

Znalec : Evidenčné číslo 910840

Ing. Andrej GÁLIK, Priechodná 25A, 949 01 Nitra, 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. IČO : 35849703

Číslo spisu / objednávky/ : objednávka zo 17.1.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 30 / 2025

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č. 70 ulica
Hviezdoslavova or. č. 25 s pozemkami, parc. č. 275, 276, 277/1, k. ú. Ladce,
okres Ilava pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh):

38 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení:

5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 17.01.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s. č. 70 ulica Hviezdoslavova or. č. 25 s pozemkami, parc. č. 275, 276, 277/1, k. ú. Ladce, okres Ilava.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

14.02.2025

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

30.03.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu č. KN 275 k. ú. Ladce zo dňa 09.03.2011 vydaná Správou katastra Ilava pod č. 660/01.
- Objednávka znaleckého posudku zo 17.01.2025
- Protokol z obhliadky
- Potvrdenie o veku stavby vydané Obcou Ladce dňa 27.02.2025
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysu suterénu, prízemí a podkrovia

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3395 k. ú. Ladce zo dňa 12.12.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 17 k. ú. Ladce zo dňa 12.12.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 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 výrobnéj 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 Vyparína 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 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). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2024.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu stavieb.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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

kde

- HV - výnosová hodnota stavieb [€],
- TH - technická hodnota stavieb [€],
- a - váha výnosovej hodnoty [-],
- b - váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda porovnávania

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

$$VSH_s = M \cdot VSH_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
- VSH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu pozemkov.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde

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

Metóda porovnávania

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

$$VSH_{POZ} = M \cdot VSH_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

VSH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávaní:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

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

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

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

V.PIS Z LISTU VLA STN.CTVA c. 3395

Plomba na list vlastn.ctva vyznačen. na z.klade Z-1871/2024 (In. listina)

CAST A: MAJETKOV. PODSTATA

CAST B: VLASTN.CI A INE OPR.VNENE OSOBY Z PR.VA K NEHNUTELNOSTI

Okres : 302 Ilava D.tum vyhotovenia : 12.12.2024

Obec : 513296 Ladce Cas vyhotovenia : 9:31:46

Katastr.lne .zemie : 830488 Ladce .daje platné k : 11.12.2024 18:00:00

Stavby Pocet stavieb: 1

S.písne

c.slo

Na pozemku

parcelné c.slo

Druh

stavby

Popis stavby Druh chr.nenej

nehnuteľnosti

Umiestnenie

stavby

70 275 10 rodinn. dom I

Pr.vny vzťah k pozemku parcelné c.slo 275 pod stavbou s.c. 70 je evidovan. na liste vlastn.ctva c. 17.

Iné .daje: Bez z.pisu

Legenda

Druh stavby

10 Rodinn. dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postaven. na zemskom povrchu

Vlastn.k Pocet vlastn.kov: 3

Poradové

c.slo

Titul, priezvisko, meno, rodné meno / N.zov

Miesto trvalého pobytu / S.dlo

D.tum narodenia, rodné c.slo / ICO / In. identifikacn. .daj

Spoluvlastn.cky

podiel

3 Fatur.k Juraj r. , , PSC , , D.tum narodenia:

7/16

Titul nadobudnutia:

16D/561/2012 - Z 2920/2013.- 320/2013, podiel 1/8

12D/222/2020 - Z-1719/2020.- 252/2020, podiel 7/16

Iné .daje:

Zl.cenie podielov pri z.pise - Z-1719/2020.- 252/2020

Pozn.mký K nehnuteľnosti

Ozn.menie o začat. realiz.cie z.ložného pr.va z.ložn.m veriteľom Všeobecn. .verov. banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, ICO 31 320 155, formou dobrovolnej dražby - P 229/2015.-367/2015

-
Ozn.menie 180002 zo dňa 19.01.2018 o začat. realiz.cie z.ložného pr.va na nehnuteľnosti z.ložn.m veriteľom Všeobecn. .verov. banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, ICO 31 320 155, formou dobrovolnej dražby - P-18/2018.- 272/2018

-
Poznamen.va sa začatie s.dneho konania na Okresnom s.de v Trenč.ne pod sp. zn.

24Csp/24/2019 o neplatnosť zmluvy a iné + NO - P-44/2019.- 83/2019

-
4 Jic.nska Poliakov. M.ria r. , , PSC

, , D.tum narodenia:

9/32

Titul nadobudnutia:

16D/561/2012 - Z 2920/2013.- 320/2013, podiel 1/8

12D/222/2020 - Z-1719/2020.- 252/2020, podiel 9/32

1 z 2

Spr.vca - Neevidovan.

N.jomca - Neevidovan.

In. opr.vnen. osoba - Neevidovan.

CAST C: TARCHY

Iné .daje:

Zl.cenie podielov pri z.pise - Z-1719/2020.- 252/2020

Pozn.mký K nehnuteľnosti

Ozn.menie o začat. realiz.cie z.ložného pr.va z.ložn.m veriteľom Všeobecn. .verov. banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, ICO 31 320 155, formou dobrovolnej dražby - P 229/2015.-367/2015

-
Ozn.menie 180002 zo dňa 19.01.2018 o začat. realiz.cie z.ložného pr.va na nehnuteľnosti z.ložn.m veriteľom Všeobecn. .verov. banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, ICO 31 320 155, formou dobrovolnej dražby - P-18/2018.- 272/2018

-
Poznamen.va sa začatie s.dneho konania na Okresnom s.de v Trenč.ne pod sp. zn.

24Csp/24/2019 o neplatnosť zmluvy a iné + NO - P-44/2019.- 83/2019

-
5 Klobučn.kov. Elena r. , , PSC

, , D.tum narodenia:

9/32

Titul nadobudnutia:

16D/561/2012 - Z 2920/2013.- 320/2013, podiel 1/8

12D/222/2020 - Z-1719/2020.- 252/2020, podiel 9/32

Iné .daje:

Zl.cenie podielov pri z.pise - Z-1719/2020.- 252/2020

Pozn.mký K nehnuteľnosti

Ozn.menie o zacat. realiz.cie z.ložného pr.va z.ložn.m veriteľom Všeobecn. .verov. banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, ICO 31 320 155, formou dobrovolnej dražby - P 229/2015.-367/2015

Ozn.menie 180002 zo dna 19.01.2018 o zacat. realiz.cie z.ložného pr.va na nehnuteľnosti z.ložn.m veriteľom Všeobecn. .verov. banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, ICO 31 320 155, formou dobrovolnej dražby - P-18/2018.- 272/2018

Poznamen.va sa zacatie s.dneho konania na Okresnom s.de v Trenc.ne pod sp. zn. 24Csp/24/2019 o neplatnosť zmluvy a iné + NO - P-44/2019.- 83/2019

K nehnuteľnosti

K vlastn.kovi

Obsah

- Všeobecn. .verov. banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, ICO 31 320 155 - z.ložné pr.vo na nehnuteľnosti, rodinn. dom s.c.70 na pozemku p.c.KN 275 na z.klade z.ložnej zmluvy zo dna 21.3.2011 - V 577/2011.-74/2011

V.PIS Z LISTU VL ASTN.CTVA c. 17

CAST A: MAJETKOV. PODSTATA

CAST B: VLASTN.CI A INE OPR.VNENE OSOBY Z PR.VA K NEHNUTELNOSTI

Okres : 302 Ilava D.tum vyhotovenia : 12.12.2024

Obec : 513296 Ladce Cas vyhotovenia : 9:42:38

Katastr.lne .zemie : 830488 Ladce .daje platné k : 11.12.2024 18:00:00

Parcely registra „C“ evidované na katastr.lnej mape Pocet parcel: 3

Parcelné c.slo Výmera v

m²

Druh pozemku Spôsob

využ.vania

pozemku

Druh chr.nenej

nehnutelnosti

Spolocn.

nehnutelnost

Umiestnenie

pozemku

Druh

pr.vneho

vztahu

275 365 Zastavan. plocha

a n.dvorie

15 1 1

Pr.vny vztah k stavbe s.pisné c.slo 70 evidovanej na pozemku parcelné číslo 275 je evidovan. na liste vlastn.ctva c. 3395.

Iné .daje: Bez z.pisu

276 122 Z.hrada 4 1 1

Iné .daje: Bez z.pisu

277/1 314 Z.hrada 4 1 1

Iné .daje: Bez z.pisu

Legenda

Spôsob využ.vania pozemku

4 Pozemok prevažne v zastavanom .zem. obce alebo v z.hradk.rskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasn. n.zka a vysok. zelen a iné poľnohospod.rske plodiny

15 Pozemok, na ktorom je postaven. bytov. budova oznacen. s.pisn.m c.slom

Spolocn. nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnen. v zastavanom .zem. obce

Vlastn.k Pocet vlastn.kov: 3

Poradové

c.slo

Titul, priezvisko, meno, rodné meno / N.zov

Miesto trvalého pobytu / S.dlo

D.tum narodenia, rodné c.slo / ICO / In. identifikacn. .daj

Spoluvlastn.cky

podiel

2 Fatur.k Juraj r. , , PSC , , D.tum narodenia:

3/8

Titul nadobudnutia:

16D/561/2012 - Z 2920/2013.- 320/2013, podiel 1/4

12/222/2020 - Z-1719/2020.- 252/2020, podiel 1/8

Iné .daje:

Zl.cenie podielov pri z.pise - Z 1719/2020.- 252/2020

Pozn.mky K nehnutelnosti

Ozn.menie o zacat. realiz.cie z.ložného pr.va z.ložn.m veriteľom Všeobecn. .verov. banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, ICO 31 320 155, formou dobrovolnej dražby - P 229/2015.-367/2015

-

1 z 2

Spr.vca - Neevidovan.

N.jomca - Neevidovan.

In. opr.vnén. osoba - Neevidovan.

CAST C: TARCHY

V.pis je nepoužiteln. na pr.vne .kony

Ozn.menie 180002 zo dna 19.01.2018 o zacat. realiz.cie z.ložného pr.va na nehnutelnosti z.ložn.m veriteľom Všeobecn. .verov. banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, ICO 31 320 155, formou dobrovolnej dražby - P-18/2018.- 272/2018

-

Poznamen.va sa zacatie s.dneho konania na Okresnom s.de v Trenc.ne pod sp. zn.

24Csp/24/2019 o neplatnosť zmluvy a iné + NO - P-44/2019.- 83/2019

-

3 Jic.nska Poliakov. M.ria r. , , PSC

, D.tum narodenia:

5/16

Titul nadobudnutia:

16D/561/2012 - Z 2920/2013.- 320/2013, podiel 1/4

12/222/2020 - Z-1719/2020.- 252/2020, podiel 1/16

Iné .daje:

Zl.cenie podielov pri z.pise - Z 1719/2020.- 252/2020

Pozn.mky K nehnutelnosti

Ozn.menie o zacat. realiz.cie z.ložného pr.va z.ložn.m veriteľom Všeobecn. .verov. banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, ICO 31 320 155, formou dobrovolnej dražby - P 229/2015.-367/2015

-

Ozn.menie 180002 zo dna 19.01.2018 o zacat. realiz.cie z.ložného pr.va na nehnutelnosti z.ložn.m veriteľom Všeobecn. .verov. banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, ICO 31 320 155, formou dobrovolnej dražby - P-18/2018.- 272/2018

-

Poznamen.va sa zacatie s.dneho konania na Okresnom s.de v Trenc.ne pod sp. zn.

24Csp/24/2019 o neplatnosť zmluvy a iné + NO - P-44/2019.- 83/2019

-

4 Klobucn.kov. Elena r. , , PSC , , D.tum

narodenia:

5/16

Titul nadobudnutia:

16D/561/2012 - Z 2920/2013.- 320/2013, podiel 1/4

12/222/2020 - Z-1719/2020.- 252/2020, podiel 1/16

Iné .daje:

Zl.cenie podielov pri z.pise - Z 1719/2020.- 252/2020

Pozn.mky K nehnuteľnosti

Ozn.menie o začat. realiz.cie z.ložného pr.va z.ložn.m veriteľom Všeobecn. .verov. banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, ICO 31 320 155, formou dobrovoľnej dražby - P 229/2015.-367/2015

-

Ozn.menie 180002 zo dňa 19.01.2018 o začat. realiz.cie z.ložného pr.va na nehnuteľnosti z.ložn.m veriteľom Všeobecn. .verov. banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, ICO 31 320 155, formou dobrovoľnej dražby - P-18/2018.- 272/2018

-

Poznamen.va sa začatie s.dneho konania na Okresnom s.de v Trenč.ne pod sp. zn. 24Csp/24/2019 o neplatnosť zmluvy a iné + NO - P-44/2019.- 83/2019

-

K nehnuteľnosti

K vlastn.kovi

Obsah

- Všeobecn. .verov. banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, ICO 31 320 155 - z.ložné pr.vo na nehnuteľnosti, pozemok p.c.KN 275, 276, 277/1 na z.klade z.ložnej zmluvy zo dňa 21.3.2011 - V 577/2011.-74/2011

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.02.2025 bez účasti vlastníkov, ktorí neumožnili vstup na pozemok a do rodinného domu. Technický stav a vybavenosť domu boli určené odhadom.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 14.02.2025

d) Technická dokumentácia:

Zadávatelom bola poskytnutá čiastočná projektová dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

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

Stavby:

Rodinný dom s. č. 70 na parc. č. 275

Pozemky:

- parc.č.275, 276, 277/1

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

Neboli zistené.

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):

Nehnuteľnosť je umiestnená v súlade s územným plánom obce.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Dom s.č.70 na p.č.275

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Ide o samostatne umiestnený rodinný dom, murovaný, čiastočne podpivničený, prízemný, s obytným podkrovím. Podľa potvrdenia obce Ladce bol dom daný do užívania v roku 1970.

Dispozičné riešenie:

Suterén : 2 x pivnica

Prízemie : zádverie, WXC, predsieň, schodisko, komora, kúpeľňa, kuchyňa, 2 x izba

Podkrovie : izba

Technické riešenie:**1. Podzemné podlažie**

- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - cementový poter
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené
- Výplne otvorov - okná - jednoduché drevené alebo ocelové
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter, tehlová dlažba
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - mäkké drevo s podstupnicami
- Strecha - krovy - väznicové valbové, stanové; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky;
- vane; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - dvojité drevené s doskovým ostiením s dvoj. s trojvrstv. zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - palubovky, dosky, xylolit; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - plynový sporák, sporák na propán-bután; - drezové umývadlo ocelové smaltované; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa ocelová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - liatinové a kameninové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s poistkami

1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhladom drevené trámové
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - dvojité drevené s doskovým ostiením s dvoj. s trojvrstv. zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny gumové, z PVC, lino
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely

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*(20,87)	25,04	120/25,04=4,792
1. NP	1970	9,50*9,00+4,30*2,05	94,32	120/94,32=1,272
1. Podkrovie	1970	1,2*(4,20*3,60)	18,14	120/18,14=6,615

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	1.PK
1	Osadenie do terénu			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-	-
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	-	1290	-
	4.1.d murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	-	-	1000
	4.3 z monolitického betónu	1250	-	-

5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	400	400
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	104 0	104 0	-
	7.1.b s rovným podhladom drevené trámové	-	-	760
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	-	625	-
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	-	670	-
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65	-
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20	-
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	260	65
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.6 cementový poter	180	-	-
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	-	190	-
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	-	135	135
18	Okná			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostení s dvoj. s trojvrstv. zasklením	-	340	340
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-	-
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	-	-	120
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	-	185	-
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	-	150	-
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-	-

24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	-	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	-	-
	25.2 svetelná	-	155	-
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	55	-
	Spolu	4475	6740	3460

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (3 ks)	-	75	-
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	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	-	50	-
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	-	15	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4 bm)	-	220	-
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	-	30	-
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10	-
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35	-
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	-	20	-
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25	-
40	Vnútorne obklady			
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	-	55	-
	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	-	865	-

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. PP	$(4475 + 0 * 4,792) / 30,1260$	148,54
1. NP	$(6740 + 865 * 1,272) / 30,1260$	260,25
1. Podkrovie	$(3460 + 0 * 6,615) / 30,1260$	114,85

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	55	45	100	55,00	45,00
1. NP	1970	55	45	100	55,00	45,00
1. Podkrovie	1970	55	45	100	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 1970		
Východisková hodnota	$148,54 \text{ Eur/m}^2 * 25,04 \text{ m}^2 * 3,831 * 1,00$	14 249,18
Technická hodnota	$45,00\% \text{ z } 14 249,18$	6 412,13
1. NP z roku 1970		
Východisková hodnota	$260,25 \text{ Eur/m}^2 * 94,32 \text{ m}^2 * 3,831 * 1,00$	94 038,71
Technická hodnota	$45,00\% \text{ z } 94 038,71$	42 317,42
1. Podkrovie z roku 1970		
Východisková hodnota	$114,85 \text{ Eur/m}^2 * 18,14 \text{ m}^2 * 3,831 * 1,00$	7 981,42
Technická hodnota	$45,00\% \text{ z } 7 981,42$	3 591,64

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	14 249,18	6 412,13
1. nadzemné podlažie	94 038,71	42 317,42
1. podkrovné podlažie	7 981,42	3 591,64
Spolu	116 269,31	52 321,19

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom sa nachádza v obci Ladce, na hlavnej ulici, vedenej obcou, v blízkosti centra obce. Rodinný dom je postavený samostatnej zástavbe, má iba nadzemné podlažie, čiastočne je podpivničený. Od okresného mesta Ilava je obec vzdialená približne 5 km (centrum obce a mesta) a dopravné spojenie je prímestskou autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne 15 min. Obec je vyhľadávaným obytným satelitom mesta.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

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

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli zistené. Na predmetné nehnuteľnosti viazne záložné právo v prospech VÚB, a. s. Bratislava.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,5.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} * V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,500	13	6,50
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	I.	1,500	30	45,00
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	1,000	8	8,00
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,500	7	10,50
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,500	10	5,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	1,000	9	9,00
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,500	6	9,00
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	1,000	5	5,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,500	6	9,00
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,500	7	3,50
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,500	7	3,50
	železnica a autobus				

13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,275	10	2,75
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,050	8	0,40
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,000	9	9,00
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,500	8	4,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	III.	0,500	7	3,50
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,050	4	0,20
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	1,000	20	20,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	156,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 156,85 / 180$	0,871
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 52\,321,19 \text{ Eur} * 0,871$	45 571,76 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV 17

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok v zastavanom území obce, v centre obce a na hlavnej ulici, zastavaný rodinným domom, v oblasti s rovnomerným záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemok je prístupný po spevnenej komunikácii, s možnosťou napojenia elektrinu, plyn, vodovod.

Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené.

Východiskovú hodnotu pozemku stanovujem vo výške 50 % z východiskovej hodnoty krajského mesta Trenčín.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
275	zastavaná plocha a nádvorie	365,00	1/1	365,00
276	záhrada	122,00	1/1	122,00
277/1	záhrada	314,00	1/1	314,00
Spolu výmera				801,00

Obec:

Ladce

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 50,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 13,28 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficient u
k_s koeficient všeobecnej situácie	3.centrá obcí do 5 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5.rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,30$ $* 1,20 * 2,50 * 1,00$	3,5100
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 13,28 \text{ Eur/m}^2$ $* 3,5100$	46,61 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 275	365,00 m ² * 46,61 Eur/m ² * 1/1	17 012,65
parc. č. 276	122,00 m ² * 46,61 Eur/m ² * 1/1	5 686,42
parc. č. 277/1	314,00 m ² * 46,61 Eur/m ² * 1/1	14 635,54
Spolu		37 334,61

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Dom s.č.70 na p.č.275	45 571,76
Pozemky	
LV 17 - parc. č. 275 (365 m ²)	17 012,65
LV 17 - parc. č. 276 (122 m ²)	5 686,42
LV 17 - parc. č. 277/1 (314 m ²)	14 635,54
Spolu pozemky (801,00 m²)	37 334,61
Všeobecná hodnota celkom	82 906,37
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	82 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatdväťtisícdeväťsto Eur	

V Nitre, dňa 30.03.2025

Ing. Andrej Gálik



IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku zo 17.01.2025
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3395 k. ú. Ladce zo dňa 12.12.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 17 k. ú. Ladce zo dňa 12.12.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu č. KN 275 k. ú. Ladce zo dňa 09.03.2011 vydaná Správou katastra Ilava pod č. 660/01.
- Potvrdenie o veku stavby vydané Obcou Ladce dňa 27.02.2025
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysu suterénu, prízemí a podkrovia
- Protokol z obhliadky
- Fotodokumentácia



U9, a.s.
Zelínarska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Andrej Gálik
Priechodná 4867/25A
949 01 Nitra

V Bratislave, dňa 17.01.2025

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je nižšie uvedená nehnuteľnosť.

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 17	Okres: Ilava Obec: Ladce Katastrálne územie: Ladce	Okresný úrad – katastrálny odbor: Ilava	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
275	Zastavaná plocha a nádvorie	365	
276	Záhrada	122	
277/1	Záhrada	314	

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Císlo LV: 3395	Okres: Ilava Obec: Ladce Katastrálne územie: Ladce	Okresný úrad – katastrálny odbor: Ilava	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na pozemku parcelné číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
70	275	Rodinný dom	10

Vlastníkom predmetu dražby na LV č. 17 v podiele 3/8 je:

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

Vlastníkom predmetu dražby na LV č. 17 v podiele 5/16 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Mária Jičínska Poliaková r.
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Vlastníkom predmetu dražby na LV č. 17 v podiele 5/16 je:

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

Vlastníkom predmetu dražby na LV č. 3395 v podiele 7/16 je:

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

Vlastníkom predmetu dražby na LV č. 3395 v podiele 9/32 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Mária Jičínska Poliaková r.
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Vlastníkom predmetu dražby na LV č. 17 v podiele 3/8 je:

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

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 14.02.2025 o 13:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v **elektronickej podobe, vrátane fotografií** na adresu: zuzana.skublova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v **5 kópiách**. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

	U9, a.s., Zelinárska 6
	821 03 Bratislava
	OS Bra: slava l., odd. Sa vl. 3070/B
	IČO: 35849703 DIČ: 2021704380
	IČ DP: 5K3021704380
	U9, a.s.
	v.z. Mgr. Mária Chlipalová

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 302 Ilava
Obec : 513296 Ladce
Katastrálne územie : 830488 Ladce

Dátum vyhotovenia : 12.12.2024
Čas vyhotovenia : 9:31:46
Údaje platné k : 11.12.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3395

Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe Z-1871/2024 (Iná listina)

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
70	275	10	rodinný dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 275 pod stavbou s.č. 70 je evidovaný na liste vlastníctva č. 17.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 3

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
3	Faturík Juraj r. , , PSČ , , Dátum narodenia:	7/16
	Titul nadobudnutia: 16D/561/2012 - Z 2920/2013.- 320/2013, podiel 1/8 12D/222/2020 - Z-1719/2020.- 252/2020, podiel 7/16	
	Iné údaje: Zlúčenie podielov pri zápise - Z-1719/2020.- 252/2020	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí realizácie záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31 320 155, formou dobrovoľnej dražby - P 229/2015.-367/2015	-
	Oznámenie 180002 zo dňa 19.01.2018 o začatí realizácie záložného práva na nehnuteľnosti záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31 320 155, formou dobrovoľnej dražby - P-18/2018.- 272/2018	-
	Poznamenáva sa začatie súdneho konania na Okresnom súde v Trenčíne pod sp. zn. 24Csp/24/2019 o neplatnosť zmluvy a iné + NO - P-44/2019.- 83/2019	-
4	Jičínska Poliaková Mária r. , , PSČ , , Dátum narodenia:	9/32
	Titul nadobudnutia: 16D/561/2012 - Z 2920/2013.- 320/2013, podiel 1/8 12D/222/2020 - Z-1719/2020.- 252/2020, podiel 9/32	

	Iné údaje: Zlúčenie podielov pri zápise - Z-1719/2020.- 252/2020	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí realizácie záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31 320 155, formou dobrovoľnej dražby - P 229/2015.-367/2015	-
	Oznámenie 180002 zo dňa 19.01.2018 o začatí realizácie záložného práva na nehnuteľnosti záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31 320 155, formou dobrovoľnej dražby - P-18/2018.- 272/2018	-
	Poznamenáva sa začatie súdneho konania na Okresnom súde v Trenčíne pod sp. zn. 24Csp/24/2019 o neplatnosť zmluvy a iné + NO - P-44/2019.- 83/2019	-
5	Klobučníková Elena r. , , , PSČ , , Dátum narodenia:	9/32
	Titul nadobudnutia: 16D/561/2012 - Z 2920/2013.- 320/2013, podiel 1/8 12D/222/2020 - Z-1719/2020.- 252/2020, podiel 9/32	
	Iné údaje: Zlúčenie podielov pri zápise - Z-1719/2020.- 252/2020	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí realizácie záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31 320 155, formou dobrovoľnej dražby - P 229/2015.-367/2015	-
	Oznámenie 180002 zo dňa 19.01.2018 o začatí realizácie záložného práva na nehnuteľnosti záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31 320 155, formou dobrovoľnej dražby - P-18/2018.- 272/2018	-
	Poznamenáva sa začatie súdneho konania na Okresnom súde v Trenčíne pod sp. zn. 24Csp/24/2019 o neplatnosť zmluvy a iné + NO - P-44/2019.- 83/2019	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31 320 155 - záložné právo na nehnuteľnosti, rodinný dom s.č.70 na pozemku p.č.KN 275 na základe záložnej zmluvy zo dňa 21.3.2011 - V 577/2011.-74/2011

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 302 Ilava
Obec : 513296 Ladce
Katastrálne územie : 830488 Ladce

Dátum vyhotovenia : 12.12.2024
Čas vyhotovenia : 9:42:38
Údaje platné k : 11.12.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 17

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
275	365	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 70 evidovanej na pozemku parcelné číslo 275 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3395.							
Iné údaje: Bez zápisu							
276	122	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
277/1	314	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 3

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	Faturík Juraj r. , , PSČ , , Dátum narodenia:	3/8
	Titul nadobudnutia: 16D/561/2012 - Z 2920/2013.- 320/2013, podiel 1/4 12/222/2020 - Z-1719/2020.- 252/2020, podiel 1/8	
	Iné údaje: Zlúčenie podielov pri zápise - Z 1719/2020.- 252/2020	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí realizácie záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31 320 155, formou dobrovoľnej dražby - P 229/2015.-367/2015	-

	Oznámenie 180002 zo dňa 19.01.2018 o začatí realizácie záložného práva na nehnuteľnosti záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31 320 155, formou dobrovoľnej dražby - P-18/2018.- 272/2018	-
	Poznamenáva sa začatie súdneho konania na Okresnom súde v Trenčíne pod sp. zn. 24Csp/24/2019 o neplatnosť zmluvy a iné + NO - P-44/2019.- 83/2019	-
3	Jičínska Poliaková Mária r. , , PSČ , Dátum narodenia:	5/16
Titul nadobudnutia: 16D/561/2012 - Z 2920/2013.- 320/2013, podiel 1/4 12/222/2020 - Z-1719/2020.- 252/2020, podiel 1/16		
Iné údaje: Zlúčenie podielov pri zápise - Z 1719/2020.- 252/2020		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Oznámenie o začatí realizácie záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31 320 155, formou dobrovoľnej dražby - P 229/2015.-367/2015		-
Oznámenie 180002 zo dňa 19.01.2018 o začatí realizácie záložného práva na nehnuteľnosti záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31 320 155, formou dobrovoľnej dražby - P-18/2018.- 272/2018		-
Poznamenáva sa začatie súdneho konania na Okresnom súde v Trenčíne pod sp. zn. 24Csp/24/2019 o neplatnosť zmluvy a iné + NO - P-44/2019.- 83/2019		-
4	Klobučníková Elena r. , , PSČ , Dátum narodenia:	5/16
Titul nadobudnutia: 16D/561/2012 - Z 2920/2013.- 320/2013, podiel 1/4 12/222/2020 - Z-1719/2020.- 252/2020, podiel 1/16		
Iné údaje: Zlúčenie podielov pri zápise - Z 1719/2020.- 252/2020		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Oznámenie o začatí realizácie záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31 320 155, formou dobrovoľnej dražby - P 229/2015.-367/2015		-
Oznámenie 180002 zo dňa 19.01.2018 o začatí realizácie záložného práva na nehnuteľnosti záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31 320 155, formou dobrovoľnej dražby - P-18/2018.- 272/2018		-
Poznamenáva sa začatie súdneho konania na Okresnom súde v Trenčíne pod sp. zn. 24Csp/24/2019 o neplatnosť zmluvy a iné + NO - P-44/2019.- 83/2019		-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31 320 155 - záložné právo na nehnuteľnosti, pozemok p.č.KN 275, 276, 277/1 na základe záložnej zmluvy zo dňa 21.3.2011 - V 577/2011.-74/2011

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Organizácia Katastrálny úrad v Trenčíne Správa katastra Ilava	Okres ILAVA	Obec LADCE	Kat. územie LADCE
	Číslo zákazky 660/11	Mapový list č ILAVA 0-4/31, 0-4/33	Mierka 1 : 1000 Krid 1
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu: KN 275			
Vyhotovil			
Dňa 09.03.2011	Meno Cabalová		



OBEC LADCE

Obecný úrad Ladce, Hviezdoslavova ulica 599/133, 018 63 Ladce

U9, a.s.

Zelinárska 6

821 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

naše číslo

SDP-17/2025-2491/2025

Vybavuje/linka

Ing. Zuzana Malovcová Seidl

042/32 142 07

Ladce

27.02.2025

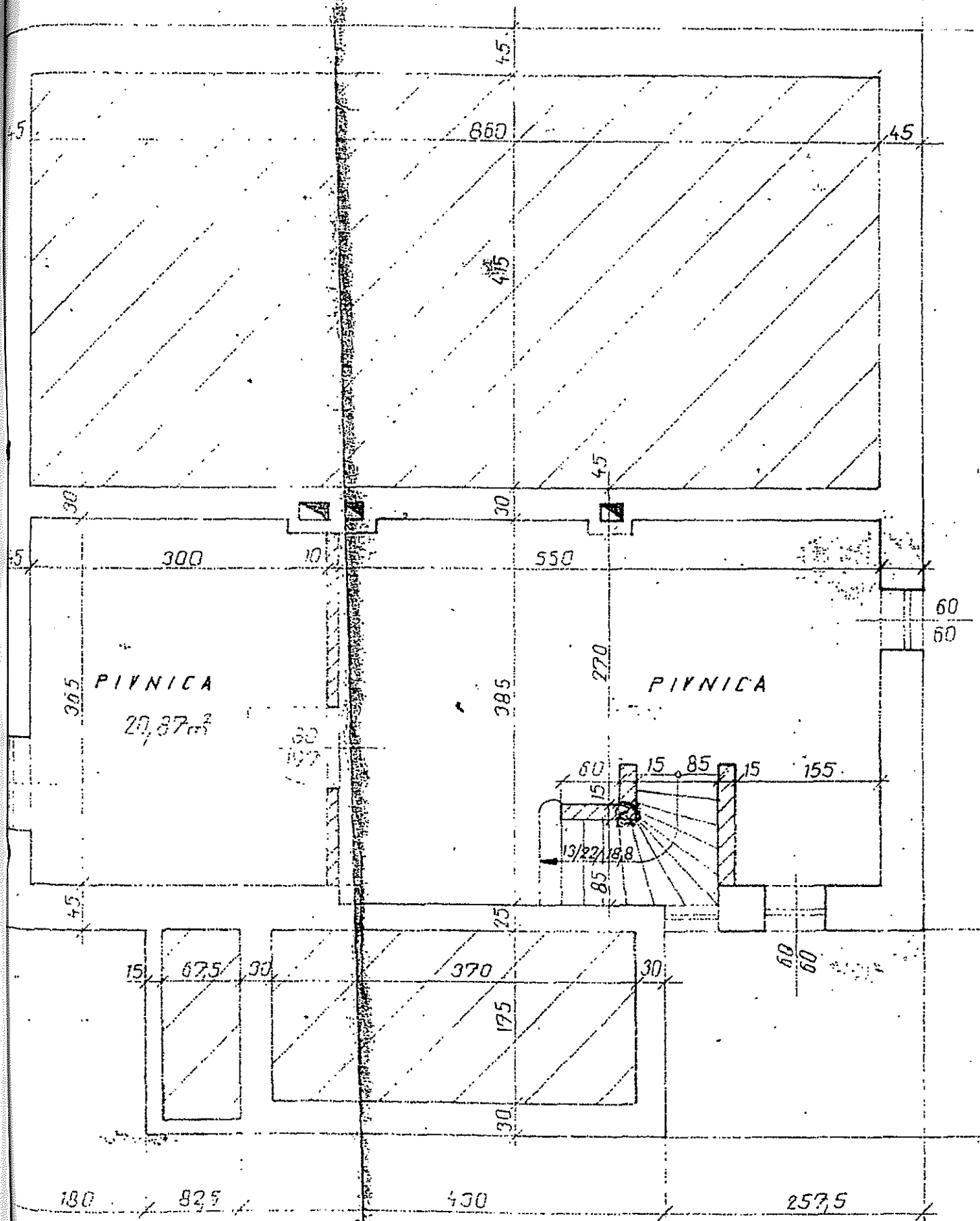
Vec: Potvrdenie o veku stavby

Obec Ladce, zastúpená starostom obce Dominikom Košťalikom, potvrdzuje, že rodinný dom na Hviezdoslavovej ulici súpisné číslo 70/25 v obci Ladce, parcela KN-C 275, bol daný do užívania v roku 1970.

Toto potvrdenie sa vydáva na žiadosť menovaného.

S pozdravom

Dominik Košťalik
starosta obce



Faturik Yuraj

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

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

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je nižšie uvedená nehnuteľnosť.

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 17	Okres: Ilava Obec: Ladce Katastrálne územie: Ladce	Okresný úrad – katastrálny odbor: Ilava	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
275	Zastavaná plocha a nádvorie	365	
276	Záhrada	122	
277/1	Záhrada	314	

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 3395	Okres: Ilava Obec: Ladce Katastrálne územie: Ladce	Okresný úrad – katastrálny odbor: Ilava	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na pozemku parcelné číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
70	275	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):	/
Odovzdané 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 obhlíadke:

Dátum a čas obhlíadky stanovený vo výzve dražobníka:	14.02.2025 o 13:00 hod.
Dátum a čas trvania obhlíadky:	14.02.2025 13 - 13:30
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhlíadka nebola umožnená:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

nehnuteľnosť nebola sprístupnená

brána a bránka boli vzamknuté

zvonček - nefunkčný

Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastník/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.

Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som nezamičal 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
Ing. Andrej Gélík	znalec	

*** Svojim podpisom ako osoba, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť a teda zároveň ako dotknutá osoba v zmysle zákona ***

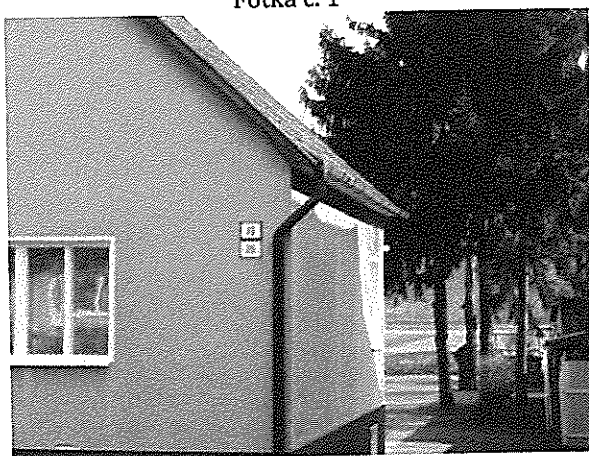
Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné 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.



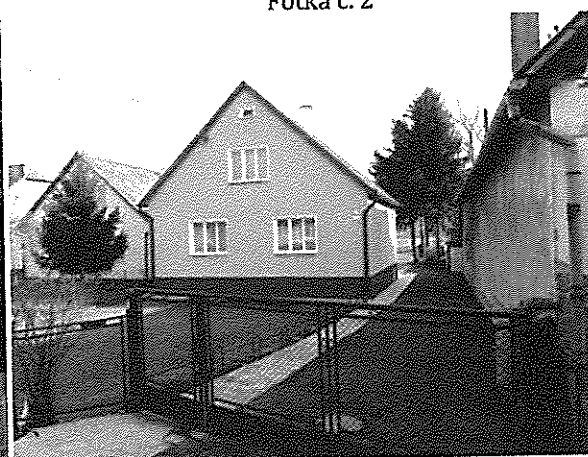
Fotka č. 1



Fotka č. 2



Fotka č. 3



Fotka č. 4



Fotka č. 5



Fotka č. 6

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 30/2025.

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

Podpis znalca



