

Znalec: Ing.Zuzana Ponechalová
Školská 1136/45
013 01 Teplička nad Váhom
0903018444

Zadávateľ: U9 a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 8.8.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

135/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.191 v obci Olešná,parc.č.35,k.ú.Olešná s príslušenstvom a pozemkami parc.č.34/1,34/2,35,36,49,38 k.ú.Olešná

Počet listov (z toho príloh): *36 (15)*
Počet odovzdaných vyhotovení: 5

V Žiline dňa 10.10.2024

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu č.191 na parc.č.35 s príslušenstvom a pozemkami č.parc.č.34/1,34/2,35,36,49,38 k.ú. Olešná, obec Olešná

2.Právny úkon.

dobrovoľná dražba

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

5.9.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.10.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka znaleckého posudku

Znalecký posudok č. 238/2020 vypracovaný Ing.Milan Bohdal

Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

5.2 Získané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5802,5635 zo dňa 28.9.2024, 10.10.2024 vydana GKÚ Bratislava cez katastrálny portál

Kópia z katastrálnej mapy, vydaná cez GKÚ Bratislava

Fotodokumentácia

zameranie a zakreslenie skutkového stavu

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z.a vyhláška MS SR 605/2008 o stanovení všeobecnej hodnoty, vyhláška 254/2010, ktorou sa mení vyhláška MS SR č.492/2004Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

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, zákon 33/2009 Z.z.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2018.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

nie sú

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 605/2008 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky 492/2004 Z.z.. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2.štvrtrok 2024.

b. Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č. 5802- k.ú.Olešná

Parcely registra,,C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo

34/1	výmera v m ²	479	trvalý trávny porast
34/2		70	trvalý trávny porast
35		291	zastavaná plocha a nádvorie
36		300	záhrada
49		30	trvalý trávny porast

Stavby

č.s.191 na parc.č. 35 10 ROD.DOM ČS. 191
Časť B: Vlastníci

1 Čečotka Ladislav r. , , ,PSČ , , Dátum narodenia: 1/1

Titul nadobudnutia V-4572/2020-Kúpna zmluva zo dňa 30.11.2020-478/2020

P - 774/2023 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva dražbou podľa z.č. 527/2002 Z.z. zo dňa 12.12. 2023 v prospech Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava , IČO: 36854140 - 311/2023

Časť C: Ľarchy

Zriadenie záložného práva v prospech Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36854140, Žižkova 11, Bratislava na zabezpečenie pohľadávky, ktorá vznikla zo Zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie č. 655189/Zal/1 podľa záložnej zmluvy č. V-4041/2020 zo dňa 28.10.2020 (na p. KNC č. 34/1, p. KNC č. 34/2, p. KNC č. 35, p. KNC č. 36, p. KNC č. 49 a na stavbu rodinného domu čs. 191 na p. KNC č. 35) - 417/2020 - 478/2020

podľa listu vlastníctva č. 5635- k.ú.Olešná

Parcely registra,„C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo

38 výmera v m2 981 zahrada

Časť B: Vlastníci

1 Palárik Stanislav r. , , ,PSČ , , Dátum narodenia: 5/12

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva č.V481/2017-232/2017

P - 774/2023 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva dražbou podľa z.č. 527/2002 Z.z. zo dňa 12.12. 2023 v prospech Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava , IČO: 36854140 - 311/2023

Časť C: Ľarchy

Zriadenie záložného práva v prospech Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36854140, Žižkova 11, Bratislava na zabezpečenie pohľadávky, ktorá vznikla zo Zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie č. 655189/Zal/1 podľa záložnej zmluvy č. V-4041/2020 zo dňa 28.10.2020 (na p. KNC č. 34/1, p. KNC č. 34/2, p. KNC č. 35, p. KNC č. 36, p. KNC č. 49 a na stavbu rodinného domu čs. 191 na p. KNC č. 35) - 417/2020 - 478/2020

1 Palárik Stanislav r. , , ,PSČ , , Dátum narodenia: 7/12

Titul nadobudnutia Z-2893/2017-Osvedčenie vyhlásenia o vydržaní zo dňa 11.07.2017,sp.zn.Nz:23953/2017,N,126/2017-541/2017

P - 774/2023 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva dražbou podľa z.č. 527/2002 Z.z. zo dňa 12.12. 2023 v prospech Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava , IČO: 36854140 - 311/2023

Časť C: Ľarchy

Zriadenie záložného práva v prospech Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36854140, Žižkova 11, Bratislava na zabezpečenie pohľadávky, ktorá vznikla zo Zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie č. 655189/Zal/1 podľa záložnej zmluvy č. V-4041/2020 zo dňa 28.10.2020 (na p. KNC č. 34/1, p. KNC č. 34/2, p. KNC č. 35, p. KNC č. 36, p. KNC č. 49 a na stavbu rodinného domu čs. 191 na p. KNC č. 35) - 417/2020 - 478/2020

c. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 5.9.2024 za účasti majiteľa rodinného domu
- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 5.9.2024
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 5.9.2024

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Pri obhliadke nebola predložená projektová dokumentácia, podklady som prevzala zo znaleckého posudku č.238/2020 vypracoval Ing.Milan Bohdal. Zameranie pôdorysov som uskutočnila osobne na mieste samom 5.9.2020.Nákres jednotlivých podlaží je súčasťou prílohovej časti ZP.Jedná sa o čiastočne podpivničený rodinný dom s dvomi obytnými podlažiami I.a II.NP, obsahujú jednu bytovú jednotku.Vek domu je písomne dokladovaný,podľa potvrdenia obce Olešná je stavba rodinného domu užívaná od roku 1955.Súčasný majiteľ vymenil kotol za tepelné čerpadlo s akumulacnou nádržou na teplú vodu, prerobil krov na kotolní, zatepil a vymenil krytinu.

e)Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom :

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.Rodinný dom je zapísaný na liste vlastníctva a je zakreslený na snímke z pozemkovej mapy.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

rodinný dom č.s.191 na parc.č.35 k.ú.Olešná

garáž

sklad

prístrešok

vonkajšie úpravy

pozemok parc.č.34/1,34/2,35,36,49,38 k.ú.Olešná

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 rod.dom na parc.č.191 na parc.č.35 k.u.Olešná

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný je samostatne stojaci, dvojpodlažný s obytným podkrovím, čiastočne podpivničený, murovaný objekt obytného domu, rodinného domu, pôdorysu obdĺžnikového tvaru, zastrešený sedlovou strechou. Postavený je na rovinnom teréne svojpomocne v roku 1955. Obsahuje jednu bytovú jednotku.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

V suteréne sa nachádza sklad-pivnica. Na prízemí sa nachádza zádverie, chodba, kuchyňa, kúpeľňa, dve izby, schodište do podkrovia. V úrovni podlažia je garáž s vonkajším prístupom a kotolňa. V podkroví sa nachádza jedna izba a stavebne upravený a zateplený podkrovný priestor.

POPIS PODLAŽÍ:

Osadenie domu je v priemernej hĺbke do 2 m bez zvislej izolácie. Základy domu sú betónové s vodorovnou izoláciou. Obvodové steny v suteréne sú betónové, v nadzemných podlažiach sú murované z tehál hr. 40 cm, nezateplené. Stropy sú železobetónové v suteréne a na prízemí, v pokroví je drevený trámový strop so zateplením a dreveným obkladom. Krytina je z pozinkovaného plechu na drevenom debnení drevený sedlový väznicový krov. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu. Podlahy obytných miestností sú plávajúce, podlahy ostatných miestností sú keramické dlažby. Okná sú nové plastové. Dvere sú hladké plné alebo zasklené dýhované do ocelových zárubní. Rozvod vody je studenej a teplej z centrálného zdroja, ktorým je elektrický zásobník. Vykurovanie je ústredné teplovodné, tepelné čerpadlo a zásobník na teplú vodu. Radiátory sú nové ocelové panelové typu KORADO. Kanalizácia je do žumpy, zo splachovacieho WC, kúpeľne a kuchyne, elektroinštalácia je svetelná, elektrický rozvádzač s ističmi. V kúpeľni na prízemí je ocelová smaltovaná vaňa, s obkladom a splachovacie WC. Kuchynská linka je na báze dreva, antikorový drez, stavba je murovaná z klasických pálených tehál, nezateplená, betónové základové pásy. Omietky sú brizolitové škrábané. Opotrebovanie je počítané analytickou metódou. Na kotolni je menená strecha, nový krov je zateplený a plechová krytina - prerobené od nového majiteľa p. Čechotka.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1955	1,2*(3*4,5)	16,2	120/16,2=7,407
1. NP	1955	5,5*12,65+4,5*2,4+1,25*2	82,88	120/82,88=1,448
2. NP	1955	12,65*5,5+4,5*2,4	80,38	120/80,38=1,493

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.6 cementový poter	180
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	

	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	3750

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
	3.6.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška nad 100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	405
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplšné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	7855

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	

	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	110
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 (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 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	1050

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	80
15	Obklady fasád	
	15.1.e obklady keramické, obklady drevom nad 2/3	230
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.4 dvojité rámové (von a dnu otvárané)	380
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	3885

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

35	Zdroj vykurovania	
	35.2.a lokálne - elektrické konvektory (1 ks)	35
	Spolu	35

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{CU} = 3,780$
 $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3750 + 0 * 7,407)/30,1260$	124,48
1. NP	$(7855 + 1050 * 1,448)/30,1260$	311,21
2. NP	$(3885 + 35 * 1,493)/30,1260$	130,69

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť'	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	4,68	1955	150	69	2,15
2	Zvislé konštrukcie	23,98	1955	140	69	11,82
3	Stropy	14,74	1955	120	69	8,48
4	Zastrešenie bez krytiny	4,28	1955	80	69	3,69
5	Krytina strechy	4,24	1955	80	69	3,66
6	Klmpiarske konštrukcie	0,78	1955	70	69	0,77
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,86	1955	70	69	5,78
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,17	1955	70	69	4,11
9	Vnútorné keramické obklady	0,82	1980	50	44	0,72
10	Schody	1,64	1955	140	69	0,81
11	Dvere	8,30	2015	65	9	1,15
12	Vráta	0,00	1943	0	0	0,00
13	Okná	6,69	2015	65	9	0,93
14	Povrchy podláh	5,17	2015	65	9	0,72
15	Vykurovanie	6,32	2020	50	4	0,51
16	Elektroinštalácia	5,21	2010	50	14	1,46
17	Bleskozvod	0,00	1955	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,97	2006	50	18	0,35
19	Vnútorná kanalizácia	0,15	2006	60	18	0,05
20	Vnútorný plynovod	0,00	1959	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,48	2015	40	9	0,11
22	Vybavenie kuchýň	1,04	2010	30	14	0,49
23	Hygienické zariadenia a WC	0,48	1980	50	44	0,42
24	Výťahy	0,00	1955	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	1955	0	0	0,00
	Opotrebenie					48,18%
	Technický stav					51,82%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1955		
Východisková hodnota	$124,48 \text{ €/m}^2 * 16,20 \text{ m}^2 * 3,780 * 0,95$	7 241,52
Technická hodnota	51,82% z 7 241,52	3 752,56
1. NP z roku 1955		
Východisková hodnota	$311,21 \text{ €/m}^2 * 82,88 \text{ m}^2 * 3,780 * 0,95$	92 622,97
Technická hodnota	51,82% z 92 622,97	47 997,22
2. NP z roku 1955		
Východisková hodnota	$130,69 \text{ €/m}^2 * 80,38 \text{ m}^2 * 3,780 * 0,95$	37 722,96
Technická hodnota	51,82% z 37 722,96	19 548,04

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]

1. podzemné podlažie	7 241,52	3 752,56
1. nadzemné podlažie	92 622,97	47 997,22
2. nadzemné podlažie	37 722,96	19 548,04
Spolu	137 587,45	71 297,82

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž

POPIS STAVBY

garáž bola postavená v roku 1980 ako prístavba k rodinnému domu. Jedná sa o murovanú stavbu, murivo je v hrúbke 30 cm. Stavba je z betónovou podmurovkou, základy tvoria základové pásy. Strop je tvorený konštrukciou dreveného pultového krovu. Strecha je pultová, krytina z pozinkovaného plechu. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšia úprava-škrábaný brizolit. Podlahy sú z cementových poterov. Elektroinštalácia je svetelná poistkové automaty. V budove sú ocelové garážové vráta.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1980	5*4,3	21,5	18/21,5=0,837

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4395

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

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	$(4395 + 295 * 0,837)/30,1260$	154,08

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	44	36	80	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$154,08 \text{ €/m}^2 * 21,50 \text{ m}^2 * 3,780 * 0,95$	11 895,98
Technická hodnota	45,00% z 11 895,98	5 353,19

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Sklad (kotoľňa)

POPIS STAVBY

Sklad teraz je vedený ako kotoľňa bol postavený v roku 1980 ako prístavba k rodinnému domu. Jedná sa o murovanú stavbu, múrivo v hrúbke 30 cm. Stavba je z betónovou podmúrovkou, základy tvoria betónové pásy. Strop je tvorený konštrukciou dreveného pultového krovu. Strecha je pultová, krytina je z asfaltových pásov. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšia úprava je brizolit. Podlahy sú z cem. poterov. Elektroinštalácia je svetelná poistkové automaty. V budove sú oceľové dvere a jednoduché drevené okná. V kotoľni je jednotka tepelného čerpadla, akumulácia nádrž a darling pre vlastnú studňu, ale rodinný dom je napojený na obecný vodovod. Životnosť odhadujem na 80 rokov.

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	1980	4,4*4,7	20,68	$18/20,68=0,870$

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	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
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
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3780

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (2 ks)	290
	Spolu	290

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	$(3780 + 290 * 0,870)/30,1260$	133,85

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	44	66	110	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$133,85 \text{ €/m}^2 * 20,68 \text{ m}^2 * 3,780 * 0,95$	9 939,95
Technická hodnota	$60,00\% \text{ z } 9 939,95$	5 963,97

2.3.2 Prístrešok

POPIS STAVBY

Prístrešok bol postavený v roku 1918 ako prístavba k rodinnému domu. Jedná sa o drevenú stavbu, drevené nosné stĺpy. Stavba je z betónovou podmurovkou, základy tvoria základové pásy. Strop je tvorený konštrukciou dreveného pultového krovu. Strecha pultová, krytina z asfaltových pásov. Podlahy nie sú prevedené. Životnosť odhadujem na 60 rokov.

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	2018	3*7,65	22,95	18/22,95=0,784

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
	Spolu	2455

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

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	$(2455 + 0 * 0,784)/30,1260$	81,49

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2018	6	54	60	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$81,49 \text{ €/m}^2 * 22,95 \text{ m}^2 * 3,780 * 0,95$	6 715,87

Technická hodnota	90,00% z 6 715,87	6 044,28
-------------------	-------------------	----------

2.3.3 Oplotenie pozemku

Oplotenie pozemku je z kovovej výplne na oceľových stĺpkoch s betónovými prahmi medzi stĺpkami. Bolo vybudované v roku 2000.

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:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpkami	80,00m	225	7,47 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	80,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			38,21 €/m
3.	Výplň plotu:			
	drevený na zvlakoch osadený do oceľ. alebo drev. stĺpkov	120,00m ²	350	11,62 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 80 m
Pohľadová plocha výplne: $80 \cdot 1,5 = 120,00 \text{ m}^2$
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 [%]
Oplotenie pozemku	2000	24	16	40	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(80,00\text{m} \cdot 38,21 \text{ €/m} + 120,00\text{m}^2 \cdot 11,62 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 3,780 \cdot 0,95$	16 447,93
Technická hodnota	40,00 % z 16 447,93 €	6 579,17

2.3.4 Prípojka vody

Vodovodná prípojka bola vybudovaná v roku 2000 z polyetyl.rúry 25 mm, životnosť 50 rokov.

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/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 [%]
Prípojka vody	2000	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$	2 234,86
Technická hodnota	$52,00 \% \text{ z } 2 234,86 \text{ €}$	1 162,13

2.3.5 Prípojka elektrická

Elektrická prípojka bola zriadená v r.2006. Je to nová zemná prípojka na parc.č.430/1.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 290/30,1260 = 9,63 €/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 [%]
Prípojka elektrická	2005	19	41	60	31,67	68,33

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	$68,33 \% \text{ z } 518,72 \text{ €}$	354,44

2.3.6 Kanalizačná prípojka

Rodinný dom je odkanalizovaný do vlastnej žumpy prípojkou priemeru 150 mm z roku 2000, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10 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	2000	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$	1 019,13
Technická hodnota	$52,00 \% \text{ z } 1\,019,13 \text{ €}$	529,95

2.3.7 Žumpa

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2*2*3 = 12 \text{ m}^3 \text{ OP}$
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	2000	24	36	60	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	12 m ³ OP * 107,88 €/m ³ OP * 3,780 * 0,95	4 648,76
Technická hodnota	60,00 % z 4 648,76 €	2 789,26

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rod.dom na parc.č.191 na parc.č.35 k.u.Olešná	137 587,45	71 297,82
Garáž	11 895,98	5 353,19
Drobné stavby		
Sklad (kotoľňa)	9 939,95	5 963,97
Prístrešok	6 715,87	6 044,28
Oplotenie pozemku	16 447,93	6 579,17
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	2 234,86	1 162,13
Prípojka elektrická	518,72	354,44
Kanalizačná prípojka	1 019,13	529,95
Žumpa	4 648,76	2 789,26
Celkom:	191 008,65	100 074,21

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľnosti

Obec Olešná patrí k menším obciam v okrese Čadca. Má vyše 400-ročnú zdokumentovanú históriu.

Už v roku 1325 sa územie spomína ako kopec "Holesne", v roku 1438 ako "Wyrch Olessna". Obec vznikla počas kopaničiarskeho osídlenia Kysúc na začiatku 17. storočia na území pôvodnej obce Turzovka. Z nej sa postupne osamostatnilo 7 obcí, medzi nimi aj Olešná. V rámci osídľovania dostali prví osadníci od zemepána Juraja Thurzu tzv. zárubky - pásy rolí a boli na 6 -20 rokov oslobodení od feudálnych dávok. V rokoch 1950 - 1961 bol úrad MNV v drevenej budove na mieste dnešného kultúrneho domu. V rokoch 1961-1972 bol MNV v novom kultúrnom dome. Od roku 1968 je v obci poštový úrad, od roku 1974 matričný úrad. V rokoch 1993 - 1996 obec patrila pod Obvodný úrad v Turzovke. Od roku 1996 patrí obec pod Žilinský kraj, stále je súčasťou okresu Čadca.

Od roku 2003 obec spoločne s ďalšími 8 obcami z horných Kysúc vytvorila v rámci nových kompetencií pre samosprávu (stavebné a sociálne veci) Spoločný obecný úrad v Turzovke, na ktorého činnosť prispieva finančne.

V roku 2003 má obec 710 súpisných čísiel a 2070 obyvateľov.

Rodinný dom sa nachádza v katastrálnom území obce Olešná. Dom je postavený na okraji obce. Rodinný dom je s dobrým dispozičným riešením. Nehnuteľnosť je priamo prístupná z miestnej komunikácie. Rodinný dom je napojený na vodovod, kanalizáciu do žumpy a elektroinštalácia. Občianska vybavenosť je obecný úrad, sieť obchodov základná škola, materská škola, ihrisko, pošta, lekár STAŠKOV. Blízko domu je zastávka SAD. V blízkosti okresného mesta Čadca sa nachádzajú prírodné krásy a to Kysucká vrchovina, les je hneď v blízkosti. Kvalita životného prostredia v okolí stavby veľmi dobrá - tiché prostredie.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Dom svojim dispozičným riešením aj účelom, pre ktorý bol povolený, je určený na celoročné bývanie. Iné využitie domu v danej lokalite je možné vylúčiť.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Nie sú žiadne riziká spojené s využívaním rodinného domu.

P - 774/2023 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva dražbou podľa z.č. 527/2002 Z.z. z 12.12.2023 v prospech Československá obchodná banka, a.s., Žitkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36854140 - 311/2023

Časť C: Ďalšie

Zriadenie záložného práva v prospech Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36854140, Žižkova 11, Bratislava na zabezpečenie pohľadávky, ktorá vznikla zo Zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie č. 655189/Zal/1 podľa záložnej zmluvy č. V-4041/2020 zo dňa 28.10.2020 (na p. KNC č. 34/1, p. KNC č. 34/2, p. KNC č. 35, p. KNC č. 36, p. KNC č. 49 a na stavbu rodinného domu čs. 191 na p. KNC č. 35) - 417/2020 - 478/2020

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj USI ŽU v Žiline. Vzhľadom na polohu sídelného útvaru (veľmi vhodné slnečné miesto, rovinný pozemok, infraštruktúra, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov (len novostavby a nadštandardné rodinné domy), obec sa nachádza v blízkosti okresného mesta Čadca, z ktorého plynie záujem o stavebné pozemky je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,5. Je zvýšený o 0,20 oproti pôvodnému koeficientu, ktorému prislúcha zaradenie 0,3.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: **0,5**

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K_{PDI}	Váha V_I	Výsledok $K_{PDI} \cdot V_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,500	13	6,50
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce vhodné k bývaní situované na okraji obce	III.	0,500	30	15,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,500	8	4,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	7	10,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,500	10	5,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,000	9	9,00
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00

9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,000	5	5,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,500	7	3,50
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,275	7	1,93
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,275	10	2,75
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,500	8	4,00
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,500	9	13,50
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,275	7	1,93
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľností bez výnosu	V.	0,050	4	0,20
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,500	20	10,00
Spolu				180	114,80

ŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 114,8 / 180$	0,638
Šeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 100 074,21 \text{ €} * 0,638$	63 847,35 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 pozemok

OPIS

nehnuteľnosť rovinatý stavebný pozemok, nachádza sa v obci Olešná, v katastrálnom území Olešná. Nachádza sa v uličnej zástavbe obce pri tichej bočnej miestnej komunikácii. Daná lokalita je vybavená verejnými inžinierskymi rozvodmi a elektrickej siete, vody. Dostupnosť do centra obce je pešo alebo vlastným autom. Z mesta Čadca je veľký dopyt po nehnuteľnostiach, preto rátam 70% z ceny mesta Čadca.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4/1	trvalý tráv. porast	479,00	1/1	479,00
4/2	Trvalý trávny porast	70,00	1/1	70,00
5	zastavaná plocha a nádvorie	291,00	1/1	291,00
6	záhrada	300,00	1/1	300,00
9	trvalý tráv. porast	30,00	1/1	30,00

38	záhrada	981,00	1/1	981,00
Spolu výmera				2 151,00

Obec:

Olešná

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 6,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a 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,	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.)	2,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 2,30 * 1,00$	3,3907
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD} = 6,97 \text{ €/m}^2 * 3,3907$	23,63 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 34/1	$479,00 \text{ m}^2 * 23,63 \text{ €/m}^2 * 1/1$	11 318,77
parcels č. 34/2	$70,00 \text{ m}^2 * 23,63 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 654,10
parcels č. 35	$291,00 \text{ m}^2 * 23,63 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 876,33
parcels č. 36	$300,00 \text{ m}^2 * 23,63 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 089,00
parcels č. 49	$30,00 \text{ m}^2 * 23,63 \text{ €/m}^2 * 1/1$	708,90
parcels č. 38	$981,00 \text{ m}^2 * 23,63 \text{ €/m}^2 * 1/1$	23 181,03
Spolu		50 828,13

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu domu č. s.191 na parc.č.KN C 35 s príslušenstvom a pozemkov parc. CKN 34/1,34/2,35,36,49,38 k.ú. Olešné, obec Olešné, okres Čadca

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	
rod.dom na parc.č.191 na parc.č.35 k.u.Olešná	45 488,01
Garáž	3 415,34
Drobné stavby	
Sklad (kotolňa)	3 805,01
Prístrešok	3 856,25
Oplotenie pozemku	4 197,51
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	741,44
Prípojka elektrická	226,13
Kanalizačná prípojka	338,11
Žumpa	1 779,55
Spolu stavby	63 847,35
Pozemky	
pozemok - parc. č. 34/1 (479 m ²)	11 318,77
pozemok - parc. č. 34/2 (70 m ²)	1 654,10
pozemok - parc. č. 35 (291 m ²)	6 876,33
pozemok - parc. č. 36 (300 m ²)	7 089,00
pozemok - parc. č. 49(30 m ²)	708,90
pozemok - parc. č. 38 (981 m ²)	23 181,03
Spolu pozemky (2 151,00 m²)	50 828,13
Všeobecná hodnota celkom	114 675,48
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	115 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstopäťnásťtisíc Eur	

V Žiline, dňa 10.10.2024



Ing. Zuzana Ponechalová
Ing. Zuzana Ponechalová

IV. PRÍLOHY

Objednávka znaleckého posudku

Znalecký posudok č. 238/2020 vypracovaný Ing. Milan Bohdal

Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5802 zo dňa 28.9.2024, vydana GKÚ Bratislava cez katastrálny portál

Kópia z katastrálnej mapy, vydaná cez GKÚ Bratislava

Pôdorys

Fotodokumentácia



U9, a.s.
Zelnárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Zuzana Ponechalová
Školská 1136/45
013 01 Teplička nad Váhom

V Bratislave, dňa 08.08.2024

Vec: Objednávka znaleckého posudku

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

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) sú nižšieuvedené nehnuteľnosti:

PREDMET DRAŽBY A – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 5802	Okres: Čadca Obec: Olešná Katastrálne územie: Olešná	Okresný úrad – katastrálny odbor: Čadca	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
34/1	Trvalý trávny porast	479	
34/2	Trvalý trávny porast	70	
35	Zastavaná plocha a nádvorie	291	
36	Záhrada	300	
49	Trvalý trávny porast	30	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na pozemku parcelné číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
191	35	Rodinný dom čs.191	10

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

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

a

PREDMET DRAŽBY B – spoluvlastnícky podiel 1/1 (súčet podielov 5/12 a 7/12)			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 5635	Okres: Čadca Obec: Olešná Katastrálne územie: Olešná	Okresný úrad – katastrálny odbor: Čadca	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
38	Záhrada	981	

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

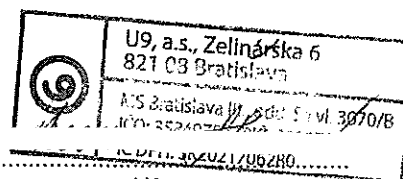
Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Stanislav Palarik, r.
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 05.09.2024 o 12:30 hod.

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

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

S pozdravom



U9, a.s.
v z. JUDr. Zuzana Škublová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky;



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 502 Čadca
 Obec : 509337 Olešná
 Katastrálne územie : 843610 Olešná

Dátum vyhotovenia : 28.9.2024
 Čas vyhotovenia : 20:32:26
 Údaje platné k : 27.9.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5802

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 5

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
34/1	479	Trvalý trávny porast	7		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
34/2	70	Trvalý trávny porast	7		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
35	291	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
36	300	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
49	30	Trvalý trávny porast	7		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
- 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

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
191	35	10	Rodinný dom čs.191		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Čečotka Ladislav r. , č. , PSČ , , Dátum narodenia:	1/1
	Titul nadobudnutia: V - 4572/2020 - Kúpna zmluva zo dňa 30.11. 2020 - 478/2020	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P - 774/2023 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva dražbou podľa z.č. 527/2002 Z.z. zo dňa 12.12. 2023 v prospech Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava , IČO: 36854140 - 311/2023	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Zriadenie záložného práva v prospech Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36854140, Žižkova 11, Bratislava na zabezpečenie pohľadávky, ktorá vznikla zo Zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie č. 655189/Zal/1 podľa záložnej zmluvy č. V-4041/2020 zo dňa 28.10.2020 (na p. KNC č. 34/1, p. KNC č. 34/2, p. KNC č. 35, p. KNC č. 36, p. KNC č. 49 a na stavbu rodinného domu čs. 191 na p. KNC č. 35) - 417/2020 - 478/2020

Výpis je nepoužitelný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 502 Čadca
 Obec : 509337 Olešná
 Katastrálne územie : 843610 Olešná

Dátum vyhotovenia : 10.10.2024
 Čas vyhotovenia : 21:20:11
 Údaje platné k : 9.10.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5635

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
38	981	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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Palarik Stanislav r. , čs. , , PSČ , , Dátum narodenia:	5/12
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V 481/2017 zo dňa 16.02.2017- 232/2017	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P - 774/2023 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva dražbou podľa z.č. 527/2002 Z.z. zo dňa 12.12. 2023 v prospech Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava , IČO: 36854140 - 311/2023	-
4	Palarik Stanislav r. , čs. , , PSČ , , Dátum narodenia:	7/12
	Titul nadobudnutia: Z - 2893/2017 - Osvedčenie vyhlásenia o vydržaní zo dňa 11.07. 2017, sp. zn. Nz: 23953/2017, N: 126/2017 - 541/2017	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P - 774/2023 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva dražbou podľa z.č. 527/2002 Z.z. zo dňa 12.12. 2023 v prospech Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava , IČO: 36854140 - 311/2023	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

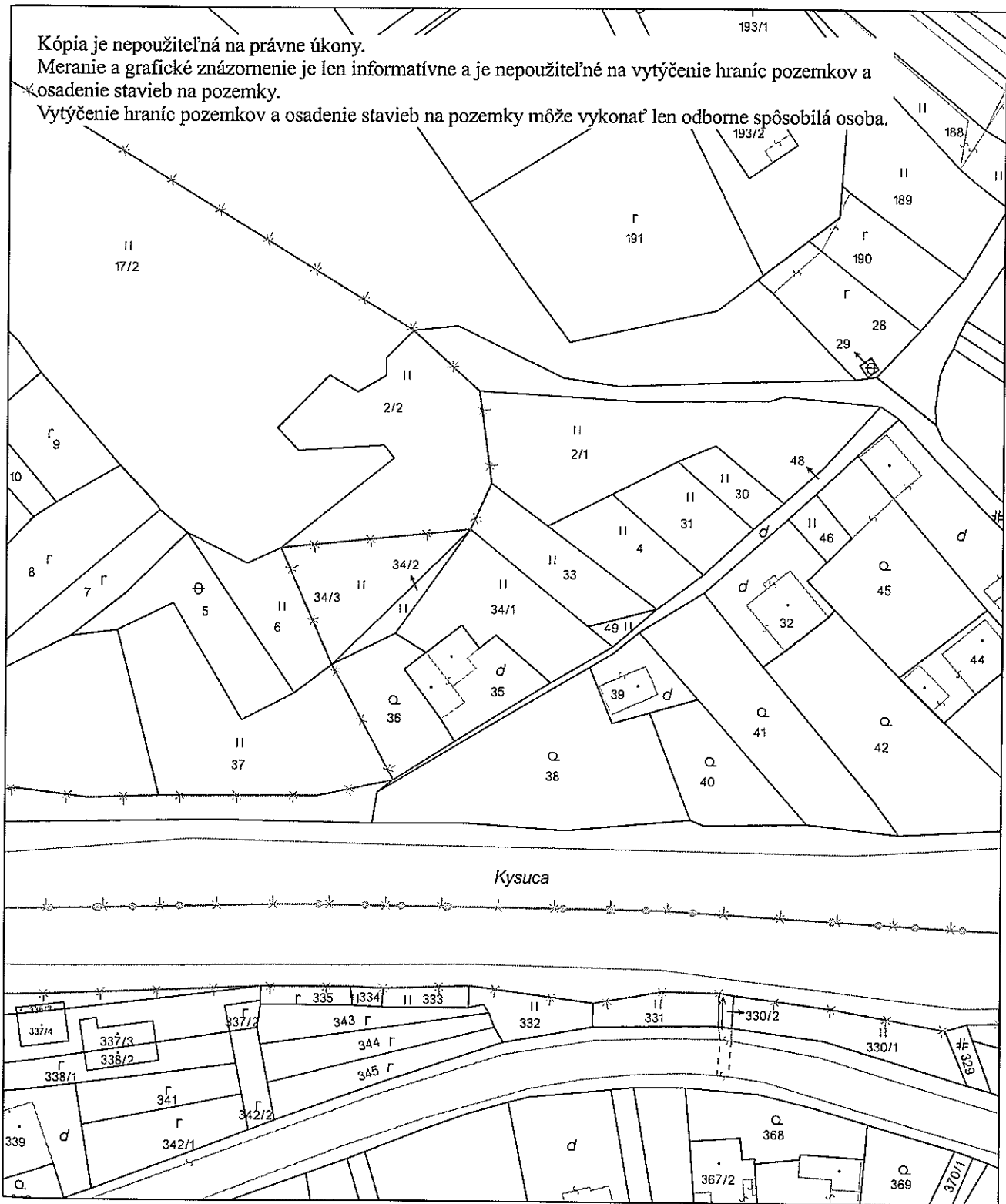
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1, 4	Zriadenie záložného práva v prospech Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36854140, Žižkova 11, Bratislava na zabezpečenie pohľadávky, ktorá vznikla zo Zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie č. 655189/Zal/1 podľa záložnej zmluvy č. V-4041/2020 zo dňa 28.10.2020 (na p. KNČ č. 38) - 417/2020

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	Čadca	Obec	Olešná	Katastrálne územie	Olešná
	Číslo zákazky	Vektorová mapa		Mierka	1:1000	
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 34/1					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia	2.10.2024 13:17:20		Bez autorizácie			
Údaje platné k	1.10.2024 18:00:00					

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

V nižšie uvedený dátum a hodinu sa znalkyňa Ing. Zuzana Ponechalová dostavila za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

PREDMET DRAŽBY A – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 5802	Okres: Čadca Obec: Olešná Katastrálne územie: Olešná	Okresný úrad – katastrálny odbor: Čadca	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m²:	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
34/1	Trvalý trávny porast	479	
34/2	Trvalý trávny porast	70	
35	Zastavaná plocha a nádvorie	291	
36	Záhrada	300	
49	Trvalý trávny porast	30	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na pozemku parcelné číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
191	35	Rodinný dom čs.191	10

a

PREDMET DRAŽBY B – spoluvlastnícky podiel 1/1 (súčet podielov 5/12 a 7/12)			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 5635	Okres: Čadca Obec: Olešná Katastrálne územie: Olešná	Okresný úrad – katastrálny odbor: Čadca	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m²:	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
38	Záhrada	981	

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

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

Ohodnotenie predmetu dražby

A)* bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastri 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:

INÉ ZUŠKADIA PONECHANOVA Jank
LADISLAV JEDOTKA

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný (opustený) (*1):	OBÝVANÝ
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	2. NÁHLADNÝ POSUDOK 238/2020
Energocertifikát (*2):	ANO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	BOLI POSKYTNUTE INFORMÁCIE

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	05.09.2024 o 12:30 hod.
Dátum a čas trvania obhliadky:	1 HODINA
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:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

Podpisovaný ako súdny znalec v obore
stav. Typu stavu súdny znalec, kým nebol poverený,
musí byť dodržaný, pričom súdny znalec
musí byť poverený súdom v súkromí,
na posudzovanie, pokiaľ ide o stavu z pohľadu
stavu, podľa súdneho znalca.

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 nezamlčal 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

*** 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 Mestského súdu Bratislava III, 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.

OBEC OLEŠNÁ
Obecný úrad Olešná, 023 52 Olešná č. 493

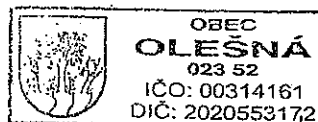
Stanislav Palarik

<i>Váš list číslo/ zo dňa</i>	<i>Náše číslo</i>	<i>Vybavuje/linka</i>	<i>Olešná</i>
	OcÚ-158/2017	Horčičiaková, 041/4346121	14.02.2017

Vec
Potvrdenie.

Obecný úrad v Olešnej podľa dostupnej evidencie budov týmto potvrdzuje, že rodinný dom č. 191 je postavený na parcele č. CKN 35 v k. ú. obce Olešná. Dom bol daný do užívania v roku 1955.

Potvrdenie sa vydáva na žiadosť p. Stanislava Palarika, bytom ako doklad
k znaleckému posudku.

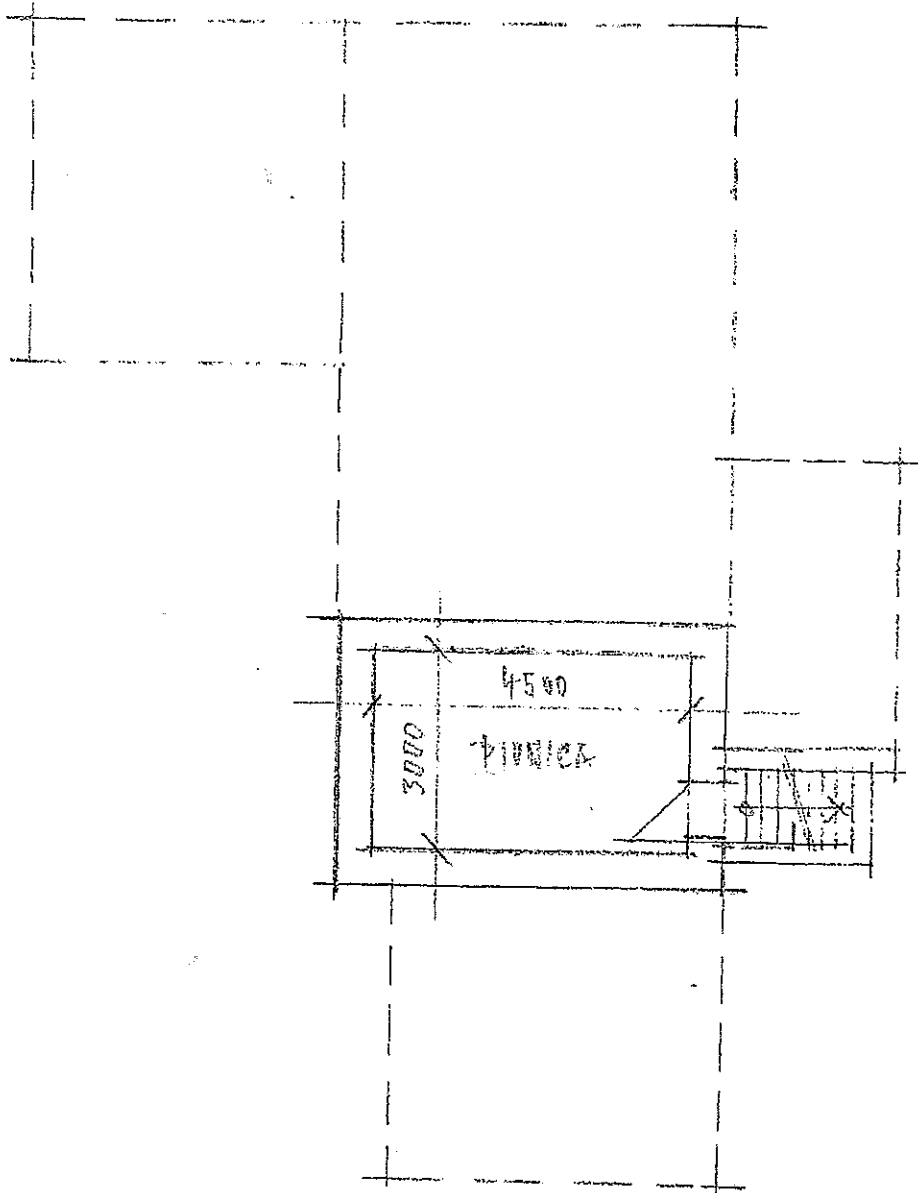


Štefan Cudrák
starosta obce

telefón	fax	e-mail	internet	IČO
041/4346121	041/4346129	urad@obecolesna.sk	www.obecolesna.sk	00314161

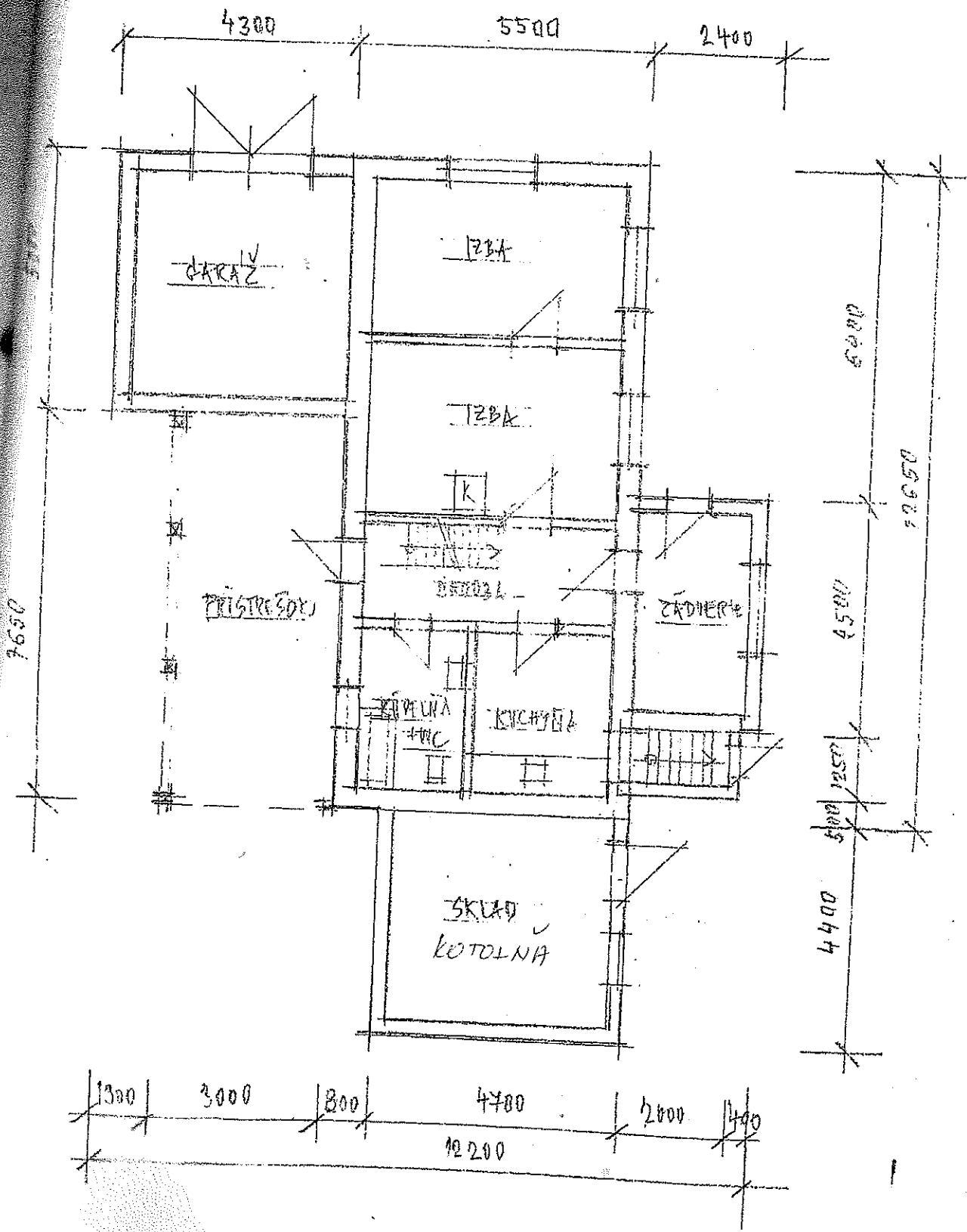
PODORYS SATEŘENU - 1. z.p.

M 1:100



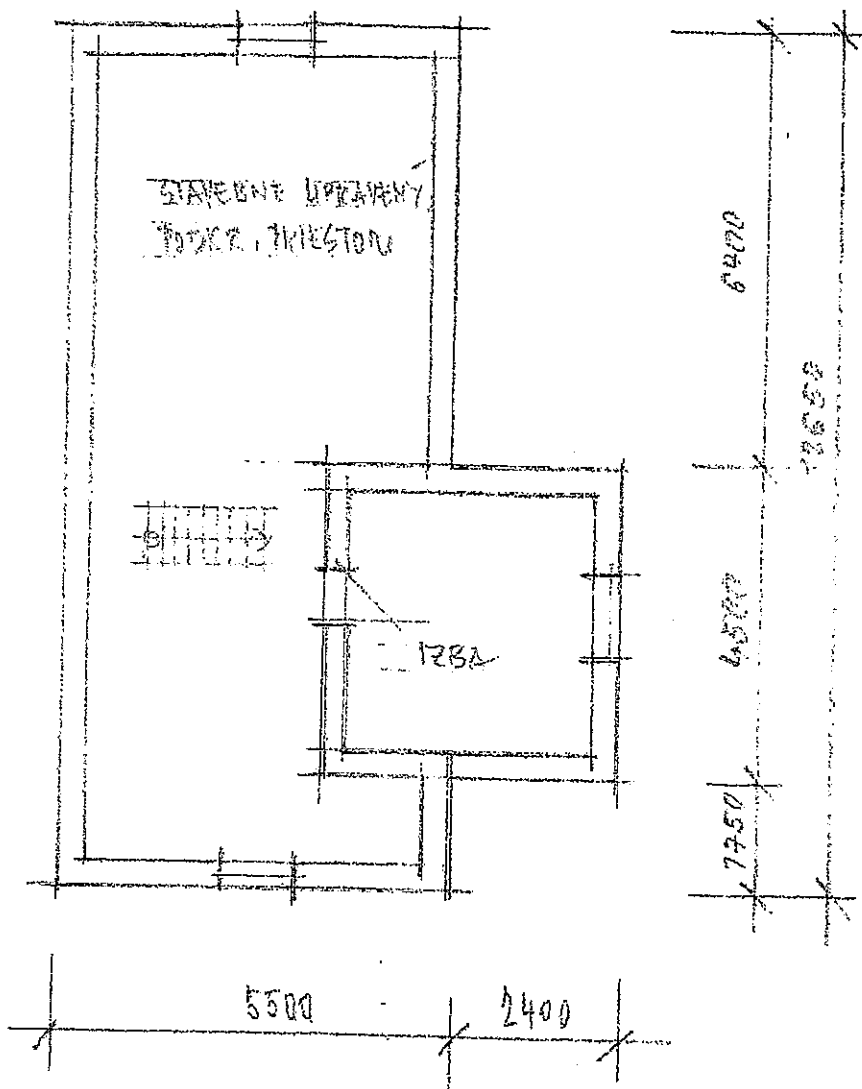
PODORUS PRIZEMIA - A.N.P.

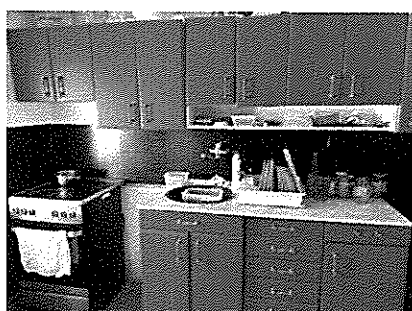
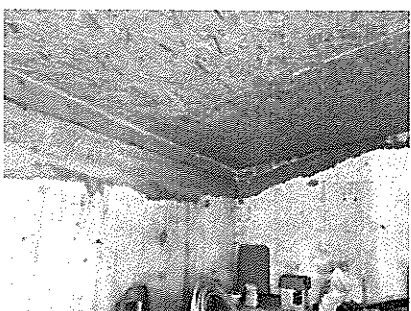
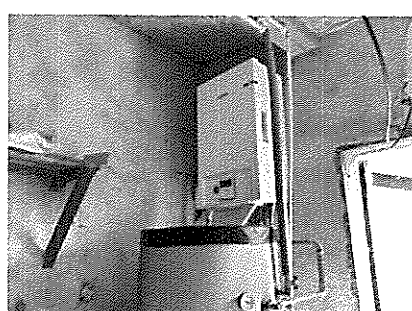
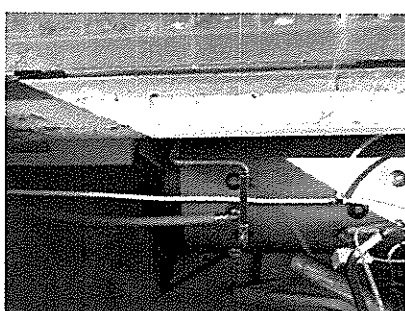
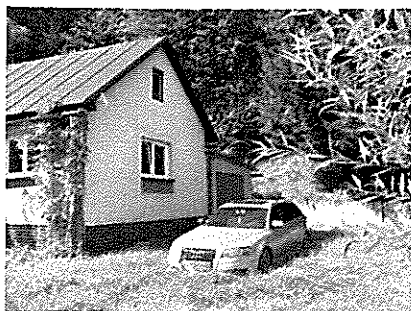
M 1:100

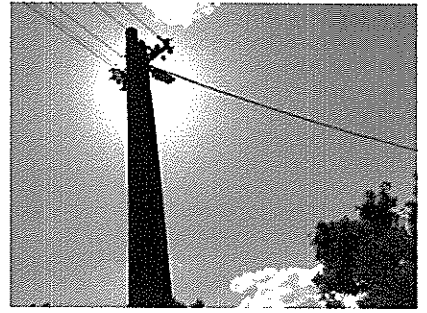


PODOKRYS PODKROVIA - 2.N.P.

M 1:100







V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval/a ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 914120.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 135/2024

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

V Žiline, 10.10.2024

Ing. Zuzana Ponechalová



