

Znalec:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica

Č.tel.: 0908 773 888

E-mail: pastierovicreality@gmail.com

Zadávateľ:

PRO aukcie, s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO 46771778

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zn.062022/1 zo dňa 25.08.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 89/2022

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 964 na parc.č. 2901/1 v k.ú. Handlová, obec Handlová, okres Prievidza, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 2901/1, 2901/3 a 2902.

Počet strán /z toho príloh/: 38 /z toho 14 strán príloh/

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 964 na parc.č. 2901/1 v k.ú. Handlová, obec Handlová, okres Prievidza, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 2901/1, 2901/3 a 2902.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:
20.09.2022

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 26.09.2022

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Objednávka zn.062022/1 znaleckého posudku zo dňa 25.08.2022.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6448, k.ú. Handlová - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 16.09.2022.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Handlová - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 16.09.2022.
- Potvrdenie o veku stavby vydané Mestským úradom Handlová zo dňa 24.07.2015 - kópia.
- Znalecký posudok č. 192/2014 znalca Ing.Jany Hurtišovej, Košovská cesta 10/16, 971 01 Prievidza zo dňa 05.08.2015 - kópia.

b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 20.50 firmy KROS s.r.o. Žilina.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR 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.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstaraného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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 (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Základné postupy ohodnocovania:

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávacia metóda,

kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),

výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

metóda polohovej diferenciacie

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Vybranou metódou je metóda polohovej diferenciácie, ktorá je v danom prípade najobjektívnejšia. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez schopnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 6448, k.ú. Handlová

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 2901/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 238 m²

parc.č. 2901/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 61 m²

parc.č. 2902, záhrada o výmere 287 m²

Stavby

garáž č.súp. 735 na parc.č. 2901/3

rodinný dom č.súp. 964 na parc.č. 2901/1

B. Vlastníci:

- Miroslav Schubada rod. Schubada, Pod Šachtou 964/1, Handlová, PSČ 972 51, SR, dát.nar. 29.06.1990, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia boli vykonané dňa 20.09.2022, znalcovi nebola nehnuteľnosť sprístupnená, preto je tento posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, ktorými sú objednávka znaleckého posudku, list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy, situácia širších vzťahov, potvrdenie o veku domu, pôdorysy podlaží domu a Znalecký posudok č.192/2014 znalkyne Ing.Jany Hurtišovej.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená čiastočná technická dokumentácia rodinného domu, ktorá nebola porovnaná so skutkovým stavom, pretože znalcovi nehnuteľnosť nebola sprístupnená, doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené vonkajšou obhliadkou domu a boli prevzaté zo Znaleckého posudku č. 192/2014 zo dňa 05.08.2015, vzhľadom na značný časový odstup 7 rokov pôvodný stav vnútorného vybavenia domu nemusí zodpovedať dnešnému skutkovému stavu.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený rodinný dom a pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 6448 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Prievidza pre k.ú. Handlová, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

Na liste vlastníctva sú zapísané dve plomby, prvá na základe Z-4686/2022 /Osvedčenie o verejnej dražbe pri výkone záložného práva zo dňa 27.07.2022, ktorá bola pri vyvolávacom najnižšom podaní vo výške 66 700.-Eur neúspešná, t.j. bez účasti/, druhá na základe Z-5215/2022 /Osvedčenie o verejnej dražbe pri výkone záložného práva zo dňa 24.08.2022, ktorá bola pri vyvolávacom najnižšom podaní vo výške 50 025.-Eur neúspešná, t.j. bez účasti/.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 2901/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 238 m²
- parc.č. 2901/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 61 m²
- parc.č. 2902, záhrada o výmere 287 m²

Stavby

- garáž č.súp. 735 na parc.č. 2901/3
- rodinný dom č.súp. 964 na parc.č. 2901/1
- drobná stavba chlievu na parc.č. 2901/1
- studňa
- vodovodná prípojka
- vodomerná šachta
- elektrická NN prípojka
- kanalizácia
- žumpa
- altánok
- prístrešok nad terasou

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.súp. 964 na p.č. 2901/1

POPIS STAVBY

Hodnotená stavba č.súp. 964 je rodinný dom, ktorý má dve nadzemné podlažia, nie je podpivničený, podkrovie sa na obytné účely nevyužíva, podľa predložených podkladov bol pôvodný dom postavený v roku 1887, bol niekoľkokrát rekonštruovaný.

Znalcovi nebola umožnená vnútorná obhliadka a kontrolné zameranie rodinného domu, vzhľadom k uvedenému je tento znalecký posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov. Dostupnými podkladmi sú objednávka znaleckého posudku, list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy, Znalecký posudok č.192/2014 vypracovaný Ing. Janou Hurtišovou pre účely uzatvorenia zmluvy o záložnom práve. Znalecovi bola predložená čiastočná technická dokumentácia rodinného domu, ktorá nebola porovnaná so skutkovým stavom, pretože znalcovi nehnuteľnosť nebola sprístupnená, doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené vonkajšou obhliadkou domu a boli prevzaté zo Znaleckého posudku č.192/2014 zo dňa 05.08.2015, vzhľadom na značný časový odstup 7 rokov tento prevzatý stav vnútorného vybavenie domu nemusí zodpovedať dnešnému skutkovému stavu.

Podľa týchto zistení ide konštrukčne o murovanú kamennú stavbu postavenú na kamenných základoch, deliace konštrukcie sú murované, stropy drevené trámové s rovnými podhl'admi, strecha sedlová, krytina z plechových šablón, klampiarske konštrukcie strechy, t.j. strešné zvody a žľaby nie sú vyhotovené. Vnútorné omietky sú vápenné štukové hladké, vonkajšie omietky pôvodné vápenné hladké sú opadané /nehodnotím/. Podlahy sú v izbách plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v ostatných miestnostiach keramické dlažby, schodisko je drevené bez podstupníc. Okná sú plastové, vnútorné dvere drevené rámové s výplňou a dyhované na poschodí. Dom je napojený na elektroinštaláciu a vodu z verejných sietí, kanalizáciu do žumpy, prípojku plynu nemá, vykurovanie je ústredné, zdrojom je kotol na tuhé palivo, radiátory ocelové panelové, na ohrev TÚV slúži elektrický bojler.

Dispozične sa v prízemí domu nachádzajú zádverie, chodba, predsieň, komora, kuchyňa, jedna izba, kúpeľňa, WC, kotolňa. Na poschodí sú chodba so schodiskom, dve izby a terasa nad vstupom. V kuchyni prízemia je linka na báze dreva s nerezovým drezom, pákovou batériou, plynový sporák na PB, za linkou sú keramické obklady,

v kúpeľni prízemnia sú rohová vaňa a umývadlo, batérie sú nerezové pákové, steny kúpeľne sú s keramickými obkladmi, samostatné WC je bez umývadla.

Opotrebenie nehnuteľnosti je vzhľadom na vek pôvodnej stavby a vykonanú rekonštrukciu stanovený analytickou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
1. NP	1887	6,00*12,00	72	
1. NP	1985	6,00*1,80	10,8	
1. NP	1893	2,00*4,50	9	
Spolu 1. NP			91,8	120/91,8=1,307
2. NP	1887	6,00*12,00	72	120/72=1,667

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200
4	Murivo	
	4.8.b kamenné murivo v hrúbke nad 60 cm	870
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75

22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	6160

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.3 bm)	182
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.1 s otvoreným ohniskom (1 ks)	180
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1262

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.8.b kamenné murivo v hrúbke nad 60 cm	870
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
	Spolu	4055

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6160 + 1262 * 1,307)/30,1260$	259,23
2. NP	$(4055 + 0 * 1,667)/30,1260$	134,60

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	1,89	1887	150	135	1,70
2	Zvislé konštrukcie	17,34	1887	150	135	15,61
3	Stropy	12,79	1887	150	135	11,51
4	Zastrešenie bez krytiny	5,42	1887	150	135	4,88

5	Krytina strechy	5,38	2005	80	17	1,14
6	Klmpiarske konštrukcie	0,19	2005	80	17	0,04
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,73	2005	80	17	1,43
8	Úpravy vonkajších povrchov	0,00	1887	0	0	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	1,32	2005	50	17	0,45
10	Schody	1,74	2005	80	17	0,37
11	Dvere	6,26	2005	80	17	1,33
12	Vráta	0,00	1887	0	0	0,00
13	Okná	8,92	2005	80	17	1,90
14	Povrchy podláh	7,39	2005	80	17	1,57
15	Vykurovanie	8,93	2005	50	17	3,04
16	Elektroinštalácia	6,05	2005	50	17	2,06
17	Bleskozvod	0,00	1887	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,04	2005	50	17	0,35
19	Vnútorná kanalizácia	0,19	2005	60	17	0,05
20	Vnútorný plynovod	0,00	1887	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,61	2005	40	17	0,26
22	Vybavenie kuchýň	2,85	2005	30	17	1,62
23	Hygienické zariadenia a WC	1,41	2005	60	17	0,40
24	Výťahy	0,00	1887	0	0	0,00
25	Ostatné	3,55	2005	50	17	1,21
	Opatrebenie					50,92%
	Technický stav					49,08%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1887		
Východisková hodnota	259,23 €/m ² *91,80 m ² *3,176*0,98	74 068,66
Technická hodnota	49,08% z 74 068,66	36 352,90
2. NP z roku 1887		
Východisková hodnota	134,60 €/m ² *72,00 m ² *3,176*0,98	30 163,67
Technická hodnota	49,08% z 30 163,67	14 804,33

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	74 068,66	36 352,90
2. nadzemné podlažie	30 163,67	14 804,33
Spolu	104 232,33	51 157,23

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ**2.2.1 Garáž č.súp. 735 na p.č. 2901/3****POPIS STAVBY**

Hodnotená garáž č.súp. 735 na parc.č. 2901/3 je jednopodlažná murovaná stavba s pultovou strechou postavená v dvornej časti rodinného domu, dispozične pozostáva z jednej miestnosti. Podľa predchádzajúceho znaleckého

dokazovania bola stavba postavená v roku 1890. Konštrukčne ide o murovanú kamennú stavbu s kamennými základni, na pultovej streche je živičná krytina, podlahy sú betónové, okná jednoduché, dvere zvlakové, v objekte je svetelná aj motorická elektroinštalácia, ostatné vybavenie stavba nemá. Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovuje životnosť stavby na 140 rokov od roku 1890.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1890	9,70*5,90	57,23	18/57,23=0,315

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
12	Dvere	
	12.6 ocelové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo ocelové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	3850

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
	Spolu	145

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3850 + 145 * 0,315)/30,1260$	129,31

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1890	132	8	140	94,29	5,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$129,31 \text{ €/m}^2 * 57,23 \text{ m}^2 * 3,176 * 0,98$	23 033,63
Technická hodnota	5,71% z 23 033,63	1 315,22

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Drobná stavba chlievu na p.č. 2901//1

POPIS STAVBY

Vo dvore za domom na parc.č. 2901/1 je postavená jednopodlažná drobná stavba chlievu, je to murovaná tehlová stavba s pultovou strechou. Podľa predchádzajúceho znaleckého dokazovania bol stavba postavená v roku 1975. Konštrukčne ide o murovanú tehlovú stavbu, základy sú betónové pásové, na pultovej streche je živičná krytina, podlahy sú betónové, dvere zvlakové. Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovuje životnosť stavby na 60 rokov od roku 1975.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzP
1. NP	1975	2,70*5,50	14,85	18/14,85=1,212

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
5	Krov	
	5.3 pultové	545

6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	2980

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2980 + 0 * 1,212)/30,1260$	98,92

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	47	13	60	78,33	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$98,92 \text{ €/m}^2 * 14,85 \text{ m}^2 * 3,176 * 0,98$	4 572,11
Technická hodnota	21,67% z 4 572,11	990,78

2.3.2 Studňa kopaná**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
 Hĺbka: 7 m
 Priemer: 1200 mm
 Počet elektrických čerpadiel: 1
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$
 Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa kopaná	1887	135	15	150	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 2\text{m} + 357,83 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 3,176 * 0,98$	3 310,74
Technická hodnota	10,00 % z 3 310,74 €	331,07

2.3.3 Prípojka vody**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.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1990	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,176 * 0,98$	1 103,50
Technická hodnota	36,00 % z 1 103,50 €	397,26

2.3.4 Vodomerná šachta**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,20 * 1,20 * 1,50 = 2,16 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1990	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,16 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,176 * 0,98$	1 709,45
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 1\,709,45 \text{ €}$	615,40

2.3.5 Prípojka kanalizácie do žumpy**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie do žumpy	1990	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,176 * 0,98$	760,44
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 760,44 \text{ €}$	273,76

2.3.6 Žumpa**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,60*3,60*2,50 = 23,4 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1990	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$23,4 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,176 * 0,98$	7 857,12
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 7 857,12 \text{ €}$	2 828,56

2.3.7 Elektrická NN prípojka**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.d) káblková prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm
Počet merných jednotiek: 9,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická NN prípojka	1975	47	13	60	78,33	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 3,176 * 0,98$	269,76
Technická hodnota	$21,67 \% \text{ z } 269,76 \text{ €}$	58,46

2.3.8 Prístrešok pri garáži

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $2,30 \cdot 5,90 = 13,57 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok pri garáži	1995	27	13	40	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,57 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,176 \cdot 0,98$	4 374,42
Technická hodnota	$32,50 \% \text{ z } 4\,374,42 \text{ €}$	1 421,69

2.3.9 Prístrešok pri dome

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $6,00 \cdot 1,50 = 9 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok pri dome	1985	37	8	45	82,22	17,78

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	9 m ² ZP * 103,57 €/m ² ZP * 3,176 * 0,98	2 901,24
Technická hodnota	17,78 % z 2 901,24 €	515,84

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 964 na p.č. 2901/1	104 232,33	51 157,23
Garáž č.súp. 735 na p.č. 2901/3	23 033,63	1 315,22
Drobná stavba chlievu na p.č. 2901//1	4 572,11	990,78
Studňa kopaná	3 310,74	331,07
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	1 103,50	397,26
Vodomerná šachta	1 709,45	615,40
Prípojka kanalizácie do žumpy	760,44	273,76
Žumpa	7 857,12	2 828,56
Elektrická NN prípojka	269,76	58,46
Prístrešok pri garáži	4 374,42	1 421,69
Prístrešok pri dome	2 901,24	515,84
Celkom za Vonkajšie úpravy	18 975,93	6 110,97
Celkom:	154 124,74	59 905,27

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a/ Analýza polohy nehnuteľností:**

Hodnotený rodinný dom sa nachádza v okrajovej obytnej zóne mesta Handlová, okres Prievidza, Trenčiansky kraj, konkrétne na ulici Pod Šachtou č. 1. Mesto Handlová má 16 007 obyvateľov /údaj k 31.12.2021/, leží v regióne Horná Nitra, od okresného mesta Prievidza je vzdialené cca 16 km juhovýchodným smerom. Hodnotený dom je v južnej okrajovej časti mesta, ktorá s mestom nie je stavebne zrastená, leží asi 2 km od mesta smerom na Žiar nad Hronom. V hodnotenom mieste je primeraná občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb zodpovedajúca polohe nehnuteľnosti v okrajovej časti mesta. Rodinný dom je prístupný po spevnených cestných komunikáciách, je napojený na základné inžinierske siete, t.j. elektroinštaláciu a vodu z verejných sietí, kanalizáciu do vlastnej žumpy, prípojku plynu nemá. Na trhu s nehnuteľnosťami je dopyt a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na polohu domu a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Dostupná prímestská hromadná doprava je autobusová, životné prostredie v mieste je bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Poloha rodinného domu je na bývanie vhodná a bez nadmerných rizík spojených s ďalším užívaním nehnuteľnosti, vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie vo výške 0,40.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je stavba rodinného domu, ktorý sa využíva na individuálne bývanie.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším užívaním nehnuteľnosti. Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,220	13	2,86
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,400	8	3,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,800	10	8,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,800	5	4,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,400	7	2,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,400	7	2,80
13	Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,400	10	4,00

14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,400	8	3,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
Spolu				180	103,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 103,7 / 180$	0,576
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 59\,905,27 \text{ €} * 0,576$	34 505,44 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemky**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2901/1	zastavaná plocha a nádvorie	238,00	1/1	238,00
2901/2	zastavaná plocha a nádvorie	61,00	1/1	61,00
2902	záhrada	287,00	1/1	287,00
Spolu výmera				586,00

Obec:

Handlová

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 6,64 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30

k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,25
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukovajúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,25 * 1,50 * 1,00$	2,5594
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 6,64 \text{ €/m}^2 * 2,5594$	16,99 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 2901/1	$238,00 \text{ m}^2 * 16,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 043,62
parcelsa č. 2901/2	$61,00 \text{ m}^2 * 16,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 036,39
parcelsa č. 2902	$287,00 \text{ m}^2 * 16,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 876,13
Spolu		9 956,14

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 964 na parc.č. 2901/1 v k.ú. Handlová, obec Handlová, okres Prievidza, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 2901/1, 2901/3 a 2902.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 964 na p.č. 2901/1	803 6	91,80	2
Garáž č.súp. 735 na p.č. 2901/3		57,23	1
Drobná stavba chlievu na p.č. 2901//1		14,85	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	2901/1	238,00
Pozemky	2901/2	61,00
Pozemky	2902	287,00

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená s prihliadnutím na:

Na liste vlastníctva sú zapísané dve plomby, prvá na základe Z-4686/2022 /Osvedčenie o verejnej dražbe pri výkone záložného práva zo dňa 27.07.2022, ktorá bola pri vyvolávanom najnižšom podaní vo výške 66 700.-Eur neúspešná, t.j. bez účasti/, druhá na základe Z-5215/2022 /Osvedčenie o verejnej dražbe pri výkone záložného práva zo dňa 24.08.2022, ktorá bola pri vyvolávanom najnižšom podaní vo výške 50 025.-Eur neúspešná, t.j. bez účasti/.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.súp. 964 na p.č. 2901/1	29 466,57
Garáž č.súp. 735 na p.č. 2901/3	757,57
Drobná stavba chlievu na p.č. 2901//1	570,69
Studňa kopaná	190,70
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	228,82
Vodomerná šachta	354,47
Prípojka kanalizácie do žumpy	157,69
Žumpa	1 629,25
Elektrická NN prípojka	33,67
Prístrešok pri garáži	818,89

Prístrešok pri dome	297,12
Spolu za Vonkajšie úpravy	3 519,92
Spolu stavby	34 505,44
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 2901/1 (238 m ²)	4 043,62
Pozemky - parc. č. 2901/2 (61 m ²)	1 036,39
Pozemky - parc. č. 2902 (287 m ²)	4 876,13
Spolu pozemky (586,00 m ²)	9 956,14
Všeobecná hodnota celkom	44 461,58
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	44 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťštyritisícpiäťsto Eur	

V Banskej Bystrici dňa 26.09.2022



Ing.Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Potvrdenie o veku stavby
- 4.6 Technická dokumentácia
- 4.7 Fotodokumentácia

PRO aukcie, s.r.o.

Kopčianska 10, 851 01 Bratislava

IČO: 46 771 778 , DIČ: 202 360 6101

spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okr. súdu BA I, oddiel Sro, vložka číslo 83219/B

Ing. Štefan Pastierovič
Majerská cesta 65
974 01 Banská Bystrica

Naša značka
062022/1

Vybavuje
Konta

Telefónne číslo
+421 2 32661920

V Bratislave, dňa 25.08.2022

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 speňažovania majetku dlžníka formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, na nasledujúci predmet držby:

Súbor nehnuteľností evidovaných Okresným úradom Prievidza, katastrálny odbor, zapísané na LV č. 6448, k.ú. Handlová, obec Handlová, okres Prievidza a to:

Parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape:

parcelné číslo	výmera v m2	druh pozemku
2901/1	238	zastavaná plocha a nádvoría
2901/3	61	zastavaná plocha a nádvoría
2902	287	záhrada

Stavba postavená na pozemkoch parcely registra „C“

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Popis stavby	Druh stavby
964	2901/1	DOM	rodinný dom

Predmetná nehnuteľnosť Vám bude sprístupnená zo strany vlastníka nehnuteľnosti **dňa 20.09.2022 o 10:00 h.**

V prípade, ak Vám nehnuteľnosť zo strany vlastníka nebude sprístupnená, žiadame o vypracovanie znaleckého posudku z dostupných informácií v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách .

Žiadame dodať:

- znalecký posudok v 4 exemplároch
- znalecký posudok v elektronickej forma na CD nosiči alebo mailom
- Foto - dokumentáciu
- List vlastníctva a kópiu katastrálnej mapy

S pozdravom

PRO aukcie, s.r.o.

Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
IČO: 46 771 778 IČ DPH: SK2023606101

JUDr. Richard Konta
konateľ spoločnosti

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

Okres : 307 Prievidza
Obec : 513997 Handlová
Katastrálne územie : 815608 Handlová

Dátum vyhotovenia : 16.9.2022
Čas vyhotovenia : 7:13:52
Údaje platné k : 15.9.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6448

Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe Z-4686/2022 (Osvedčenie o verejnej dražbe pri výkone záložného práva)

Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe Z-5215/2022 (Osvedčenie o verejnej dražbe pri výkone záložného práva)

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2901/1	238	Zastavaná plocha a nádvorie	15	401	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 964 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2901/1							
Iné údaje: Bez zápisu							
2901/3	61	Zastavaná plocha a nádvorie	16	401	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 735 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2901/3							
Iné údaje: Bez zápisu							
2902	287	Záhrada	4	401	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
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Druh chránenej nehnuteľnosti

401 Chránené ložiskové územie

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
735	2901/3	7	garáž		1
Iné údaje: Bez zápisu					
964	2901/1	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

7 Samostatne stojaca garáž

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 Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Schubada Miroslav r. Schubada, Pod Šachtou 964/1, Handlová, PSČ 972 51, SR, Dátum narodenia: 29.06.1990	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva č. V 2673/2016 - VZ 1460/2017	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Na CKN parc. č. 2901/1, 2901/3, 2902 a rod. dom súp. č. 964 na parc. č. 2901/1: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby - navrhovateľ PRO aukcie, s. r. o. Bratislava - opr. - UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s. Praha, pobočka zahraničnej banky Bratislava - P 180/22 - VZ 548/22	-
	Na garáž súp. č. 735 na parc. č. 2901/3: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby - navrhovateľ PRO aukcie, s. r. o. Bratislava - opr. - UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s. Praha, pobočka zahraničnej banky Bratislava - P 281/22 - VZ 838/22	-

Na CKN parc. č. 2901/1, 2901/3, 2902, rod. dom súp. č. 964 na parc. č. 2901/1 a garáž súp. č. 735 na parc. č. 2901/3: Oznámenie o dobrovoľnej dražbe - dražobník: PRO aukcie, s. r. o. Bratislava, navrhovateľ: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, pobočka zahraničnej banky Bratislava, IČO: 47 251 336 - prvé kolo - P 297/22 - VZ 881/22	-
Na CKN parc. č. 2901/1, 2901/3, 2902, rod. dom súp. č. 964 na parc. č. 2901/1 a garáž súp. č. 735 na parc. č. 2901/3: Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe - dražobník: PRO aukcie, s. r. o. Bratislava, navrhovateľ: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, pobočka zahraničnej banky Bratislava, IČO: 47 251 336 - P 382/22 - VZ 1114/2022	-

Správca

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

Nájomca

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

Iná oprávnená osoba

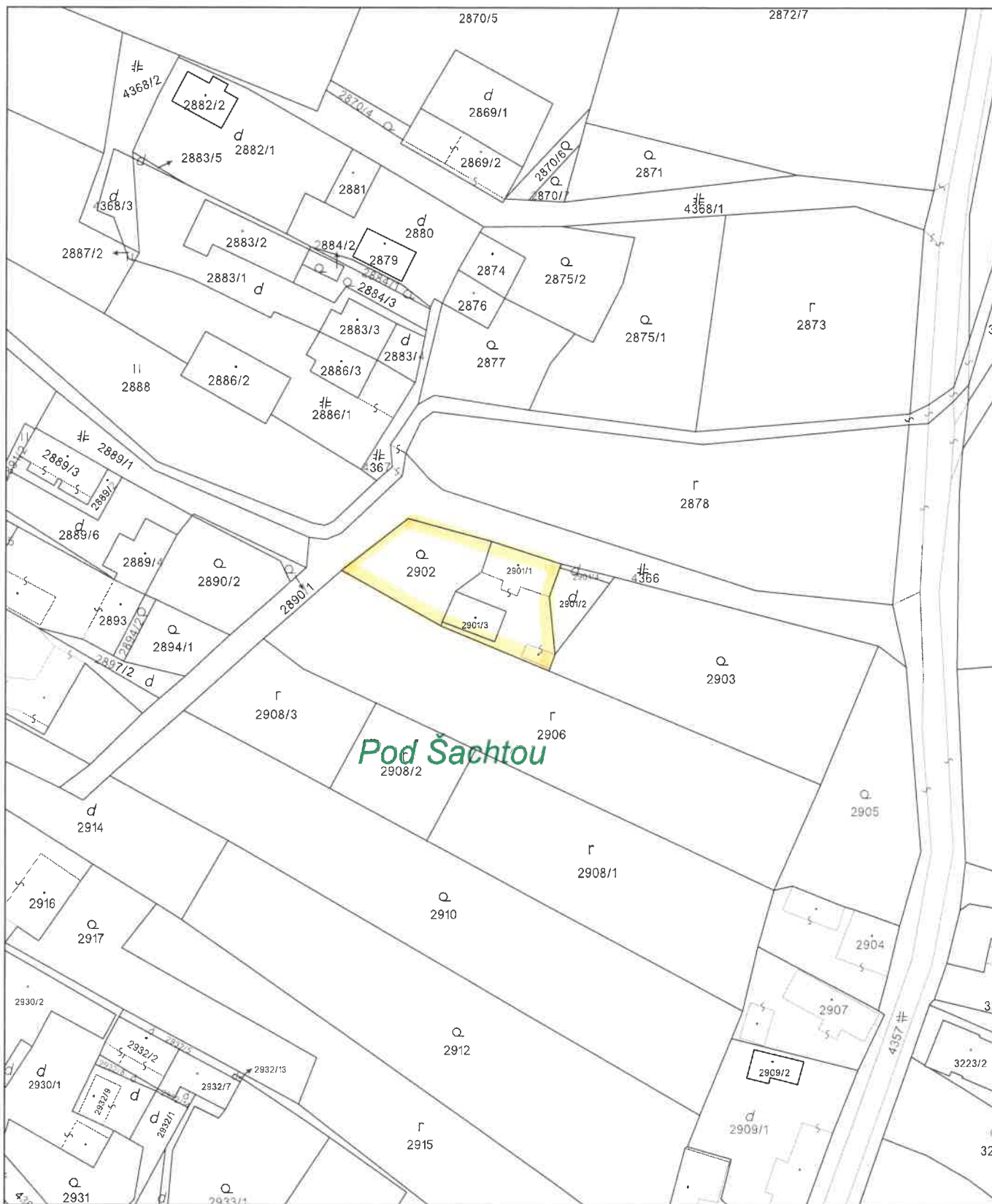
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Na parc.č. 2901/1, 2901/3, 2902 a rod. dom č.s. 964 na parc.č. 2901/1, garáž č.s. 735 na parc.č. 2901/3: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4-Michle, IČ: 649 48 242 organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO: 47 251 336, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. V 2146/16 - VZ 1119/16, VZ 1460/2017
Vlastník poradové číslo 1	Na CKN parc. č. 2901/1, 2901/3, 2902, rod. dom súp. č. 964 na parc. č. 2901/1 a garáž súp. č. 735 na parc. č. 2901/3: 228EX 300/20 - P - Mgr. Klaudia Boorová Dzuriková - opr. Slovenská konsolidačná, a. s. Bratislava - zriadenie exekučného záložného práva - Z 7130/20 - VZ 1608/20
Vlastník poradové číslo 1	Na parc. 2901/1, 1901/3, 2902 a stavby rod.dom č.s. 964 na p.č. 2901/1 a garáč č.s. 735 na p.č. 2901/3 - 228Ex 270/18 - P - Mgr. Klaudia Boorová Dzuriková - Úrad práce soc. vecí a rodiny , Prievidza - zriad.ex.zál práva - Z 7350/2020 - v.z. 1659/20
Vlastník poradové číslo 1	Na parc.č. 2901/1, 2901/3, 2902 a stavby: garáž súp.č. 735 na parc.č. 2901/3 a rodinný dom súp.č. 964 na parc.č. 2901/1 - 228 EX 340/2020 - P - Mgr. Klaudia Boorová Dzuriková - opravn.: Práva veriteľov, IČO: 51134101, Prievidzská 14/4, 972 51 Handlová - zriadenie exekučného záložného práva - Z 2419/2021 - VZ 1892/2021
Vlastník poradové číslo 1	Na parc.č. 2901/1, 2901/3, 2902 a stavby: garáž súp.č. 735 na parc.č. 2901/3 a rodinný dom súp.č. 964 na parc.č. 2901/1 - 228 EX 353/2020 - P - Mgr. Klaudia Boorová Dzuriková - opravn.: Práva veriteľov, IČO: 51134101, Prievidzská 14/4, 972 51 Handlová - zriadenie exekučného záložného práva - Z 2421/2021 - VZ 1893/2021

Vlastník poradové číslo 1	Na parc. C KN č. 2901/1, 1901/3, 2902 a stavby: rod.dom č.s. 964 na p.č. 2901/1 a garáž č.s. 735 na p.č. 2901/3 - 228Ex 638/2021 - P - Mgr. Klaudia Boorová Dzuríková - oprávn.: PROFI CREDIT Slovakia, s.r.o. Bratislava, IČO: 35792752 - zriadenie exekučného záložného práva - Z 7600/2021 - VZ 3589/2021
Vlastník poradové číslo 1	Na CKN parc. č. 2901/1, 2901/3, 2902, rod. dom súp. č. 964 na parc. č. 2901/1 a garáž súp. č. 735 na parc. č. 2901/3: 228EX 768/21 - P - Mgr. Klaudia Boorová Dzuríková - opr. Práva veriteľov, Handlová - zriadenie exekučného záložného práva - Z 4545/22 - VZ 1061/22

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Prievidza	Handlová	Handlová
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY			
na parcelu 2901/1			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	16.9.2022 7:11:53	Bez autorizácie	
Údaje platné k	15.9.2022 18:00:00		



Mestský úrad HANDLOVÁ

NÁMESTIE BANÍKOV 7
972 51 HANDLOVÁ

Oddelenie MsÚ

Oddelenie výstavby, územného
plánovania, dopravy a ochrany
životného prostredia

Miroslav Schubada
ul. Pod šachtou č. 1
972 51 Handlová

Váš list číslo / zo dňa
/

Naša značka
A4-2015/5102/181

Vybavuje / linka
Holúbek / kl. 13

Handlová
24.07.2015

Vec: Potvrdenie o veku stavby

Oddelenie výstavby, územného plánovania, dopravy a ochrany životného prostredia Mestského úradu v Handlovej na základe zápisov do evidencie súpisných čísel budov

potvrďuje,

že stavba : **Rodinný dom**

nachádzajúca sa na ulici : **Pod šachtou**

orientačné číslo : **1**

súpisné číslo : **964**

umiestnená na pozemku parc. č. : **2901/1**

katastrálne územie : **Handlová**

evidovaná na LV č. **2443**

bola daná do užívania v roku : 1887

S pozdravom

MESTSKÝ ÚRAD
Námestie baníkov 7
972 51 HANDLOVÁ

V. Z. Čaplár

Ing. Jozef Čaplár
vedúci oddelenia

Adresa:
Mestský úrad
Námestie baníkov 7
972 51 Handlová

Telefón:
+421 (0) 46 / 519 25 11
Fax:
+421 (0) 46 / 542 56 14

IČO:
00 318 094

Naša značka: A4-2015/5102/181

E-mail:
vladimir.holubek@handlova.sk

Internet:
www.handlova.sk

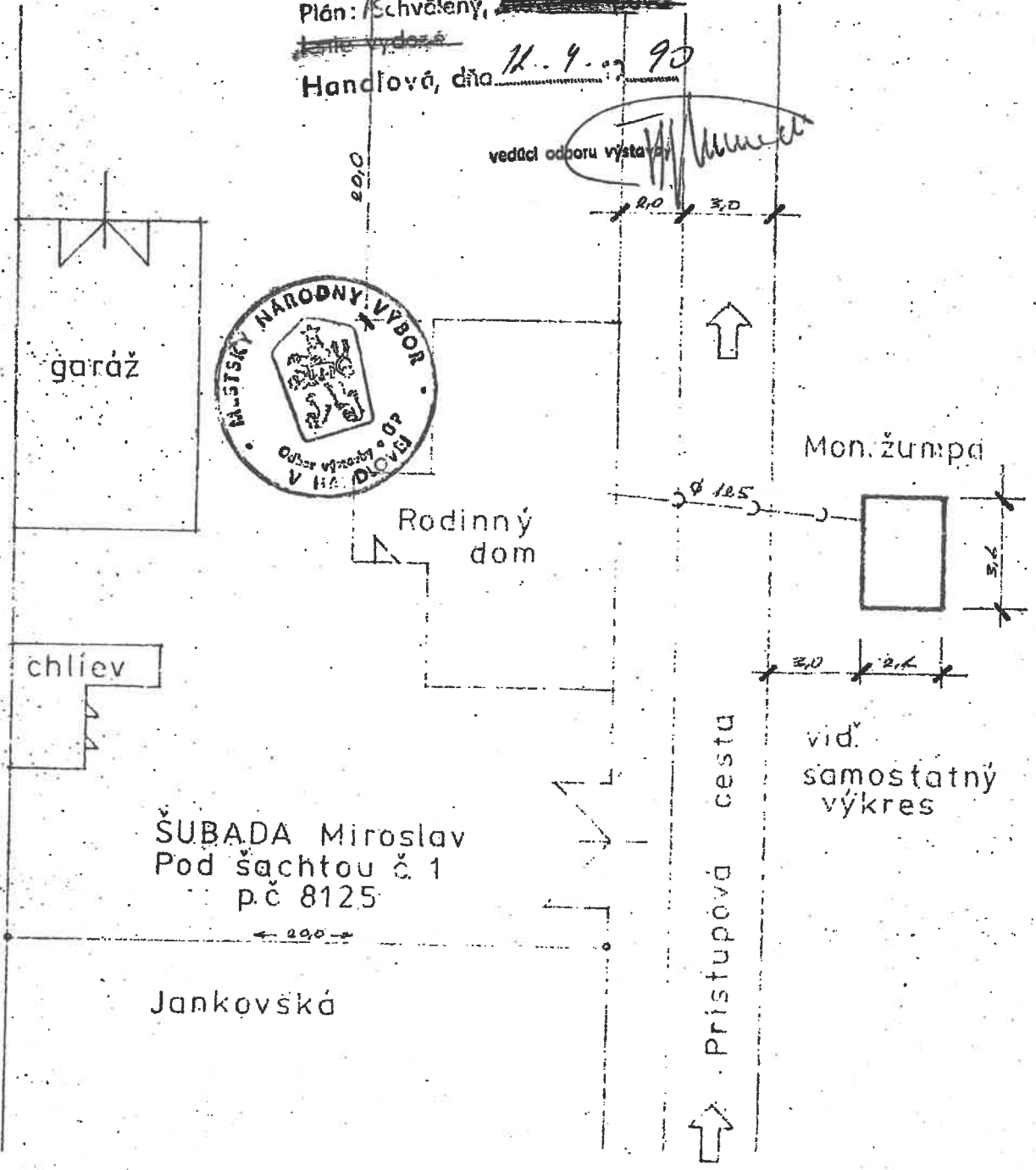
strana 1 z 1

Zn: UjM-460 19 90

Plán: Schválený, ~~schválený~~

~~na výstavbu~~
Handlová, dňa 11. 4. 90

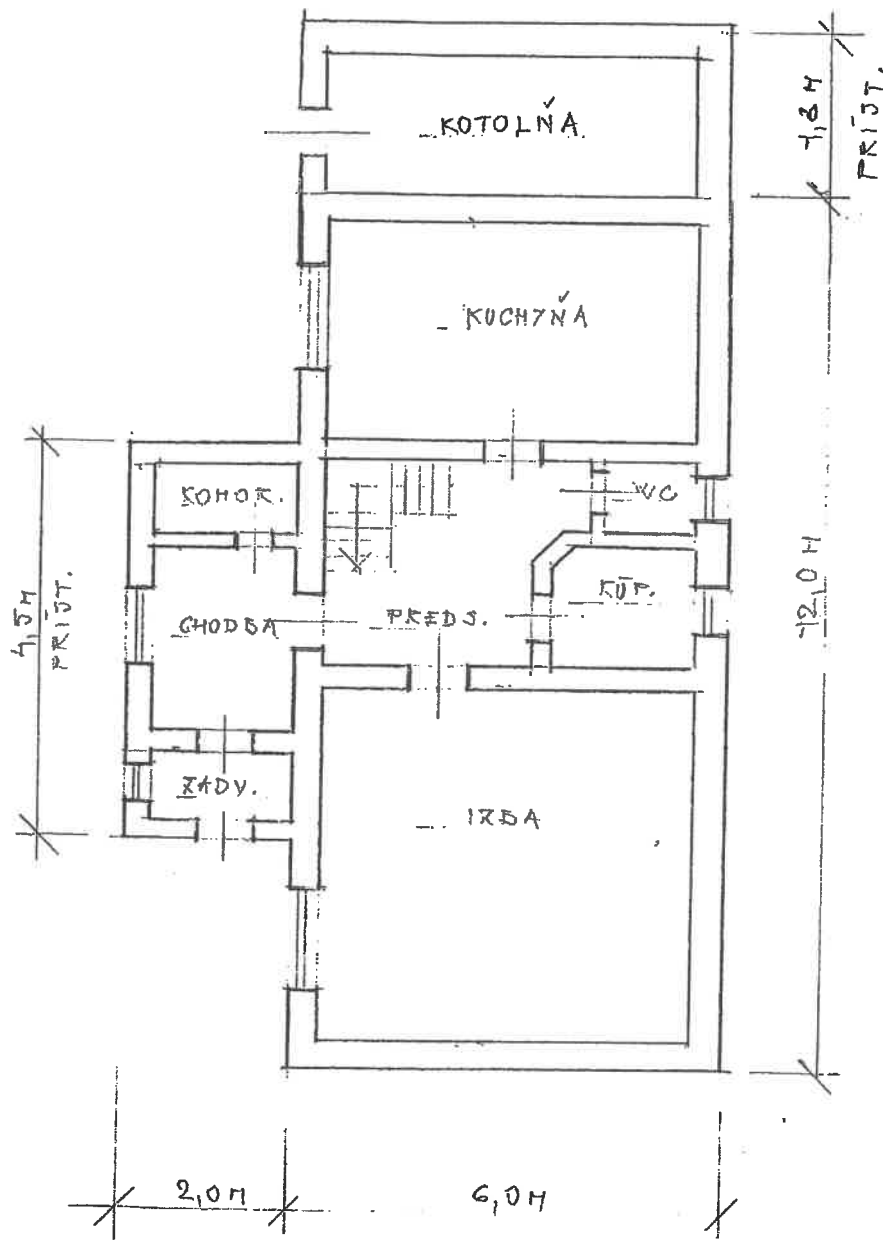
vedúci odboru výstavby



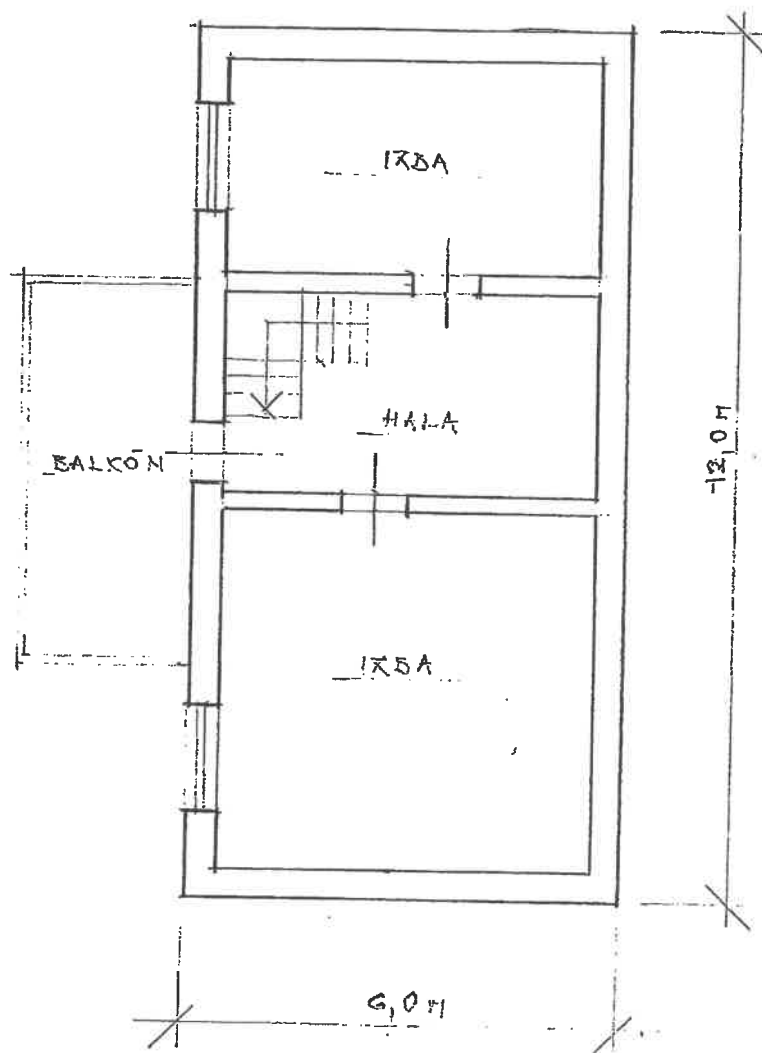
— — — — — kamenina $\varnothing 125$

SITUÁCIA

PROJEKTOVAL	J. TOPORKA HANDLOVÁ Gottwaldova 4/26	STUP. J. P.
STAVEBNÍK	MIROSLAV ŠUBADA HANDLOVÁ Pod šachtou 1	č.p. 8125
MONOL. ŽUMPA		MIERKA 1:200



PODPIS J. N. P
 - KOD. DOM. J. C. 964 - HANDLOVA -



FÖDÖRZS H. NF





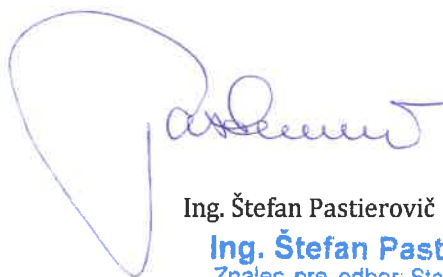


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912652.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 89/2022.

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



Ing. Štefan Pastierovič

Ing. Štefan Pastierovič
Znalec pre odbor: Stavebníctvo
Odvetvie: Pozemné stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností
Majerská cesta 65, Ban. Bystrica