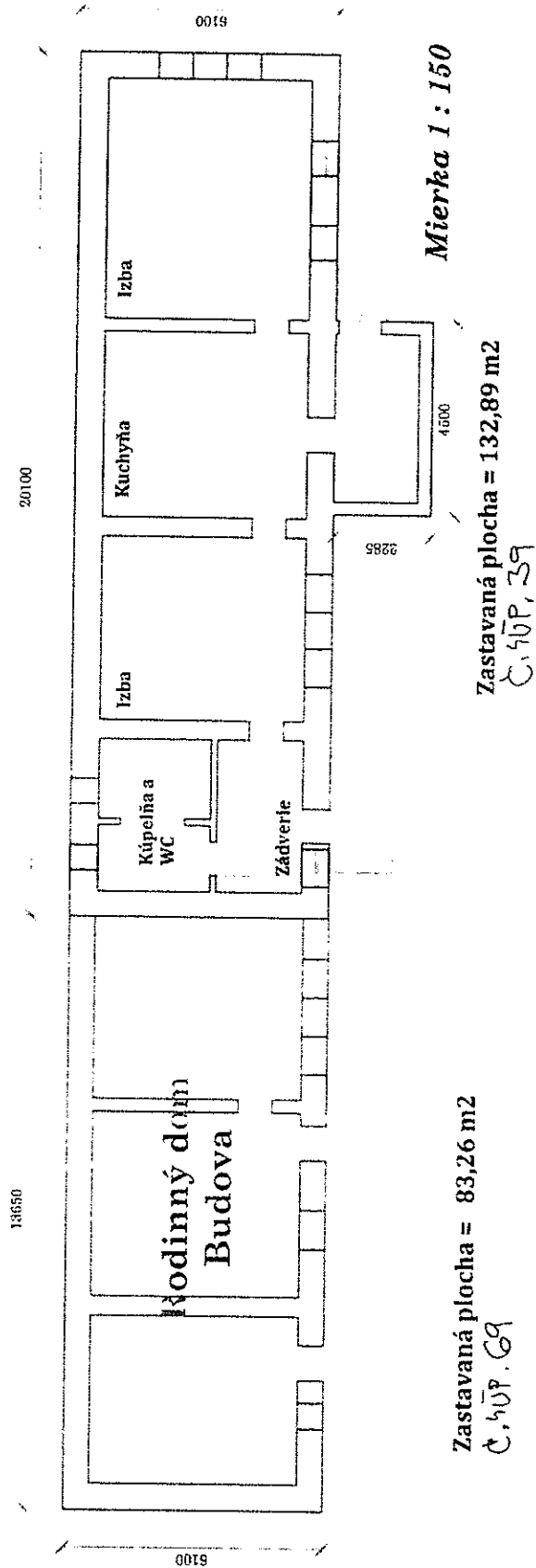
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Rimavská Sobota	Nižný Skálnik	Nižný Skálnik
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 72		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	30.6.2023 12:04:59		
Údaje platné k	29.6.2023 18:00:00		

Google Nižný Skálnik 39



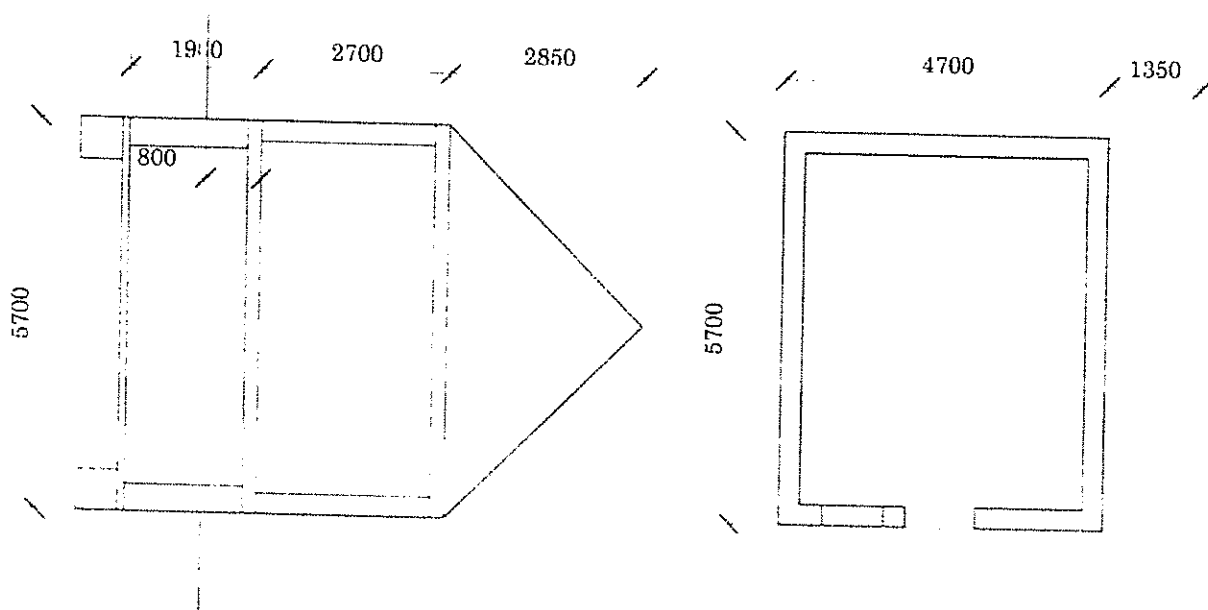
Snímky © 2023 Airbus, CNES / Airbus, Eurosense/Geodis Slovakia, Maxar Technologies, Údaje máp © 2023 100 m

Rodinný dom 39 a Rodinný dom (budova) 69 Intravilán Nižný Skálnik



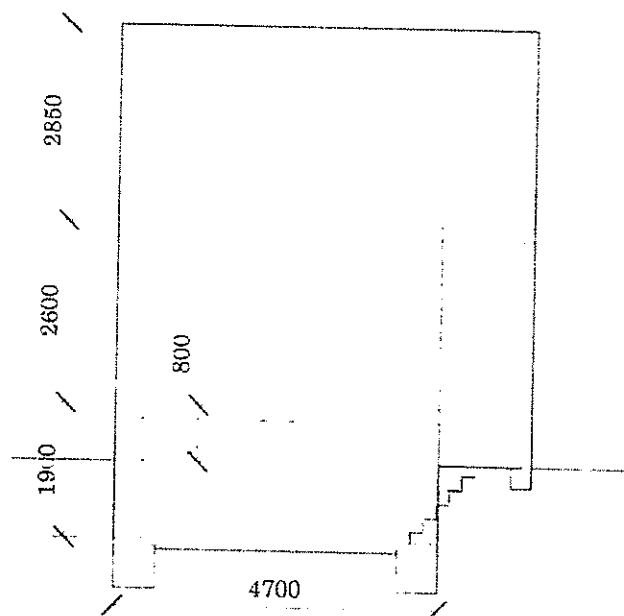
Letná kuchyňa Č. 50P. 191

Intravilán Nižný Skálnik



Obostavaný priestor = 198,54 m²

Mierka 1 : 100





U9, a.s.
Zelínarska 6
821 08 Bratislava

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

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEL'NOSTI

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:

LV č.	Okresný úrad, katastrálny odbor	Obec:	Katastrálne územie:
57	Rimavská Sobota	Nížny Skálnik	Nížny Skálnik

Pozemky:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera
72	Zastavaná plocha a nádvorie	81
73	Zastavaná plocha a nádvorie	46
75	Zastavaná plocha a nádvorie	388
76	Zastavaná plocha a nádvorie	94
77	Zastavaná plocha a nádvorie	64
78	Zastavaná plocha a nádvorie	116
79	Zastavaná plocha a nádvorie	32
80	Zastavaná plocha a nádvorie	35
81	Zastavaná plocha a nádvorie	55
82	Zastavaná plocha a nádvorie	23

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/druh stavby
39	77,78	Rodinný dom/10
69	76	Rodinný dom/10
191	80	Letná kuchyňa/20

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

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

Ohodnotenie predmetu dražby

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

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.



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 nezamíchal dražobníkovi 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

*** 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.

Pohľad na rod.dom č.s.39

Uličný



južný



J - V



J - Z

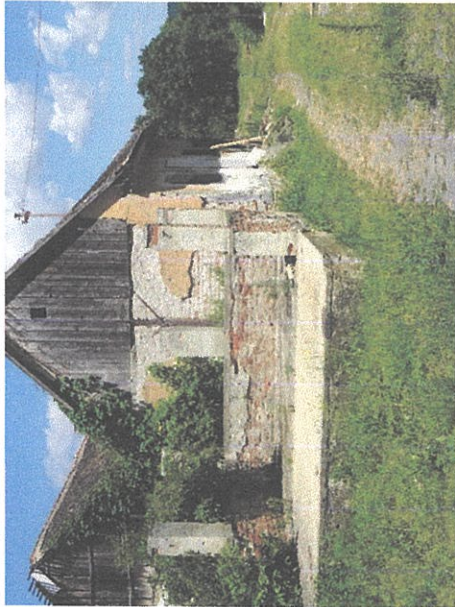




Rodinný dom č.s.69



Letná kuchyňa



Vonkajšie úpravy



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 110/2023.

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

