

Znalec : Ing. Paulína Černochová, Sládkovičova 66, Košice, tel. 0949/220833, paulina.cernochova@gmail.com – znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky, Odbor – stavebníctvo, odvetvie – pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávateľ : Aukčná spoločnosť s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava

Číslo spisu (objednávky) : písomná objednávka zo dňa 06.09.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 65/2024

vo veci: stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľnosti – list vlastníctva 217 - rodinný dom súpisné číslo 148 na parcele č. 1677/1 a príslušenstvo, parcela č. 1672, 1677/1, katastrálne územie – Hnilčik, obec Hnilčik, okres Spišská Nová Ves pre účely vykonania dobrovoľnej dražby



Počet strán (z toho príloh): 32/11

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD:

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v zmysle Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku zo dňa 23.8.2004 s účinnosťou od 1.9.2004 v znení neskorších predmetov

2. Účel znaleckého posudku:

Podklad pre vykonanie dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný:

- 03.09.2024.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

- 03.09.2024 – dátum stavebno-technickej prehliadky.

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

b) Podklady získané znalcom:

- výpis z listu vlastníctva č. 217 zo dňa 02.09.2024, vytvorený cez katastrálny portál,
- kópia z katastrálnej mapy,
- znalecký posudok č. 212/2013 vypracovaný Ing. Stanislavom Čurilom,
- fotodokumentácia.

6. Použité predpisy a literatúra:

1. Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku zo dňa 23. augusta 2004 s účinnosťou od 1.9.2004 v znení neskorších predpisov.
2. Zákon č. 382/2004 Zb. o znalcoch a tlmočníkoch v znení neskorších predpisov.
3. Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a podnikateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení Vyhlášky 256/2016 Z.z. z 27.09.2016.
4. Vyhláška č. 491/2004 MS SR o odmenách, náhradách a výdavkoch za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
5. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
6. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 165/1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
7. Vyhláška č. 323/2010 Z.z. - Vyhláška štatistického úradu Slovenskej republiky, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb z 18.07.2010 v znení neskorších predpisov.
8. Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb Ing. Marián Výparina a kol., vydala Žilinská univerzita v Žiline, Ústav súdneho inžinierstva, slovenská sporiteľňa, 2001.
9. Indexy cien stavebných prác k II. štvrtroku 2024 vydávané Štatistickým úradom SR.

7. Definícia dôležitých 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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

$$V\check{S}H_S = TH \cdot k_{PD} [\text{€}],$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom.

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} [\text{€}],$$

kde

M – výmera pozemku v m^2 ,

$V\check{S}H_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v $\text{€}/m^2$.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{MJ} = V\check{H}_{MJ} \cdot k_{PD} [\text{€}/m^2],$$

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie

k_V – koeficient intenzity využitia

k_D – koeficient dopravných vzťahov

k_F – koeficient funkčného využitia územia

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov

k_R – koeficient redukujúcich faktorov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Objednávateľ posudku požaduje pri ohodnotení nehnuteľnosti postupovať v zmysle zákona 527/2002 Z.z. v súlade s § 12 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

a) Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti stanovujem v zmysle Vyhlášky MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku zo dňa 23. augusta 2004 s účinnosťou od 1.9.2004 v znení neskorších predpisov.

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou – Metódou polohovej diferenciácie. Táto metóda stanovuje všeobecnú hodnotu –

- stavieb s výnimkou bytov a nebytových priestorov
- bytov a nebytových priestorov
- pozemkov

Všeobecná hodnota stavby je stanovená úpravou technickej hodnoty stavby koeficientom vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase. Technická hodnota sa vypočíta z východiskovej hodnoty, ktorá sa vypočíta pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3) vypracovanej USI Žilina. Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží.

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená úpravou jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje vplyv faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Táto metodika bola zvolená z nasledujúcich dôvodov –

- 1/ Nebolo možné určiť všeobecnú hodnotu majetku Porovnávacou metódou – porovnaním s už zrealizovanými prevodmi, prechodmi nehnuteľností v danom mieste a čase, nakoľko nebolo možné získať relevantné podklady – kúpno-predajné ceny aspoň troch porovnateľných nehnuteľností, u ktorých bol zrealizovaný prevod, resp. prechod vlastníckych práv týchto nehnuteľností v danom mieste a čase.
- 2/ Nie je možné určiť všeobecnú hodnotu majetku Kombinovanou metódou. Nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať výnos formou prenájmu. Nie je možné určiť výnosovú hodnotu majetku a tým nie je možné aplikovať výpočet všeobecnej hodnoty majetku Kombinovanou metódou.

Pre konkrétny výpočet boli primerane použité postupy a metódy v zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Ing. Marián Výparina a kol., vydala Žilinská univerzita v Žiline, Ústav súdneho inžinierstva, Slovenská sporiteľňa, 2001.

Pre technický výpočet a spracovanie je použitá softwarová verzia výpočtu – tzv. program HYPO, verzia 20.50, dodávaný firmou KROS s.r.o. Žilina.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 217 vytvorený cez katastrálny portál:

- katastrálne územie – Hnilčik
- obec – Hnilčik
- okres – Spišská Nová Ves

A. Majetková podstata :

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape –

parcelné číslo 1672 – trvalý trávnatý porast o výmere 9470 m²

parcelné číslo 1677/1 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 375 m²

Stavby -

súpisné číslo 148 - na parc.č. 1677/1 – dom

B. Vlastníci:

1 Turzák Branislav r. Turzák, Hnilčik 148, Hnilčik, PSČ 053 32, SR

Dátum narodenia: 23.01.1983

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva dražbou podľa z.č. 527/2002 Z.z. v prospech Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava na nehn. s.č. 148 – dom na parc.č. 1677/1, parcely č. 1677/1, 1672 - P 14/2018 zo dňa 11.01.2018 - 10/2018

Začatie výkonu záložného práva v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava - P 805/2021 zo dňa 03.08.2021 - 142/2021

C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech Československá obchodná banka, a.s., Michalská 18, 815 63 Bratislava podľa zmluvy č. 325132/Zal/1 zo dňa 09.05.2014 na nehn. s.č. 148 - dom na parc.č. 1677/1, parcely č. 1677/1, 1672 - V 1196/20014 zo dňa 18.06.2014 - 99/2014

Oznámenie o postúpení pohľadávky na EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava od 07.08.2019 - Z 2431/2019 zo dňa 26.08.2019 - 164/2019 V

Exekútorický úrad Spišská Nová Ves, súdny exekútor JUDr. Michal Kešľač - 80EX 1481/17 - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 25.9.2017 v prospech : Pavel Plávka, Vrbica - Nábrežie Dr.A.Stodolu 1686/11, Liptovský Mikuláš na nehn.: dom s.č.148 na parc.č.1677/1, parcely reg. C KN 1677/1, 1672. Z 2850/2017 zo dňa 28.9.2017 - 208/2017;

Exekútorický úrad Spišská Nová Ves, súdny exekútor JUDr. Michal Kešľač - 80EX 174/19 - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 15.8.2019 v prospech : Ing.Jaroslav Dzurňák, Hurbanova 1595/46, Trenčín na nehn.: dom s.č.148 na parc.č.1677/1, parcely reg. C KN 1677/1, 1672. Z 2388/2019 zo dňa 21.8.2019 - 162/2019;

Exekútorický úrad Spišská Nová Ves - JUDr. Michal Kešľač - 80EX 267/18 - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech : Marcel Geci, Tr.1.mája 63, 052 01 Spišská Nová Ves na nehn.: dom s.č.148 na parc.č.1677/1, parcely reg. CKN č.1677/1, 1672. Z 3442/2020 zo dňa 04.11.2020 - 180/2020

Exekútorický úrad Košice - JUDr. Michal Mazúr - 111EX 84/23-24 - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech EOS KSI Slovensko,s.r.o., Pajštúnska 5, Bratislava na nehn.: s.č.148-dom na parc.č.1677/1, parcely reg. C-KN č.1677/1, 1672 - Z 894/2023 zo dňa 527.03.2023 - 45/2023

Exekútorický úrad Košice - JUDr. Michal Mazúr - 111EX 125/23-21 - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech EOS KSI Slovensko,s.r.o., Pajštúnska 5,

Bratislava na nehn.: s.č.148 - dom na parc.č.1677/1, parcely reg. C-KN č.1677/1, 1672 - Z 1877/2023 zo dňa 06.07.2023 - 105/2023.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním nehnuteľnosti vykonaná dňa 03.09.2024. Vlastník nehnuteľnosti obhliadku umožnil. Nehnuteľnosť bola zameraná laserovým meradlom, zakreslená a jej pôdorys je prílohou znaleckého posudku.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie so skutkovým stavom :

Na požiadanie znalca bol predložený znalecký posudok č. 212/2013 vypracovaný Ing. Stanislavom Čurilom, v ktorom sa nachádzal pôdorys rodinného domu a vedľajšej stavby.

e) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov KN a skutkového stavu :

Na parcele č. 1677/1 je postavená hospodárska budova, ktorá nie je zapísaná na liste vlastníctva, ale je zakreslená v katastrálnej mape. Predmetná stavba je predmetom ohodnotenia. Na parcele č. 1672 sa nachádzajú dva rybníky, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia, keďže na ich ohodnotenie nemá znalec z odboru – stavebníctvo, odvetvia – pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností oprávnenie. Ostatné popisné a geodetické údaje KN sú v súlade so skutkovým stavom. K nehnuteľnosti je prístup po spevnej komunikácii, ktorá sa nachádza na pozemku vo vlastníctva obce Hnilčik.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia sú ploty a vonkajšie úpravy, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností.

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

Nenachádzajú sa.

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):

Obec Hnilčik nemá vyhotovený územný plán obce z dôvodu, že územný plán sú povinné mať mestá a obce s viac ako 2 000 obyvateľmi. Vid': https://www.obcehnilcik.sk/files/2023-03-20-113851-V_ro_n_spr_va_obce_Hnil_k_za_rok_2022.pdf.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súpisné číslo 148, katastrálne územie Hnilčik, obec Hnilčik, okres Spišská Nová Ves

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Hnilčik, v katastrálnom území Hnilčik. Ohodnocovaná stavba je súčasťou zástavby rodinných domov. Objekt je postavený ako súčasť dvojdomu, v súčasnosti je využívaná na rodinné bývanie. Nachádza sa v okrajovej časti obce. V predloženom znaleckom posudku sa nachádzalo potvrdenie o veku stavby č.j. 189-Ocú/2013 zo dňa 16.07.2013 vydané obcou Hnilčik, ktoré potvrdzuje, že rodinný dom bol daný do užívania v roku 1963, v roku 1981 bola k nemu realizovaná prístavba. Rodinný dom je napojený na verejný rozvod vody a elektriny, odkanalizovaný je do vlastnej žumpy.

Dispozičné riešenie:

Ohodnocovaná stavba nie je podpivničená a má jedno nadzemné podlažie. V I. nadzemnom podlaží sa nachádza zádverie, chodba, WC, komora, dve izby, kuchyňa, chodba, kúpeľňa a jedna izba

Technický popis:

- Ohodnocovaná stavba nie je podpivničená a má jedno nadzemné podlažie.
- založenie objektu na základových pásoch bez zvislej izolácie, s vodorovnou izoláciou,
 - zvislé nosné konštrukcie v I. nadzemnom podlaží z plynosilikátových tvárnic hr 300 mm,
 - vnútorné priečky murované s tehál premenlivej hrúbky,
 - stropné konštrukcie drevený trámový strop s rovným podhl'adom s podbitím na rákos, stužujúce prvky stavby a nadokenné preklady železobetónové stužujúce vence,
 - strecha stanová s plechovou krytinou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu - žľaby a zvody,
 - vonkajšie úpravy povrchov brizolitová omietka,
 - vnútorné úpravy povrchov vápenno cementové omietka stien a stropov - maľby, v sociálnom zariadení a okolo kuchynskej linky keramický obklad stien,
 - zariadenie predmety štandardné - opotrebované, batérie pákové,
 - okná drevené dvojité s medziokennými žalúziami,
 - vnútorné dvere čiastočne drevené v obložkových zárubniach, čiastočne biele v oceľových zátubniach,
 - podlahy cementový poter a PVC,
 - elektroinštalácia svetelná a motorická,
 - vykurovanie rodinného domu elektrickými akumuláčnými kachľami.

Vybavenie:

I. nadzemné podlažie: v kúpeľni vaňa oceľová, umývadlo, páková batéria so sprchou, WC s kombi splachovacou nádržkou a umývadlom, v kuchyni kuchynská linka z materiálov na báze deva s nerezovým drezom s odkvapkávačom, elektrický šporák so sklokeramickou varnou doskou a kachľový šporák na tuhé palivo,

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1963	7,89*6,3	49,71	
1. NP	1981	7,44*7,9+3,44*1,5	63,94	
Spolu 1. NP			113,65	120/113,65=1,056

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
4	Murivo	
	4.2.a murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 60 cm	1355
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
		6

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
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, strikaný brizolit nad 2/3	165
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.2 rozvod propán-butánu	15
Spolu		7220

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.b lokálne - akumulčné kachle (4 ks)	260
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
	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 bm)	165
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60

39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorne obklady	
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55
	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
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
Spolu		1295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7220 + 1295 * 1,056)/30,1260$	285,05

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	11,27	22,91	100	22,91
Murivo	22,25	45,22	100	45,22
Stropy	8,93	18,15	100	18,15
Schodisko	0,00	0,00	0	0,00
Krov	6,75	13,72	100	13,72
Súčet	49,20			100,00

Základná životnosť stavby: 100 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 100,00 %

Základná zostatková životnosť: $TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[100 + \frac{61^3}{2 * 100^2} - 61 \right] \approx 50$ rokov

Zostatková životnosť: T = 100,00 % z 50 rokov \approx 50 rokov

Predpokladaná životnosť: Z = V + T = 61 + 50 = 111 rokov

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1963	61	50	111	54,95	45,05
1. NP - prístavba	1981	43	50	93	46,24	53,76

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1963		
Východisková hodnota	$285,05 \text{ €/m}^2 * 49,71 \text{ m}^2 * 3,780 * 0,95$	50 883,88
Technická hodnota	45,05% z 50 883,88	22 923,19
1. NP - prístavba z roku 1981		
Východisková hodnota	$285,05 \text{ €/m}^2 * 63,94 \text{ m}^2 * 3,780 * 0,95$	65 449,91
Technická hodnota	53,76% z 65 449,91	35 185,87

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	116 333,79	58 109,06
Spolu	116 333,79	58 109,06

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Drobná stavba: Dreváreň

Jedná sa samostatne stojaci objekt prízemný bez podpivničenia na parcele č. 1677/1. Hospodárska budova pozostávajúca z drevárne a skladov. Podľa prehlásenia vlastníka nehnuteľnosti bola postavená v roku 1960. Základy – iba základový kamenný pás, zvislé konštrukcie drevené zrubové hr. 15 cm, strep drevený trámčekový bez podhľadu, krov sedlový, krytina eternit vlnitý, žľaby a zvody z pozinkovaného plechu, dvere zvlakové.

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]	k _{ZP}
1. NP	1960	1,2*(4,84*3,2+4,84*3,79+4,84*1,48)	49,19	18/49,19=0,366

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)	
	3.4 drevené stĺpikové obojstranne obité	1005
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
	Spolu	3020

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
	9

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3020 + 0 * 0,366)/30,1260$	100,25

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	21,10	24,55	100	24,55
Murivo	34,48	40,12	100	40,12
Stropy	7,03	8,18	100	8,18
Schodisko	0,00	0,00	0	0,00
Krov	23,33	27,15	100	27,15
Súčet	85,94			100,00

Základná životnosť stavby: 70 rokov
Stav prvkov dlhodobej životnosti: 100,00 %

Základná zostatková životnosť: $TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2*ZZ^2} - V \right] = \left[70 + \frac{64^3}{2*70^2} - 64 \right] \approx 33$ rokov

Zostatková životnosť: $T = 100,00$ % z 33 rokov ≈ 33 rokov
Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 64 + 33 = 97$ rokov

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1960	64	33	97	65,98	34,02

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$100,25 \text{ €/m}^2 * 49,19 \text{ m}^2 * 3,780 * 0,95$	17 708,29
Technická hodnota	$34,02\% \text{ z } 17 708,29$	6 024,36

2.2.2 Plot: Predný plot

Ohodnocovaný plot vytvára na parcele č. 1672 predzáhradku rodinného domu. Je to drevený plot bez podmurovky tvorený z drevených latí na drevených stĺpikoch. Plot bol daný do užívania v roku 1981.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	33,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m

3.	Výplň plotu: drevený na zvlakoch osadený do oceleí alebo drev. stĺpikov	28,05m ²	350	11,62 €/m
5.	Plotové vrátka: d) drevené tesárske	1 ks	1100	36,51 €/ks

Dĺžka plotu:	33 m
Plošná plocha výplne:	33*0,85 = 28,05 m ²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 3,780
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 [%]
Predný plot	1981	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(33,00m * 5,64 €/m + 28,05m ² * 11,62 €/m ² + 1ks * 36,51 €/ks) * 3,780 * 0,95	1 969,92
Technická hodnota	14,00 % z 1 969,92 €	275,79

2.2.3 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka

Podľa prehlásenia vlastníka rodinného domu je k rodinnému domu privedená vodovodná prípojka z oceľových rúr DN 25 mm vedená z verejného rozvodu vody. Do užívania bola daná v roku 1972.

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 oceľové potrubie
Položka:	1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	1780/30,1260 = 59,09 €/bm
Počet merných jednotiek:	4,8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 3,780
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	1972	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	4,8 bm * 59,09 €/bm * 3,780 * 0,95	1 018,52
Technická hodnota	13,33 % z 1 018,52 €	135,77

2.2.4 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta

Podľa predložených podkladov je vodomerná šachta betónová s oceľovým poklopom Do užívania bola daná v roku 1972.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,5 * 0,8 * 1 = 1,2 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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 [%]
Vodomerná šachta	1972	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,2 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,780 * 0,95$	1 095,70
Technická hodnota	$13,33 \% \text{ z } 1 095,70 \text{ €}$	146,06

2.2.5 Vonkajšia úprava: Udiareň

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 9 Vonkajší záchod
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 11. Vonkajší záchod (JKSO 815 9)
Bod: 11.1. Drevený bez žumpy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1200/30,1260 = 39,83 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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 [%]
Udiareň	1990	34	26	60	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 K_s * 39,83 \text{ €/K}_s * 3,780 * 0,95$	143,03
Technická hodnota	43,33 % z 143,03 €	61,97

2.2.6 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy

Okolo rodinného domu sa nachádzajú spevnené plochy z betónovej dlažby kladenej na podkladný betón. Boli dané do užívania v roku 2007.

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:	8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka:	8.3.c) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$400/30,1260 = 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$6,75*2,65+1,24*3,44+5,1*2,64 = 35,62 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,780$
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	2007	17	43	60	28,33	71,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35,62 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 0,95$	1 698,66
Technická hodnota	71,67 % z 1 698,66 €	1 217,43

2.2.7 Vonkajšia úprava: Žumpa

Podľa predložených podkladov je rodinný dom odkanalizovaný do monolitckej žumpy o rozmeroch 2,0 x 2,0 x 3,0 m. Do užívania bola daná v roku 1981.

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:	$3*2*2 = 12 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1981	43	17	60	71,67	28,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,780 * 0,95$	4 648,76
Technická hodnota	$28,33 \% \text{ z } 4 648,76 \text{ €}$	1 316,99

2.2.8 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka

Rodinný dom je odkanalizovaný do vlastnej žumpy kanalizačnou prípojkou z plastového potrubia DN 150 mm. Do užívania bola daná v roku 1981.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 16,4 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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 [%]
Kanalizačná prípojka	1981	43	37	80	53,75	46,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,4 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$	1 671,37
Technická hodnota	$46,25 \% \text{ z } 1 671,37 \text{ €}$	773,01

2.2.9 Vonkajšia úprava: Elektro prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 290/30,1260 = 9,63 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm
Počet merných jednotiek: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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 [%]
Elektro prípojka	2019	5	55	60	8,33	91,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 3,780 * 0,95$	518,72
Technická hodnota	91,67 % z 518,72 €	475,51

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom	116 333,79	58 109,06
Dreváreň	17 708,29	6 024,36
Predný plot	1 969,92	275,79
Vodovodná prípojka	1 018,52	135,77
Vodomerná šachta	1 095,70	146,06
Udiareň	143,03	61,97
Spevnená plocha	1 698,66	1 217,43
Žumpa	4 648,76	1 316,99
Kanalizačná prípojka	1 671,37	773,01
Elektro prípojka	518,72	475,51
Celkom za Vonkajšie úpravy	10 794,76	4 126,74
Celkom:	146 806,76	68 535,95

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území Hnilčiek, v obci Hnilčík. Obec má podľa oficiálnej stránky obce 546 obyvateľov. Rodinný dom s príslušenstvom je situovaný v zástavbe rodinných domov, prístupný po spevnenej komunikácii v okrajovej časti obce. V okolí rodinného domu sa nenachádzajú žiadne negatívne vplyvy na životné prostredie. Poloha, v ktorej sa rodinný dom nachádza nie je vhodná na výstavbu rodinných domov, ale skôr na výstavbu objektov pre rekreáciu vzhľadom k polohe stavby – väčšia vzdialenosť od občianskej vybavenosti a dostupnosť zamestnania. V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti sa nenachádza žiadna občianska vybavenosť. V centre obce, ktoré je vzdelené od miesta, kde sa nachádza ohodnocovaná nehnuteľnosť cca 6 km sa nachádza predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinské odbytové stredisko, pošta, verejný vodovod,

Materská škola. Podľa oficiálnej stránky Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny [2024 > ÚPSVaR \(gov.sk\)](https://www.upsvar.gov.sk) bola v čase ohodnotenia nezamestnanosť v okrese Spišská Nová Ves na úrovni 5,07 %.



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehuteľnosť tvorí rodinný dom s príslušenstvom, ktorá je v súčasnosti využívaná na rodinné bývanie, ale vzhľadom na prostredie, v ktorom sa nehnuteľnosť nachádza je vhodné jeho využitie skôr na rekreáciu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využitím nehnuteľnosti:

V liste vlastníctva č. 217 v časti C ĎARCHY sú zaevidované tieto ťarchy:

Záložné právo v prospech Československá obchodná banka, a.s., Michalská 18, 815 63 Bratislava podľa zmluvy č. 325132/Zal/1 zo dňa 09.05.2014 na nehn. s.č. 148 - dom na parc.č. 1677/1, parcely č. 1677/1, 1672 - V 1196/20014 zo dňa 18.06.2014 - 99/2014

Oznámenie o postúpení pohľadávky na EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava od 07.08.2019 - Z 2431/2019 zo dňa 26.08.2019 - 164/2019 V

Exekútorský úrad Spišská Nová Ves, súdny exekútor JUDr. Michal Kešefak - 80EX 1481/17 - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 25.9.2017 v prospech : Pavel Plávka, Vrbica - Nábřežie Dr.A.Stodolu 1686/11, Liptovský Mikuláš na nehn.: dom s.č.148 na parc.č.1677/1, parcely reg. C KN 1677/1, 1672. Z 2850/2017 zo dňa 28.9.2017 - 208/2017;

Exekútorský úrad Spišská Nová Ves, súdny exekútor JUDr. Michal Kešefak - 80EX 174/19 - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 15.8.2019 v prospech : Ing. Jaroslav Dzurňák, Hurbanova 1595/46, Trenčín na nehn.: dom s.č.148 na parc.č.1677/1, parcely reg. C KN 1677/1, 1672. Z 2388/2019 zo dňa 21.8.2019 - 162/2019;

Exekútorský úrad Spišská Nová Ves - JUDr. Michal Kešefak - 80EX 267/18 - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech : Marcel Geci, Tr.1.mája 63, 052 01 Spišská Nová Ves na nehn.: dom s.č.148 na parc.č.1677/1, parcely reg. CKN č.1677/1, 1672. Z 3442/2020 zo dňa 04.11.2020 - 180/2020

Exekútorský úrad Košice - JUDr. Michal Mazúr - 111EX 84/23-24 - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech EOS KSI Slovensko,s.r.o., Pajštúnska 5, Bratislava na nehn.: s.č.148-dom na parc.č.1677/1, parcely reg. C-KN č.1677/1, 1672 - Z 894/2023 zo dňa 527.03.2023 - 45/2023

Exekútorský úrad Košice - JUDr. Michal Mazúr - 111EX 125/23-21 - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech EOS KSI Slovensko,s.r.o., Pajštúnska 5, Bratislava na nehn.: s.č.148 - dom na parc.č.1677/1, parcely reg. C-KN č.1677/1, 1672 - Z 1877/2023 zo dňa 06.07.2023 - 105/2023.

Prípadné ďalšie riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú mi známe.

3.1. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY STAVIEB

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj USI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť obce, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,12. Dom sa nachádza v obci Hnilčík, v lokalite so zníženým záujmom o kúpu nehnuteľností.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,12

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,120 + 0,240)	0,360
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,240
III. trieda	Priemerný koeficient	0,120
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,066
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,120 - 0,108)	0,012

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,066	13	0,86
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,120	30	3,60
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,240	8	1,92
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,360	7	2,52
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,240	6	1,44
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,120	10	1,20
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,240	9	2,16
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	0,360	6	2,16
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,120	5	0,60
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,360	6	2,16
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,120	7	0,84
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,066	7	0,46
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,066	10	0,66

14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.	I.	0,360	8	2,88
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	0,360	9	3,24
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,120	8	0,96
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,120	7	0,84
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,012	4	0,05
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,120	20	2,40
Spolu				180	30,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 30,95 / 180$	0,172
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 68\,535,95 \text{ €} * 0,172$	11 788,18 €

3.2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV

3.2.1 Zastavané plochy a nádvoría

Ohodnocovaná pozemková plocha zapísaná na liste vlastníctva č. 217 - parcelné číslo 1672 – trvalý trávnatý porast o výmere 9470 m², parcelné číslo 1677/1 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 375 m², sa nachádza v katastrálnom území Hnilčík, obec Hnilčík, okres Spišská Nová Ves. K pozemkom je privedená vodovodná prípojka a je k nim prístup po spevnenej komunikácii.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1672	trvalý tráv. porast	9470,00	1/1	9470,00
1677/1	zastavaná plocha a nádvorie	375,00	1/1	375,00
Spolu výmera				9 845,00

Obec: Hnilčík
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov,	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20

k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,45
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 2,45 * 1,00$	2,3520
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{SHM}} = V_{\text{HM}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,3520$	7,81 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 1672	$9\,470,00 \text{ m}^2 * 7,81 \text{ €/m}^2 * 1/1$	73 960,70
parcels č. 1677/1	$375,00 \text{ m}^2 * 7,81 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 928,75
Spolu		76 889,45

III. ZÁVER

1. OTÁZKA ZADÁVATEĽA: Aká je VŠH rodinného domu súpisné číslo 148 na parcele č. 1677/1 s príslušenstvom a parcel č. 1672, 1677/1, katastrálne územie – Hnilčík, obec Hnilčík, okres Spišská Nová Ves?

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY:

a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom	9 994,76
Dreváreň	1 036,19
Predný plot	47,44
Vodovodná prípojka	23,35
Vodomerná šachta	25,12
Udiareň	10,66
Spevnená plocha	209,40
Žumpa	226,52
Kanalizačná prípojka	132,96
Elektro prípojka	81,79
Spolu za Vonkajšie úpravy	709,80
Spolu stavby	11 788,18
Pozemky	
Zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 1672 (9 470 m ²)	72 445,50
Zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 1677/1 (375 m ²)	2 868,75
Spolu pozemky (9 845,00 m²)	75 314,25
Všeobecná hodnota celkom	87 102,43
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	87 100,00

87.100,- Eur

Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatsedemtisícsto Eur

V Košiciach dňa 09.10.2024



Ch
Ing. Paulína Černochová

IV. PRÍLOHY

1. List vlastníctva č.217
2. Kópia z katastrálnej mapy
3. Pôdorys RD
4. Doklad o veku stavby
5. Objednávka
6. Protokol o obhliadke premetu dražby
7. Fotodokumentácia

- 2 str.
- 1 str.
- 1 str.
- 1 str.
- 1 str.
- 2 str.
- 3 str.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 810 Spišská Nová Ves Dátum vyhotovenia : 2.9.2024
Obec : 526576 Hnilčák Čas vyhotovenia : 9:56:40
Katastrálne územie : 816434 Hnilčák Údaje platné k : 30.8.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 217

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1672	9470	Trvalý trávny porast	7		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1677/1	375	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	4
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 7 Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

- 4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
148	1677/1	10	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 OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
----------------	--	------------------------

1	Turzák Branislav r. Turzák, Hnilčík 148, Hnilčík, PSČ 053 32, SR, Dátum narodenia: 23.01.1983	1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 2710/2013 zo dňa 21.11.2013 - 185/2013		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva dražbou podľa z.č. 527/2002 Z.z. v prospech Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava na nehn. s.č. 148 - dom na parc.č. 1677/1, parcely č. 1677/1, 1672 - P 14/2018 zo dňa 11.01.2018 - 10/2018		-
- Začatie výkonu záložného práva v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava - P 805/2021 zo dňa 03.08.2021 - 142/2021		-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	- Záložné právo v prospech Československá obchodná banka, a.s., Michalská 18, 815 63 Bratislava podľa zmluvy č. 325132/Zal/1 zo dňa 09.05.2014 na nehn. s.č. 148 - dom na parc.č. 1677/1, parcely č. 1677/1, 1672 - V 1196/20014 zo dňa 18.06.2014 - 99/2014 Oznámenie o postúpení pohľadávky na EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava od 07.08.2019 - Z 2431/2019 zo dňa 26.08.2019 - 164/2019
Vlastník poradové číslo 1	- Exekútorský úrad Spišská Nová Ves, súdny exekútor JUDr. Michal Kešeľak - 80EX 1481/17 - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 25.9.2017 v prospech : Pavel Plávka, Vrbica - Nábřežie Dr.A.Stodolu 1686/11, Liptovský Mikuláš na nehn.: dom s.č.148 na parc.č.1677/1, parcely reg. C KN 1677/1, 1672. Z 2850/2017 zo dňa 28.9.2017 - 208/2017;
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Spišská Nová Ves, súdny exekútor JUDr. Michal Kešeľak - 80EX 174/19 - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 15.8.2019 v prospech : Ing.Jaroslav Dzurňák, Hurbanova 1595/46, Trenčín na nehn.: dom s.č.148 na parc.č.1677/1, parcely reg. C KN 1677/1, 1672. Z 2388/2019 zo dňa 21.8.2019 - 162/2019;
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Spišská Nová Ves - JUDr. Michal Kešeľak - 80EX 267/18 - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech : Marcel Geci, Tr.1.mája 63, 052 01 Spišská Nová Ves na nehn.: dom s.č.148 na parc.č.1677/1, parcely reg. C-KN č.1677/1, 1672. Z 3442/2020 zo dňa 04.11.2020 - 180/2020
Vlastník poradové číslo 1	- Exekútorský úrad Košice - JUDr. Michal Mazúr - 111EX 84/23-24 - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech EOS KSI Slovensko,s.r.o., Pajštúnska 5, Bratislava na nehn.: s.č.148-dom na parc.č.1677/1, parcely reg. C-KN č.1677/1, 1672 - Z 894/2023 zo dňa 527.03.2023 - 45/2023
Vlastník poradové číslo 1	- Exekútorský úrad Košice - JUDr. Michal Mazúr - 111EX 125/23-21 - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech EOS KSI Slovensko,s.r.o., Pajštúnska 5, Bratislava na nehn.: s.č.148 - dom na parc.č.1677/1, parcely reg. C-KN č.1677/1, 1672 - Z 1877/2023 zo dňa 06.07.2023 - 105/2023

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

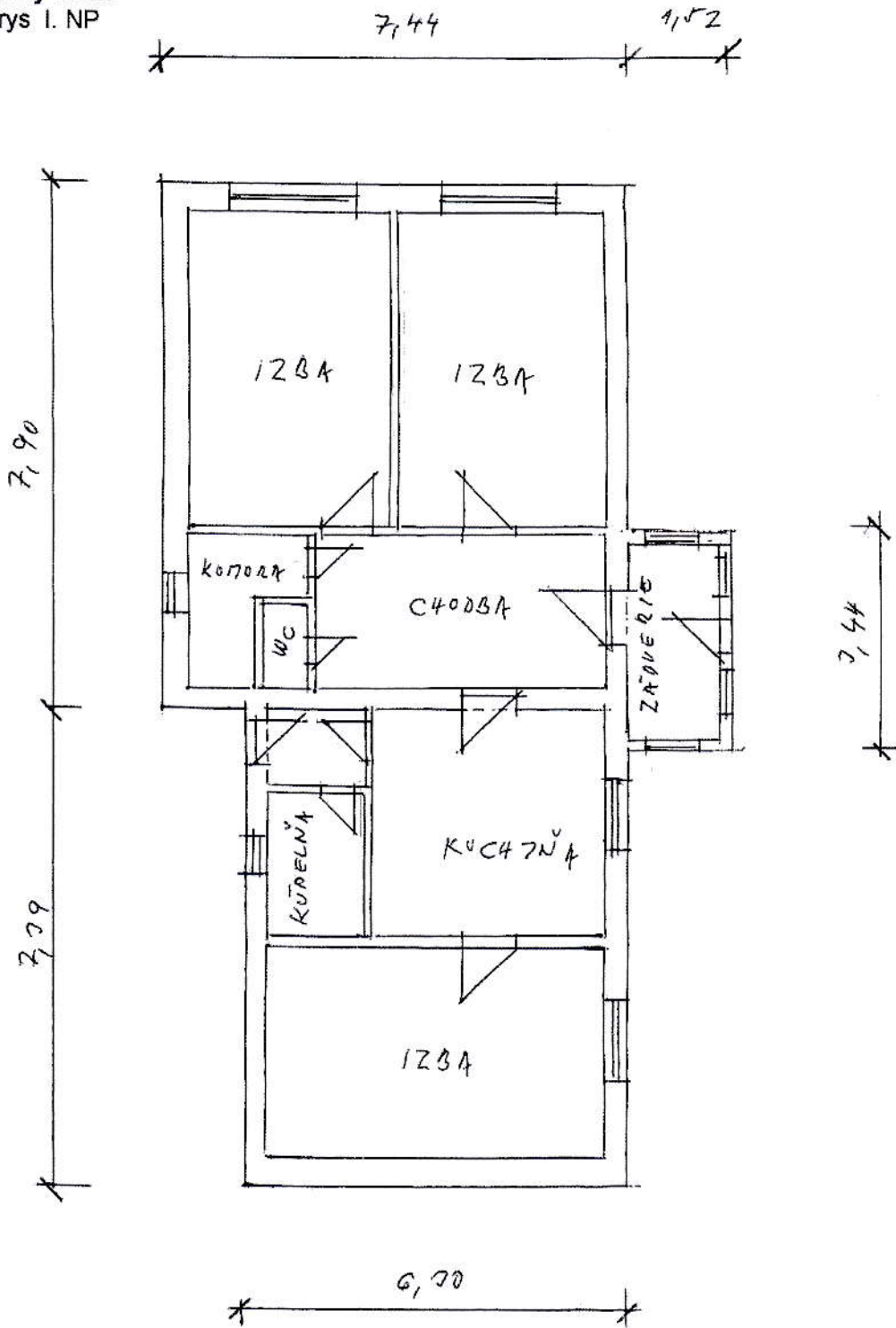
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Spišská Nová Ves	Obec Hnilčík	Katastrálne územie Hnilčík
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1672 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	Bez autorizácie		
Údaje platné k	30.8.2024 18:00:00		

Rodinný dom
Pôdorys I. NP



5.888.075



Obec Hnilčik, 053 32 Hnilčik 38

Č. telef: 053 4494103, 4494143, číslo faxu: 053 4494103 e-mail: hnilcik@stonline.sk

Pán
Kupčák Emil a Kupčáková
Matilda
Hnilčik č. d. 148
053 32

Váš list zn./zo dňa

Naša značka
189-Ocú/2013

Hnilčik
16. 7. 2013

VEC

Potvrdenie

Obec Hnilčik v zastúpení starostom obce Vladimírom Fabianom starostom obce týmto

potvrďuje

že rodinný dom, Hnilčik, číslo súpisné 148, postavený na parcele č. C KN 1677/1, v . ú. Hnilčik bol postavený pred rokom 1976, konkrétne v roku 1963. Prístavba k rodinnému domu bola postavená v roku 1981.

Potvrdenie sa vydáva na vlastnú žiadosť stránky.

Vladimír Fabian
starosta obce

Aukčná spoločnosť

DRAŽBY & SPRÁVA POHĽADÁVOK

Ing. Paulína Černochová
Sládkovičova 66
040 01 Košice

V Bratislave dňa 06.08.2024

Vec: Objednávka vypracovania znaleckého posudku

Vážená pani Ing. Černochová,

týmto si u Vás objednávame vypracovanie znaleckého posudku na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v okrese: Spišská Nová Ves, obec: Hnilčík, katastrálne územie: Hnilčík, zapísaných v evidencii Okresného úradu Spišská Nová Ves, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 217, a to konkrétne:

- dom so súpisným číslom 148 s príslušenstvom, postavený na pozemku parc. reg. „C“ č. 1677/1 o výmere 375 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parc. reg. „C“ č. 1672 o výmere 9470 m², druh pozemku: trvalý trávny porast,
- pozemok parc. reg. „C“ č. 1677/1 o výmere 375 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len ako „Nehnutelnosť“).

Nehnutelnosť je vo výlučnom vlastníctve:

- Turzák Branislav r. Turzák, Hnilčík 148, Hnilčík, PSČ 053 32, v podiele 1/1.

Znalecký posudok bude vypracovaný pre účely vykonania dobrovoľnej dražby. Obhliadka Nehnutelnosti sa uskutoční dňa **03.09.2024 (utorok) o 12:45 hod.**

Touto cestou si Vás zároveň dovoľujem požiadať o vyhotovenie 4 exemplárov znaleckého posudku v papierovej forme, 1x na CD nosiči a zároveň žiadame zaslať znalecký posudok vrátane príloh e-mailom.

S pozdravom

Aukčná spoločnosť
DRAŽBY & SPRÁVA POHĽADÁVOK
Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
IČO: 46 141 341
JUDr. Marek Pírsel
konateľ
AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.

AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46 141 341
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 72494/B,
tel.: +421 2 21 025 470, e-mail: as@aukcna spolocnost.sk

Aukčná spoločnosť

DRAŽBY & SPRÁVA POHLADÁVOK

PROTOKOL O OBHLIADKE PREDMETU DRAŽBY ZA ÚČELOM OHODNOTENIA PREDMETU DRAŽBY

uskutočnenej v zmysle ust. § 12 zákona č. 527/2002 Z. z. 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 (ďalej len „ZoDD“)

Označenie dražobníka:

AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s. r. o.
so sídlom Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
IČO: 46 141 341
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III,
oddiel: Sro, vložka č. : 72494/B

Označenie vlastníka:

- Turzák Branislav r. Turzák, bytom Hnilčik 148, Hnilčik, PSČ 053 32, v podiele 1/1.

Označenie súdneho znalca:

Ing. Paulína Černochová
Sládkovičova 66
040 01 Košice

Miesto ohodnocovania predmetu dražby:

- Dom so súpisným číslom 148, v obci Hnilčik

Dátum ohodnocovania predmetu dražby: 03.09.2024 (utorok) o 12:45 hod.

Predmet dražby:

Nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese: Spišská Nová Ves, obec: Hnilčik, katastrálne územie: Hnilčik, zapísané v evidencii Okresného úradu Spišská Nová Ves, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 217, a to konkrétne:

- dom so súpisným číslom 148 s príslušenstvom, postavený na pozemku parc. reg. „C“ č. 1677/1 o výmere 375 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parc. reg. „C“ č. 1672 o výmere 9470 m², druh pozemku: trvalý trávny porast,
- pozemok parc. reg. „C“ č. 1677/1 o výmere 375 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len ako „Nehnuteľnosť“).

Priebeh ohodnocovania:

Dlžník / Zástupca dlžníka / Vlastník poskytol potrebnú súčinnosť
- ai) poskytol dokumentáciu k Nehnuteľnosti

b) neposkytol potrebnú súčinnosť

AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s. r. o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46 141 341
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 72494/B,
tel.: +421 2 21 025 470, e-mail: as@aukcna spolocnost.sk

c) nájomné zmluvy viaznuce na Predmete dražby

Dlžník/Vlastník bol vyzvaný na uvedenie svojej korešpondenčnej adresy, ktorá je...../ Dlžník/Vlastník odmietol poskytnúť svoju korešpondenčnú adresu

Hnilčík 148

Dlžník / Zástupca dlžníka / Vlastník aktuálny kontakt:

p. Tarzák

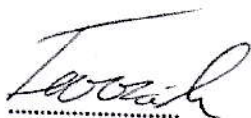
0908 867050

Poznámka k priebehu:

Obhliadka predmetu dražby bola ukončená o hod.

Hnilčík, dňa 03.09.2024

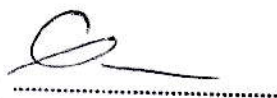
Za dlžníka/vlastníka:



Za súdneho znalca:


.....
Ing. Paulína Černochová

Za dražobníka:


.....

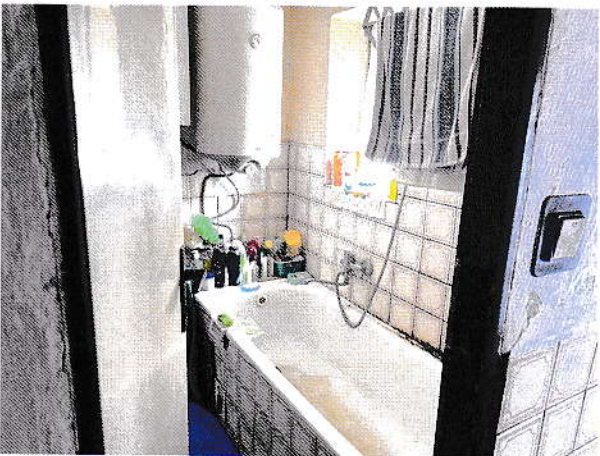
Pohľady na rodinný dom



Pohľady do rodinného domu



Pohľady do rodinného domu



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 910473.

Znalkyňa si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Ing. Paulína Černochová

Ing. Paulína ČERNOCHOVÁ Znalkyňa Ministerstva spravodlivosti SR ev.č. 910473 Sládkovičova 68, 040 01 KOŠICE Tel: 055/633 89 22 0903/520054
