

**Znalec:**

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica  
Č. tel.: 0908 773 888, 0903 340 292  
e-mail: pastierovicreality@gmail.com

**Zadávateľ:**

ProAuctio s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica, IČO 45408441

**Číslo spisu /objednávky/:**

Objednávka zo dňa 16.03.2021

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 36/2021**

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 366 na parc.č. 123/2 v k.ú. Cerová-Lieskové, obec Cerová, okres Senica, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov KN-C parc.č. 123/1 a 123/2.

**Počet strán /z toho príloh/:** 33 /z toho 14 strán príloh/

**Počet vyhotovení:** 5

# I. ÚVOD

## 1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 366 na parc.č. 123/2 v k.ú. Cerová-Lieskové, obec Cerová, okres Senica, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov KN-C parc.č. 123/1 a 123/2.

## 1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

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

27.04.2021

## 1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 03.05.2021

## 1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### a/ Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 16.03.2021.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 919, k.ú. Cerová-Lieskové - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 06.04.2021.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Cerová-Lieskové - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 06.04.2021.

### b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka, kontrolné zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 19.00 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

## 1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

## 1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### Všeobecná hodnota (VŠH)

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

### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

### Technická hodnota (TH)

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

### **Výnosová hodnota (HV)**

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

### **Základné postupy ohodnocovania:**

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

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

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

metóda polohovej diferenciacie

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

### **1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Nie sú žiadne.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a/ Výber použitej metódy:

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

#### b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 919, k.ú. Cerová-Lieskové

##### A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 123/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 714 m<sup>2</sup>

parc.č. 123/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 95 m<sup>2</sup>

Stavby

rodinný dom súp.č. 366 na parc.č. 123/2

#### B. Vlastníci:

- Ľubomír Štellár rod. Štellár, Lieskové 366, Cerová, PSČ 906 33, SR, dát.nar. 23.05.1965, v spoluvlastníckom podiele 1/2
- Alena Štellárová rod. Pišojová, Lieskové 366, Cerová, PSČ 906 33, SR, dát.nar. 07.09.1969, v spoluvlastníckom podiele 1/2

#### C. Ťarchy:

Záložné práva v prospech v prospech OTP Banka Slovensko, a.s. sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

#### c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestne šetrenie spojené s obhliadkou hodnotenej nehnuteľnosti bolo vykonané dňa 27.04.2021. Znalcovi nebola umožnená vnútorná obhliadka domu napriek vopred dohodnutému termínu s právnym zástupcom spoluvlastníkov a podľa jeho telefonického vyjadrenia bol termín odsúhlasený aj so spoluvlastníkmi. Vzhľadom k uvedenému je tento posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, ktorými boli okrem vlastníckych dokladov aj Znalecký posudok č. 82/2016 zo dňa 10.08.2016, ktorý som vypracoval po predchádzajúcej obhliadke nehnuteľnosti zo dňa 03.08.2016, pri tejto obhliadke boli v tom čase znalcovi interiéry domu sprístupnené a ich fotodokumentácia tvorí časť príloh tohto posudku. Vo výpočtoch vnútorného štandardu stavebných konštrukcií vychádzam z predpokladu, že v interiéroch domu sa pôvodný stav nezmenil.

#### d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi neboli predložené technická dokumentácia stavby rodinného domu ani doklad o jej veku, dopĺňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení. nakoľko znalcovi dom nebol sprístupnený, tak kontrolné zameranie domu a vnútorná dispozícia stavby boli prevzaté zo Znaleckého posudku č.82/2016. Podľa zistení pri miestnom šetrení dňa 03.08.2016 a podľa vtedajšej výpovede spoluvlastníčky bol hodnotený rodinný dom daný do užívania v roku 2008.

#### e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený rodinný dom a pozemky sú v katastri nehnuteľností evidované tak popisne na liste vlastníctva č. 919 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Senica pre k.ú. Cerová-Lieskové, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky

- parc.č. 123/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 714 m<sup>2</sup>
- parc.č. 123/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 95 m<sup>2</sup>

**Stavby**

- rodinný dom súp.č. 366 na parc.č. 123/2
- prípojka vody na parc.č. 123/1
- vodomerná šachta na parc.č. 123/1
- kanalizačná prípojka na parc.č. 123/1
- žumpa na parc.č. 123/1
- elektrická NN prípojka na parc.č. 123/1
- prípojka zemného plynu na parc.č. 123/1
- spevnené plochy dláždené na parc.č. 123/1

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

Nie sú žiadne.

## **2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1 RODINNÉ DOMY**

#### **2.1.1 Rodinný dom č.súp. 366 na parc.č. 123/2**

##### **POPIS STAVBY**

Hodnotená nehnuteľnosť je rodinný dom, JKSO 803.6, ktorý má jedno nadzemné a jedno podkrovné podlažie, nie je podpivničený.

Znalcovi nebola dňa 27.04.2021 umožnená vnútorná obhliadka domu napriek vopred dohodnutému termínu s právnym zástupcom spoluvlastníkov a podľa jeho telefonického vyjadrenia bol termín odsúhlasený aj so spoluvlastníkmi. Vzhľadom k uvedenému je tento posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, ktorými boli okrem vlastníckych dokladov aj Znalecký posudok č. 82/2016 zo dňa 10.08.2016, ktorý som vypracoval po predchádzajúcej obhliadke nehnuteľnosti zo dňa 03.08.2016, pri tejto obhliadke boli v tom čase znalcovi interiéry domu sprístupnené a ich fotodokumentácia tvorí časť príloh tohto posudku. Vo výpočtoch vnútorného štandardu stavebných konštrukcií vychádzam z predpokladu, že v interiéroch domu sa pôvodný stav nezmenil.

Podľa uvedených zistení bol rodinný dom daný do užívania v roku 2008. Dispozične sa v prízemí domu nachádzajú vstupná chodba, garáž, chodba so schodiskom, kuchyňa, obývacia izba a WC s umývadlom. V podkroví sú tri izby, chodba so schodiskom, kúpeľňa s WC a dva balkóny.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy domu sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, obvodové zvislé konštrukcie sú murované z tvárnic DURISOL, deliace konštrukcie sú murované. Stropy sú nad prízemím železobetónové monolitické s rovnými podhl'admi, nad podkrovím drevené trámové s rovnými podhl'admi, strecha je sedlová, krytina škridlová betónová, klampiarske konštrukcie strechy, t.j. zvody a žl'aby zatiaľ nie sú osadené, strecha má bleskozvod. Fasádne povrchové úpravy sú vápennocementové hladké /zatiaľ bez povrchových úprav mal'bami/, vnútorné omietky sú vápenné štukové hladké. Okná sú drevené zdvojené, vnútorné dvere drevené dyhované, podlahy v obytných miestnostiach z veľkoplošných laminátových parkiet, v ostatných miestnostiach prevláda keramická dlažba. Dom má ústredné vykurovanie, radiátory sú oceľové panelové, zdrojom je plynový kotol umiestnený vo WC prízemí, kotol slúži aj na ohrev TÚV. Dom je napojený na elektroinštaláciu, vodu aj prípojku zemného plynu z verejných sietí, kanalizácia je zaústená do vlastnej žumpy.

V kuchyni prízemí je linka na báze dreva rozvinutej dĺžky 3,00 m s plastovým drezom, pákovou nerezovou batériou, plynovým sporákom. Vo WC v prízemí je umývadlo s pákovou nerezovou batériou a plynovým kotlom, steny WC sú s keramickými obkladmi. V kúpeľni podkrovia je rohová smaltovaná vaňa s keramickým obkladom, umývadlo, WC, bidet, batérie sú nerezové pákové, steny sú s keramickými obkladmi. Rodinný dom nemá zatiaľ dokončené všetky konštrukcie, konkrétne nie sú osadené strešné žl'aby a zvody, nie sú namontované výplne zábradlí na balkónoch, nie sú vyhotovené povrchové mal'by fasádnych omietok.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť stavby na 100 rokov.

##### **ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové

**KS:** 111 0 Jednobytové budovy

**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	2008	$10,40 \cdot 7,20 + 5,95 \cdot 3,00 + 1,00 \cdot (3,00 + 1,50) / 2$	94,98	120/94,98=1,263
1. Podkrovie	2008	10,40*7,20	74,88	120/74,88=1,603

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (príčekovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korytkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800	100	800,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	0	0,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180	90	162
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	100	190,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0
18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	100	380,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	100	480,0

25	Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	7790		7717,0

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

32	Vráta garážové			
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75	100	75,0
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40	100	40,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	100	335,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50	100	50,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3 bm)	165	100	165,0
38	Vodovodné batérie			
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	100	35,0
40	Vnútorne obklady			
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	1060		1060,0

**1. PODKROVIE**

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (príčekovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	100	760,0

13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.2.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/2 do 2/3	60	90	54
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0
18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	100	380,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	4495		4489,0

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	100	115,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
	37.6 bidet (1 ks)	40	100	40,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	100	20,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
41	Balkón			
	41.1 výmery nad 5 m <sup>2</sup> (1 ks)	120	90	108,0
	41.2 výmery do 5 m <sup>2</sup> (1 ks)	105	90	94,5
	Spolu	575		552,5

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:****Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**k<sub>CU</sub> = 2,652**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**k<sub>M</sub> = 0,95



Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(7790 + 1060 * 1,263) / 30,1260$	$(7717 + 1060 * 1,263) / 30,1260$	303,02	300,60
1. Podkrovie	$(4495 + 575 * 1,603) / 30,1260$	$(4489 + 552,5 * 1,603) / 30,1260$	179,80	178,41

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2008	13	87	100	13,00	87,00
1. Podkrovie	2008	13	87	100	13,00	87,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2008		
Východisková hodnota	$303,02 \text{ €/m}^2 * 94,98 \text{ m}^2 * 2,652 * 0,95$	72 510,45
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$300,60 \text{ €/m}^2 * 94,98 \text{ m}^2 * 2,652 * 0,95$	71 931,36
Technická hodnota	87,00% z 71 931,36	62 580,28
1. Podkrovie z roku 2008		
Východisková hodnota	$179,80 \text{ €/m}^2 * 74,88 \text{ m}^2 * 2,652 * 0,95$	33 919,75
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$178,41 \text{ €/m}^2 * 74,88 \text{ m}^2 * 2,652 * 0,95$	33 657,52
Technická hodnota	87,00% z 33 657,52	29 282,04

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	72 510,45	71 931,36	62 580,28
1. podkrovné podlažie	33 919,75	33 657,52	29 282,04
Spolu	106 430,20	105 588,88	91 862,32

Dokončenosť stavby:  $(105\,588,88\text{€} / 106\,430,20\text{€}) * 100\% = 99,21\%$

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Prípojka vody na parc.č. 123/1

#### 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:**  $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 10,00 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,652$   
**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 na parc.č. 123/1	2008	13	37	50	26,00	74,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,652 * 0,95$	1 045,30
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 1\,045,30 \text{ €}$	773,52

**2.2.2 Vodomerná šachta na parc.č. 123/1****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1,00 * 1,00 * 1,40 = 1,4 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,652$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na parc.č. 123/1	2008	13	37	50	26,00	74,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,4 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,652 * 0,95$	896,85
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 896,85 \text{ €}$	663,67

**2.2.3 Kanalizačná prípojka do žumpy na parc.č. 123/1****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:** 12,00 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,652$   
**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 do žumpy na parc.č. 123/1	2008	13	37	50	26,00	74,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,652 * 0,95$	858,01
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 858,01 \text{ €}$	634,93

**2.2.4 Žumpa na parc.č. 123/1****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:** 8,00 m<sup>3</sup> OP  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,652$   
**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 na parc.č. 123/1	2008	13	37	50	26,00	74,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,652 * 0,95$	2 174,34
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 2 174,34 \text{ €}$	1 609,01

## 2.2.5 Elektrická NN prípojka na parc.č. 123/1

### 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.j) káblová prípojka zemná Al 4\*16 mm\*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$   
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 8,86 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 11,00 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,652$   
**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 [%]
Elektrická NN prípojka na parc.č. 123/1	2009	12	38	50	24,00	76,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,652 * 0,95$	409,33
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 409,33 \text{ €}$	311,09

## 2.2.6 Prípojka zemného plynu na parc.č. 123/1

### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 827 5 Plynovod  
**Kód KS:** 2221 Miestne plynovody  
**Kód KS2:** 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 5. Plynovod (JKSO 827 5)  
**Bod:** 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 11,00 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,652$   
**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 zemného plynu na parc.č. 123/1	2008	13	37	50	26,00	74,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	11 bm * 14,11 €/bm * 2,652 * 0,95	391,04
Technická hodnota	74,00 % z 391,04 €	289,37

**2.2.7 Spevnené plochy dláždené na p.č. 123/1**

Spevnené plochy zo zámkovej dlažby tvoria prístupovú komunikáciu medzi hlavnou cestou a garážou domu.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým  
**Položka:** 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $12,50 * 3,00 = 37,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,652$   
**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 [%]
Spevnené plochy dláždené na p.č. 123/1	2020	1	39	40	2,50	97,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$37,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,652 * 0,95$	1 380,32
Technická hodnota	97,50 % z 1 380,32 €	1 345,81

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 366 na parc.č. 123/2	105 588,88	91 862,32
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody na parc.č. 123/1	1 045,30	773,52
Vodomerná šachta na parc.č. 123/1	896,85	663,67

Kanalizačná prípojka do žumpy na parc.č. 123/1	858,01	634,93
Žumpa na parc.č. 123/1	2 174,34	1 609,01
Elektrická NN prípojka na parc.č. 123/1	409,33	311,09
Prípojka zemného plynu na parc.č. 123/1	391,04	289,37
Spevnené plochy dláždené na p.č. 123/1	1 380,32	1 345,81
Celkom za Vonkajšie úpravy	7 155,19	5 627,40
Celkom:	112 744,07	97 489,72

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je rodinný dom s príslušenstvom a pozemkami, ktorý sa nachádza v obci Cerová, v k.ú. Cerová-Lieskové, v okres Senica, v Trnavskom kraji. Obec Cerová má 1125 obyvateľov /údaj k 31.12.2020/, je vzdialená asi 15 km južne od okresného mesta Senica. Hodnotený dom leží v stredovej obytnej časti obce, v danom mieste je prevažne individuálna bytová výstavba, z inžinierskych sietí je dom napojený na elektroinštaláciu, vodu aj prípojku plynu z verejných rozvodov a kanalizáciu do vlastnej žumpy. Dom je prístupný po verejnej cestnej komunikácii, v okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste je dopyt a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na charakter domu, jeho polohu a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Možnosti zamestnanosti sú primerané resp. zodpovedajúce polohe nehnuteľností, t.j. s nezamestnanosťou nad 10%. Vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,40.

#### b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom č.súp. 366 v k.ú. Cerová-Lieskové je stavba určená na individuálne bývanie, na tento účel sa aj využíva.

#### c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším užívaním nehnuteľnosti. Záložné práva v prospech OTP Banka Slovensko, a.s. sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

##### Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

##### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20

2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,800	10	8,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Konfigurácia terénu rovinný, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,400	7	2,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,400	7	2,80
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,220	10	2,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	8	1,76
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,220	7	1,54
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			180	105,26

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 105,26 / 180$	0,585
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 97\,489,72 \text{ €} * 0,585$	<b>57 031,49 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
123/1	zastavaná plocha a nádvorie	714,00	1/1	714,00
123/2	zastavaná plocha a nádvorie	95,00	1/1	95,00
Spolu výmera				809,00

Obec:

Cerová

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ 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)	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,2636
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 1,2636$	<b>10,07 €/m<sup>2</sup></b>

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 123/1	$714,00 \text{ m}^2 * 10,07 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 189,98
parcela č. 123/2	$95,00 \text{ m}^2 * 10,07 \text{ €/m}^2 * 1/1$	956,65
Spolu		8 146,63



# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 366 na parc.č. 123/2 v k.ú. Cerová-Lieskové, obec Cerová, okres Senica, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov KN-C parc.č. 123/1 a 123/2.

### Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 366 na parc.č. 123/2	803 6	94,98	1+1

### Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	123/1	714,00
Pozemky	123/2	95,00

## 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

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

### a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom č.súp. 366 na parc.č. 123/2	53 739,46
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Prípojka vody na parc.č. 123/1	452,51
Vodomerná šachta na parc.č. 123/1	388,25
Kanalizačná prípojka do žumpy na parc.č. 123/1	371,43
Žumpa na parc.č. 123/1	941,27
Elektrická NN prípojka na parc.č. 123/1	181,99
Prípojka zemného plynu na parc.č. 123/1	169,28
Spevnené plochy dláždené na p.č. 123/1	787,30
Spolu za Vonkajšie úpravy	3 292,03
Spolu stavby	57 031,49
<b>Pozemky</b>	
Pozemky - parc. č. 123/1 (714 m <sup>2</sup> )	7 189,98
Pozemky - parc. č. 123/2 (95 m <sup>2</sup> )	956,65
Spolu pozemky (809,00 m <sup>2</sup> )	8 146,63
Všeobecná hodnota celkom	65 178,12
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>65 200,00</b>
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatpäťtisícdevsto Eur	

V Banskej Bystrici dňa 03.05.2021



Ing. Štefan Pastierovič

## IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Technická dokumentácia
- 4.6 Fotodokumentácia z 27.04.2021
- 4.7 Fotodokumentácia interiérov zo dňa 03.08.2016

## Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku.

### Navrhovatelia dražby :

<b>Obchodné meno:</b>	<b>JUDr. Peter Kubik</b>
Sídlo :	Korzo Bélu Bartóka 345/12, 929 01 Dunajská Streda
IČO:	37 988 620
Zapísaný v zozname správcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR pod značkou S1223	
správca úpadcu:	<b>Ľubomír Štellár</b> , nar. 23.05.1965, Lieskové 366, 906 33 Cerová (ďalej aj len „úpadca č.1“)

(ďalej len „navrhovateľ dražby č. 1“)

a

<b>Obchodné meno:</b>	<b>JUDr. Erik Bilský</b>
Sídlo :	Pekárska 11, 917 01 Trnava, IČO: 40 046 966
IČO:	34 618 066
Zapísaný v zozname správcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR pod značkou S1477	
správca úpadcu:	<b>Alena Štellárová</b> , nar. 07.09.1969, Lieskové 366, 906 33 Cerová (ďalej aj len „úpadca č.2“)

(ďalej len „navrhovateľ dražby č. 2“)

### Dražobník :

<b>Obchodné meno :</b>	<b>ProAuctio s.r.o.</b>
IČO :	45 408 441
Sídlo:	Horná 2, 974 01 Banská Bystrica
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka č. 17775/S	
Konajúci :	Mgr. Martin Astaloš, konateľ
Telefonický kontakt :	0911 802 199
E-mail :	info@proauctio.sk

(ďalej len „dražobník“ alebo „objednávateľ“)

### Znalec :

<b>Obchodné meno / Meno a priezvisko :</b>	<b>Ing. Štefan Pastierovič</b>
Znalec pre odbor :	Stavebníctvo
Sídlo / Bydlisko :	Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica
E-mail :	pastierovicreality@gmail.com

(ďalej len „znalec“ alebo „spracovateľ“)

### Predmet ocenenia (predmet dražby):

Týmto si objednávateľ záväzne objednáva u spracovateľa vypracovanie Znaleckého posudku pre účely dražby, v zmysle ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení, na nižšie uvedené nehnuteľnosti s príslušenstvom.

Okres/Obec	Katastrálne územie	Číslo listu vlastníctva
Senica /Cerová	Cerová-Lieskové	919
Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape		
Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku
123/1	714	Zastavané plochy a nádvoría
123/2	95	Zastavané plochy a nádvoría
Stavby :		
Súpisné číslo	na parcele číslo	Popis stavby
366	123/2	Rodinný dom
Spoluvlastnícky podiel : 1/1		

Príslušenstvom predmetu dražby sú najmä (nie však výlučne) drobné stavby nezapísané na liste vlastníctva, plniace doplnkovú funkciu budovy súpisné číslo 366 ako stavbe (veci) hlavnej. (ďalej spolu len „predmet dražby“).

Predmet dražby je ku dňu podpísania tejto zmluvy, na základe uznesenia Okresného súdu Senica, spisová zn. 5C/173/2014 zo dňa 20.10.2015, v podielovom spoluvlastníctve úpadcu č. 1 a úpadcu č. 2:

Meno a priezvisko :	Štellár Ľubomír r. Štellár
Dátum narodenia :	23.05.1965
Trvale bytom :	Lieskové 366, 906 33 Cerová
Spoluvlastnícky podiel:	1/2

a

Meno a priezvisko :	Štellárová Alena r. Pišojová
Dátum narodenia :	07.09.1969
Trvale bytom :	Lieskové 366, 906 33 Cerová
Spoluvlastnícky podiel:	1/2

Dôvod vykonania dražby :	Speňaženie majetku (§ 92 ods. 1 písm. b) ZKR) zapísaného do súpisu konkurznej podstaty v konkurzných konaniach sp. zn. 25K/7/2014 a sp. zn. 25K/4/2014 vedených Okresným súdom Trnava.
--------------------------	--

#### Účel ocenenia:

stanovenie hodnoty predmetu dražby podľa § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, zohľadňujúcej cenu predmetu dražby obvyklú v mieste a čase konania dražby a zároveň zohľadňujúcu všetky známe právne a stavebnotechnické závery predmetu dražby.


#### Poučenie:

V zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách je **vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby.**

**Termín obhliadky nehnuteľností určil dražobník po dohode so znalcom a s navrhovateľmi dražby na termín 08.04.2021 od 11:00 hod. do 11:30, o čom boli upovedomení navrhovatelia dražby, obaja spoluvlastníci predmetu dražby, ako aj každý dražobníkovi známy užívateľ predmetu dražby.**

Požadovaný termín vyhotovenia znaleckého posudku je najneskôr **do 10 pracovných dní od termínu obhliadky.**

V Banskej Bystrici dňa 16.03.2021

  
PROAUCTIO  
*dražebný servis*  
ProAuctio s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica  
IČO: 45408441, DIČ: 2022971181  
konateľ spoločnosti  
ProAuctio s.r.o.

#### V rámci tejto záväznej objednávky žiadame :

- Vyhotoviť a doručiť dražobníkovi znalecký posudok v 4 rovnopisoch.
- Doručiť znalecké posudky a fotodokumentáciu v elektronickej podobe prostredníctvom e-mailu alebo CD.
- Doručiť vyúčtovanie odmeny znalca.

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

Okres: **Senica**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **CEROVÁ**

Dátum vyhotovenia **06.04.2021**

Katastrálne územie: **Cerová-Lieskové**

Čas vyhotovenia: **13:16:05**

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 919**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATÁ

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
123/ 1	714	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
123/ 2	95	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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
366	123/ 2	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 Štellár Ľubomír r. Štellár, Lieskové 366, Cerová, PSČ 906 33, SR

1 / 2

Dátum narodenia : 23.05.1965

Poznámka

Oznámenie o začatí konania o neplatnosti zmluvy na Okresnom súde v Senici č.9Csp/95/2016 na nehnuteľnosti parc.č.123/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 714 m2, parc.č.123/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 95 m2 a rodinný dom súp.č.366 postavený na parc.č.123/2 podľa p - 557/2016, č.z.275/16

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V - 58/94, vz.6/94  
Žiadosť Z - 759/00, vz.11/00  
Prehlásenie pre kataster nehnuteľností Z - 2247/08, vz.73/08  
Uznesenie 5C/173/2014-54, Z - 3659/15, č.z.42/2016

Účastník právneho vzťahu:

**Vlastník**

2 Štellárová Alena r. Pišojová, Lieskové 366, Cerová, PSČ 906 33, SR

1 / 2

Dátum narodenia : 07.09.1969

Poznámka

Oznámenie o začatí konania o neplatnosti zmluvy na Okresnom súde v Senici č.9Csp/95/2016 na nehnuteľnosti parc.č.123/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 714 m2, parc.č.123/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 95 m2 a rodinný dom súp.č.366 postavený na parc.č.123/2 podľa p - 557/2016, č.z.275/16

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V - 58/94, vz.6/94  
Žiadosť Z - 759/00, vz.11/00  
Prehlásenie pre kataster nehnuteľností Z - 2247/08, vz.73/08  
Uznesenie 5C/173/2014-54, Z - 3659/15, č.z.42/2016

---

**ČASŤ C: ĽARCHY**

**Por.č.:**

- 1 Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko,a.s., Bratislava, Štúrova ul.5, IČO:313 189 16 podľa V - 1121/04 zo dňa 15.10.2004 na parcely č.123/1 o výmere 714 m2, zast.pl., p.č.123/2 o výmere 95 m2, zast.pl. a rozostavaný rodinný dom postavený na p.č.123/2, vz.88/04**

**Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko,a.s., Štúrova ul.5, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916 podľa V - 1430/08 zo dňa 05.06.2008 na rozostavaný rodinný dom na parc.č.123/2, pozemky - parc. č.123/1 - zast.plochy - 714 m2, parc.č.123/2 - zast.plochy - 95 m2, vz.27/08**

**Iné údaje:**

**Bez zápisu.**

**Poznámka:**

**Bez zápisu.**

# Informatívna kópia z mapy

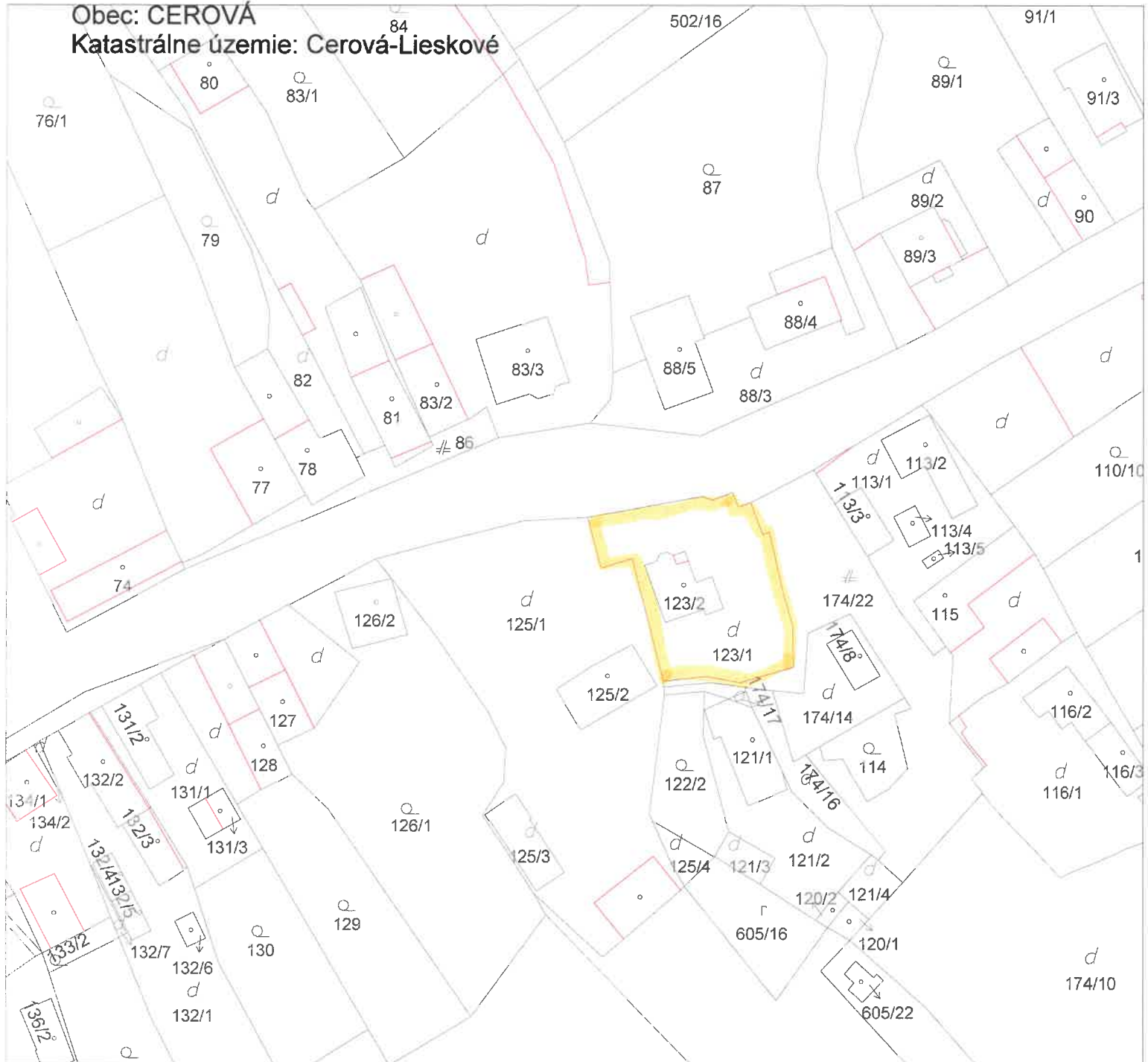
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Senica

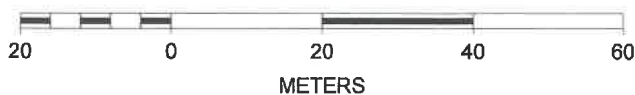
6. apríla 2021 13:13

Obec: CEROVÁ

Katastrálne územie: Cerová-Lieskové

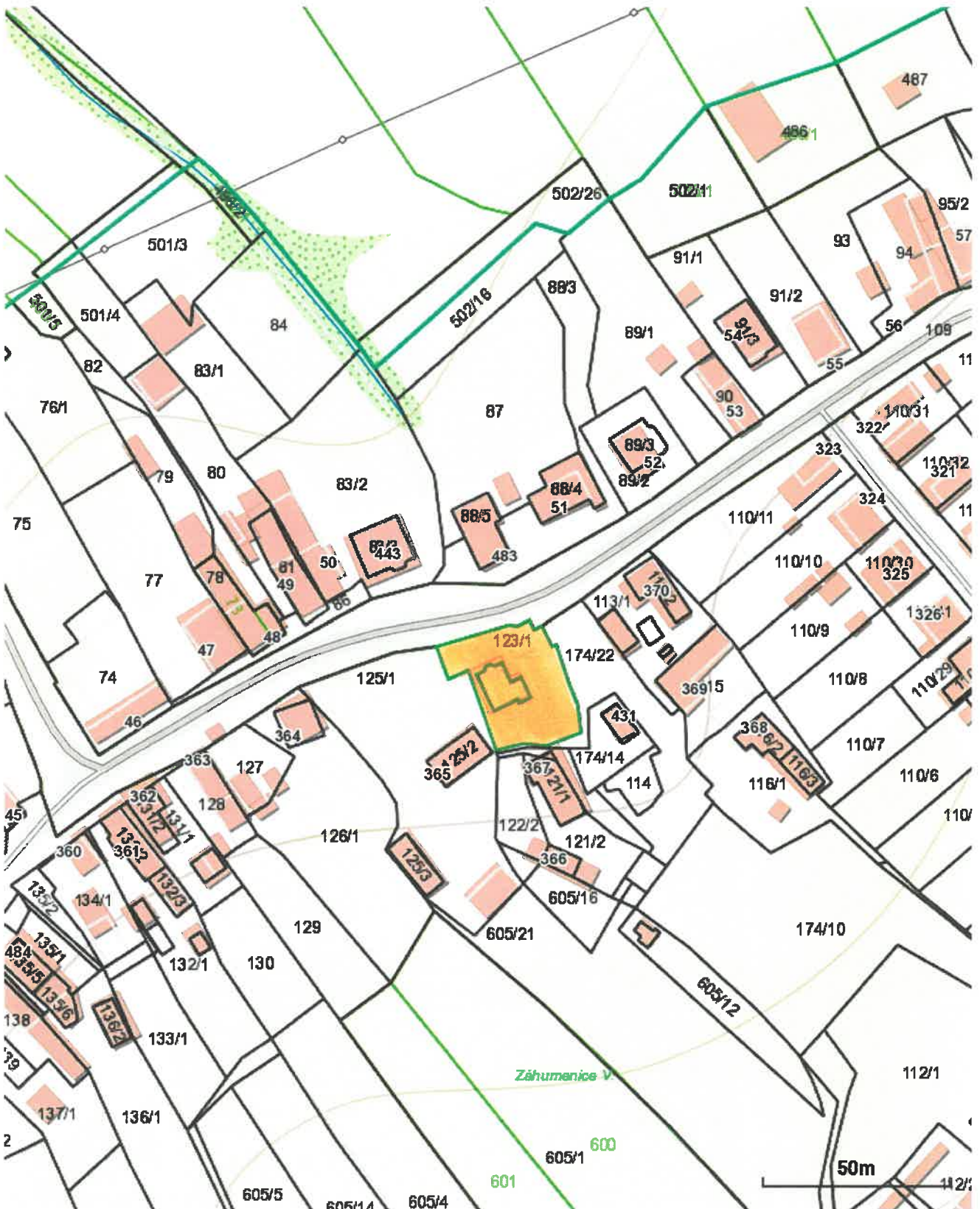


SCALE 1 : 1 000

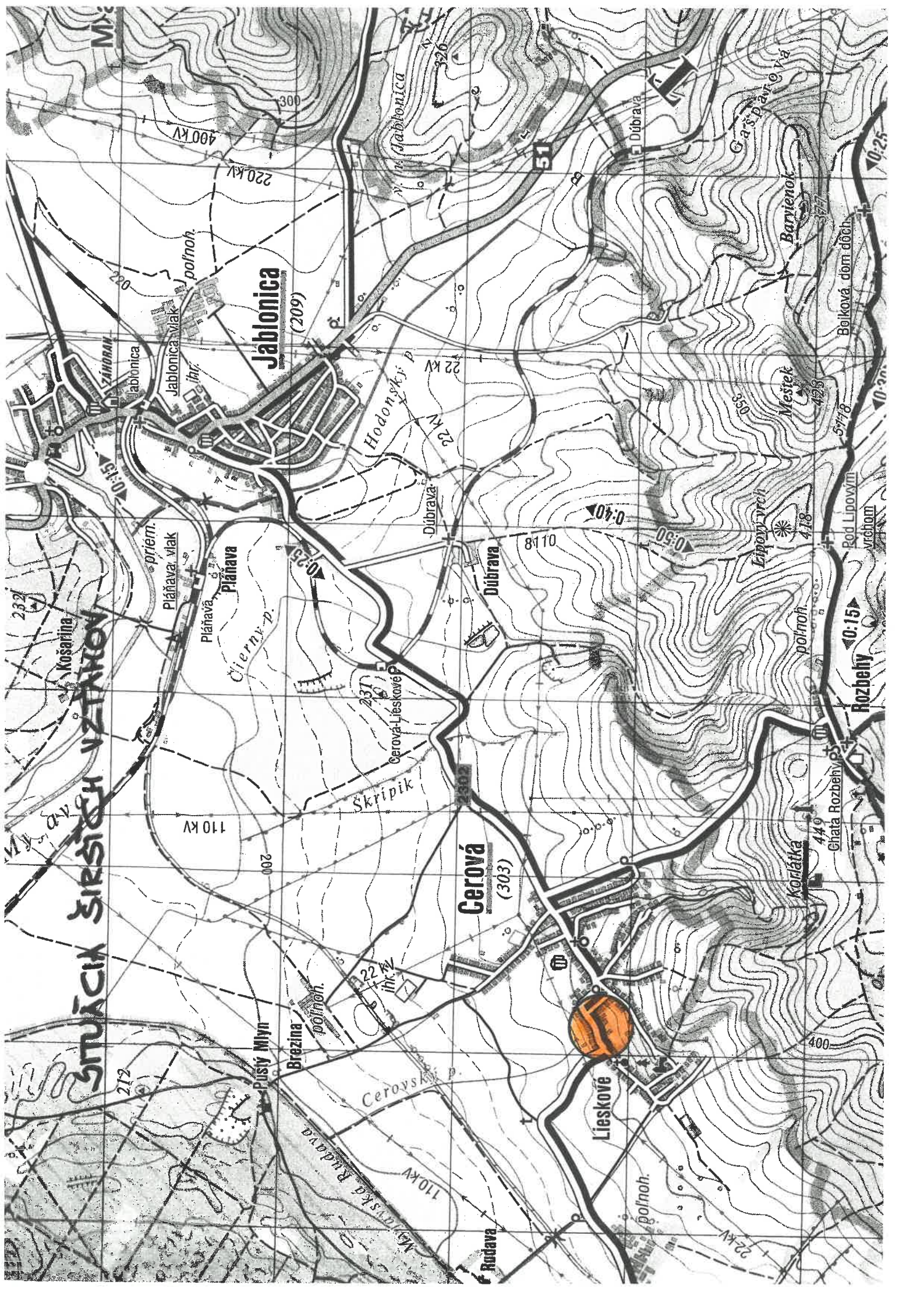


# Export

Trnavský > Senica > Cerová > k.ú. Cerová-Lieskové







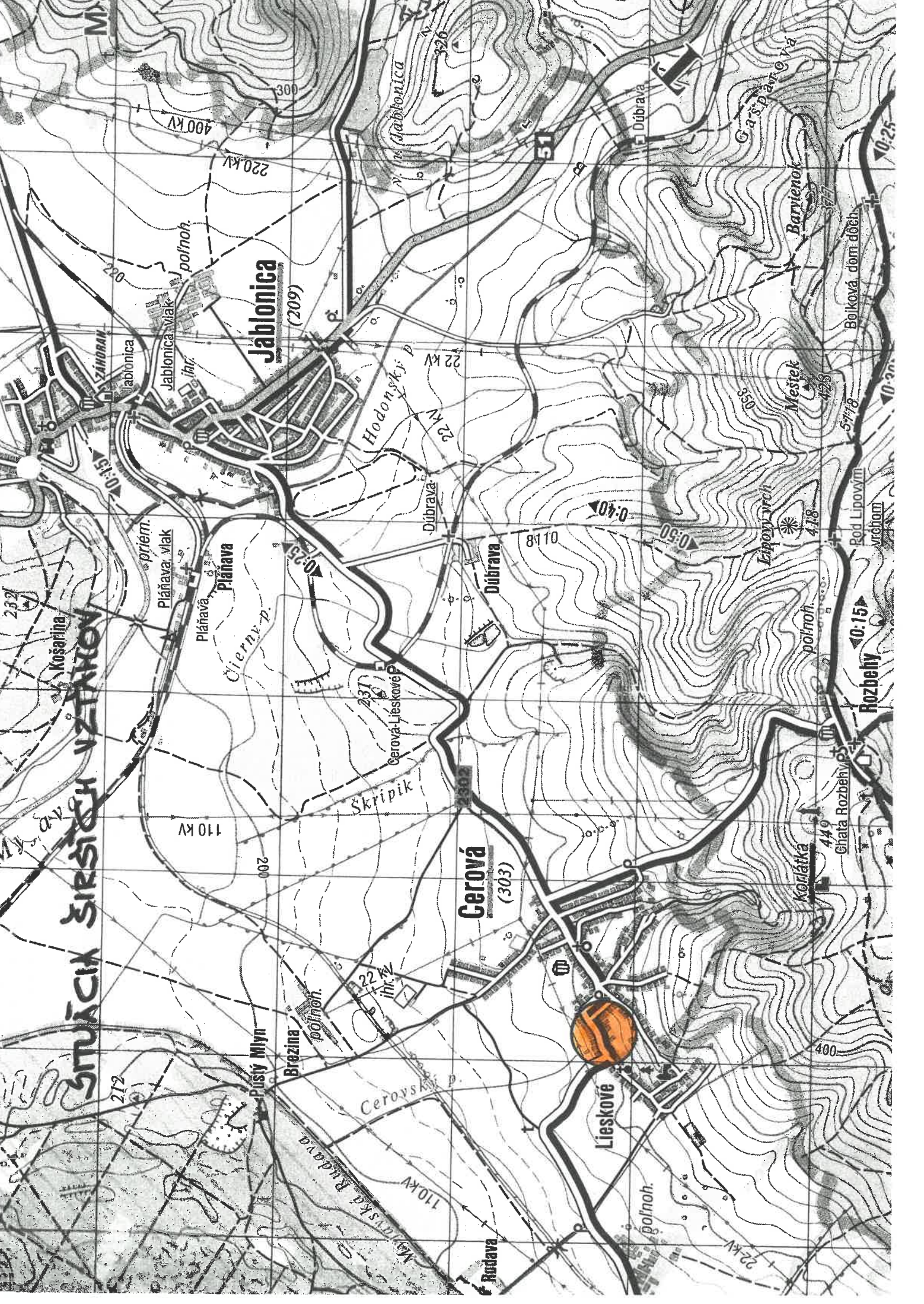
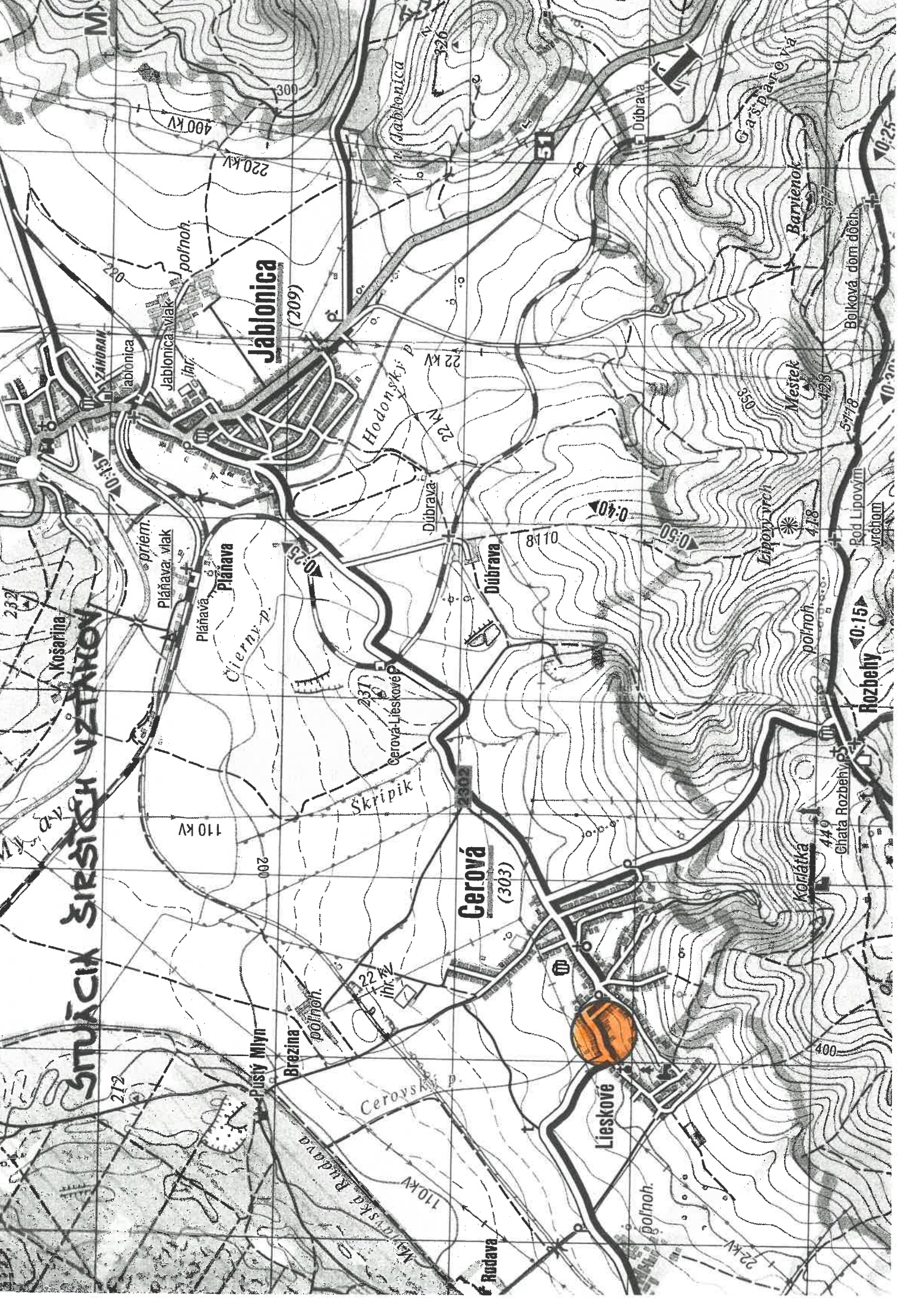
# SITUÁCIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV

**Jablonica**  
(209)

**Cerová**  
(303)

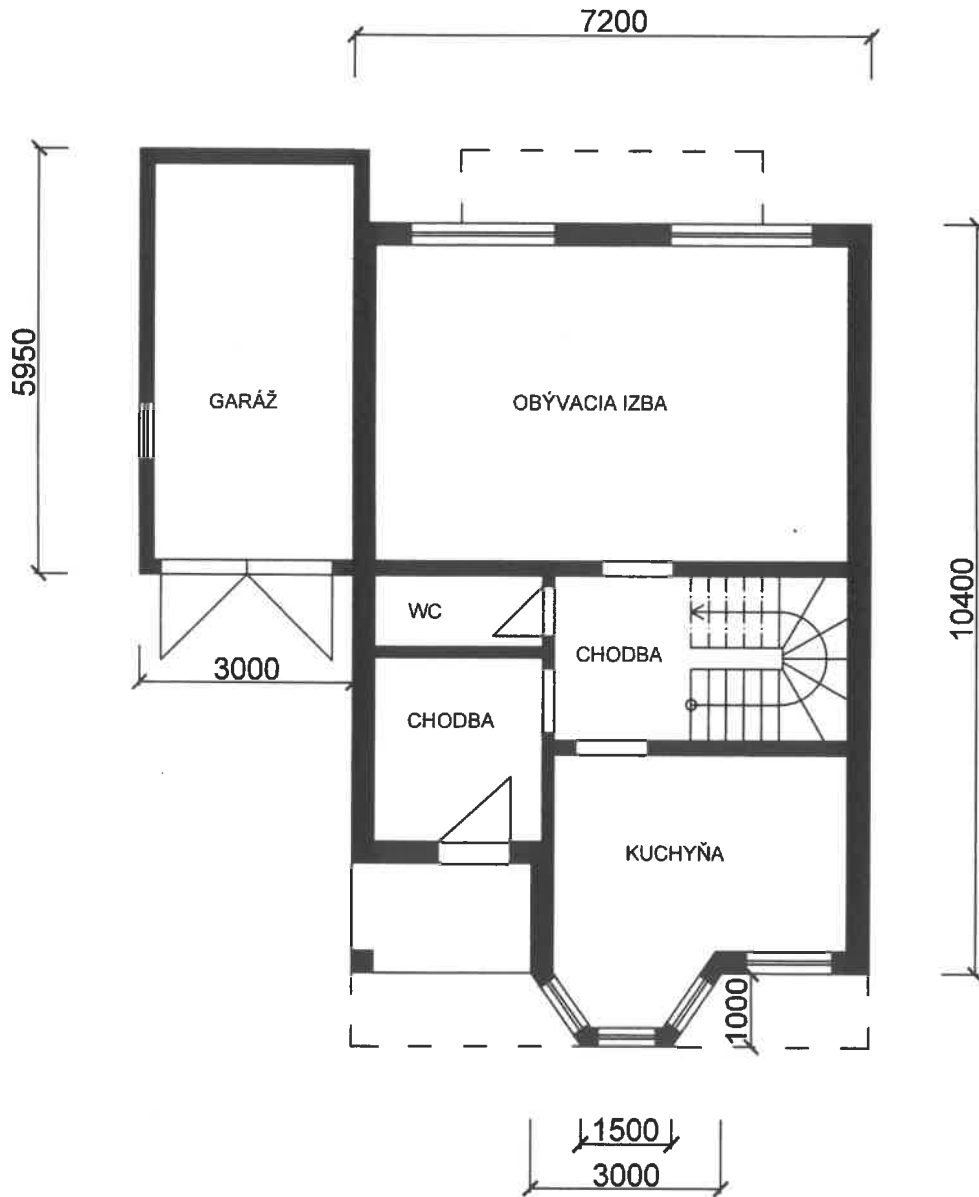
Lieskové

Rozbehy



RODINNÝ DOM Č. SÚP. 366  
PARC. Č. 123/2, K.Ú. CEROVÁ-LIESKOVÉ

PÔDORYS PRÍZEMIA



RODINNÝ DOM Č. SÚP. 366  
PARC. Č. 123/2, K.Ú. CEROVÁ-LIESKOVÉ

PÔDORYS PODKROVIA

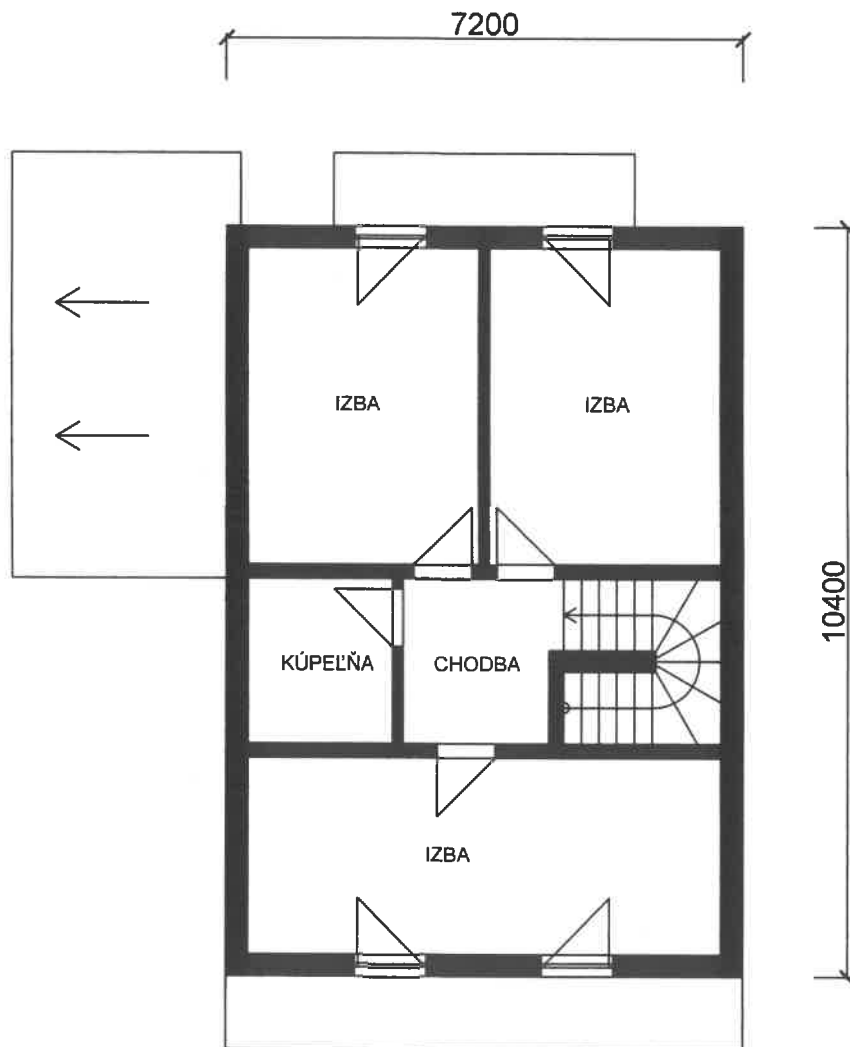






FOTO Z 03.08.2018



FOTO  
Z 03.08.2016



FOTO  
Z 03.08.2016



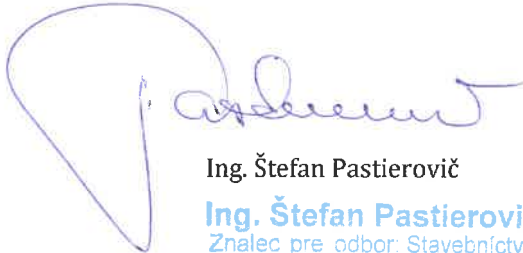


# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 36/2021.

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



Ing. Štefan Pastierovič

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