

Znalec: Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca: 913954, Pod Sadom 39, 010 04 Žilina, tel. 0903 55 44 41

Zadávateľ: LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): Objednávka D 401320 zo dňa 16.10.2020

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 170/2020

vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.721 na parc.KN č. 683/4 k.ú. Ilava, obec Ilava, Pivovarská 702/17 s príslušenstvom a pozemkami parc. KN č. 683/4, 683/3, 683/2, 683/6 k.ú. Ilava, obec Ilava, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava IČO: 00 151 653.

Počet strán(z toho príloh): 40(19)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.721 na parc.KN č. 683/4 k.ú. Ilava, obec Ilava, Pivovarská 702/17 s príslušenstvom a pozemkami parc. KN č. 683/4, 683/3, 683/2, 683/6 k.ú. Ilava, obec Ilava.

2. Účel znaleckého posudku: pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava IČO: 00 151 653

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (zistenie stavebno-technického stavu):

06.11.2020

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

14.11.2020

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) Dodané zadávateľom:

- Rozhodnutie č.s. písu 861/2009/7114-TS1-A/10 o povolení zmeny v užívaní stavby "rodinný dom č.s. 702 s 1 b.j. a príslušenstvom - časť garáž a povalový priestor nad garážou", na nový účel "Rodinný dom č.s. 702 s 2 bytovými jednotkami", zo dňa 6.8.2009, vydané Mestom Ilava, právoplatnosť nadobudnutá dňa 25.8.2009
- Schéma pôdorysov jednotlivých podlaží

b) Obstarané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3381 k.ú. Ilava, obec Ilava, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3382 k.ú. Ilava, obec Ilava, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.929 k.ú. Ilava, obec Ilava, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (používa výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

7.1 Definície posudzovaných veličín

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.:

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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 neprimeranou pohnútkou.

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia nezodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

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

Stavby

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

7.2 Metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania:

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku, pričom

- pri stavbách je to spravidla obstaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.

Hlavné faktory porovnávania pre stavby:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Základný vzťah na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti porovnaním je

$$V\check{S}H = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej nehnuteľnosti,

$V\check{S}H_{MJ}$ - všeobecná hodnota na mernú jednotku určená porovnávaním v €/MJ.

Všeobecnú hodnotu na mernú jednotku možno stanoviť aritmetickým alebo váženým aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt určených porovnaním z porovnateľných nehnuteľností. Pri stavbách sa spravidla využíva prostý aritmetický priemer.

Vzťah na určenie všeobecnej hodnoty na mernú jednotku aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n V\check{S}H_{MJi} \quad [€/MJ]$$

Vzťah na určenie všeobecnej hodnoty na mernú jednotku váženým aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{\sum_{i=1}^n (M_i \cdot V\check{S}H_{MJi})}{\sum_{i=1}^n M_i} \quad [€/MJ]$$

kde

$V\check{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota na mernú jednotku v €/MJ,

n - rozsah súboru (počet nehnuteľností použitých na porovnanie),

$V\check{S}H_{MJi}$ - všeobecná hodnota na mernú jednotku v €/MJ určená porovnaním s konkrétnou porovnateľnou nehnuteľnosťou,

M_i - počet merných jednotiek porovnateľnej nehnuteľnosti.

Pri výbere podkladov o porovnateľných stavbách je základné pravidlo získať aspoň tri také porovnateľné stavby, ktoré sa vo svojich vlastnostiach v čo najväčšej miere zhodujú s hodnotenou stavbou.

Ak je zhoda kritérií medzi hodnotenou a porovnateľnými stavbami veľká, je následné použitie porovnávacej metódy jednoduché, pretože je minimálna nutnosť zohľadňovať rozdiely prostredníctvom jednotlivých faktorov porovnávania.

Ak v údajoch medzi hodnotenou a porovnateľnou stavbou nie je zhoda väčšiny základných kritérií, je potrebné podklad vylúčiť a hľadať vhodnejší.

Ak sa znalcovi nepodari obstať dostatočný počet údajov o porovnateľných stavbách tak stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou nie je možné a získané údaje sú len informatívne.

Kombinovaná metóda

Kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb sa použije iba vtedy, ak sú stavby schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu potrebný na vykonanie kombinácie.

Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa vzťahu:

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

kde:

HV - výnosová hodnota stavieb (bez výnosu pozemkov),

TH - technická hodnota stavieb,

a - váha výnosovej hodnoty,

b - váha technickej hodnoty.

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda polohovej diferenciácie:

Metóda polohovej diferenciácie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHS}} = \text{TH} * k_{\text{PD}} \quad [\text{€}]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli pre stavby použité metodické postupy obsiahnuté v metodike ÚSI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda
- Metóda polohovej diferenciácie

Vo všeobecnej hodnote pozemkov sú vo všeobecnosti zohľadnené tieto základné faktory:

- možnosť využitia ohodnocovaných pozemkov v čase ohodnotenia
- poloha pozemku (ZUO alebo mimo ZUO) a jeho dostupnosť z existujúcich komunikácií (možnosť dopravného napojenia na infraštruktúru najbližšieho sídelného útvaru v čase ohodnotenia),
- okolitá zástavba a prírodné prekážky obmedzujúce využitie pozemkov (napr. blízkosť vodných tokov, terénne zlomy, ochranné pásma vedení, príp. železnice a existujúcich dopravných ťahov),
- možnosť napojenia na existujúce inžinierske siete v čase ohodnotenia (finančná náročnosť spojená s vybudovaním inžinierskych sietí),

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota domu s príslušenstvom je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu je vylúčená z dôvodu absencie relevantných podkladov (kúpnopredajné zmluvy a ponuky) pre danú lokalitu a typ rodinného domu, zistené ponuky na predaj rodinných domov z realitných portálov boli použité na nepriame porovnanie. Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu vzhľadom na fakt, že sa jedná o rezidenčnú nehnuteľnosť. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3.štvrtrok 2020 - 2,638.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie v súlade s časťou E.3.1 prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z. a 213/2017 Z.z.. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná prevažne o zastavaný pozemok.

Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať výnos formou prenájmu (v predmetnej lokalite nebol v čase ohodnotenia vyvinutý trh s prenájomom pozemkov).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3381 k.ú. Ilava, obec Ilava, vytvorený cez katastrálny portál:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
683/ 4	51	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
721	683/ 4	10	rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Pollak René r. Pollak, Pivovarská 702/17, Ilava, PSČ 019 01, SR

1 / 1

Dátum narodenia : 24.06.1997

Poznámka

Oznámenie č. 0292/150826/2020 zo dňa 10.09.2020 o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 formou dobrovoľnej dražby na nehnuteľnosti: rodinný dom č.s. 721 na pozemku C KN p.č. 683/4, pozemok C KN p.č. 683/4 vlastníka René Pollak r. Pollak, nar. 24.06.1977- P-128/2020.-415/2020

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-2548/2017.- 509/2017

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00151653 - záložné právo na nehnuteľnosti, rodinný dom č.s. 721 na pozemku p.č. KN C 683/4, pozemok p.č. KN C 683/4 základe záložnej zmluvy zo dňa 2.8.2017 - V-2249/2017.- 471/2017, V-2548/2017.- 509/2017
- 1 Exekútorický úrad, JUDr. Andrea Nemčíková - súdny exekútor, Železničná 98, Považská Bystrica - Exekučný príkaz 378EX 433/18 zo dňa 22.01.2019 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, na podiel 1/1 rodinný dom č.s. 721 na pozemku C KN p.č. 683/4, pozemok C KN p.č. 683/4, vlastníka Pollak René r. Pollak, 24.06.1997 v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, IČO: 35937874 - Z-172/2019.-38/2019
- 1 Exekútorický úrad, JUDr. Andrea Nemčíková - súdny exekútor, Železničná 98, Považská Bystrica - Exekučný príkaz 378EX 137/19 zo dňa 20.05.2019 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, na podiel 1/1 rodinný dom č.s. 721 na pozemku C KN p.č. 683/4, pozemok C KN p.č. 683/4, vlastníka Pollak René r. Pollak, 24.06.1997 v prospech oprávneného Ministerstvo vnútra SR, Pribinova 2, 812 72 Bratislava, IČO 00151866 - Z-1211/2019.- 242/2019
- 1 Exekútorický úrad, JUDr. Andrea Nemčíková - súdny exekútor, Železničná 98, Považská Bystrica - Exekučný príkaz 378EX 116/19 zo dňa 12.07.2019 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, na podiel 1/1 rodinný dom č.s. 721 na pozemku C KN p.č. 683/4, pozemok C KN p.č. 683/4, vlastníka Pollak René r. Pollak, 24.06.1997 v prospech oprávneného: Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, Pribinova 2, 812 72 Bratislava, IČO 00151866 - Z-1683/2019.- 336/2019

Iné údaje:

Bez zápisu.

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3382 k.ú. Ilava, obec Ilava, vytvorený cez katastrálny portál:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
683/ 2	27	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 Pollak René r. Pollak, Pivovarská 702/17, Ilava, PSČ 019 01, SR

1 / 3

Dátum narodenia : 24.06.1997

Poznámka Oznámenie č. 0292/150826/2020 zo dňa 10.09.2020 o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 formou dobrovoľnej dražby na nehnuteľnosti: pozemok C KN p.č. 683/2 na podiel 1/3 vlastníka René Pollak r. Pollak, nar. 24.06.1977 - P-128/2020.-415/2020

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-2548/2017.- 509/2017

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

3 Surgent David r. Surgent a Zuzana Surgentová r. Kuklová, Pod hájom 954/3, Dubnica nad Váhom, PSČ 018 41, SR, (Adresa manželky: Halalovka 2369/19, 911 08 Trenčín)

2 / 3

Dátum narodenia : 05.05.1996

Dátum narodenia : 06.05.1998

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva - V-965/2020.- 222/2020

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- 2 Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00151653 - záložné právo na nehnuteľnosti, na podiel 1/3 z pozemku p.č. KN C 683/2 na základe záložnej zmluvy zo dňa 2.8.2017 - V-2249/2017.- 471/2017, V-2548/2017.- 509/2017
- 2 Exekútorický úrad, JUDr. Andrea Nemčíková - súdny exekútor, Železničná 98, Považská Bystrica - Exekučný príkaz 378EX 433/18 zo dňa 22.01.2019 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, pozemok C KN p.č. 683/2, na podiel 1/3, vlastníka Pollak René r. Pollak, 24.06.1997 v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, IČO: 35937874 - Z-172/2019.-38/2019
- 2 Exekútorický úrad, JUDr. Andrea Nemčíková - súdny exekútor, Železničná 98, Považská Bystrica - Exekučný príkaz 378EX 137/19 zo dňa 20.05.2019 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, na podiel 1/3 pozemok C KN p.č. 683/2 vlastníka Pollak René r. Pollak, 24.06.1997 v prospech oprávneného Ministerstvo vnútra SR, Pribinova 2, 812 72 Bratislava, IČO 00151866 - Z-1211/2019.- 242/2019
- 2 Exekútorický úrad, JUDr. Andrea Nemčíková - súdny exekútor, Železničná 98, Považská Bystrica - Exekučný príkaz 378EX 116/19 zo dňa 12.07.2019 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: pozemok C KN p.č. 683/2, na podiel 1/3, vlastníka Pollak René r. Pollak, 24.06.1997 v prospech oprávneného: Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, Pribinova 2, 812 72 Bratislava, IČO 00151866 - Z-1683/2019.- 336/2019
- 3 Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31320155 - záložné právo na nehnuteľnosti, na podiel 2/3 pozemok p.č. KN C 683/2 vlastníka Surgent David, 05.05.1996 a Zuzana r. Kuklová, 06.05.1998 na základe záložnej zmluvy zo dňa 01.04.2020 - V-888/2020.- 201/2020

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3382 k.ú. Ilava, obec Ilava, vytvorený cez katastrálny portál:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
683/ 3	188	zastavaná plocha a nádvorie	19	1		
683/ 6	11	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 683/ 6 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3707.

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

19 - Pozemok, na ktorom je spoločný dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
2 Janco Vojtech r. Janco, Pivovarská 437/26, Ilava, PSČ 019 01, SR		7 / 16
Dátum narodenia :	06.07.1957	
Titul nadobudnutia	Zmluva o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva - V 1657/2009.- 318/2009	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
4 Pollak René r. Pollak, Pivovarská 702/17, Ilava, PSČ 019 01, SR		1 / 16
Dátum narodenia :	24.06.1997	
Poznámka	Oznámenie č. 0292/150826/2020 zo dňa 10.09.2020 o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 formou dobrovoľnej dražby na nehnuteľnosti: pozemok C KN p.č. 683/3 na podiel 1/16 vlastníka René Pollak r. Pollak, nar. 24.06.1977- P-128/2020.-415/2020	
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V-2548/2017.- 509/2017	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
5 Surgent David r. Surgent a Zuzana Surgentová r. Kuklová, Pod hájom 954/3, Dubnica nad Váhom, PSČ 018 41, SR, (Adresa manželky: Halalovka 2369/19, 911 08 Trenčín)		1 / 2
Dátum narodenia :	05.05.1996	Dátum narodenia : 06.05.1998
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva - V-965/2020.- 222/2020	

Tituly nadobudnutia LV:

Kupa a Darovanie RI,V 668/90.-53/90 pvz

ČASŤ C: ĎALŠIA

Por.č.:

- 4 Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00151653 - záložné právo na nehnuteľnosti, na podiel 1/16 z pozemku p.č. KN C 683/3 na základe záložnej zmluvy zo dňa 2.8.2017 - V-2249/2017.- 471/2017, V-2548/2017.- 509/2017
- 4 Exekútorický úrad, JUDr. Andrea Nemčíková - súdny exekútor, Železničná 98, Považská Bystrica - Exekučný príkaz 378EX 433/18 zo dňa 22.01.2019 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, pozemok C KN p.č. 683/3, 683/6, na podiel 1/16, vlastníka Pollak René r. Pollak, 24.06.1997 v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, IČO: 35937874 - Z-172/2019.-38/2019
- 4 Exekútorický úrad, JUDr. Andrea Nemčíková - súdny exekútor, Železničná 98, Považská Bystrica - Exekučný príkaz 378EX 137/19 zo dňa 20.05.2019 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, na podiel 1/16 pozemky C KN p.č. 683/3, 683/6 vlastníka Pollak René r. Pollak, 24.06.1997 v prospech oprávneného Ministerstvo vnútra SR, Pribinova 2, 812 72 Bratislava, IČO 00151866 - Z-1211/2019.- 242/2019
- 4 Exekútorický úrad, JUDr. Andrea Nemčíková - súdny exekútor, Železničná 98, Považská Bystrica - Exekučný príkaz 378EX 116/19 zo dňa 12.07.2019 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: pozemok C KN p.č. 683/3, 683/6, na podiel 1/16, vlastníka Pollak René r. Pollak, 24.06.1997 v prospech oprávneného: Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, Pribinova 2, 812 72 Bratislava, IČO 00151866 - Z-1683/2019.- 336/2019
- 5 Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31320155 - záložné právo na nehnuteľnosti, na podiel 1/2 pozemky p.č. KN C 683/3, 683/6 vlastníka Surgent David, 05.05.1996 a Zuzana r. Kuklová, 06.05.1998 na základe záložnej zmluvy zo dňa 01.04.2020 - V-888/2020.- 201/2020

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 06.11.2020
- Zameranie skutkového stavu dňa 06.11.2020
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 06.11.2020

d) Technická dokumentácia :

Znalcovi boli predložené schematické náčrty v rozsahu pôdorysov jednotlivých podlaží. Skutkový stav bol zistený na miestnom šetrení dňa 6.11.2020 a je uvedený v prílohách znaleckého posudku. Rodinný dom s.č.721 vznikol prestavbou pôvodnej garáže pričlenennej k rodinnému domu č.s.702. Pôvodná garáž bola súčasným vlastníkom kompletne rekonštruovaná a prestavaná na rodinný dom na základe povolenia zmeny v užívaní stavby, rozhodnutie č.s. pisu 861/2009/7114-TS1-A/10, dňa 6.8.2009, vydaného Mestom Ilava. Takto vzniknutý rodinný

dom s.č.702 bol geometrickým plánom č.53/2009, zo dňa 25.6.2009 oddelený od rodinného domu č.s. 702, čím vznikli dva samostatné rodinné domy, pôvodný so s.č.702 a nový so s.č.721, každý so samostatným vstupom. Doklad o začiatku užívania pôvodnej garáže nebol predložený, podľa vyjadrení súčasných vlastníkov bol postavený v roku 1980, čomu zodpovedalo jeho pôvodné architektonické a materiálové vyhotovenie. Rekonštrukcia a prestavba garáže vykonaná v roku 2009 zahŕňala výmenu všetkých prvkov krátkodobej životnosti a časti prvkov dlhodobej životnosti 1. nadzemného podlažia a vybudovanie kompletne nového podkrovia.

Vzhľadom na skutočnosť, že pôvodne bola stavba súčasťou rodinného domu č.s. 702, nemá vlastné prípojky inžinierskych sietí (voda, zemný plyn, el. energia, kanalizácia), ale je napojený na pôvodný rodinný dom a má samostatné merania.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti :

Rodinný dom č.s.721 na parc.KN č. 683/4 k.ú. Ilava, obec Ilava, Pivovarská 702/17 a pozemkom parc. KN č. 683/4 k.ú. Ilava, obec Ilava sú evidované na liste vlastníctva č. 3381 k.ú. Ilava. Dom je evidovaný ako rodinný dom, druh stavby 10 - rodinný dom. Pôdorysné zobrazenie rodinného domu v katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom. Pozemok parc. KN č.683/2 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3382 k.ú. Ilava. Pozemky parc. KN č.683/3, 683/6 sú evidované na liste vlastníctva č. 929 k.ú. Ilava. Druh pozemkov uvedených na listoch vlastníctva sú v súlade s ich skutočným využitím. Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce Ilava. Prístup k domu je po hlavnej komunikácii prechádzajúcej obcou a následne po pozemkoch parc. KN č. 683/2 (LV 3382), 683/2 (LV929) v podielovom spoluvlastníctve vlastníka hodnotenej stavby a ďalších vlastníkov.

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

- Rodinný dom č.s.721 na parc.KN č. 683/4 k.ú. Ilava, obec Ilava, Pivovarská 702/17
- Príslušenstvo na parc. KN č. 683/2 k.ú. Ilava, obec Ilava
- Pozemky parc. KN č. 683/4, 683/3, 683/2, 683/6 k.ú. Ilava, obec Ilava

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

Neboli zistené

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s.721 na parc.KN č. 683/4 k.ú. Ilava, obec Ilava, Pivovarská 702/17



Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s.721 na parc.KN č. 683/4 k.ú. Ilava, obec Ilava, Pivovarská 702/17, v rámci pozemkov uličnej zástavby hlavnej komunikácie Pivovarskej ulice, odsadený od uličnej čiary. Rodinný dom s.č.721 vznikol prestavbou pôvodnej garáže pričlenenej k rodinnému domu č.s.702. Pôvodná garáž bola súčasným vlastníkom kompletne rekonštruovaná a prestavaná na rodinný dom na základe povolenia zmeny v užívaní stavby, rozhodnutie č.spisu 861/2009/7114-TS1-A/10, dňa 6.8.2009, vydaného Mestom Ilava. Takto vzniknutý rodinný dom s.č.702 bol geometrickým plánom č.53/2009, zo dňa 25.6.2009 oddelený od rodinného domu č.s. 702, čím vznikli dva samostatné rodinné domy, pôvodný so s.č.702 a nový so s.č.721, každý so samostatným vstupom.

Doklad o začiatku užívania pôvodnej garáže nebol predložený, podľa vyjadrení súčasných vlastníkov bol postavený v roku 1980, čomu zodpovedalo jeho pôvodné architektonické a materiálové vyhotovenie. Rekonštrukcia a prestavba garáže vykonaná v roku 2009 zahŕňala výmenu všetkých prvkov krátkodobej životnosti a časti prvkov dlhodobej životnosti 1. nadzemného podlažia a vybudovanie kompletne nového podkrovia. V rámci rekonštrukcia bol vybúraný strop nad 1. NP, vybudovaný nový železobetónový strop, zvislé nosné konštrukcie podkrovia, nový krov a strešná krytina. V podkroví bolo vybudované hygienické zariadenie, schody do podkrovia a kuchyňa na 1. NP, bolo vyhotovené zateplenie obvodových konštrukcií zateplovacím systémom, vymenené všetky výplne okenných otvorov za okná z plastových profilov, vstupné dvere, nové rozvody kúrenia s radiátormi, osadený zdroj TÚV a vykurovania.

Prístup k domu je po hlavnej komunikácii prechádzajúcej obcou a následne po pozemkoch parc. KN č. 683/2 (LV 3382), 683/2 (LV929) v podielovom spoluvlastníctve vlastníka hodnotenej stavby a ďalších vlastníkov.

V čase ohodnotenia bol dom užívaný, vo veľmi dobrom technickom stave.

Vzhľadom na skutočnosť, že pôvodne bola stavba súčasťou rodinného domu č.s. 702, nemá vlastné prípojky inžinierskych sietí (voda, zemný plyn, el. energia, kanalizácia), ale je napojený na pôvodný rodinný dom a má samostatné merania.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom je postavený ako dvojdom so susedným rodinným domom, s jedným nadzemným podlažím a obytným podkrovím.

- Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza obytná kuchyňa, izba, schodisko do podkrovia.
- V podkroví sú situované dve obytné miestnosti, schodisko, kúpeľňa.

STAVEBNO-TECHNICKÝ POPIS:

Základy domu tvoria základové pásy z prostého betónu, obvodové murivo a zvislé nosné konštrukcie 1. nadzemného podlažia sú murované z pálenej tehly (v podkroví sú domurované časti z tvárnic Ytong) s vyhotovením zateplenia stykovým zateplovacím systémom na báze polystyrénu (spolu hrúbka muriva 1. NP 550 mm, podkrovia 450 mm). Stropná konštrukcia nad 1. nadzemným podlažím je železobetónová monolitická, v podkroví tvorená krovom s podbitím zo sadrokartónu. Strecha domu je sedlová, s krytinou z pozinkovaného plechu. Oplechovanie strechy je úplné, z pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie sú z eloxovaného pozinkovaného plechu. Fasády na dome sú zo šľachtených omietok na báze silikátov, vnútorné úpravy povrchov v dome tvorí hladká omietka, v kuchyni a v kúpeľni je keramický obklad stien. Schodisko do podkrovia je drevené s nástupnicami z mäkkého dreva. Okná na celom dome sú z plastových profilov s izolačným sklom, v podkroví sú drevené okná Velux. Výplne dverných otvorov na 1. NP tvoria prevažne dvere plastové, v

podkroví dvere nie sú osadené. Podlahy v kuchyni sú z gresovej dlažby, v izbe a v podkroví plávajúce laminátové, v kúpeľni je keramická dlažba. V kuchyni je osadená kuchynská linka na báze dreva s nerezovým umývadlom s odkvapkávacou plochou a pákovou batériou, sporákom na zemný plyn, el. rúrou, digestorom. Vybavenie kúpeľne v podkroví - keramické nábytkové umývadlo, pákové batérie, obmurovaná plastová rohová vaňa, keramický obklad stien a vane, WC misa so zabudovanou nádržkou. Vykurovanie domu je ústredné, teplovodné, vykurovacie telesá sú panelové Korado. Zdrojom vykurovania je kotol na zemný plyn so zásobníkom TUV osadený v kúpeľni. V dome je vyhotovený rozvod studenej a teplej vody (1.NP, podkrovie), rozvod kanalizácie (1.NP, podkrovie), elektroinštalácie svetelnej a motorickej (1. NP), elektroinštalácie svetelnej (podkrovie), rozvod zemného plynu (1.NP, podkrovie), odkanalizovaný je do verejnej kanalizácie.

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	1980	6,260*8,07	50,52	120/50,52=2,375
Podkrovie	2009	1,2*(6,260*8,07)	60,62	120/60,62=1,980

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	Podkr
2	Základy		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
4	Murivo		
	4.1.b murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm	1565	-
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	-	940
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM,)	160	160
6	Vnútorné omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické,	1040	-
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trémové	-	760
8	Krovy		
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445	-
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	20
14	Fasádne omietky		
	14.1.a omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	-
	14.2.a omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	-	40
	14.4.a omietky na báze umelých látok do 1/3	-	50
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185	-
17	Dvere		
	17.5 plastové plné alebo zasklené	570	-
18	Okná		

	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením	-	380
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	-
19	Okenné žalúzie		
	19.3 kovové	300	-
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.1 gresové dlažby	345	-
	23.2 keramické dlažby	-	150
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	80	80
30	Rozvod vody		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod zemného plynu	35	35
	Spolu	8615	4040

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové potrubie (2 ks)	10	10
34	Zdroj teplej vody		
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	-	40
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		
	36.2 sporák plynový s elektrickou rúrou (1 ks)	60	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové (1 ks)	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4 bm)	220	-
37	Vnútorňé vybavenie		
	37.4 vaňa plastová rohová (1 ks)	-	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	-	30
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	-
39	Záchod		
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	-	80
40	Vnútorňé 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	625	750

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,638$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	(8615 + 625 * 2,375)/30,1260	335,24
Podkrovie	(4040 + 750 * 1,980)/30,1260	183,40

TECHNICKÝ STAV

Vzhľadom na rozsah prevedených rekonštrukčných prác a stavebných úprav bolo celkové opotrebenie hodnotenej stavby stanovené analytickou metódou.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp _i *O _i /100
1	Základy vrátane zemných prác	6,41	30,00	1,92
2	Zvislé konštrukcie	20,32	20,00	4,06
3	Stropy	13,02	10,00	1,30
4	Zastrešenie bez krytiny	2,97	10,00	0,30
5	Krytina strechy	3,80	10,00	0,38
6	Klampiarske konštrukcie	0,73	10,00	0,07
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,87	10,00	0,59
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,02	10,00	0,20
9	Vnútorné keramické obklady	0,86	10,00	0,09
10	Schody	1,23	10,00	0,12
11	Dvere	3,80	10,00	0,38
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,58	10,00	0,66
14	Povrchy podláh	8,71	10,00	0,87
15	Vykurovanie	9,73	10,00	0,97
16	Elektroinštalácia	4,71	10,00	0,47
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,17	10,00	0,12
19	Vnútorná kanalizácia	0,15	10,00	0,02
20	Vnútorný plynovod	0,51	10,00	0,05
21	Ohrev teplej vody	0,32	10,00	0,03
22	Vybavenie kuchýň	2,27	10,00	0,23
23	Hygienické zariadenia a WC	1,64	10,00	0,16
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	3,18	0,00	0,00
Opotrebenie				12,99%
Technický stav				87,01%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. NP z roku 1980		
Východisková hodnota	335,24 Eur/m ² *50,52 m ² *2,638*1,02	45 571,59
Technická hodnota	87,01% z 45 571,59	39 651,84
Podkrovie z roku 2009		
Východisková hodnota	183,40 Eur/m ² *60,62 m ² *2,638*1,02	29 915,08
Technická hodnota	87,01% z 29 915,08	26 029,11

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. nadzemné podlažie	45 571,59	39 651,84
podkrovie	29 915,08	26 029,11
Spolu	75 486,67	65 680,95

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Spevnené plochy na parc. KN č. 683/2 k.ú. Ilava

Spevnené plochy z dlažby terazzo tvoriace prístupové plochy a odkvapový chodník popred dom.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.b) Terazzové dlaždice - kladené do malty

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $520/30,1260 = 17,26$ Eur/m² ZP
 Počet merných jednotiek: $7,83 \cdot 0,85 = 6,66$ m² ZP
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na parc. KN č. 683/2 k.ú. Kunerad	1980	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

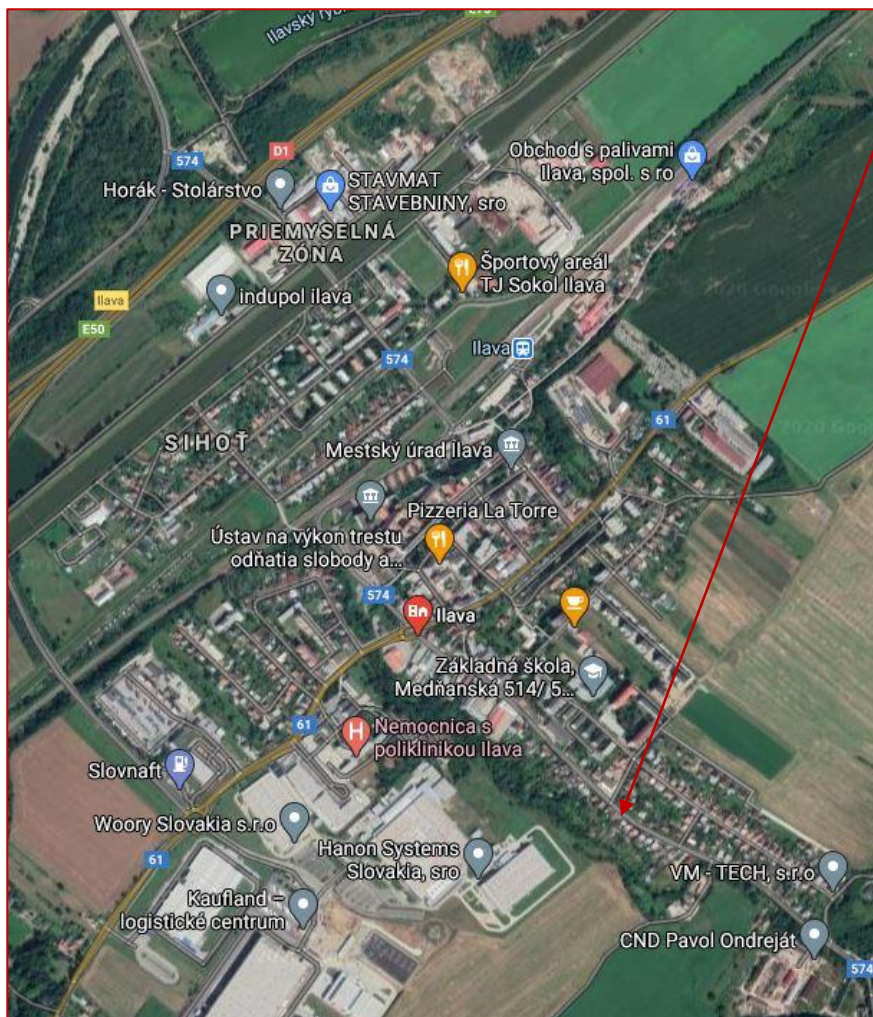
Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$6,66 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 17,26 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,638 \cdot 1,02$	309,31
Technická hodnota	$33,33 \% \text{ z } 309,31 \text{ Eur}$	103,09

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom č.s.721 na parc.KN č. 683/4 k.ú. Ilava, obec Ilava, Pivovarská 702/17	75 486,67	65 680,95
Spevnené plochy na parc. KN č. 683/2 k.ú. Ilava	309,31	103,09
Celkom:	75 795,98	65 784,04

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

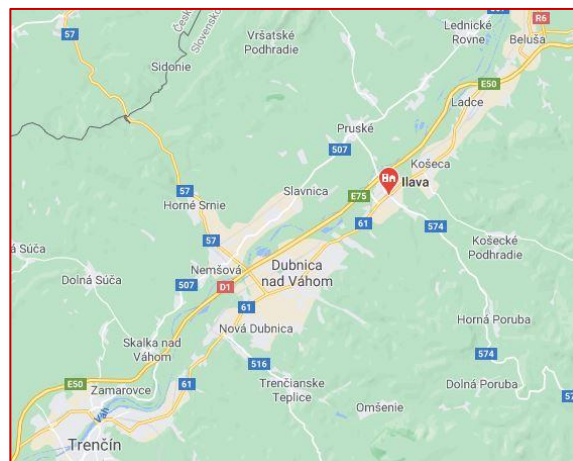


Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s.721 na parc.KN č. 683/4 k.ú. Ilava, obec Ilava, Pivovarská 702/17, v rámci pozemkov uličnej zástavby hlavnej komunikácie Pivovarskej ulice, odsadený od uličnej čiary, s okolitou zástavbou rodinných domov. Vybavenosť lokality technickou infraštruktúrou je dobrá - verejné rozvody vody, elektrickej energie, zemného plynu, kanalizácie. Občianska vybavenosť mesta zahŕňa - mestský a okresný úrad, pošta, kultúrny dom, základná škola a materská škola, banky, obchody, nemocnica s poliklinikou, sieť služieb, športoviská, podnikateľské subjekty. V lokalite je priemerná hustota obyvateľstva, dopravná dostupnosť okolitých sídelných útvarov je možná autobusovou prímestskou dopravou a železnicou, na trase Bratislava-Žilina (pešo do 10 minút). Popri meste vedie diaľničný privádzač diaľnice D1 Bratislava - Košice..

Mesto Ilava má asi 5 500 obyvateľov, je situované severovýchodne od mesta Trenčín (15 km), a mesta Dubnica nad Váhom (3,0 km). Vzhľadom na situovanie obce, je predpoklad záujmu o kúpu nehnuteľností na bývanie v predmetnej lokalite vyplývajúci z mesta Trenčín.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom je postavený ako dvojdom so susedným rodinným domom, s jedným nadzemným podlažím a obytným podkrovím. Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza obytná kuchyňa, izba, schodisko do podkrovia. V podkroví sú situované dve obytné miestnosti, schodisko, kúpeľňa. V čase ohodnotenia bol dom využívaný na bývanie. Vzhľadom na situovanie domu a jeho dispozičné a stavebno-technické vyhotovenie nie je predpoklad na iné využitie ako v čase ohodnotenia.



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Záložné právo v prospech SLSP a.s. Bratislava a exekučné práva evidované na LV č. 3381, 3382, 929

- V danej lokalite v čase ohodnotenia neboli zistené priame riziká spojené s užívaním hodnotenej nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, jeho polohu, technický stav nehnuteľností a predpokladaný záujem o kúpu nehnuteľnosti v predmetnej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,55 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase).

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _I	Výsledok k _{PD1} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,550	13	7,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk 5 min. pešo do centra	II.	1,100	30	33,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,650	8	13,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,650	7	11,55
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,550	6	3,30
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,550	10	5,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,100	9	9,90
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,100	6	6,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,100	5	5,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,650	6	9,90
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,100	7	7,70
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,550	7	3,85
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,100	10	11,00

14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,550	8	4,40
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,100	9	9,90
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,550	8	4,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,055	7	0,39
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,055	4	0,22
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	1,100	20	22,00
Spolu				180	169,46

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 169,46 / 180$	0,941
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 65\,784,04 \text{ Eur} * 0,941$	61 902,78 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE



Predmetom ohodnotenia je pozemok parc. KN č.683/4 k.ú. Ilava, obec Ilava, a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc. KN č. 683/2, 683/3, 683/6 k.ú. Ilava, situované v zastavanom území mesta Ilava, v rámci pozemkov uličnej zástavby hlavnej komunikácie Pivovarskej ulice, odsadený od uličnej čiar, s okolitou zástavbou rodinných domov. Pozemok 683/4 k.ú. Ilava je zastavaný rodinným domom, pozemky parc. KN č. 683/2, 683/3 k.ú. Ilava tvoria dvor s prístupovými plochami, pozemok parc. KN č. 683/6 je zastavaný príslušenstvom rodinného domu č.s. 702. Pozemky sú rovinaté, slnečné. Vybavenosť lokality technickou infraštruktúrou je dobrá -

verejné rozvody vody, elektrickej energie, zemného plynu, kanalizácie. Občianska vybavenosť mesta zahŕňa - mestský a okresný úrad, pošta, kultúrny dom, základná škola a materská škola, banky, obchody, nemocnica s poliklinikou, sieť služieb, športoviská, podnikateľské subjekty. V lokalite je priemerná hustota obyvateľstva, dopravná dostupnosť okolitých sídelných útvarov je možná autobusovou prímestskou dopravou a železnicou, na trase Bratislava-Žilina (pešo do 10 minút). Popri meste vedie diaľničný privádzač diaľnice D1 Bratislava - Košice. Mesto Ilava má asi 5 500 obyvateľov, je situované severovýchodne od mesta Trenčín (15 km), a mesta Dubnica nad Váhom (3,0 km). Vzhľadom na situovanie obce, je predpoklad záujmu o kúpu nehnuteľností na bývanie v predmetnej lokalite vyplývajúci z mesta Trenčín.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
683/4	zastavaná plocha a nádvorie	51,00	1/1	51,00
683/2	zastavaná plocha a nádvorie	27,00	1/3	9,00
683/3	zastavaná plocha a nádvorie	188,00	1/16	11,75
683/6	zastavaná plocha a nádvorie	11,00	1/16	0,69
Spolu výmera				72,44

Obec:

Ilava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 18,59 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) <i>slnečné pozemky situované v tichej lokalite, v blízkosti centra</i>	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 1,30 * 1,00$	2,2359
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ Eur/m}^2 * 2,2359$	47,51 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 683/4	$51,00 \text{ m}^2 * 47,51 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 423,01
parc. č. 683/2	$27,00 \text{ m}^2 * 47,51 \text{ Eur/m}^2 * 1/3$	427,59
parc. č. 683/3	$188,00 \text{ m}^2 * 47,51 \text{ Eur/m}^2 * 1/16$	558,24
parc. č. 683/6	$11,00 \text{ m}^2 * 47,51 \text{ Eur/m}^2 * 1/16$	32,66
Spolu		3 441,50

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.721 na parc.KN č. 683/4 k.ú. Ilava, obec Ilava, Pivovarská 702/17 s príslušenstvom a pozemkami parc. KN č. 683/4, 683/3, 683/2, 683/6 k.ú. Ilava, obec Ilava.

Odpoveď: Všeobecná hodnota rodinného domu č.s.721 na parc.KN č. 683/4 k.ú. Ilava, obec Ilava, Pivovarská 702/17 s príslušenstvom a pozemkami parc. KN č. 683/4, 683/3, 683/2, 683/6 k.ú. Ilava, obec Ilava je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [Eur]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [Eur]
Stavby			
Rodinný dom č.s.721 na parc.KN č. 683/4 k.ú. Ilava, obec Ilava, Pivovarská 702/17	61 805,77	1/1	61 805,77
Spevnené plochy na parc. KN č. 683/2 k.ú. Ilava	97,01	1/1	97,01
Spolu stavby			61 902,78
Pozemky			
Pozemok - parc. č. 683/4 (51 m ²)	2 423,01	1/1	2 423,01
Pozemok - parc. č. 683/2 (9 m ²)	1 282,77	1/3	427,59
Pozemok - parc. č. 683/3 (11,75 m ²)	8 931,88	1/16	558,24
Pozemok - parc. č. 683/6 (0,69 m ²)	522,61	1/16	32,66
Spolu pozemky (72,44 m²)			3 441,50
Všeobecná hodnota celkom			65 344,28
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			65 300,00

Slovom: Šestdesiatpäťtisícristo Eur

V Žiline dňa 14.11.2020

Ing. Adriana Melíšková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka D 401320 zo dňa 16.10.2020
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3381 k.ú. Ilava, obec Ilava, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3382 k.ú. Ilava, obec Ilava, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.929 k.ú. Ilava, obec Ilava, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Rozhodnutie č.s. spisu 861/2009/7114-TS1-A/10 o povolení zmeny v užívaní stavby "rodinný dom č.s. 702 s 1 b.j. a príslušenstvom - časť garáž a povalový priestor nad garážou", na nový účel "Rodinný dom č.s. 702 s 2 bytovými jednotkami", zo dňa 6.8.2009, vydané Mestom Ilava, právoplatnosť nadobudnutá dňa 25.8.2009
- Schéma pôdorysov jednotlivých podlaží
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913954

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 170/2020 znaleckého denníka.
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.