

**Znalec:** Ing. Pavel Jurko, Kendice č. 425, 082 01 Kendice, mob. 0907 194 349 , pjurko425@gmail.com

**znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetie - pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti**

**Zadávateľ:** HeyPay, s.r.o, Mostová 2,811 02 Bratislava

**Číslo spisu / objednávky/:** písomná objednávka HP 019/21/30A zo dňa 19.2.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 38/2024

**Predmet znaleckého posudku:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: rodinného domu s.č. 68 na parc. č. 424 s príslušenstvom a pozemky parc. registra C č. 424 zastavaná plocha a nádvorie 111 m<sup>2</sup> a parc. č. 425 zastavaná plocha a nádvorie 456 m<sup>2</sup> zapísané v LV č. 55, nachádzajúce sa v zastavanom území obce Banské, katastr. územie Banské, okres Vranov nad Topľou za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

HeyPay s.r.o.

04. 04. 2024

POSTÚPENÉ: 39112024

**Počet strán posudku:** 27 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 6

**Počet vyhotovení:** 2 x objednávateľ, 1x spracovateľ, 2 x CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa písomnej objednávky HP 019/21/30A zo dňa 19.2.2024 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - rodinného domu s.č. 68 na parc. č. 424 s príslušenstvom a pozemky parc. registra C č. 424 zastavaná plocha a nádvorie 111 m<sup>2</sup> a parc. č. 425 zastavaná plocha a nádvorie 456 m<sup>2</sup> zapísané v LV č. 55, nachádzajúce sa v zastavanom území obce Banské, katastr. územie Banské, okres Vranov nad Topľou .

**2. Účel znaleckého posudku:** Ohodnotenie nehnuteľnosti podľa vyhlášky ku dňu ohodnotenia, pre právny účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

**3. Dátum vyžiadania posudku:** 19. 2.2024

**4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok/ rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:** 14.3.2024

**5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 22.3.2024

**6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :**

### 6.1 Dodané zadávateľom :

- Písomná objednávka HP 019/21/30A zo dňa 19.2.2024
- Potvrdenie o veku RD s.č. 68 v kat.území Banské zo dňa 4.4.2016
- Pôdorys 1.NP a pôdorys 2.NP ohodnocovaného RD s.č. 68

### 6.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 55 vytvorený dňa 22. 3. 2024, k.ú. Banské
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Banské zo dňa 22.3.2024
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti vykonaná pri obhliadke dňa 14.3.2024 o 09:00 hod. len z verejného priestranstva
- Zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti –nebolo umožnené

## 7. Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Vyhláška č.228/2018 Z.z.Ministerstva spravodlivosti SR, 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. 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 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
- 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
- Zákon č. 527/2002 Z. z.Zákon o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

## 8. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

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

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

#### Technická hodnota stavieb (TH)

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

### b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre **4. štvrt'rok 2023**.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená odborným odhadom 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 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 m<sup>2</sup> 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).

## 9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- neohodnocovať parcelu č. 426/1 záhrada, ktorá je evidovaná v LV č. 55
- iné nie su

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

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

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

##### Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

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:

$$V\dot{S}H_S = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

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:

$$V\dot{S}H_S = M \cdot V\dot{S}H_{Mj} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\dot{S}H_{Mj}$  – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

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:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
 V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
 k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie

#### 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:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,

V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 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 nehnuteľností, 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 tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

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

$$v\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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 :

1. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 55 vytvorená dňa 22.3.2024, katastrálne územie Banské, okres Vranov nad Topľou

#### A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 424 zastavaná plocha 111 m<sup>2</sup>,

parc. č. 425 zastavaná plocha 456 m<sup>2</sup>,

parc. č. 426/1 záhrada 200 m<sup>2</sup>,

Stavby

Rodinný dom s.č. 68 na parc.č. 424

#### Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Vlastník

5. Gutí Szeverin r. Gutí, 094 12, Banské, č. 85, SR, Dátum narodenia: 24.04.1965 Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titl. nadobudnutia :

Kúpna zmluva V-840/2017 z 29.05.2017; Kúpna zmluva V-843/2017 z 30.05.2017 - 451/17

Iné údaje: Bez zápisu

**Poznámky:**

K nehnuteľnosti Poznamenáva sa -Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom Všeobecná úverová banka,a.s.,IČO 31320155,zastúpená spoločnosťou HeyPay s.r.o. Bratislava, formou dobrovoľnej dražby,P-270/2021-44/21

**Časť C: Ťarchy**

Na podiel pod B5: Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.: 001/255162/16-001/000 zo dňa 05.05.2016, netýka sa CKN par.č. 426/1, V 865/2016-100/16, 111/16, 112/16  
Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorickým úradom Vranov nad Topľou, JUDr. Štefan Šviderský PhD. na základe exekučného príkazu zriadením exek. zál. práva na nehnuteľnosti č. 178EX 74/22 zo dňa 21.06.2022, Z-1842/2022 - 65/22

**c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.3.2024 o 9:00 hod. , pri ktorej bol obhliadnutý rodinný dom s príslušenstvom len z verejného priestranstva , nakoľko vstup na ohodnocovaný pozemok a obhliadka ohodnocovanej nehnuteľnosti znalcovi nebola umožnená.

Fotodokumentácia bola vykonaná len z verejného priestranstva vyhotovená pri obhliadke dňa 14.3.2024 o 9:00 hod. nakoľko miestna obhliadka predmetnej nehnuteľnosti nebola umožnená.

Porovnanie so skutkovým stavom som nemohol vykonať.

Vlastník nehnuteľnosti sa napriek riadnej výzve v zmysle §10 ods.1 zákona 527/2002 Z.z obhliadku nehnuteľnosti neumožnil.

Podľa §12 ods.3 zák.č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách : ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

**Znalec nakoľko mu obhliadka nehnuteľnosti nebola umožnená nezodpovedá za rozdielne skutočnosti skutkového stavu so skutočnosťou ohodnocovanou v ZP, v ktorej vychádzal z podkladov od objednávateľa - zo ZP č. 30/2016 , ktorý vypracoval Ing. Jozef Mikloš a podľa zistení viditeľných z verejného priestranstva .**

**d/ Technická dokumentácia:**

Zadáateľom bola poskytnutá čiastočná projektová dokumentácia v rozsahu pôdorys 1.NP a pôdorys 2.NP , ktoré tvoria prílohu ZP . Rozmery nehnuteľnosti sú zakreslené v pôdorysoch 1.a 2.NP, ktoré tvoria prílohu znaleckého posudku .

**e/ Údaje katastra nehnuteľnosti:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti - LV č. 55 a informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 22.3.2024 boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra:

- rozdiely neboli zistené.

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

<b>Rodinný dom s.č. 68 na p.č. 424</b>
Oplotenie predné od cesty a od predzahrádky
Oplotenie z vlnitého plechu
Vodovodná prípojka
Domáca vodáreň
Kanalizačná prípojka
Prípojka plynu
Spevnená plocha

**Pozemky:**parc. č. 424 zastavaná plocha 111 m<sup>2</sup>,parc. č. 425 zastavaná plocha 456 m<sup>2</sup>,

v zmysle LV č. 55 zo dňa 22.3.2024, nachádzajúce sa v zastavanom území obce Banské, katastr. územie Banské

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

- predmetom ohodnotenia nie je parc. č. 426/1, ktorá je evidovaná v LV č. 55
- iné nie su

**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):** Územný plán obce Banské zverejnený na webovej stránke mesta <https://www.obecbanske.sk/>

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom s.č. 68 na p.č. 424, k.ú. Banské

##### POPIS STAVBY

Jedná sa samostatne stojaci RD s.č. 68 na parc. č. 424 nachádzajúci sa na rovinnom pozemku v obci Banské, kat. územie Banské v zastavanom území obce mimo centra obce v jej južnej časti pri miestnej asfaltovej komunikácii vo vzdialenosti cca. 400 m od stredu obce v pomerne tichej lokalite. Na základe potvrdenia obce Banské, ktoré tvorí prílohu ZP stanovujem začiatok užívania RD v roku 1968. Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené.

Nehuteľnosť - ohodnocovaný RD ku dňu obhliadky je napojený na verejný rozvod ELI, vodovod z vlastnej studne, na verejnú kanalizáciu a na verejný rozvod zemného plynu.

Pri obhliadke bol obhliadnutý rodinný dom, t.j. exteriér RD, okolie rodinného domu len z verejného priestranstva.

**Vstup do ohodnocovanej nehnuteľnosti a obhliadka interiéru RD nebola znalcovi umožnená.**

Vlastník nehnuteľnosti napriek riadnej výzve v zmysle §10 ods.1 zákona 527/2002 Z.z. sa obhliadky nezúčastnil.

Podľa §12 ods.3 zák.č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách: ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

**Znalec pri ohodnotení nehnuteľnosti vychádzal z podkladov od objednávateľa ZP, ktorý mu poskytol ZP č. 30/2016 vypracovaný znalcom Ing. Jozefom Miklošom zo dňa 15.4.2016 a podľa zistenia z verejného priestranstva.**

Znalec pri ohodnotení nezodpovedá za prípadné rozdiely vo vybavenosti a v technickom vyhotovení RD, ktoré zistil z podkladov od objednávateľa a z verejného priestranstva, nakoľko mu obhliadka interiéru nehnuteľnosti nebola umožnená.

Ku dňu ohodnotenia na základe posúdenia znalcom z verejného priestranstva a z vonkajšej časti dvora znalec predpokladá že RD je v čase obhliadky obývaný.

##### DISPOZIČNÉ RIEŠENIE :

Dispozičné riešenie RD predpokladám v súlade s popisom v poskytnutom ZP č. 30/2016 objednávateľom a podľa pôdorysov 1. a 2. NP ohodnocovaného RD, ktoré boli znalcovi predložené objednávateľom ZP a ktoré tvoria prílohu ZP.

V 1.NP RD sa nachádzajú tieto miestnosti: chodba, izba, kuchyňa, kúpeľňa s WC a komora

V 2.NP RD sa nachádzajú tieto miestnosti: vstupné schodisko, chodba, 4 x izba a sklad

Porovnanie dispozičného riešenia so skutočnosťou znalec nevykonal, nakoľko obhliadka interiéru ohodnocovanej nehnuteľnosti mu nebola umožnená.

**TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA RD :**

V technickom popise a pri ohodnotení znalec vychádzal z dostupných podkladov od objednávateľa a z obhliadky z verejného priestranstva, nakoľko znalcovi nebola obhliadka nehnuteľnosti umožnená.

**Technické riešenie:****1. Nadzemné podlažie**

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu; deliace konštrukcie - tehlové priečkovky
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické
- Úpravy vonkajších povrchov - obklady fasád - murivo z lomového kameňa
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.do 1,35 m výšky; - kuchyne min. pri sporáku a dreze
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvojvrstvom zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností - podlahoviny z PVC ; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - sporák na tuhé palivo
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - ostatné 3ks ; záchod - splachovací bez umývadla
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický
- Vnútorné rozvody kanalizácie - liatinové a kameninové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

**2. Nadzemné podlažie**

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov ( pórobetón) v skladobnej hrúbke do 30 cm; deliace konštrukcie - tehlové priečkovky
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické
- Schodisko s povrchovou úpravou PVC
- Strecha - krovy - zložitá s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvojvrstvom zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - palubovky , dlažby a podlahy ostatných miestností - keramické dlažby
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - plynové kachle 1 ks
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná

Vybavenie RD bolo ohodnotené podľa podkladov od objednávateľa - podľa poskytnutého ZP č. 30/2016 vypracovaného znalcom Ing. Jozefom Miklošom .

Technický stav ohodnocovaného RD a jeho údržba podľa podkladov od objednávateľa a podľa obhliadky z verejného priestranstva priemerná primeraná veku RD . Hlavné nosné konštrukcie podľa obhliadky z verejného priestranstva bez statických porúch .

Po posúdení stavebno - technického stavu RD , kvality jeho vyhotovenia a použitých materiálov stanovujem životnosť RD odborným odhadom lineárnou metódou na 100 rokov .

Podrobný technický popis oceňovaného RD je uvedený v bodovacej tabuľke samotného ohodnotenia podľa dostupných podkladov od objednávateľa a podľa zistenia z verejného priestranstva .

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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



**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	K <sub>ZP</sub>
1. NP	1968	1,2*(8,95*6,0)	64,44	120/64,44=1,862
2. NP	1968	9,85*10,80	106,38	120/106,38=1,128

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

Bod	Položka	1.NP	2.NP
2	<b>Základy</b>		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
4	<b>Murivo</b>		
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	-	520
	4.3 z monolitického betónu	1250	-
5	<b>Deľiace konštrukcie</b>		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	<b>Vnútorne omietky</b>		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400	400
7	<b>Stropy</b>		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040
8	<b>Krovy</b>		
	8.1 zložitá s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami	-	660
10	<b>Krytiny strechy na krove</b>		
	10.1.c plechové pozinkované	-	570
12	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, zátverné lišty	-	55
13	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20
14	<b>Fasádne omietky</b>		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260
15	<b>Obklady fasád</b>		
	15.2.f škárované lícovky, murivo z lomového kameňa nad 1/2 do 2/3	225	-
	15.4.f škárované lícovky, murivo z lomového kameňa do 1/3	40	-

16	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>		
	16.4 PVC, guma	-	180
17	<b>Dvere</b>		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135
18	<b>Okná</b>		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530
22	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>		
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	-
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	-	185
23	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>		
	23.2 keramické dlažby	150	150
25	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>		
	25.2 svetelná	155	155
30	<b>Rozvod vody</b>		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	-
31	<b>Inštalácia plynu</b>		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	-
	<b>Spolu</b>	<b>5275</b>	<b>5020</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

33	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>		
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	-
34	<b>Zdroj teplej vody</b>		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-
35	<b>Zdroj vykurovania</b>		
	35.2.c lokálne - plynové kachle (1 ks)	-	60
36	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	-
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20	-
37	<b>Vnútorne vybavenie</b>		
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	-
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	-
38	<b>Vodovodné batérie</b>		

	38.4 ostatné (3 ks)	45	-
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	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	-
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
	<b>Spolu</b>	<b>600</b>	<b>60</b>

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(5275 + 600 * 1,862)/30,1260$	212,18
2. NP	$(5020 + 60 * 1,128)/30,1260$	168,88

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1968	56	44	100	56,00	44,00
2. NP	1968	56	44	100	56,00	44,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. NP z roku 1968</b>		
Východisková hodnota	$212,18 \text{ €/m}^2 * 64,44 \text{ m}^2 * 3,661 * 0,95$	47 553,59
Technická hodnota	44,00% z 47 553,59	20 923,58
<b>2. NP z roku 1968</b>		
Východisková hodnota	$168,88 \text{ €/m}^2 * 106,38 \text{ m}^2 * 3,661 * 0,95$	62 482,95
Technická hodnota	44,00% z 62 482,95	27 492,50

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	47 553,59	20 923,58
2. nadzemné podlažie	62 482,95	27 492,50
<b>Spolu</b>	<b>110 036,54</b>	<b>48 416,08</b>

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

## 2.2.1 Plot: Oplotenie predné od cesty a od predzahrádky

Jedná sa o oplotenie predné od prístupovej komunikácie zo severnej strany a oplotenie medzi dvorom a predzahrádkou pred RD zrealizované z výplne zo kovových profilov na podmúrovke z lomového kameňa a na betónovom základe v celkovej dĺžke 22,1 m.

Plot podľa podkladov od objednávateľa bol plot vybudovaný v roku 1972 .

Súčasťou oplotenia je brána a bránka z kovových profilov .

Životnosť oplotenia na základe konštrukčného vyhotovenia a na základe zanedbanej povrchovej úpravy pri ohodnotení je stanovená odborným odhadom lineárnou metódou na 55 rokov .

Nakoľko obhliadka nehnuteľnosti nebola znalcovi umožnená, pri ohodnotení som vychádzal z podkladov od objednávateľa - zo ZP č. 30/2016 vypracovaného znalcom Ing. Miklošom Jozefom a zo zistenia z verejného priestranstva .

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 2 Oplotenie  
**KS:** 2ex Inžinierske stavby

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	22,10m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	z lomového kameňa	22,10m	1045	34,69 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>57,93 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	22,10m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	<b>Plotové vrátka:</b>			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu:	22,10 m
Pohľadová plocha výplne:	22,10*1,0 = 22,10 m <sup>2</sup>
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k <sub>CU</sub> = 3,661
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k <sub>M</sub> = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oploenie predné od cesty a od predzahrádky	1972	52	3	55	94,55	5,45

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(22,10\text{m} * 57,93 \text{ €/m} + 22,10\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 3,661 * 0,95$	6 888,49
Technická hodnota	5,45 % z 6 888,49 €	375,42

**2.2.2 Plot: Oploenie z vlnitého plechu**

Oploenie nehnuteľnosti zo západnej strany parcely č. 425 od miestneho potoka z výplne z pozinkovaného vlnitého plechu na betónovom základe, zabetónovaných kovových stĺpkoch a kovových zvlakoch výšky 1,50 m bez podmúrovky v dĺžke 29 m.

Plot na základe podkladov od objednávateľa bol vybudovaný v roku 1986.

Životnosť oploenia na základe konštrukčného vyhotovenia pri ohodnotení stanovujem odborným odhadom lineárnou metódou na 50 rokov.

Nakoľko obhliadka nehnuteľnosti nebola znalcomi umožnená, pri ohodnotení som vychádzal z predložených podkladov od objednávateľa - zo ZP č. 30/2016 vypracovaného znalcom Ing. Miklošom Jozefom a zo zistenia z verejného priestranstva.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO:	815 2 Oploenie
KS:	2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	29,00m	700	23,24 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>23,24 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	43,50m <sup>2</sup>	611	20,28 €/m

Dĺžka plotu:	29 m
Pohľadová plocha výplne:	$29 \cdot 1,5 = 43,50 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,661$
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 [%]
Oplotenie z vlnitého plechu	1986	38	12	50	76,00	24,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(29,00 \text{ m} \cdot 23,24 \text{ €/m} + 43,50 \text{ m}^2 \cdot 20,28 \text{ €/m}^2) \cdot 3,661 \cdot 0,95$	5 412,18
Technická hodnota	24,00 % z 5 412,18 €	1 298,92

**2.2.3 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka**

Vodovodná prípojka zo studne do RD vybudovaná na základe podkladov od objednávateľa v roku 1968 z ocelového pozinkovaného potrubia v celkovej dĺžke 3,5 m.

Životnosť vodovodnej prípojky je pri ohodnotení stanovená odborným odhadom lineárnou metódou na 60 rokov.

Nakoľko obhliadka nehnuteľnosti nebola znalcomi umožnená, pri ohodnotení som vychádzal z podkladov od objednávateľa - zo ZP č. 30/2016 vypracovaného znalcom Ing. Miklošom Jozefom a zo zistenia z verejného priestranstva.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO:	827 1 Vodovod
Kód KS:	2222 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka:	1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	3,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1968	56	4	60	93,33	6,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,5 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95$	727,33
Technická hodnota	6,67 % z 727,33 €	48,51

**2.2.4 Vonkajšia úprava: Domáca vodáreň**

Jedná sa o domácu vodáreň "Darling" slúžiaci na čerpanie vody do RD vybudovaná na základe podkladov od objednávateľa v roku 1996 umiestnená v komore v 1.NP .

Životnosť domácej vodárne stanovujem pri ohodnotení odborným odhadom lineárnou metódou na 30 rokov .

Nakoľko obhliadka nehnuteľnosti nebola znalcomi umožnená , pri ohodnotení som vychádzal z podkladov od objednávateľa - zo ZP č.30/2016 vypracovaného znalcom Ing. Miklošom Jozefom .

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 1 Vodovod  
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)  
Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$   
Počet merných jednotiek: 1 Ks  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Domáca vodáreň	1996	28	2	30	93,33	6,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 3,661 * 0,95$	767,72
Technická hodnota	6,67 % z 767,72 €	51,21

**2.2.5 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka**

Kanalizačná prípojka plastová DN 110 mm z RD do verejnej kanalizácie . Kanalizácia na základe podkladov od objednávateľa vybudovaná v roku 2008 v celkovej dĺžke 15 m .

Životnosť kanalizačnej prípojky pri ohodnotení som stanovil odborným odhadom lineárnou metódou na 70 rokov .

Nakoľko obhliadka nehnuteľnosti nebola znalcovi umožnená, pri ohodnotení som vychádzal z podkladov od objednávateľa - zo ZP č. 30/2016 vypracovaného znalcom Ing. Miklošom Jozefom a zo zistenia z verejného priestranstva.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové  
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 15 bm  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
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 [%]
Kanalizačná prípojka	2008	16	54	70	22,86	77,14

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95$	917,66
Technická hodnota	$77,14 \% \text{ z } 917,66 \text{ €}$	707,88

**2.2.6 Vonkajšia úprava: Prípojka plynu**

Plynová prípojka z verejnej siete od plynomeru do RD v dĺžke 18 m vybudovaná na základe podkladov od objednávateľa v roku 2005 v dĺžke 18 m.

Životnosť plynovej prípojky pri ohodnotení znalec stanovil odborným odhadom na 50 rokov.

Nakoľko obhliadka nehnuteľnosti nebola znalcovi umožnená, pri ohodnotení som vychádzal z podkladov od objednávateľa - zo ZP č. 30/2016 vypracovaného znalcom Ing. Miklošom Jozefom a zo zistenia z verejného priestranstva.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 5 Plynovod  
Kód KS: 2221 Miestne plynovody  
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)  
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm



Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 18 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	2005	19	31	50	38,00	62,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95$	883,33
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 883,33 \text{ €}$	547,66

**2.2.7 Vonkajšia úprava: Spevnena plocha**

Spevnená plocha zrealizovaná z asfaltobetónu o výmere 25,12 m<sup>2</sup>.  
 Životnosť spevnenej plochy stanovujem odborným odhadom lineárnou metódou na 40 rokov.

Nakoľko obhliadka nehnuteľnosti nebola znalcomi umožnená, pri ohodnotení som vychádzal z podkladov od objednávateľa - zo ZP č. 30/2016 vypracovaného znalcom Ing. Miklošom Jozefom.

**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: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým  
 Položka: 8.6.c) Asfaltový betón hr. 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $395/30,1260 = 13,11 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
 Počet merných jednotiek:  $2,55 * 9,85 = 25,12 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
 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	2012	12	28	40	30,00	70,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	25,12 m <sup>2</sup> ZP * 13,11 €/m <sup>2</sup> ZP * 3,661 * 0,95	1 145,37
Technická hodnota	70,00 % z 1 145,37 €	801,76

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
<b>Rodinný dom s.č. 68 na p.č. 424, k.ú. Banské</b>	110 036,54	48 416,08
Oplotenie predné od cesty a od predzahrádky	6 888,49	375,42
Oplotenie z vlnitého plechu	5 412,18	1 298,92
<b>Celkom za Ploty</b>	<b>12 300,67</b>	<b>1 674,34</b>
Vodovodná prípojka	727,33	48,51
Domáca vodáreň	767,72	51,21
Kanalizačná prípojka	917,66	707,88
Prípojka plynu	883,33	547,66
Spevnená plocha	1 145,37	801,76
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>4 441,41</b>	<b>2 157,02</b>
<b>Celkom:</b>	<b>126 778,62</b>	<b>52 247,44</b>

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**

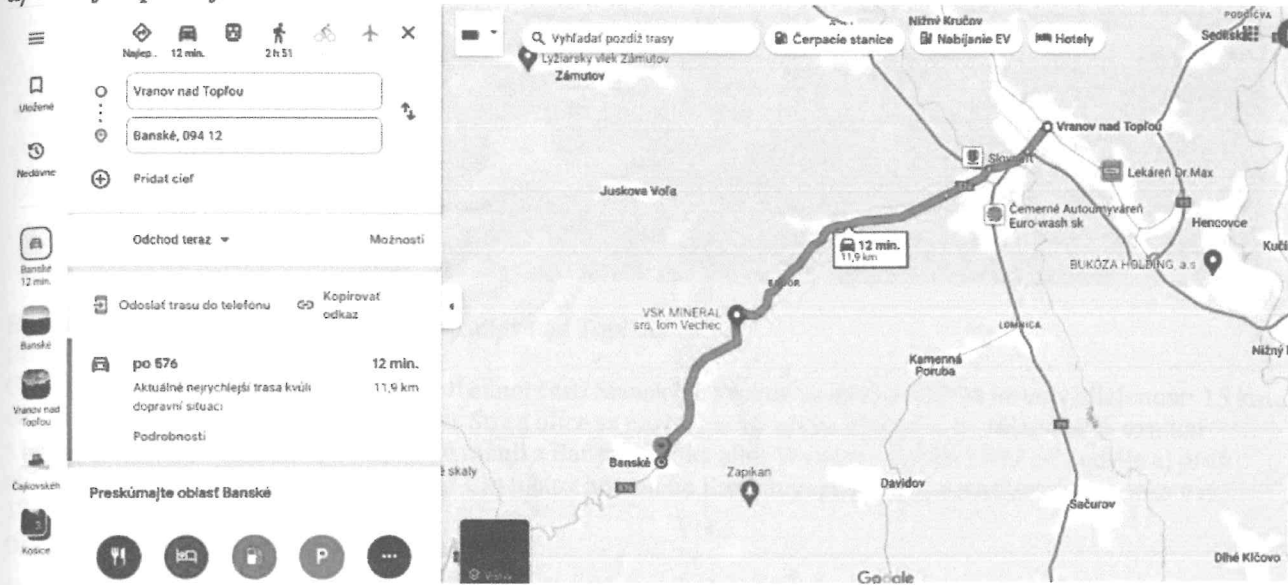
Pri stanovení všeobecnej hodnoty objektu : rodinného domu s.č. 68 na parc. č. 424 s príslušenstvom a pozemky parc. registra C č. 424 zastavaná plocha a nádvorie 111 m<sup>2</sup> a parc. č. 425 zastavaná plocha a nádvorie 456 m<sup>2</sup> zapísané v LV č. 55, nachádzajúce sa v zastavanom území obce Banské, katastr. územie Banské, okres Vranov nad Topľou som vo výpočtoch použil metódu polohovej diferenciácie, ktorá sa mi javí ako najvhodnejšia na zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, vzhľadom k tomu, že zistená hodnota zohľadňuje údaje o mieste a lokalite objektu, o realitnom trhu v danej lokalite, o kvalite životného prostredia o dostupnosti k objektu ako aj o napojení na inžinierske siete.

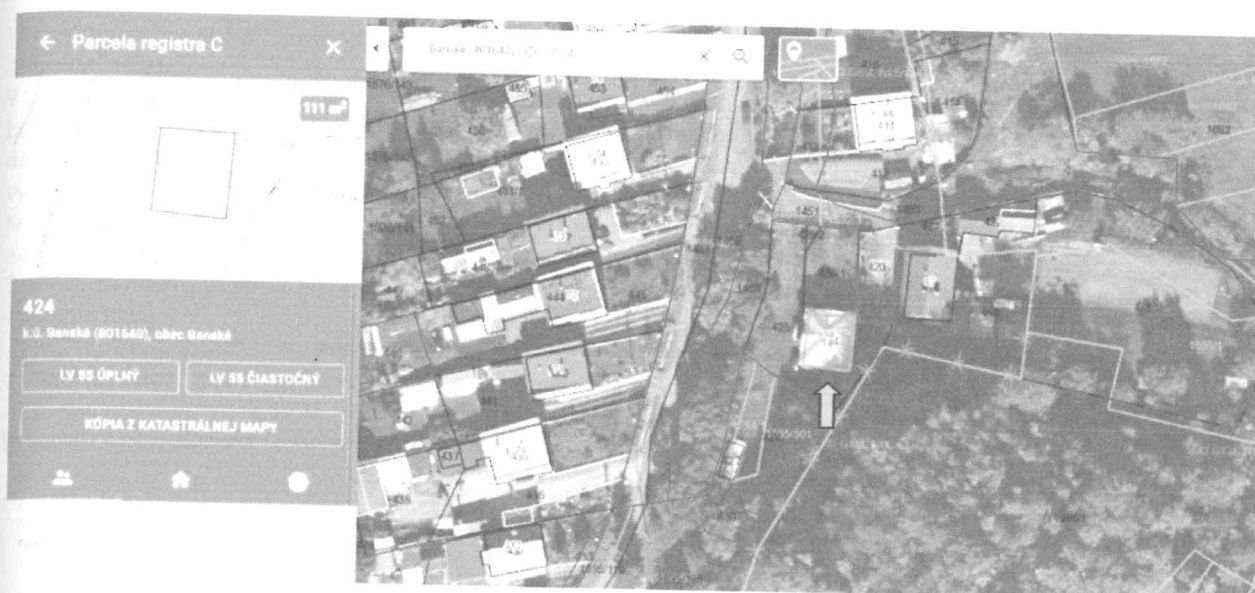
### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a/ Analýza polohy nehnuteľnosti:





**Banské** je obec na Slovensku v okrese Vranov nad Topľou.

Obec obklopujú Slanské vrchy.

Obec Banské leží v krásnom prostredí strednej časti Slanských vrchov na výmere 2896 ha vo vzdialenosti 15 km od okresného mesta Vranov nad Topľou. Stred obce sa nachádza vo výške 326 m. n. m. Názov obce vznikol z bohatej banskej činnosti a postupne sa menil z Banyapathaka allas Wyuagas v roku 1397 od kedy je aj prvá písomná zmienka o obci Banské, v r. 1471 sa názov zmenil na Kwsbanyapathaka, po maďarsky Banzska v r. 1773.

#### **Občianska a technická vybavenosť obce :**

základná škola, materská škola, ihrisko, kostol , predajňa potravín Jednota

Doprava : autobusová

V súčasnosti má obec Banské cca.1955 obyvateľov .

Ohodnocovaná nehnuteľnosť RD s.č. 68 s príslušenstvom je umiestnená v intraviláne v južnej časti obce mimo centra obce s prístupom po miestnej asfaltovej komunikácii v pomerne tichom prostredí v slepej ulici vo vzdialenosti cca. 800 m od centra obce .

Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené.

Nehnuteľnosť je napojená na verejné rozvody ELI , verejný rozvod zemného plynu a ver. kanalizácie .

Vodovod z vlastnej studne.

#### **b/ Analýza využitia nehnuteľností:**

K dátumu ocenenia je nehnuteľnosť využívaná na bývanie .

Iné využitie nehnuteľnosti v danej lokalite sa nepredpokladá .

#### **c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností , najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou::**

Prípadné riziká sú uvedené v LV č. 55 v časti t'archy :

Na podiel pod B5: Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.: 001/255162/16-001/000 zo dňa 05.05.2016, netýka sa CKN par.č. 426/1, V 865/2016-100/16, 111/16, 112/16

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Vranov nad Topľou, JUDr. Štefan Šviderský PhD. na základe exekučného príkazu zriadením exek. zál. práva na nehnuteľnosti č. 178EX 74/22 zo dňa 21.06.2022, Z-1842/2022 - 65/22

Pri miestnom zisťovaní neboli zistené iné skutočnosti, ktoré by mohli obmedzovať riadne využívanie nehnuteľnosti a pozemkov.

#### **Popis k VŠH:Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:**

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciacie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanaj USI ŽI v Žiline v roku 2001, ISBN 80- 7100- 827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby

korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností.

V zmysle metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú spracoval Ústav súdneho inžinierstva (ÚSI) Žilinskej univerzity v roku 2001 bol priemerný koeficient polohovej diferenciácie pre rodinné domy v ostatných obciach stanovený v rozpätí od 0,2–0,3. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb. Nehnuteľnosť v čase obhliadky využívaná na bývanie, iné využitie sa nepredpokladá.

Orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší.

Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,44.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 0,44

**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,440 + 0,880)	1,320
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,880
III. trieda	Priemerný koeficient	0,440
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,242
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,440 - 0,396)	0,044

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K <sub>PDI</sub>	Váha V <sub>i</sub>	Výsledok K <sub>PDI</sub> *V <sub>i</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	V.	0,044	13	0,57
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	II.	0,880	30	26,40
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	III.	0,440	8	3,52
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	1,320	7	9,24
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,440	6	2,64
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	III.	0,440	10	4,40
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	III.	0,440	9	3,96
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	I.	1,320	6	7,92

	malá hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	III.	0,440	5	2,20
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	1,320	6	7,92
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	III.	0,440	7	3,08
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	IV.	0,242	7	1,69
	železnica, alebo autobus				
13	<b>Obč. vybav.(úrad,y,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>	IV.	0,242	10	2,42
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	III.	0,440	8	3,52
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>	I.	1,320	9	11,88
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>	III.	0,440	8	3,52
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	IV.	0,242	7	1,69
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,044	4	0,18
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	<b>Názor znalca</b>	III.	0,440	20	8,80
	priemerná nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>105,56</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 105,56 / 180$	0,586
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 52\,247,44 \text{ €} * 0,586$	<b>30 617,00 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavané plochy a nádvoria POPIS

Predmetom ohodnotenia sú parcely :

- parc. č. 424 zastavané plochy a nádvoria 111 m<sup>2</sup>

- a parc. č. 425 zastavané plochy a nádvoria 456 m<sup>2</sup>

zapísané v LV č. 55, nachádzajúce sa v zastavanom území obce Banské, katastr. územie Banské, okres Vranov nad Topľou.

Parcely sú situované v tichom prostredí v okrajovej južnej časti zastavaného územia obce vzdialené cca. 800 m od stredu obce s prístupom po miestnej asphaltovej komunikácii.

Pozemky sú napojené na ELI, verejnú kanalizáciu a na verejný rozvod zemného plynu. Vodovod z vlastnej kopanej studne.

Pri ohodnotení vychádzam z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov obce Banské a to v zmysle prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 213 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. zo dňa 23.8.2004. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. zo dňa 18.5.2010 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, ktoré sú upravené o koeficienty.

Vypočítaná hodnota podľa môjho názoru objektívne vystihuje skutočnú predajnosť pozemkov, vzhľadom na ich využitie, umiestnenie na okraji obce a vzhľadom na vzdialenosť od okresného mesta Vranov nad Topľou.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
424	zastavaná plocha a nádvorie	111,00	1/1	111,00
425	zastavaná plocha a nádvorie	456,00	1/1	456,00
Spolu výmera				567,00

Obec:

Banské

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 3,32 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> 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 <sub>v</sub> 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	0,95
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30

$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
$k_R$ koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 2,00 * 1,00$	2,4564
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,4564$	8,16 €/m <sup>2</sup>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 424	$111,00 \text{ m}^2 * 8,16 \text{ €/m}^2 * 1/1$	905,76
parc. č. 425	$456,00 \text{ m}^2 * 8,16 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 720,96
Spolu		4 626,72

**III. ZÁVER****ZÁKLADNÉ ÚDAJE****Hlavné stavby:**

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č. 68 na p.č. 424		0,00	106,38	2

**Pozemky:**

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavané plochy a nádvorcia,	424	111,00
zastavané plochy a nádvorcia,	425	456,00

**OTÁZKY A ODPOVEDE**

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti : rodinného domu s.č. 68 na parc. č. 424 s príslušenstvom a pozemky parc. registra C č. 424 zastavaná plocha a nádvorie 111 m<sup>2</sup> a parc. č. 425 zastavaná plocha a nádvorie 456 m<sup>2</sup> zapísané v LV č. 55, nachádzajúce sa v zastavanom území obce Banské, katastr. územie Banské, okres Vranov nad Topľou za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.



## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom s.č. 68 na p.č. 424, k.ú. Banské	28 371,82
Oplotenie predné od cesty a od predzahrádky	220,00
Oplotenie z vlnitého plechu	761,17
<b>Spolu za Ploty</b>	<b>981,16</b>
Vodovodná prípojka	28,43
Domáca vodáreň	30,01
Kanalizačná prípojka	414,82
Prípojka plynu	320,93
Spevnená plocha	469,83
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>1 264,01</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>30 617,00</b>
<b>Pozemky</b>	
zastavané plochy a nádvoría, - parc. č. 424 (111 m <sup>2</sup> )	905,76
zastavané plochy a nádvoría, - parc. č. 425 (456 m <sup>2</sup> )	3 720,96
<b>Spolu pozemky (567,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>4 626,72</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>35 243,72</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>35 200,00</b>
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťpäťtisícdeväťsto Eur	

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Prípadné riziká sú uvedené v LV č. 55 v časti ťarchy :

Na podiel pod B5: Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.: 001/255162/16-001/000 zo dňa 05.05.2016, netýka sa KKN par.č. 426/1, V 865/2016-100/16, 111/16, 112/16

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorickým úradom Vranov nad Topľou, JUDr. Štefan Šviderský PhD. na základe exekučného príkazu zriadením exek. zál. práva na nehnuteľnosti č. 178EX 74/22 zo dňa 21.06.2022, Z-1842/2022 - 65/22

Pri miestnom zisťovaní neboli zistené iné skutočnosti, ktoré by mohli obmedzovať riadne využívanie nehnuteľnosti a pozemkov.

V Kendiciach, dňa 22.03.2024



Ing. Pavel Jurko  
znalec

## IV. PRÍLOHY

- 1 - Písomná objednávka HP 019/21/30A zo dňa 19.2 . 2024
- 2 - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 55 , vytvorený dňa 22. 3. 2024, k.ú. Banské
- 3 - Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Banské zo dňa 22.3.2024
- 4 - Potvrdenie o veku RD s.č. 68 v kat.území Banské zo dňa 4.4.2016
- 5 - Pôdorys 1.NP a pôdorys 2.NP ohodnocovaného RD s.č. 68
- 6 - Fotodokumentácia nehnuteľnosti vykonaná pri obhliadke dňa 14.3.2024 o 09:00 hod.  
len z verejného priestranstva

Jan Žemlička  
Konateľ spoločnosti

Jurko Pavel Ing.  
Kendice č. 425  
082 01 Kendice

Naša značka  
HP019 /21/30A

Vybavuje  
Krajček Martin

Telefónne číslo  
0911 833 859

Bratislava  
19.02.2024

Vec  
**Objednávka znaleckého posudku**

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Vranov nad Topľou, okres Vranov nad Topľou, obec Banské, katastrálne územie Banské, evidovaný na liste vlastníctva č. 55 ako:

- stavba:
- rodinný dom súpisné č. 68, postavený na parcele č. 424,
- pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:
- parcelné č. 424, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 111 m<sup>2</sup>,
- parcelné č. 425, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 456 m<sup>2</sup>,

Vlastníkom predmetu dražby je Gutí Szeverin, r. Gutí, narodený 24.04.1965, bytom Banské č. 85, Banské, PSČ 094 12, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dni od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 2 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na 2 exemplároch CD ROM.



HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava  
Tel.: +421 2 322 027 10-12, Fax: +421 2 322 027 15, E-mail: office@heypay.sk, www.heypay.sk  
IČO: 44842414, DIČ:2022842459, Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.59140/B



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 713 Vranov nad Topľou Dátum vyhotovenia : 22.3.2024  
 Obec : 544078 Banské Čas vyhotovenia : 6:57:23  
 Katastrálne územie : 801640 Banské Údaje platné k : 21.3.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 55

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
424	111	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
425	456	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
426/1	200	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
- 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: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
68	424	10	Rodinný dom		1
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: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Spolu vlastnícky podiel

	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	
5	Guti Szeverin r. Guti, 094 12, Banské, č. 85, SR, Dátum narodenia: 24.04.1965	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-840/2017 z 29.05.2017; Kúpna zmluva V-843/2017 z 30.05.2017 - 451/17	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa -Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom Všeobecná úverová banka,a.s.,IČO 31320155,zastúpená spoločnosťou HeyPay s.r.o. Bratislava, formou dobrovoľnej dražby,P-270/2021-44/21	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

GP č.762-0145-71-46/98.

Prečíslovanie parciel po ZMVM-17/01.

GP.č. 44199236-18/2016 -112/16

### ČASŤ C: ŤARCHY

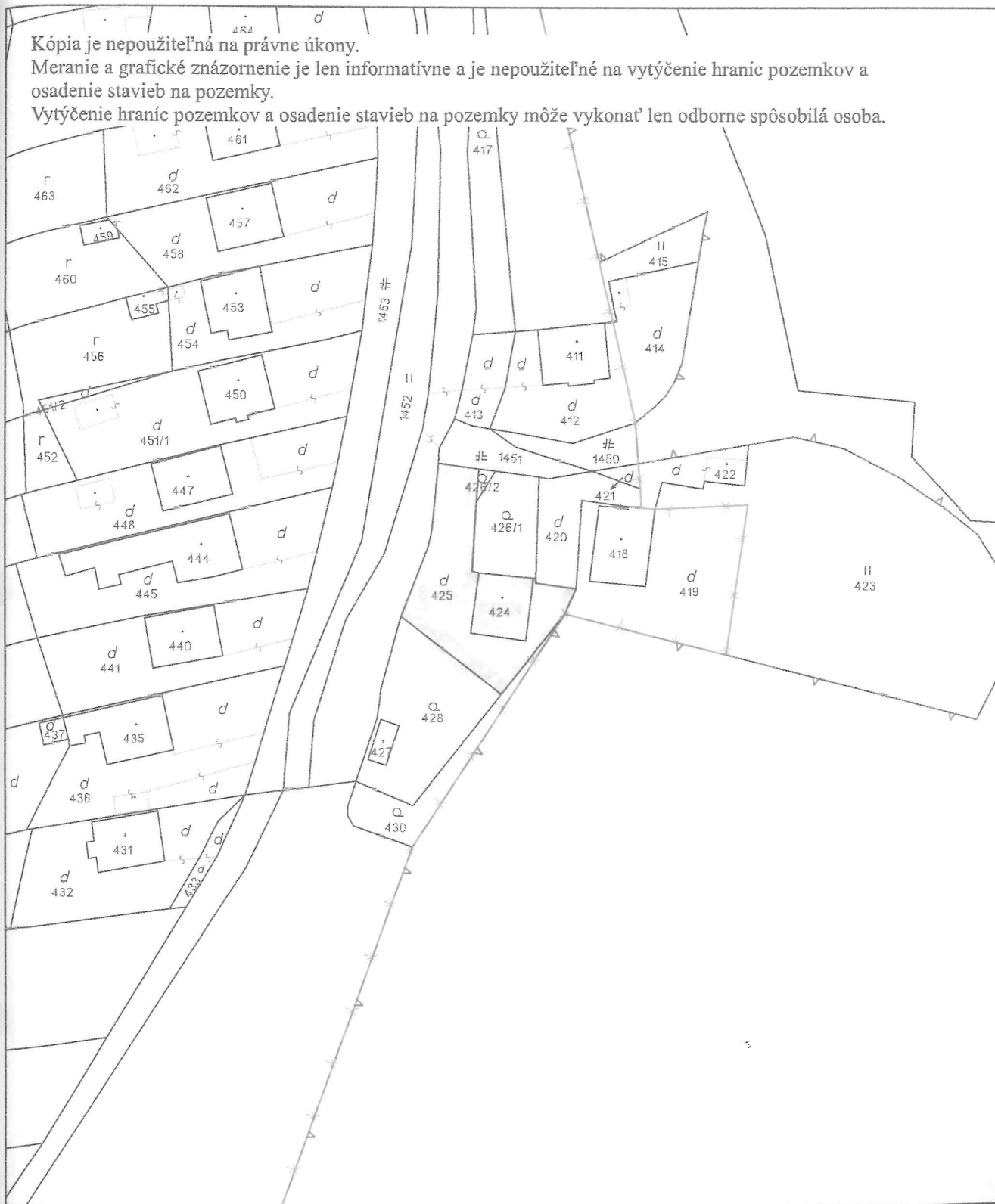
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 5	Na podiel pod B5: Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.: 001/255162/16-001/000 zo dňa 05.05.2016, netýka sa ČKN par.č. 426/1, V 865/2016-100/16, 111/16, 112/16
Vlastník poradové číslo 5	Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorickým úradom Vranov nad Topľou, JUDr. Štefan Šviderský PhD. na základe exekučného príkazu zriadením exek. zál. práva na nehnuteľnosti č. 178EX 74/22 zo dňa 21.06.2022, Z-1842/2022 - 65/22

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Vranov nad Topľou	Obec Banské	Katastrálne územie Banské
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> na parcelu 424  Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	22.3.2024 7:10:30	Bez autorizácie	
Údaje platné k	21.3.2024 18:00:00		

## Obec Banské. 094 12 Banské 320

Č.j.8/2016

v Banskom dňa 04.04.2016

### Potvrdenie

Obec Banské zastúpená p. Petruňom Štefanom – starostom obce týmto potvrdzuje, že rodinný dom so súpisným číslom 68, bol užívaný od roku 1968 stojí na parcele č. 424 a parcela č. 425 – zastavaná plocha a nadvorie v katastrálnom území Banské.

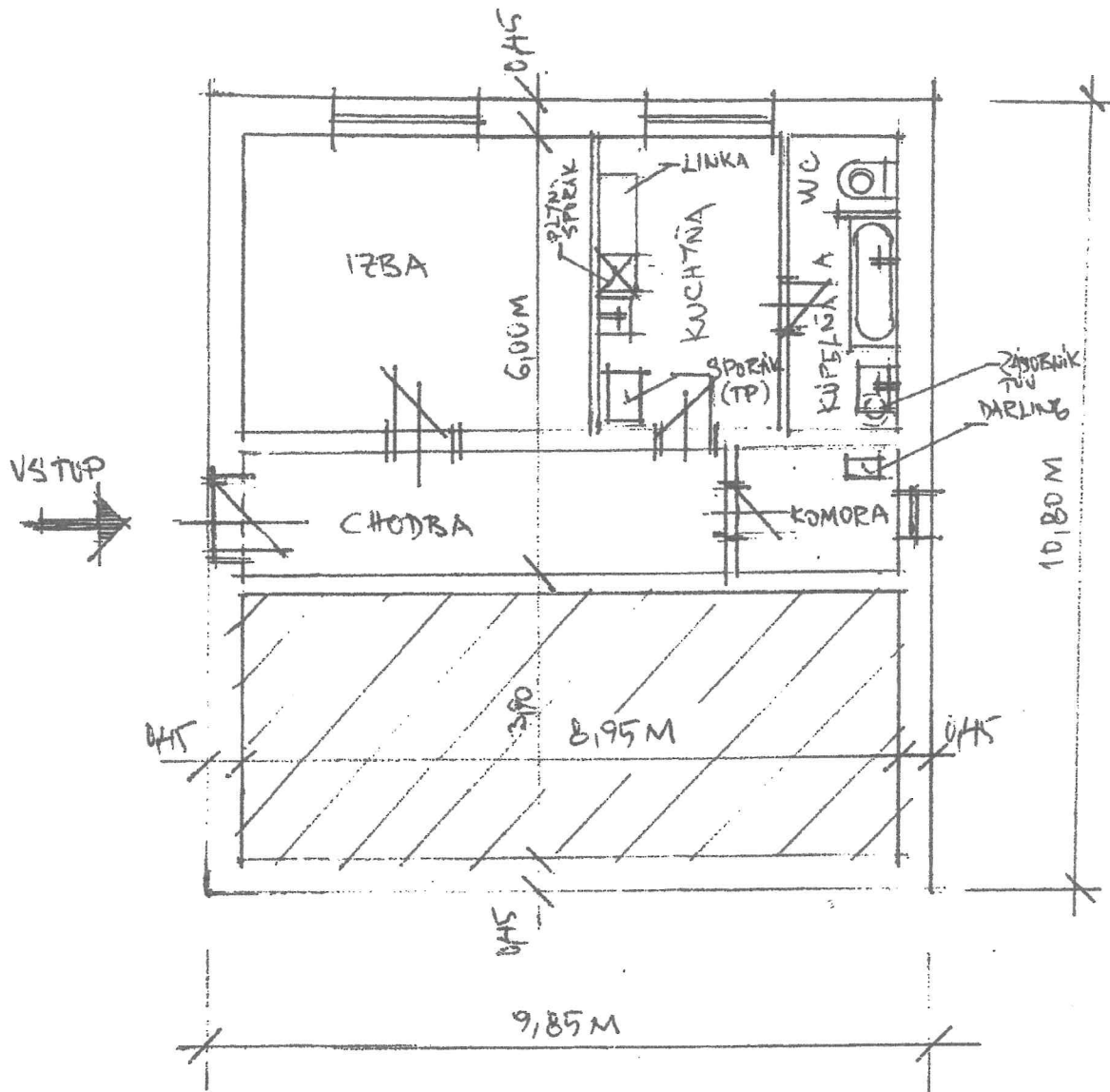
Toto potvrdenie sa dáva na žiadosť menovaného a môže slúžiť k vybavovaniu úradných záležitostí.



*P. Štefan*  
Petruň Štefan  
Starosta obce

Rodinný dom súp.č.68, p.č.424, k.ú. Banské

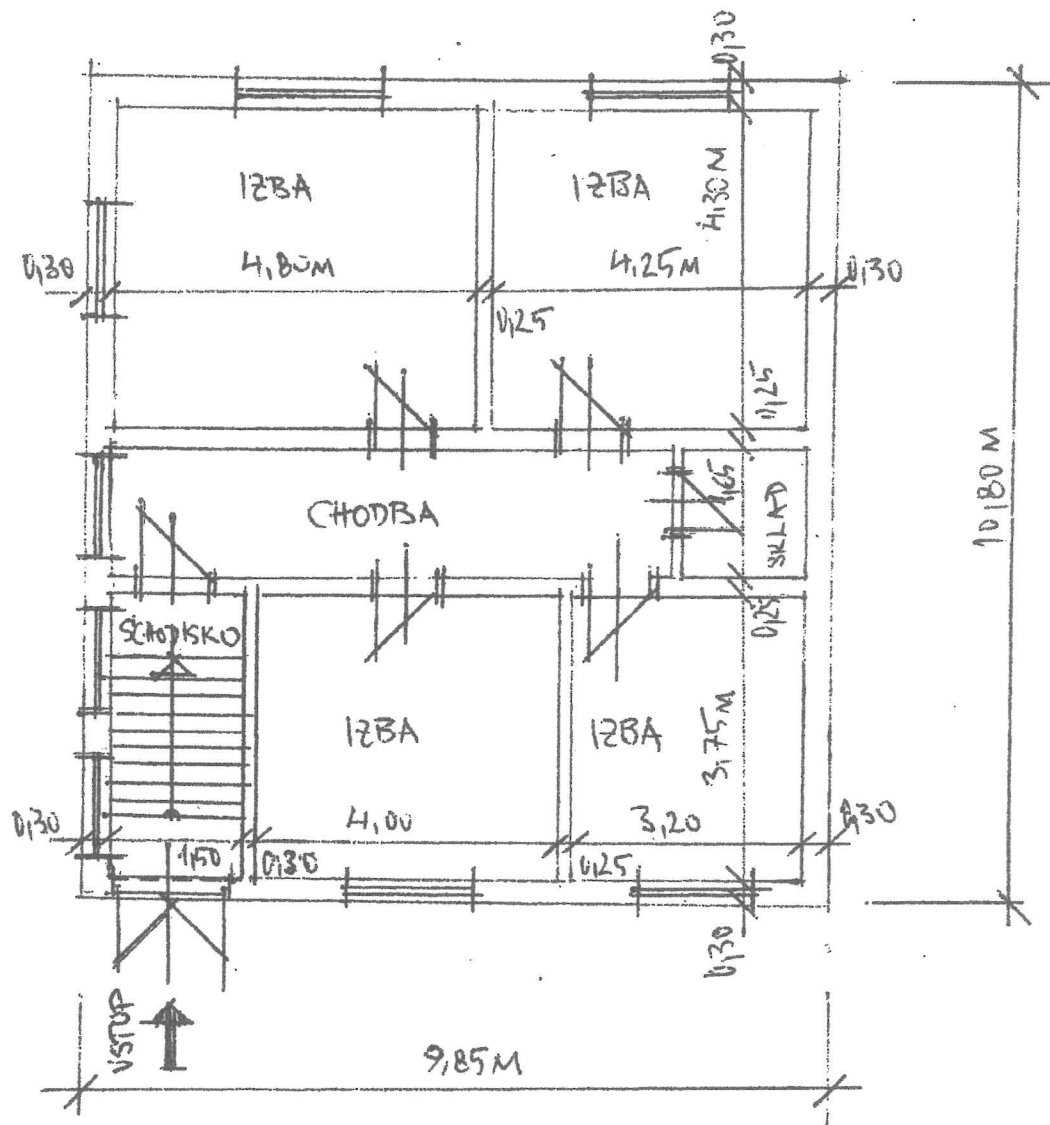
Pôdorys 1.NP /Prízemia/





Rodinný dom súp.č.68, p.č.424, k.ú. Banské

Pôdorys 2.NP /Poschodia/



Fotodokumentácia RD s. č. 68 na p. č. 424 s príslušenstvom v obci Banské , katastrálne územie Banské - len z verejného priestranstva



*Handwritten signature*

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby, evidenčné číslo znalca 911462.

Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 38/2024.

### **Vyhlasenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:**

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Podpis znalca



20  
19  
18  
17  
16  
15  
14  
13  
12  
11  
10  
9  
8  
7  
6  
5  
4  
3  
2  
1

