

Znalec : Evidenčné číslo 910840

Ing. Andrej GÁLIK, Nad Tehelňou 11, 911 01 Trenčín, znalec z odboru : 370000
Stavebníctvo - odvetvie 370100 - Pozemné stavby, 370900 - Odhad hodnoty
nehnuteľností

Tel.: 0905 644 919

E - mail : info@agmreality.sk

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

Číslo spisu / objednávky/ : požiadavka zo dňa 06.11.2023

DOPLNENIE ZNALECKÉHO POSUDKU

číslo 94 / 2023

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty rozostavaného rodinného domu na parc. č. 563/2, garáže na parc. č. 564/3, príslušenstva a pozemkov, parc. č. 562/1, 562/2, 563/1, 563/2, 564/3, 564/4, k. ú. Horné Srnie, okres Trenčín pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 9 (0)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa požiadavky zo dňa 06.11.2023 je znaleckou úlohou opraviť výmeru parc. č. 564/4 a tým aj všeobecnú hodnotu rozostavaného rodinného domu na parc. č. 563/2, garáže na parc. č. 564/3, príslušenstva a pozemkov, parc. č. 562/1, 562/2, 563/1, 563/2, 564/3, 564/4, k. ú. Horné Srnie, okres Trenčín.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

02.10.2023

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

07.11.2023

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3955

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
562/1	16	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
562/2	28	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
563/1	102	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

563/2	100	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 563/2							
Iné údaje: Bez zápisu							
564/3	33	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	4
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 564/3							
Iné údaje: Bez zápisu							
564/4	59	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Počet parciel: 6

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 26 Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

- 4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
	564/3	20	garáž		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	563/2	21	rozostavaný rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Počet stavieb: 2

Legenda**Druh stavby**

20 Iná budova

21 Rozostavaná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	Kebísek Michal r. .	1/1
	Titul nadobudnutia	
	V 4247/11- Kúpna zmluva. V.z. 160/11 V-5890/2017 - Stavebné povolenie č. SpSÚ 76064/115815/2011-Zm, OcÚ 1546/2011; rozhodnutie o zmene stavby pred jej dokončením (zmena termínu dokončenia stavby) č. OcÚ 4164/2017-002/Zm; znalecký posudok č. 70/2017; geometrický plán č. 50183630-41-17, stanovisko OPÚ v Trenčíne č. 2011/00736-2 ZIR, zm.č. 1519/17	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-329/2023 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom v dobrovoľnej dražbe na nehnuteľnosti stavba Rozostavaný rodinný dom bez súpisného čísla na pozemku registra C KN parc.č. 563/2, na stavbu Garáž na pozemku registra C KN parc.č. 564/3, a na pozemky registra C KN parc.č. 562/1, 562/2, 563/1, 563/2, 564/3, 564/4, veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO 00151653, na základe V-4600/2019, zm.č. 284/23	-

Počet vlastníkov: 1

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		

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
Neevidovani		

Iná oprávnená osoba

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	V 4600/2019 Záložné právo na rozostavanú stavbu - rozostavaný rodinný dom bez súpisného čísla na pozemku reg. CKN parc. č. 563/2, stavbu - garáž bez súpisného čísla na pozemku reg. CKN parc. č. 564/3 a na pozemky reg. CKN parc. č. 562/1, 562/2, 563/1, 563/2, 564/3, 564/4 v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653, na základe Záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam zo dňa 18.07.2019, zm.č.1439/19
Vlastník poradové číslo 2	Z-2735/2023 Exekútorický úrad Púchov, súdny exekútor JUDr. Andrej Martišík, 392EX 310/22 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť stavba rozostavaný rodinný dom bez súpisného čísla na pozemku registra C KN parc.č. 563/2, na stavbu garáž bez súpisného čísla na pozemku registra C KN parc.č. 564/3, a na pozemky registra C KN parc.č. 562/1, 562/2, 563/1, 563/2, 564/3, 564/4, v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o. Pajštúnska 5, Bratislava, IČO 35724803, zast. Remedium Legal, s.r.o., Pajštúnska 5, Bratislava, zm.č. 235/23

33.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavané plochy

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok v zastavanom území obce, zastavaný rodinným domom, ulica Prúdová, v v obci Horné Srnie, v oblasti s rovnomerným záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemok je s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Negatívne účinky okolia na pozemok neboli zistené. Pozemok je rovinný. Východiskovú hodnotu pozemku stanovujem vo výške 70 % z východiskovej hodnoty blízkeho krajského mesta Trenčín.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spolu vlastnícky podiel	Výmera [m ²]
562/1	zastavaná plocha a nádvorie	16,00	1/1	16,00
562/2	zastavaná plocha a nádvorie	28,00	1/1	28,00
563/1	zastavaná plocha a nádvorie	102,00	1/1	102,00
563/2	zastavaná plocha a nádvorie	100,00	1/1	100,00
563/3	zastavaná plocha a nádvorie	33,00	1/1	33,00
564/4	zastavaná plocha a nádvorie	59,00	1/1	59,00
Spolu výmera				338,00

Obec:

Horné Srnie

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 70,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 18,59 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh nožnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	3,2400
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{SH}_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 18,59 \text{ Eur/m}^2 * 3,2400$	60,23 Eur/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 562/1	$16,00 \text{ m}^2 * 60,23 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	963,68
parcela č. 562/2	$28,00 \text{ m}^2 * 60,23 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 686,44
parcela č. 563/1	$102,00 \text{ m}^2 * 60,23 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	6 143,46
parcela č. 563/2	$100,00 \text{ m}^2 * 60,23 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	6 023,00
parcela č. 563/3	$33,00 \text{ m}^2 * 60,23 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 987,59
parcela č. 564/4	$59,00 \text{ m}^2 * 60,23 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	3 553,57
Spolu		20 357,74

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rozostavaná stavba RD na p.č. 563/2	113 721,38
Garáž bez s.č. na p.č.564/3	20 514,46
Oplotenie pletivové	1 838,16
Predne oplotenie	2 986,43
Prípojka vody	227,25
Prípojka kanalizácie	144,51
Prípojka plynu	270,49
Prípojka elektro	496,28
Vodomerná šachta	1 559,78
Spolu stavby	141 758,74
Pozemky	
zastavané plochy - parc. č. 562/1 (16 m ²)	963,68
zastavané plochy - parc. č. 562/2 (28 m ²)	1 686,44
zastavané plochy - parc. č. 563/1 (102 m ²)	6 143,46
zastavané plochy - parc. č. 563/2 (100 m ²)	6 023,00
zastavané plochy - parc. č. 563/3 (33 m ²)	1 987,59
zastavané plochy - parc. č. 564/4 (59 m ²)	3 553,57
Spolu pozemky (338,00 m²)	20 357,74
Všeobecná hodnota celkom	162 116,48
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	162 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstošestdesiatdvatisíc Eur	

V Trenčíne, dňa 10.11.2023

Ing. Andrej Gálik



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 101/2023.

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

