

Znalec:

Ing. Marta Kalinová

znalec v odbore: Stavebníctvo 37 00 00,

odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo 915694

Majerský rad 42, 96301 Krupina

tel: 0948 194 295

e-mail: marta.kalinova.znalec@gmail.com

Zadávateľ:

U9, a.s.

Zelinárska 6

821 08 Bratislava

Číslo spisu /objednávky:

116/2023, písomná objednávka z dňa 11.07.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 116/2023

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty stavby rodinného domu na adrese J. D. Matejovie 34, súp.č. 911, na parc.č. 2835, k.ú. Čierny Balog spolu s príslušenstvom a pozemkov parc.č. 2835, 2836 a 2837, k.ú. Čierny Balog, evidované na liste vlastníctva 192, k.ú. Čierny Balog, obec Čierny Balog, okres Brezno; pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 34 (12)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 exemplárov + 1CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 11.07.2023 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby rodinného domu na adrese J. D. Matejovie 34, súp.č. 911, na parc.č. 2835, k.ú. Čierny Balog spolu s príslušenstvom a pozemkov parc.č. 2835, 2836 a 2837, k.ú. Čierny Balog, evidované na liste vlastníctva 192, k.ú. Čierny Balog, obec Čierny Balog, okres Brezno.

2. Účel znaleckého posudku:

Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu, dátum obhliadky): 04.08.2023

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

04.08.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Starší znalecký posudok 29/2005, vypracoval Ing. Slavomír Auxt z dňa 05.04.2005
- Starší znalecký posudok 41/2023, vypracoval Ing. Peter Makóni z dňa 20.06.2023
- Potvrdenie o veku stavby vydané Obcou Čierny Balog z dňa 01.04.2005 (kópia zo znaleckého posudku 29/2005)
- Zameranie stavby (kópia zo znaleckého posudku 29/2005)

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 192, k.ú. Čierny Balog zo dňa 03.08.2023, vytvorený cez katastrálny portál www.skgeodesy.sk
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu 2835, 2836 a 2837, k.ú. Čierny Balog zo dňa 03.08.2023, vytvorená cez katastrálny portál www.skgeodesy.sk
- Obhliadka nehnuteľnosti dňa 04.08.2023 z verejného priestranstva bez umožnenia vstupu na pozemok vo vlastníctve dlžníka ani na časť oploteného pozemku vo vlastníctve Obce Čierny Balog.
- Fotodokumentácia z dňa 04.08.2023
- Údaje z internetu www.e-obce.sk, www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.218/2018 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.

- Zákon č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Zákon č. 527/2002 Z.z. Zákon o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Miloslav Ilavský a kol. - Ohodnocovanie nehnuteľnosti, Vydavateľstvo Mlpress v Bratislave, 2012 ISBN 978-80-971021-0-4

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

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

Technická hodnota stavieb (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

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

Opotrebenia stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

Stavby - je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia/ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T) - predpokladaná doba ďalej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

Rozpočtový ukazovateľ (RU) - rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Výber porovnateľného objektu (rozpočtového ukazovateľa) sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb, na základe ktorej bol použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov zostavený. Hodnota základných rozpočtových ukazovateľov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

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

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Keďže nehnuteľnosť nebola vlastníkom znalcovi ku obhliadke sprístupnená, bola vznesená požiadavka, aby znalec postupoval vo vypracovaní znaleckého posudku v súlade so zákonom NR SR 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov §12 ods.3 zákona, podľa ktorého: "Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, nemožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii."

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Podľa vyhlášky sa všeobecná hodnota stavieb stanoví porovnávacou metódou, kombinovanou metódou, výnosovou metódou alebo metódou polohovej diferenciacie.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie hodnoty stavieb a pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciacie. Pre použitie porovnávejcej či kombinovanej resp. výnosovej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov nie je dostatok preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

V prílohe posudku sú pre porovnanie ponuky realitných kancelárií na podobné nehnuteľnosti v širšom okolí, avšak vzhľadom na ich nejasnú povahu, nemožnosť rozdelenia ceny za dom a pozemok a rôzny neporovnateľný obsah inzerátov, tieto neboli použité ako podklad pre porovnávaciu metódu, ale slúžia len pre informáciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je stanovený podľa štatistických údajov vydaných Štatistickým úradom SR, aktuálnych ku dňu ohodnotenia.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 192 v k.ú. Čierny Balog. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 2835 zastavané plochy a nádvoria o výmere 180 m²

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 911 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2835

parc.č. 2836 záhrada o výmere 38 m²

parc.č. 2837 záhrada o výmere 95 m²

Legenda: 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
Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Rodinný dom, súp.č. 911, parc.č. 2835

Legenda: Rodinný dom, Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

Por.č.3: Švantner Miroslav r. , , Dátum narodenia:
, spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 1479/05 zo dňa 27.10.2005

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom a zriadením exekučného záložného práva č.EX 459/2006 zo dňa 6.3.2019 na nehnuteľnosti: parc. C-KN č. 2835, 2836, 2837 a rodinný dom s.č. 911 na parc. C-KN č. 2835. (JUDr. Michal Bulko, Nám. sv. Egídia 95, Poprad)

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, realizácia formou dobrovoľnej dražby, P1268/2022.

Prebiehajúce súdne konanie, žaloba o určenie neplatnosti právnych úkonov záložného veriteľa pri realizácii výkonu záložného práva zo dňa 06.09.2022, P-394/2022.

Začatie súdneho konania o určenie neplatnosti právnych úkonov záložného veriteľa č.k. 6Csp/20/2023, P-86/2023

C. Ďarchy:

Por.č.3: Záložné právo zo zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. 001/049270/05- 001/000, V 697/05 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Bratislava, Mlynské nivy 1, (IČO: 31320155) na zabezpečenie pohľadávky na nehnuteľnosti: parc. KN č. 2835, 2836, 2837 a rod. dom s.č. 911 na parc. KN č. 2835 - ČZ 177/05 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 461/14 zo dňa 25.2.2015 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 2835, 2836, 2837 a rod. dom s.č. 911 na parc. KN č. 2835. (Súdny exekútor Mgr. Pavel Míka, Krupinská cesta 5, Zvolen), zapísané 5.3.2015.

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 278EX 126/18 zo dňa 18.07.2018 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 2835, 2836, 2837 a rodinný dom s.č. 911 na parc. C-KN č. 2835. (JUDr. Marko Rus, Železničná 257/19, Revúca), zapísané 20.07.2018

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom a zriadením exekučného záložného práva č.EX 459/2006 zo dňa 6.3.2019 na nehnuteľnosti: parc. C-KN č. 2835, 2836, 2837 a rodinný dom s.č. 911 na parc. C-KN č. 2835. (JUDr. Michal Bulko, Nám. sv. Egídia 95, Poprad) zapísané 12.3.2019

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 278EX 638/19-32 zo dňa 26.5.2020 na nehnuteľnosti: parc. C-KN č. 2835, 2836, 2837 a rod. dom s.č. 911 na parc. KN č. 2835. (JUDr. Marko Rus, Železničná 257/19, Revúca), zapísané 29.5.2020, Z-1497/2020

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 278EX 778/19 zo dňa 3.5.2021 na nehnuteľnosti: parc. C-KN č. 2835, 2836, 2837 a rod. dom s.č. 911 na parc. KN č. 2835. (JUDr. Marko Rus, Železničná 257/19, Revúca), zapísané 5.5.2021, Z-1653/2021

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 278EX 559/22 zo dňa 17.02.2023 na nehnuteľnosti: parc. C-KN č. 2835, 2836, 2837 a rod. dom s.č. 911 na parc. KN č. 2835. (JUDr. Marko Rus, Železničná 257/19, Revúca), zapísané 21.2.2023, Z-445/2023

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 04.08.2023 medzi 10:00-10:20 za účasti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku U9 s.r.o. Vlastník nehnuteľnosti nebol pri obhliadke prítomný, na telefonáty neodpovedal, nehnuteľnosť nesprístupnil. Znalcovi bola umožnená fotodokumentácia exteriérov stavby rodinného domu, príslušenstva a predmetných pozemkov z verejného priestranstva.

Zameranie nehnuteľností nebolo umožnené.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 04.08.2023.

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia stavby nebola poskytnutá zadávateľom. Pôdorysný nákras stavby rodinného domu preberám zo znaleckého posudku 29/2005. Overenie nameraných veličín ani overenie dispozičného riešenia nebolo znalcovi umožnené. Na rodinnom dome bola zastavaná časť verandy, čo nie je zakreslené v pôvodnom nákrase pôdorysu. K rodinnému domu bola realizovaná prístavba, jej zameranie nebolo umožnené. Tiež nie je zrejmé, kedy bola prístavba realizovaná, či ide o prístavbu so stavebným povolením, kolaudačným rozhodnutím, alebo o „čiernu stavbu“.

Potvrdenie o veku stavby preberám zo znaleckého posudku 29/2005. Stavba je v užívaní od roku 1969.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

- stavba rodinného domu súp. č. 911 na parc.č. 2835, k.ú. Čierny Balog je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra. Na rodinnom dome bola zastavaná časť verandy. K rodinnému domu bola realizovaná prístavba v zadnej časti, ktorá nie je evidovaná v geodetických údajoch katastra.
- stavba hospodárskej budovy na parc.č. 2835, k.ú. Čierny Balog nie je evidovaná v popisných a je evidovaná v geodetických údajoch katastra.
- pozemky parc.č. 2835, 2836 a 2837, k.ú. Čierny Balog majú uvedený druh pozemku, ktorý je v súlade so skutkovým stavom a sú zakreslené v katastrálnej mape. Spôsob využitia pozemkov je v súlade so skutkovým stavom alebo sa takéto využitie nevyklučuje.

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

Stavby:

Rodinný dom súp.č. 911 na parc.č. 2835, k.ú. Čierny Balog ,
Hospodárska budova na parc.č. 2835, k.ú. Čierny Balog ,
Príslušenstvo na parc.č. 2835, 2836 a 2837, k.ú. Čierny Balog (ploty, studne, žumpa a pod.)
Vonkajšie úpravy na parc.č. 2835, 2836 a 2837, k.ú. Čierny Balog (prípojka elektriny, plynu, vody a pod.)

Pozemky:

Parc.č. 2835, 2836 a 2837, k.ú. Čierny Balog.

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

Stavby:

Nie sú

Pozemky:

Nie sú

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):

Ide o existujúcu stavbu v zastavanom území obce.

Všeobecne záväzné nariadenie, ktorým sa vyhlasujú záväzné časti Územného plánu obce Čierny Balog vydalo Obecné zastupiteľstvo v Čiernom Balogu podľa § 6, ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade s ustanovením § 27 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Územný plán je uložený a verejnosti prístupný k nahliadnutiu na Obecnom úrade v Čiernom Balogu, na príslušnom stavebnom úrade a na internetovej stránke Obce Čierny Balog www.ciernybalog.sk/uzemny-plan/ výkres č.3.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č. 911, parc.č. 2835, k.ú. Čierny Balog

POPIS STAVBY

Rodinný dom súp.č. 911 sa nachádza v obci Čierny Balog, na pozemku parc.č. 2835, k.ú. Čierny Balog, okres Brezno. Rodinný dom je situovaný v zastavanom území obce, v zástavbe rodinných domov podobného prevedenia z rovnakého obdobia, zväčša rekonštruovaných. Rodinný dom sa nachádza na vedľajšej komunikácii cez obec, na východnom konci pozdĺžne vinutej obce v časti Dobroč, približne 3,5km od centra obce, v rovinnom teréne. Obec Čierny Balog sa nachádza v kľudnom a čistom prostredí odsadená od hlavných dopravných ťahov, 10km na juh od okresného mesta Brezno. Rodinný dom je popisne a polohopisne vedený v údajoch príslušného katastrálneho úradu.

Rodinný dom nebol znalecovi sprístupnený vlastníkom ku obhliadke. Rodinný dom ohodnocujem v súlade so zákonom NR SR 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov §12 ods.3 zákona, podľa ktorého: "Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii."

Popis stavby: Popis stavby je prevzatý zo znaleckého posudku 29/2005.

Charakter stavby a dispozičné riešenie:

Prízemný rodinný dom s využitým podkrovím, v ktorom je zriadená kuchyňa a 2 izby. V podkroví sú zriadené 2 izby a pôjd.

Zastavaná plocha prízemia je 5,40m x 10m = 54,00m². Zastavaná plocha podkrovia je 5,40m x 10m = 54,00m².

Aktuálny stav: Rodinný dom je v užívaní od roku 1969 podľa potvrdenia vydaného Obcou Čierny Balog. Je zrejmé, že dom prechádza čiastočnou rekonštrukciou. Po porovnaní s pôvodným znaleckým posudkom 29/2005 je zrejmé, že rodinný dom má osadené nové plastové okná, vnútorné rolety deň a noc, realizovanú novú fasádu v stave realizovaného zateplenia a lepidla (bez finálnej povrchovej úpravy), je realizované obstavenie verandy. Krytina strechy domu je pôvodná. Ku domu bola realizovaná prístavba v zadnej časti domu. Jej zameranie nebolo umožnené, rozmery stavby meriam z katastrálnej mapy. Rozmery stavby sú približné. Tiež nie je zrejmé, kedy bola prístavba realizovaná, či ide o prístavbu so stavebným povolením, kolaudačným rozhodnutím, alebo o „čiernu stavbu“. Rok realizácie prístavby uvažujem 2014, čo je približne polčas medzi dátumom vypracovania tohto posudku a dátumom vypracovania pôvodného znaleckého posudku 29/2005.

Rodinný dom je podľa znaleckého posudku 29/2005 napojený na inžinierske siete: verejný vodovod, elektrická energia. Kanalizácia je z domu odvedená trativodom.

Prístup ku stavbe je priamo z miestnej verejnej komunikácie. Parkovanie je na pozemku vlastníka alebo na verejnej komunikácii.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty:

Prí výpočte východiskovej a technickej hodnoty je uvažovaná plocha zistená pri obhliadke.

Pre stanovenie východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností je použitý koeficient cenovej úrovne $k_{cu}=3,584$ prevzatý z tabuľky "Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ" pre II.Q/2023, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znalectva.

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	1969	5,4*10,0	54	
1. NP	2014	5,4*8,0	43,2	
Spolu 1. NP			97,2	120/97,2=1,235
2. NP	1969	5,4*10,0	54	120/54=2,222

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	2.NP
2	Základy		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
3	Podmurovka		
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	-
4	Murivo		
	4.6.b drevené zrubové v hrúbke nad 16 do 20 cm	2310	-

	4.6.c drevené zrubové v hrúbke do 16 cm	-	1880
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové píšťou hladené	400	-
7	Stropy		
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	760
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	570	-
8	Krovy		
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	-
10	Krytiny strechy na krove		
	10.1.c plechové pozinkované	570	-
12	Klamiarske konštrukcie strechy		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	-
13	Klamiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	-
14	Fasádne omietky		
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	165	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185	-
17	Dvere		
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	-	530
	17.4 rámové s výplňou	515	-
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185	185
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
30	Rozvod vody		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35
	Spolu	7770	4235

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	-
35	Zdroj vykurovania		
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20	-
37	Vnútorne vybavenie		
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	-
38	Vodovodné batérie		
	38.4 ostatné (1 ks)	15	-
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	-
40	Vnútorne obklady		

45	40.7 kuchyne mín. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	-
	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
	Spolu	355	-

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{cu} = 3,584$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7770 + 355 * 1,201)/30,1260$	272,07
2. NP	$(4235 + 0 * 2,116)/30,1260$	140,58

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1969	54	46	100	54,00	46,00
1. NP - prístavba	2014	9	46	55	16,36	83,64
2. NP	1969	54	46	100	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1969		
Východisková hodnota	$272,47 \text{ €/m}^2 * 54,00 \text{ m}^2 * 3,584 * 0,95$	50 096,12
Technická hodnota	46,00% z 50 096,12	23 044,22
1. NP - prístavba z roku 2014		
Východisková hodnota	$272,47 \text{ €/m}^2 * 43,20 \text{ m}^2 * 3,584 * 0,95$	40 076,89
Technická hodnota	83,64% z 40 076,89	33 520,31
2. NP z roku 1969		
Východisková hodnota	$140,58 \text{ €/m}^2 * 54,00 \text{ m}^2 * 3,584 * 0,95$	25 846,93
Technická hodnota	46,00% z 25 846,93	11 889,59

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	90 173,01	56 564,53
2. nadzemné podlažie	25 846,93	11 889,59
Spolu	116 019,94	68 454,12

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Hospodárska budova, parc.č. 2835

POPIS STAVBY

Hospodárska budova sa nachádza na pozemku parc.č. 2835 za rodinným domom súp.č. 911, k.ú. Čierny Balog, okres Brezno. Stavba nie je vedená v popisných a je vedená v geodetických údajoch príslušného katastra.

Stavba je v užívaní od roku 1969.

Zatriedenie stavby: Stavba nemá charakter drobnej stavby v zmysle ustanovení platných predpisov, avšak medzi rozpočtovými ukazovateľmi sa obdobná stavba nenachádza. Stavba slúži ako príslušenstvo hlavnej stavby, tvorí doplnkovú funkciu tejto stavby. Preto stavbu hodnotím ako drobnú stavbu. Hodnotenie stavby ako nebytovej budovy by nezodpovedalo reálnym nadobúdacím nákladom na tento typ stavby.

Aktuálny stav:

Ide o jednoduchú stavbu v pôvodnom stave.

Charakter stavby:

Stavba má 1 nadzemné podlažie a povalu.

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	1969	5,0*8,3	41,5	18/41,5=0,434

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	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	4295

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4295 + 0 * 0,434) / 30,1260$	142,57

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1969	54	16	70	77,14	22,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$142,57 \text{ €/m}^2 * 41,50 \text{ m}^2 * 3,584 * 0,95$	20 145,03
Technická hodnota	22,86% z 20 145,03	4 605,15

2.2.2 Predný plot na parc.č. 2836 a 2837

Predný plot na parc.č. 2836 a 2837 tvorí súvislá betónová podmurovka s betónovými stĺpmi s murovanou výplňou z ľahkých betónových tvárnic. Povrchová úprava plotu nie je realizovaná. Brána a vrátka sú provizórne z kovového rámu s výplňou z pletiva. Celková dĺžka plotu je 11m, provizórnu bránu a vráta neuvažujem. Nie je zrejmé, kedy bol plot realizovaný, preto uvažujem rok 2015. Technický stav plotu je dobrý.

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: z kameňa a betónu	11,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	11,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	16,50m ²	755	25,06 €/m

Dĺžka plotu: $7+4 = 11,00 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $11 * 1,5 = 16,50 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,584$
 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 na parc.č. 2836 a 2837	2015	8	52	60	13,33	86,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(11,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 16,50\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2) * 3,584 * 0,95$	3 429,55
Technická hodnota	86,67 % z 3 429,55 €	2 972,39

2.2.3 Prípojka vody

Rodinný dom je napojený na odber vody z verejnej siete. (Prevzaté zo znaleckého posudku 29/2005)

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	2001	22	38	60	36,67	63,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 3,584 * 0,95$	1 736,04
Technická hodnota	63,33 % z 1 736,04 €	1 099,43

2.2.4 Prípojka kanalizácie - trativod

Kanalizácia je z rodinného domu odvedená trativodom. (Prevzaté zo znaleckého posudku 29/2005)

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 3. Drenáž (JKSO 827 2)
Bod: 3.2. Z potrubia PVC
Položka: 3.2.a) DN 63 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $85/30,1260 = 2,82 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 14 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie - trativod	2001	22	18	40	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	14 bm * 2,82 €/bm * 3,584 * 0,95	134,42
Technická hodnota	45,00 % z 134,42 €	60,49

2.2.5 Prípojka elektriny

Rodinný dom je napojený na vzdušné elektrické rozvody s priamym napojením do verejnej siete. (Prevzaté zo znaleckého posudku 29/2005.)

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) káblová 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: 11 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka elektriny	2001	22	18	40	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	11 bm * (9,63 €/bm + 0 * 5,78 €/bm) * 3,584 * 0,95	360,67
Technická hodnota	45,00 % z 360,67 €	162,30

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp.č. 911, parc.č. 2835, k.ú. Čierny Balog	116 019,94	68 454,12
Hospodárska budova, parc.č. 2835	20 145,03	4 605,15
Predný plot na parc.č. 2836 a 2837	3 429,55	2 972,39
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	1 736,04	1 099,43
Prípojka kanalizácie - trativod	134,42	60,49

Prípojka elektriny	360,67	162,30
Celkom:	141 825,65	77 353,88

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

VŠEOBECNÁ HODNOTA (VŠH)

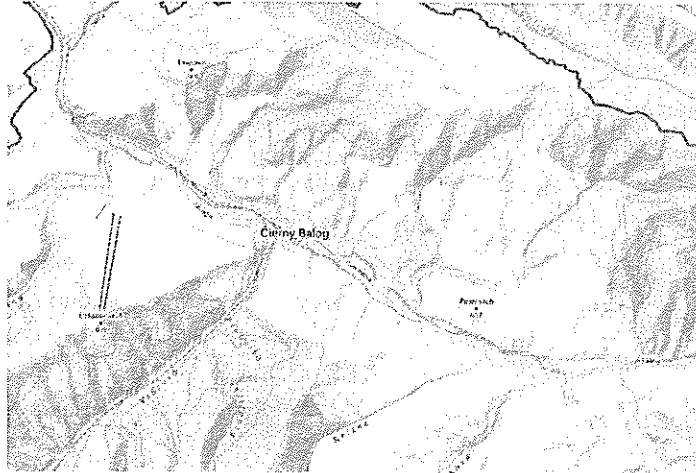
Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti, ktorá je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou aj opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je súčet všeobecnej hodnoty stavieb a všeobecnej hodnoty pozemkov.

Všeobecnú hodnotu stavieb je možné zistiť pomocou metódy polohovej diferenciacie, porovnávacou metódou alebo kombinovanou metódou.

Všeobecnú hodnotu pozemkov je možné zistiť pomocou metódy polohovej diferenciacie, porovnávacou metódou alebo kombinovanou metódou.

a) Analýza polohy nehnuteľnosti



Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp.č. 911 na parc.č. 2835 s príslušenstvom a pozemkami, k.ú. Čierny Balog, obec Čierny Balog, okres Brezno.

Rodinný dom je z exteriérov čiastočne rekonštruovaný. Prístup do interiéru nebol umožnený.

Rodinný dom je situovaný v zastavanej časti obce Čierny Balog na vedľajšej a kludnej komunikácii cez obec, na konci pozdĺžnej vinutej obce, približne 3,5km od centra obce, s jednoduchým prístupom zo spevnenej verejnej asfaltovej komunikácie. Jedná sa o samostatne stojaci objekt v zástavbe podobných rodinných domov z rovnakého obdobia.

Obec Čierny Balog má okolo 5000 obyvateľov. Nachádza sa 10km na juh od okresného mesta

Brezno, 45km na sever od okresného mesta Detva.

V obci je obecný úrad, pošta, materská škola, základná škola, špeciálna základná škola, potraviny a základná sieť obchodov, reštaurácie, pohostinstvo a ubytovanie. V obci je lyžiarsky svah, futbalové ihriská, detské ihriská.

V obci funguje autobusová, MHD aj železničná doprava do mesta Brezna a okolitých obcí.

Zamestnanosť je v obci alebo v dosahu dopravy do 10 minút.

Obec Čierny Balog má bohatú históriu a kultúrne dianie. V obci je historická Čiernohronska lesná železnica, Dobročský prales, kostol Premenenia Pána, pri obci je rozhľadňa Pustý vrch, pamätník obranných bojov v Páleníčej doline, Jubilejný háj RČS Kopčok, PaPark miniatúr, Lesnícky skanzen, Jubilejný háj RČS Vydrovo, prameň J.D. Matejovie, symbolický cintorín a pod. V blízkosti obce je niekoľko kultúrnych a historických pamiatok ako aj prírodných lokalít Nízkych Tatier a pod.

Obec má rozvody vody, kanalizácie a elektriny.

Podľa názoru znalca sa jedná o dobrú nehnuteľnosť umiestnenú v lokalite s vyšším dopytom po nehnuteľnostiach tohto typu.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Ohodnocovaná nehnuteľnosť – rodinný dom, je určený na trvalé bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Riziká spojené s využívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti sú uvedené na príslušných listoch vlastníctva v časti "Ťarchy". Časť pozemku parc.č. 3480, ktorý je oplotený a v užívaní vlastníka nehnuteľnosti, je vo vlastníctve obce Čierny Balog. Nie je zjavné, či je užívanie tohto pozemku právne vyporiadané.

V danej lokalite neboli zistené iné závažné riziká negatívne ovplyvňujúce plynulé a nerušené využívanie nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľnosti. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie tohto druhu nehnuteľností sa v ostatných obciach pohybuje v rozmedzí 0,2 - 0,3. V prípade, že v danom mieste je zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností, je možné priemerný koeficient zvýšiť o hodnotu 0,15 oproti pôvodnému koeficientu príslušajúcemu pôvodnému zaradeniu.

Vzhľadom k tomu, že sa jedná o rodinný dom na tichej komunikácii na konci tichej obce, v blízkosti okresného mesta Brezno, a tiež s prihliadnutím na technický stav nehnuteľnosti, priemerný koeficient polohovej diferenciacie bol stanovený s ohľadom na sídlo a na typ nehnuteľnosti na 0,4.

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a nehnuteľnosti vydanéj Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je priamo v tabuľke.

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} * v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	0,800	13	10,40
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 nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
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 priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	9	10,80

8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
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	Občianska vybavenosť (úrad, školy, 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 životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosť zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosť 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	112,04

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 112,04 / 180$	0,622
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 77\,353,88 \text{ €} * 0,622$	48 114,11 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Stanovenie jednotkovej východiskovej hodnoty mernej jednotky pre stanovenie hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie je v súlade s vyhláškou 213/2017 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Jednotková východisková hodnota pozemku je pre ostatné obce od 5 000 do 15000 obyvateľov 4,98 Eur/m². Jednotková východisková hodnota pozemku je upravená koeficientom všeobecnej situácie, využitia pozemku, dopravných vzťahov, využitia územia, technickej infraštruktúry, druhu pozemku a koeficientom povyšujúcich a redukovajúcich faktorov.

3.2.1.1 Pozemky k.ú. Čierny Balog

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc.č. 2835, 2836 a 2837 prislúchajúce rodinnému domu súp.č. 911 v k.ú. Čierny Balog. Pozemky ležia na tichej komunikácii cez obec v tichej lokalite s podobnou zástavbou, v zastavanom území obce, približne 3,5km od centra obce, na východnom konci pozdĺžne vinutej obce v časti Dobroč.

V posudzovanej lokalite je možnosť napojenia na inžinierske siete vody, kanalizácie a elektriny.

Prístup na pozemok je priamo z miestnej verejnej asphaltovej komunikácie. Pozemok je rovinatý, nachádza sa v kopcovitom prostredí.

Pozemok parc.č. 2835 sú využívané ako zastavané plochy pod rodinným domom, pozemok parc.č. 2836 a 2837 sú využívané ako záhrada k rodinnému domu. Pozemky parc.č. 2835 a 2836 vytvárajú súvislý celok, pozemok parc.č. 2837 je oddelený od pozemkov parcelou č. 3480, ktorá je vo vlastníctve Obce Čierny Balog. Vlastník nehnuteľnosti užíva časť obecného pozemku, pozemok je oplotený.

Pri výpočte jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku sú zohľadnené všetky faktory majúce vplyv na hodnotu pozemku, ako využitie pozemku, poloha, vybavenosť technickou infraštruktúrou.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2835	zastavaná plocha a nádvorie	180,00	1/1	180,00
2836	záhrada	38,00	1/1	38,00
2837	záhrada	95,00	1/1	95,00
Spolu výmera				313,00

Obec:

Čierny Balog

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 4,98 €/m²

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	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,50

k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 2,50 * 1,00$	3,6855
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 3,6855$	18,35 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 2835	$180,00 \text{ m}^2 * 18,35 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 303,00
parcels č. 2836	$38,00 \text{ m}^2 * 18,35 \text{ €/m}^2 * 1/1$	697,30
parcels č. 2837	$95,00 \text{ m}^2 * 18,35 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 743,25
Spolu		5 743,55

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ako vhodná metóda pre stanovenie VŠH nehnuteľnosti bola zvolená metóda polohovej diferenciácie, nakoľko znalci pre stanovenie VŠH inou metódou neboli poskytnuté hodnoverné podklady. Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel dobrovoľnej dražby bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností - miestne okolnosti z titulu územnoplánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby, ako aj polohy pozemkov. Ďalej boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalci dostupné podklady a údaje. Znalec nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas obhliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených alebo zamlčaných skutočností. Po dostatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností alebo iných nedostatkov, sa všeobecná cena určená v znaleckom posudku stane neplatnou. Zástupca zadávateľa (vlastník nehnuteľnosti nebol prítomný) pri obhliadke nehnuteľnosti na dotaz znalca uviedol, že nemá žiadne doklady, ani dotazy, ktoré by mali vplyv na spracovanie znaleckého posudku. Koeficienty cenovej úrovne používané vo výpočtoch znaleckého posudku boli získané z internetu, z webovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva Žilina : www.usi.sk

2. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty stavby rodinného domu na adrese J. D. Matejovie 34, súp.č. 911, na parc.č. 2835, k.ú. Čierny Balog spolu s príslušenstvom a pozemkov parc.č. 2835, 2836 a 2837, k.ú. Čierny Balog, evidované na liste vlastníctva 192, k.ú. Čierny Balog, obec Čierny Balog, okres Brezno, na základe objednávky z dňa 11.07.2023.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom súp.č. 911, parc.č. 2835, k.ú. Čierny Balog	42 578,46
Hospodárska budova, parc.č. 2835	2 864,40
Predný plot na parc.č. 2836 a 2837	1 848,83
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	683,85
Prípojka kanalizácie - trativod	37,62
Prípojka elektriny	100,95
Spolu stavby	48 114,11
Pozemky	
Pozemky k.ú. Čierny Balog - parc. č. 2835 (180 m ²)	3 303,00
Pozemky k.ú. Čierny Balog - parc. č. 2836 (38 m ²)	697,30
Pozemky k.ú. Čierny Balog - parc. č. 2837 (95 m ²)	1 743,25

Spolu pozemky (313,00 m ²)	5 743,55
Všeobecná hodnota celkom	53 857,66
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	53 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiattritisícdeväťsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká sú uvedené na liste vlastníctva č. 192, k.ú. Čierny Balog v časti "Ťarchy", ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku. Iné riziká spojené s užívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli zistené.

Záložné právo zo zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. 001/049270/05- 001/000, V 697/05 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Bratislava, Mlynské nivy 1, (IČO: 31320155) na zabezpečenie pohľadávky na nehnuteľnosti: parc. KN č. 2835, 2836, 2837 a rod. dom s.č. 911 na parc. KN č. 2835 - ČZ 177/05

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 461/14 zo dňa 25.2.2015 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 2835, 2836, 2837 a rod. dom s.č. 911 na parc. KN č. 2835. (Súdny exekútor Mgr. Pavel Mika, Krupinská cesta 5, Zvolen), zapísané 5.3.2015.

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 278EX 126/18 zo dňa 18.07.2018 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 2835, 2836, 2837 a rodinný dom s.č. 911 na parc. C-KN č. 2835. (JUDr. Marko Rus, Železničná 257/19, Revúca), zapísané 20.07.2018

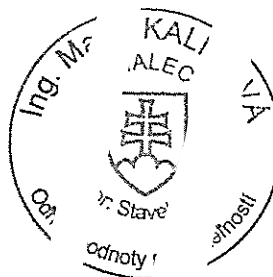
Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom a zriadením exekučného záložného práva č. EX 459/2006 zo dňa 6.3.2019 na nehnuteľnosti: parc. C-KN č. 2835, 2836, 2837 a rodinný dom s.č. 911 na parc. C-KN č. 2835. (JUDr. Michal Bulko, Nám. sv. Egídia 95, Poprad) zapísané 12.3.2019

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 278EX 638/19-32 zo dňa 26.5.2020 na nehnuteľnosti: parc. C-KN č. 2835, 2836, 2837 a rod. dom s.č. 911 na parc. KN č. 2835. (JUDr. Marko Rus, Železničná 257/19, Revúca), zapísané 29.5.2020, Z-1497/2020

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 278EX 778/19 zo dňa 3.5.2021 na nehnuteľnosti: parc. C-KN č. 2835, 2836, 2837 a rod. dom s.č. 911 na parc. KN č. 2835. (JUDr. Marko Rus, Železničná 257/19, Revúca), zapísané 5.5.2021, Z-1653/2021

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 278EX 559/22 zo dňa 17.02.2023 na nehnuteľnosti: parc. C-KN č. 2835, 2836, 2837 a rod. dom s.č. 911 na parc. KN č. 2835. (JUDr. Marko Rus, Železničná 257/19, Revúca), zapísané 21.2.2023, Z-445/2023

V Krupine, dňa 07.08.2023



Ing. Marta Kalinová

IV. PRÍLOHY

- 1 Písomná objednávka znaleckého posudku zo dňa 11.07.2023
- 2 Protokol o obhliadke predmetu dražby z dňa 04.08.2023
- 3 Výpis z listu vlastníctva č.192 vytvorený cez katastrálny portál Kataster portál ZBGIS z dňa 03.08.2023
- 4 Kópia z katastrálnej mapy nehnuteľností vytvorená cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností ZBGIS z dňa 03.08.2023
- 5 Adresný bod vytvorený cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností ZBGIS z dňa 03.08.2023
- 6 Potvrdenie o veku stavby vydané Obcou Čierny Balog z dňa 01.04.2005
- 7 Pôdorys 1.NP a podkrovia prevzatý zo znaleckého posudku 29/2005
- 8 Situačný náčrt
- 9 Inzerca z internetových portálov
- 10 Fotodokumentácia z obhliadky domu



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Marta Kalinová
Majerský rad 641/42
963 01 Krupina

V Bratislave, dňa 11.7.2023

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

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

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

Nehuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
192	Brezno	Čierny Balog	Čierny Balog

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
2835	Zastavaná plocha a nádvorie	180	192
2836	Záhrada	38	192
2837	Záhrada	95	192

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.	Druh stavby/Popis stavby	LV č.
911	2835	10/ rodinný dom	192

Vlasníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

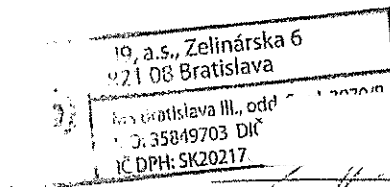
Titul, meno a priezvisko:	Miroslav Švantner, r.
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 04.08.2023 o 10:00 hod.

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

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

S pozdravom



U9, a.s.
Mgr. Veronika Ocejáková

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky



U9, a.s.
Zelínárska 6
021 08 Bratislava

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

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

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

Predmetom dražby je nasledovný súbor nehnuteľností:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
192	Brezno	Čierny Balog	Čierny Balog

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
2835	Zastavaná plocha a nádvorie	180	192
2836	Záhrada	38	192
2837	Záhrada	95	192

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.	Druh stavby/Popis stavby	LV č.
911	2835	10/ rodinný dom	192

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	_____
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať:	_____
Kontaktné údaje:	_____
Vzťah k záložcom:	_____

Ohodnotenie predmetu dražby

A)* bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapsané v katastrí nehnuteľností, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovacom prevode práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

* Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

SIMONA CHIPOŠOVÁ - U9 - resp. kárym - 2011

ING. MARTA KALINOVÁ - SÚDMI ZNALEC -

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný (opustený) (*1):	
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	—
Energocertifikát (*2):	ANG / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	—

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	04.08.2023 o 10:00 hod.
Dátum a čas trvania obhliadky:	NESTUPJEMEA
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená:	10:00 - 10:20 4.8.2023

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

NEKUNTELNOST NEBOLA K OBHLIADKE SPRIESTUPENÁ, VLASTNÍK NEBOL PRÍTOMNÝ, NA TELEFONÁTI O 10:00, 10:05, 10:10 A 10:15 NEODPOVEDAL.

NEKUNTELNOST BOLA OBHLIADNUTÁ Z VEREJNÉHO MIESTRANSTVA. FOTODOKUMENTÁCIA Z VEREJNÉHO MIESTRANSTVA.

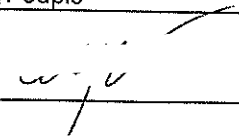

Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži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

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

Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som nezamičal dražobníkovi ako ani súdnemu znalcovi žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
PIIHOVA OHLPOŠOVÁ	U9-reg. pracovník	
ING. MARTA KALINOVÁ	SÚDNY ZNALEC	

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

Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej GDPR a v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.“) spracúvané prevádzkovateľom U9, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zapísaná v OR OS Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 3070/B v rozsahu meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo, mailová adresa a to pre účely realizácie dobrovoľnej dražby. Osobné údaje budú spracúvané po dobu uchovania spisu a v prípade občiansko-právneho alebo trestno-právneho konania až do jeho právoplatného skončenia. Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke www.u9.sk/informacie v časti Pre dlžníkov.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 603 Brezno Dátum vyhotovenia : 3.8.2023
 Obec : 508527 Čierny Balog Čas vyhotovenia : 7:40:53
 Katastrálne územie : 809713 Čierny Balog Údaje platné k : 2.8.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 192

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
2835	180	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 911 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2835							
Iné údaje: Bez zápisu							
2836	38	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2837	95	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
911	2835	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ 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
3	Švantner Miroslav r. , , PSC , , Dátum narodenia:	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 1479/05 zo dňa 27.10.2005.	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom a zriadením exekučného záložného práva č.EX 459/2006 zo dňa 6.3.2019 na nehnuteľnosti: parc. C-KN č. 2835, 2836, 2837 a rodinný dom s.č. 911 na parc. C-KN č. 2835. (JUDr. Michal Bulko, Nám. sv. Egídia 95, Poprad)	-
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, realizácia formou dobrovoľnej dražby, P-268/2022.	-
	Prebiehajúce súdne konanie, žaloba o určenie neplatnosti právnych úkonov záložného veriteľa pri realizácii výkonu záložného práva zo dňa 06.09.2022, P-394/2022.	-
	Začatie súdneho konania o určenie neplatnosti právnych úkonov záložného veriteľa č.k. 6Csp/20/2023, P-86/2023	-

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	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
----------------	---	----------------------------------

Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	
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: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 3	Záložné právo zo zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. 001/049270/05-001/000, V 697/05 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Bratislava, Mlynské nivy 1, (IČO: 31320155) na zabezpečenie pohľadávky na nehnuteľnosti: parc. KN č. 2835, 2836, 2837 a rod. dom s.č. 911 na parc. KN č. 2835 - ČZ 177/05
Vlastník poradové číslo 3	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 461/14 zo dňa 25.2.2015 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 2835, 2836, 2837 a rod. dom s.č. 911 na parc. KN č. 2835. (Súdny exekútor Mgr. Pavel Míka, Krupinská cesta 5, Zvolen), zapísané 5.3.2015.
Vlastník poradové číslo 3	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 278EX 126/18 zo dňa 18.07.2018 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 2835, 2836, 2837 a rodinný dom s.č. 911 na parc. C-KN č. 2835. (JUDr. Marko Rus, Železničná 257/19, Revúca), zapísané 20.07.2018.
Vlastník poradové číslo 3	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom a zriadením exekučného záložného práva č. EX 459/2006 zo dňa 6.3.2019 na nehnuteľnosti: parc. C-KN č. 2835, 2836, 2837 a rodinný dom s.č. 911 na parc. C-KN č. 2835. (JUDr. Michal Bulko, Nám. sv. Egídia 95, Poprad) zapísané 12.3.2019.
Vlastník poradové číslo 3	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 278EX 638/19-32 zo dňa 26.5.2020 na nehnuteľnosti: parc. C-KN č. 2835, 2836, 2837 a rod. dom s.č. 911 na parc. KN č. 2835. (JUDr. Marko Rus, Železničná 257/19, Revúca), zapísané 29.5.2020, Z-1497/2020
Vlastník poradové číslo 3	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 278EX 778/19 zo dňa 3.5.2021 na nehnuteľnosti: parc. C-KN č. 2835, 2836, 2837 a rod. dom s.č. 911 na parc. KN č. 2835. (JUDr. Marko Rus, Železničná 257/19, Revúca), zapísané 5.5.2021, Z-1653/2021
Vlastník poradové číslo 3	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 278EX 559/22 zo dňa 17.02.2023 na nehnuteľnosti: parc. C-KN č. 2835, 2836, 2837 a rod. dom s.č. 911 na parc. KN č. 2835. (JUDr. Marko Rus, Železničná 257/19, Revúca), zapísané 21.2.2023, Z-445/2023.

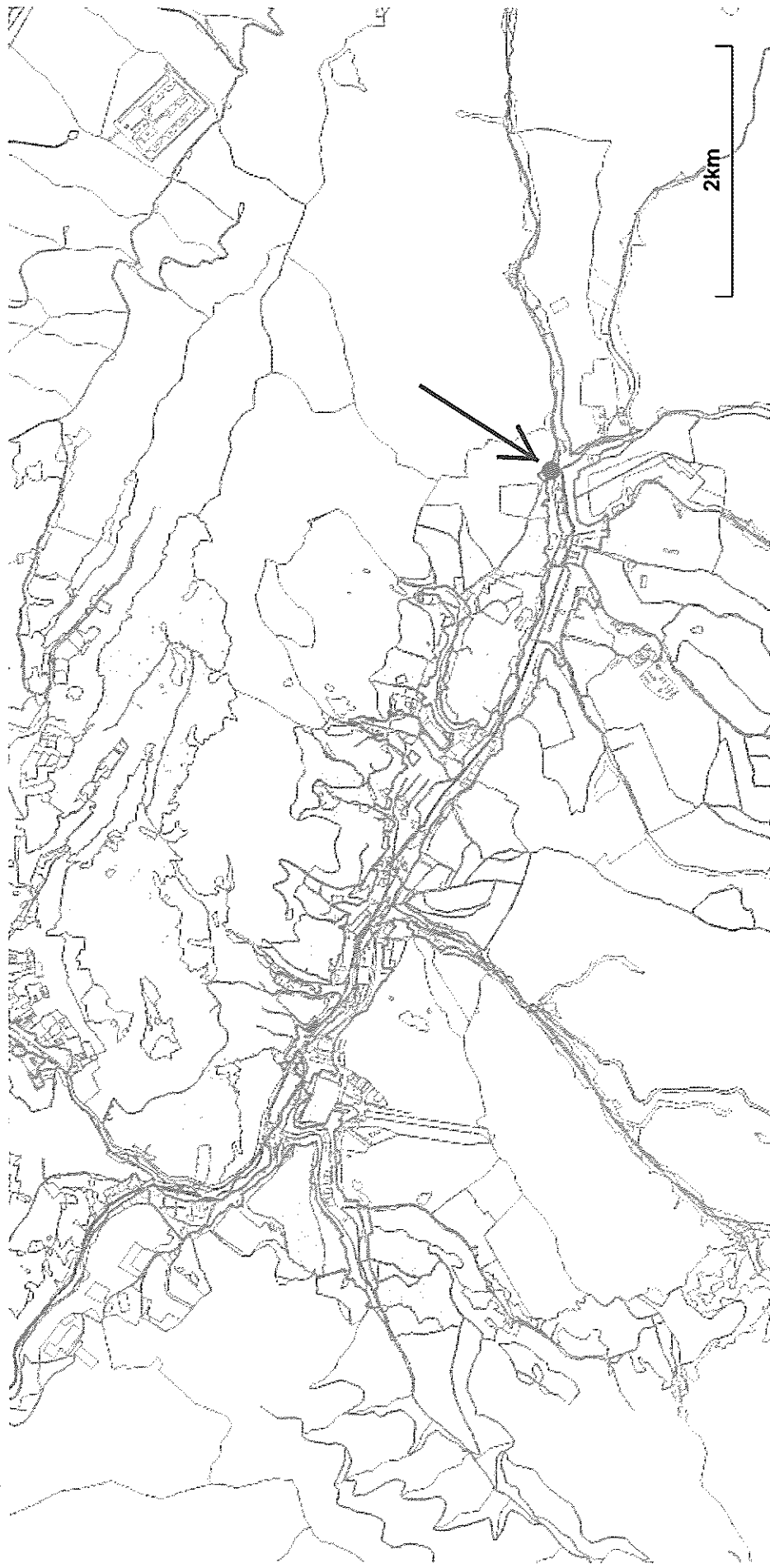
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Brezno	Obec Čierny Balog	Katastrálne územie Čierny Balog
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2835 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	3.8.2023 7:40:39	Bez autorizácie	
Údaje platné k	2.8.2023 18:00:00		

Adresný bod

Banskobystrický > Brezno



Vytlačené z aplikácie Mapový klient ZBGIS. Nepoužiteľné 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.



Čierny Balog

Obecný úrad
976 52 Čierny Balog

Anna Švantnerová

Váš list značky/zo dňa

Naša značka

Vybavuje

Dátum

Auxtová

1.4.2005

Vec:

Potvrdenie

Obec Čierny Balog, zastúpená starostkou obce Mgr. Tatianou Štulrajterovou týmto

potvrďuje,

že rodinný dom č.s. 911 v miestnej časti Dobroč je užívaný od roku 1969. Toto potvrdenie sa vydáva k vypracovaniu znaleckého posudku.

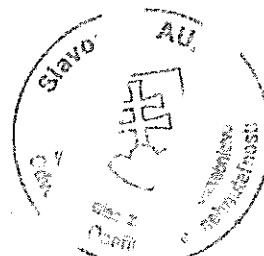
OBEC ČIERNY BALOG
OBEČNÝ ÚRAD
976 52 (5)

Mgr. Tatiana Štulrajterová
starostka obce

Táto fotokópia súhlasí doslova s prvopisom.

Overil: súdny znalec Slavomír AUXT

V Čiernom Balogu dňa 5.4.2005



Telefón: 048 / 619 14 23, 619 13 32
619 13 88, 619 14 22
619 19 22, 619 19 02

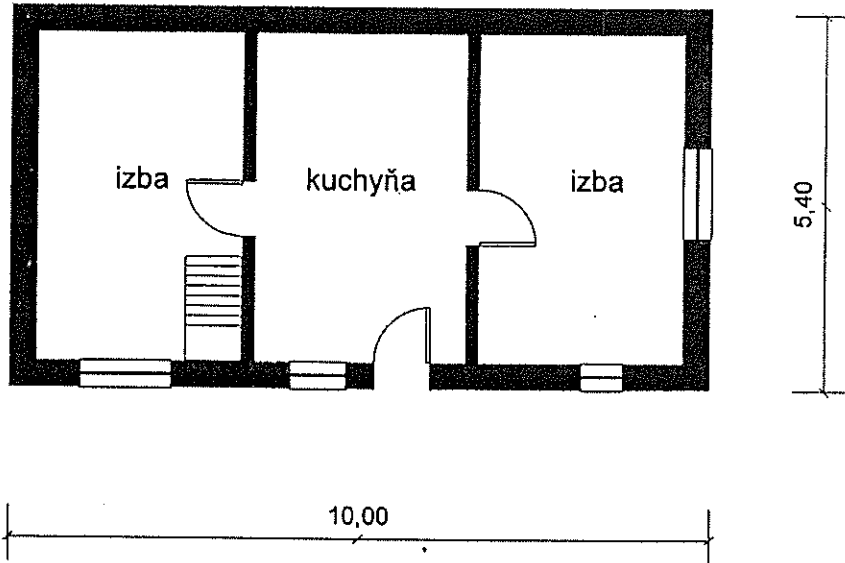
Fax: 048 / 6191423
e-mail: ciernybalog@stonline.sk

Bankové spojenie:
PKB Brezno
200 154 5001/5600

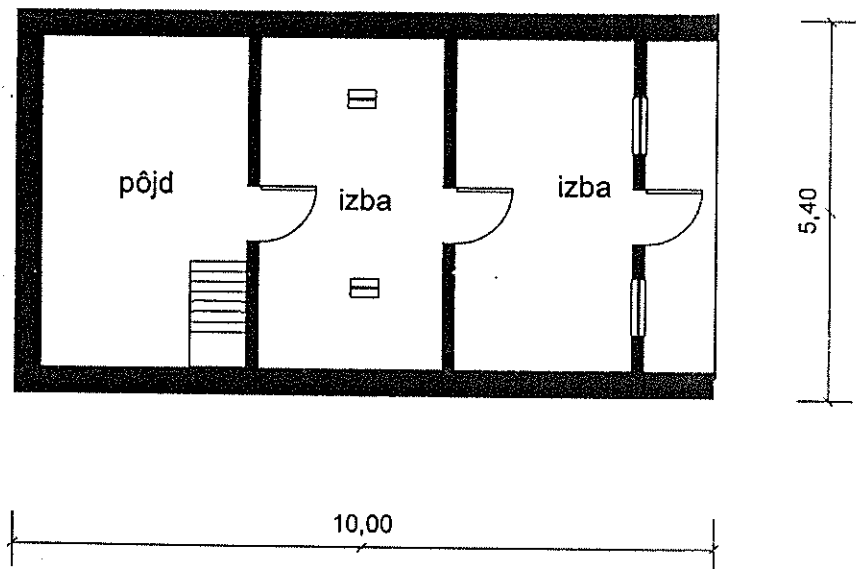
IČO: 00313343

NÁKRES RODINNÉHO DOMU
Čierny Balog, Dobroč č. 911/34

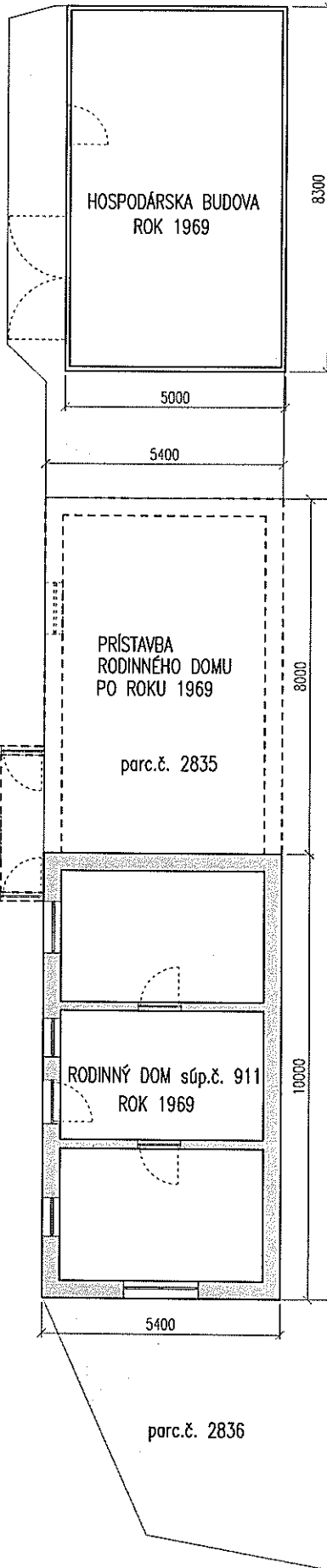
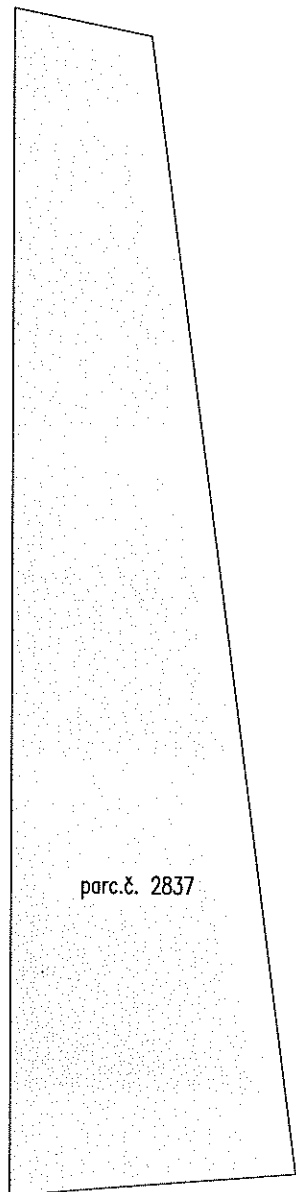
prizemie



podkrovie



M 1:100

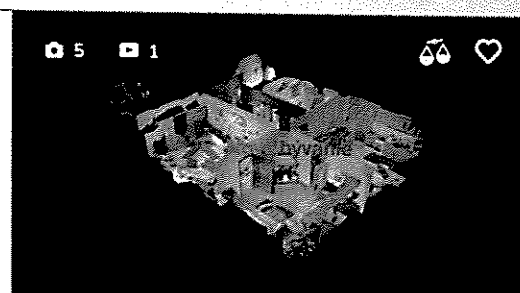


ROZMERY
HOSPODÁRSKEJ
BUDOVY PREBRATÉ
ZO ZNALECKÉHO
POSUDKU 29/2005

ROZMERY
PRÍSTAVBY MERANÉ
V KATASTRÁLNEJ
MAPE

ROZMERY
POVODNEJ STAVBY
PREBRATÉ ZO
ZNALECKÉHO
POSUDKU 29/2005

SITUAČNÝ NÁKRES Z OBHLIADKY z dňa 04.08.2023
 RODINNÝ DOM súp.č. 911, ČIERNY BALOG
 parc.č. 2835, 2836, 2837, k.ú. ČIERNY BALOG
 1.NP



Na predaj rodinný dom na Čiernom Balog...

📍 Čierny Balog, okres Brezno
🏠 Rodinný dom • 180 m²
N058-114-IVM13 3D obhliadka: <https://my.matterport.com/show/?...>

45 000 €
250 €/m²

🏠 Rodinný dom Čierny Balog predaj

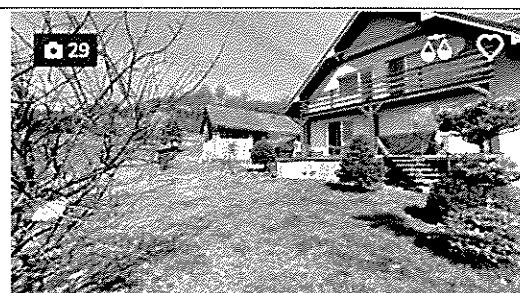


Šikový 3 izbový domček v Čiernom Balog...

📍 Čierny Balog, okres Brezno
🏠 Rodinný dom • 105 m²
Pekné Bývanie realitná kancelária ponúka na predaj šikový 3 izbový...

60 000 €
571.43 €/m²

🏠 Rodinný dom Čierny Balog predaj

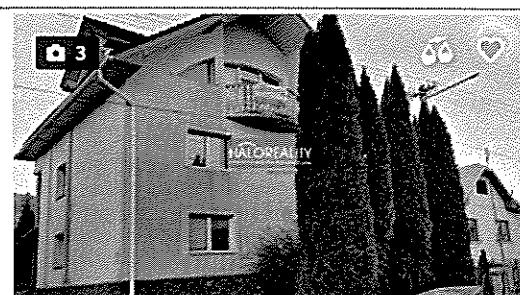


Predaj: Rodinný dom na trvalé bývanie ale...

📍 Čierny Balog, okres Brezno
🏠 Rodinný dom • 200 m²
RE/MAX ponúka na predaj rodinný dom v turisticky atraktívnej obci...

169 000 €
845 €/m²

RE/MAX
Rodinný dom Čierny Balog predaj

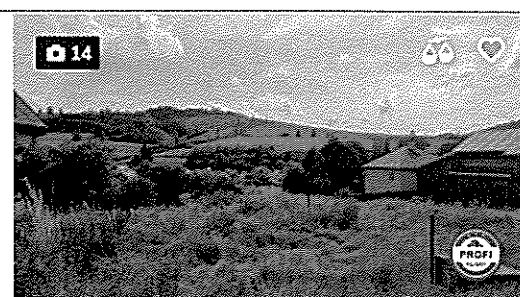


HALO reality - Predaj, rodinný dom Čierny ...

📍 Čierny Balog, okres Brezno
🏠 Rodinný dom • 450 m²
Ponúkame na predaj rodinný dom 130 m² s celkovou plochou pozemk...

180 000 €
400 €/m²

🏠 Rodinný dom Čierny Balog predaj



SLNEČNÝ POZEMOK 888 M2 S VÝHLADMI...

📍 Čierny Balog, okres Brezno
🏠 Pozemok pre rod. domy • 888 m²
IBA U NÁS! PEKNÉ BÝVANIE realitná kancelária v zastúpení Dáša...

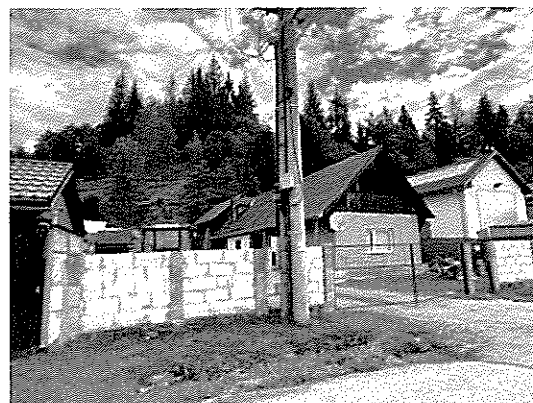
39 900 €
44.93 €/m²

🏠 Pozemok pre rod. domy Čierny Balog pre...

Fotodokumentácia - Rodinný dom súp.č. 911, k.ú. Čierny Balog



Rodinný dom, pohľad predný od cesty



Rodinný dom, pohľad predný od cesty



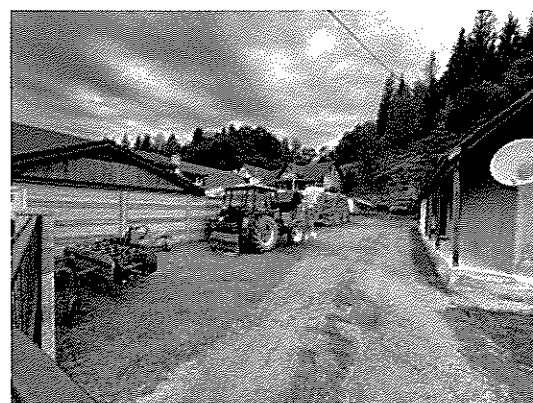
Rodinný dom, pohľad predný



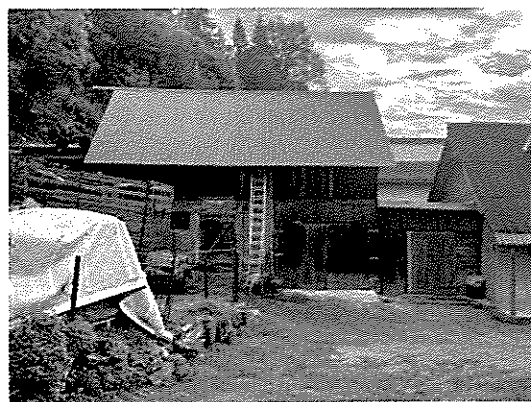
Rodinný dom, pohľad predný



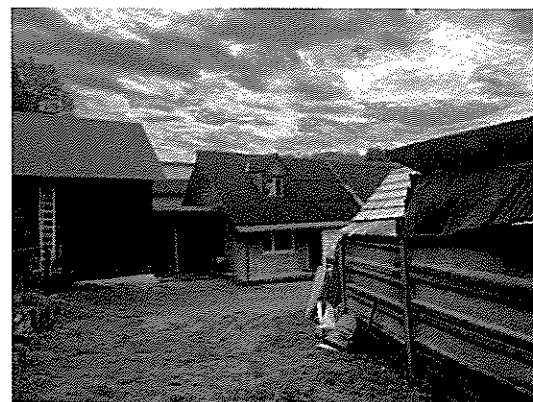
Rodinný dom - prístavba, pohľad zadný



Rodinný dom, pozemok parc.č. 2837



Hospodárska budova, pohľad zadný



Hospodárska budova a rodinný dom, pohľad zadný

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval/a ako znalec/znalkyňa zapísaný/á v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví/odvetviach Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915694.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom **116/2023**.

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

Ing. Marta Kalinová

