

Znalec:

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

Zadávateľ:

Dražobník, s.r.o.
Národná trieda 10, 040 01 Košice

Číslo spisu/objednávky:

Objednávka 069/2024 zo dňa 20.12.2024

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 13/2025

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - Rodinný dom č.s. 995 na parc. KN č. 1632/10 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín, s príslušenstvom, Garáž bez s.č. na parc. KN č. 1632/11 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín a pozemky parc. KN č. 1632/7, 1632/10, 1632/11 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín a spoluvlastnícky podiel 2/3 na pozemkoch parc. KN č. 1632/8, 1632/9 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín, Železničná ul. 8A, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe navrhovateľa dražby, Prima banka Slovensko, a.s..

Počet strán(z toho príloh):

59 (29)

Počet vyhotovení:

5+1 archívne

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - Rodinný dom č.s. 995 na parc. KN č. 1632/10 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín, s príslušenstvom, Garáž bez s.č. na parc. KN č. 1632/11 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín a pozemky parc. KN č. 1632/7, 1632/10, 1632/11 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín a spoluvlastnícky podiel 2/3 na pozemkoch parc. KN č. 1632/8, 1632/9 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín, Železničná ul. 8A.

2. Účel znaleckého posudku: dražba podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe navrhovateľa dražby, Prima banka Slovensko, a.s..

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):
16.1.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
5.2.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Kolaudačné rozhodnutie č. OcÚ 809/2015-003/Zm na stavbu "Rodinný dom - novostavba" v obci Horné Srnie, vydané obcou Horné Srnie dňa 8.6.2015, právoplatnosť nadobudnutá dňa 24.6.2015
- Kolaudačné rozhodnutie č. OcÚ 4552/2017-003/Zm na stavbu "Garáž" v obci Horné Srnie, vydané obcou Horné Srnie dňa 8.11.2017, právoplatnosť nadobudnutá dňa 9.11.2017
- Projektová dokumentácia na stavbu "Rodinný dom" vypracovaná Ing. Jakub Demko, dátum 08/2014, vo forme scanov, v rozsahu pôdorysov, rezu, situácie
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5748 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5777 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5834 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5749 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín, vytvorené cez katastrálny portál, z 15.11.2017 (predložené zadávateľom, aktuálna mapa nebola predložená)

b) Podklady získané znalcom:

- Obhliadka nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov
- Územno-plánovacie informácie z ÚPN obce Horné Srnie

6.Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška 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.
- Zákon 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., novelizovaná 160/2023, ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam

- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

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.

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 tesne 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.

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

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{SHS} = TH * k_{PD} \quad [€]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre stavby použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. 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 diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie 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:

- a) Metóda porovnávania
- b) Výnosová metóda
- c) Metóda polohovej diferenciacie

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

- a) možnosť využitia ohodnocovaných pozemkov v čase ohodnotenia
- b) poloha pozemku (ZUO alebo mimo ZUO) a jeho dostupnosť z existujúcich komunikácií (možnosť dopravného napojenia na infraštruktúru najbližšieho sídelného útvaru v čase ohodnotenia),
- c) okolitá zástavba a prírodné prekážky obmedzujúce využitie pozemkov (napr. blízkosť vodných tokov, terénne zlomy, ochranné pásma vedení, príp. železnice a existujúcich dopravných ťahov),
- d) 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", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota domu s príslušenstvom je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Porovnávací 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 majú informatívny charakter. Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu potrebný na vykonanie kombinácia. 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 ŠU SR za 4.štvrťrok 2024 - 3,831.

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 neskorších predpisov. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o zastavaný pozemok. V porovnateľných lokalitách bola taktiež zistená obmedzená ponuka voľných stavebných pozemkov pre výstavbu rodinných domov. 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.5748 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín, vytvorený cez katastrálny portál

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1632/7	210	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1632/10	119	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpísané číslo 995 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1632/10 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5777.							
Iné údaje: Bez zápisu							
1632/11	60	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 1632/11 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5834.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpísaným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpísaným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídllo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluhranistický podiel
1	Štefaničáková Magdaléna r. Varšáková, Železničná 995/8A, Horné Srnie, PSČ 914 42, SR, Dátum narodenia: 07.01.1991	1/2
	Titul nadobudnutia: V 4273/14 Zmluva o prevode spoluhranistických podielov č. OZ 08/13-2/14/Zc, v.z. 402/14 R 1213/15 zmena údajov vz. 355/15	
	Iné údaje: Z 5666/15 geometrický plán č. 43468608-40/15, v.z. 372/15 Z-5646/2017 - Zápis g. plánu č. 43468608-84/17, zm.č. - 1550/17	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-603/2024 Ozmenenie o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe na nehnuteľnosti: pozemky registra ČKJN parc.č. 1632/7, 1632/10, 1632/11, veriteľom: Príma banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31 575 951, Zmluva o úvere na bývanie - Hypotéka č. 0000000000598177 (V-2139/2019). Záložca nesúhlasí bez súhlasu záložného veriteľa previesť predmet záložného práva na iného. zm.č. 452/24	-
2	Štefaničák Matúš r. Štefaničák, Železničná 995/8A, Horné Srnie, PSČ 914 42, SR, Dátum narodenia: 04.06.1991	1/2
	Titul nadobudnutia: V 4273/14 Zmluva o prevode spoluhranistických podielov č. OZ 08/13-2/14/Zc, v.z. 402/14	
	Iné údaje: R 1213/15 zmena údajov vz. 355/15 Z 5666/15 geometrický plán č. 43468608-40/15, v.z. 372/15 Z-5646/2017 - Zápis g. plánu č. 43468608-84/17, zm.č. - 1550/17	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-603/2024 Ozmenenie o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe na nehnuteľnosti: pozemky registra ČKJN parc.č. 1632/7, 1632/10, 1632/11, veriteľom: Príma banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31 575 951, Zmluva o úvere na bývanie - Hypotéka č. 0000000000598177 (V-2139/2019). Záložca nesúhlasí bez súhlasu záložného veriteľa previesť predmet záložného práva na iného. zm.č. 452/24	-

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1, 2	V-2139/2019 Záložné právo na pozemky registra ČKJN parc.č. 1632/7, 1632/10, 1632/11 v prospech Príma banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31575951 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. 0000000000598177 zo dňa 08.04.2019, zm.č. 272/19

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5777 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín, vytvorený cez katastrálny portál

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
995	1632/10	10	Rodinný dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1632/10 pod stavbou s.č. 995 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5748.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sidlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel
1	Štefaničák Matúš r. Štefaničák, Železničná 995/8A, Horné Srnie, PSČ 914 42, SR, Dátum narodenia: 04.06.1991	1/1
	Titul nadobudnutia: Z 5666/15 Rozhodnutie o určení súpisného čísla, č.j:977/2015VF2, v.z. 372/15	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-603/2024 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe na nehnuteľnosti: stavba Rodinný dom so súpisným číslom 995 na pozemku registra C KN parc.č. 1632/10, veriteľom: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31 575 951, Zmluva o úvere na bývanie - Hypotéka č. 0000000000598177 (V-2139/2019). Záložca nesmie bez súhlasu záložného veriteľa previesť predmet záložného práva na iného. zm.č. 452/24	-

Správca - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	V-2139/2019 Záložné právo na rodinný dom so súpisným číslom 995 na parc.č. 1632/10 v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31575951 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. 0000000000598177 zo dňa 08.04.2019, zm.č. 272/19

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5834 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín, vytvorený cez katastrálny portál

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
	1632/11	7	Garáž		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1632/11 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 5748.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 7 Samostatne stojaca garáž

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sidlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel
1	Štefaničák Matúš r. Štefaničák a Magdaléna Štefaničáková r. Varčeková, Železničná 995/8A, Horné Srnie, PSČ 914 42, SR, Dátum narodenia: 04.06.1991, Dátum narodenia: 07.01.1991, BSM	1/1
	Titul nadobudnutia: Z-5646/2017 - Kolaudačné rozhodnutie č. OcÚ 4552/2017-003/Zm, zm.č. - 1550/17	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-603/2024 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe na nehnuteľnosti: stavba Garáž bez súpisného čísla na pozemku registra C KN parc.č. 1632/11, veriteľom: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31 575 951, Zmluva o úvere na bývanie - Hypotéka č. 0000000000598177 (V-2139/2019). Záložca nesmie bez súhlasu záložného veriteľa previesť predmet záložného práva na iného. zm.č. 452/24	-
Vlastník poradové číslo 1		V-2139/2019 Záložné právo na garáž bez súpisného čísla na parc.č. 1632/11 v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31575951 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. 0000000000598177 zo dňa 08.04.2019, zm.č. 272/19

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5749 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín, vytvorený cez katastrálny portál

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1632/8	111	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1632/9	90	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Vlastník

Počet vlastníkov: 3

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídl Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Varčeková Emília r. Vandžalová, Železničná 125/8, Horné Srnie, PSČ 914 42, SR, Dátum narodenia: 19.12.1961 Titul nadobudnutia: Z 1135/97 Osvedčenie o dedičstve D 2272/95, v.z.109/00, 402/14 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/3
2	Štefaničáková Magdaléna r. Varčeková, Železničná 995/8A, Horné Srnie, PSČ 914 42, SR, Dátum narodenia: 07.01.1991 Titul nadobudnutia: V 4273/14 Zmluva o prevode spoluvlastníckych podielov č. OZ 08/13-2/14/Zc, v.z.402/14 Iné údaje: R 1213/15 zmena údajov vz.355/15 Poznámky	1/3 K nehnuteľnosti
	P-603/2024 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe na nehnuteľnosti: pozemky registra C KN parc.č. 1632/8, 1632/9 na podiel 1/3 vlastníka B:2 (Štefaničáková Magdaléna), veriteľom: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31 575 951, Zmluva o úvere na bývanie - Hypotéka č. 0000000000598177 (V-2139/2019). Záložca nesmie bez súhlasu záložného veriteľa previesť predmet záložného práva na iného. zm.č. 452/24	-
3	Štefaničák Matúš r. Štefaničák, Železničná 995/8A, Horné Srnie, PSČ 914 42, SR, Dátum narodenia: 04.06.1991 Titul nadobudnutia: V 4273/14 Zmluva o prevode spoluvlastníckych podielov č. OZ 08/13-2/14/Zc, v.z.402/14 Iné údaje: R 1213/15 zmena údajov vz.355/15 Poznámky	1/3 K nehnuteľnosti
	P-603/2024 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe na nehnuteľnosti: pozemky registra C KN parc.č. 1632/8, 1632/9 na podiel 1/3 vlastníka B:3 (Štefaničák Matúš), veriteľom: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31 575 951, Zmluva o úvere na bývanie - Hypotéka č. 0000000000598177 (V-2139/2019). Záložca nesmie bez súhlasu záložného veriteľa previesť predmet záložného práva na iného. zm.č. 452/24	-

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	V-2139/2019 Záložné právo na pozemky registra CKN parc.č. 1632/8, 1632/9 na podiel 1/3 vlastníka B:2 (Štefaničáková Magdaléna) v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31575951 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. 0000000000598177 zo dňa 08.04.2019, zm.č. 272/19
Vlastník poradové číslo 3	V-2139/2019 Záložné právo na pozemky registra CKN parc.č. 1632/8, 1632/9 na podiel 1/3 vlastníka B:3 (Štefaničák Matúš) v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31575951 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. 0000000000598177 zo dňa 08.04.2019, zm.č. 272/19

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 16.1.2025 za účasti vlastníka - p. Štefaničák.
- Zameranie skutkového stavu dňa 16.1.2025
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 16.1.2025

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi bola predložená Projektová dokumentácia na stavbu "Rodinný dom" vypracovaná Ing. Jakub Demko, dátum 08/2014, vo forme scanov, v rozsahu pôdorysov, rezu, situácie. Skutkový stav bol zistený na miestnom šetrení dňa 16.1.2025 a je uvedený v prílohách znaleckého posudku. Rodinný dom bol daný do užívania na základe Kolaudačného rozhodnutia č. OcÚ 809/2015-003/Zm na stavbu "Rodinný dom - novostavba" v obci Horné Srnie, vydané obcou Horné Srnie dňa 8.6.2015, právoplatnosť nadobudnutá dňa 24.6.2015. Garáž bez s.č. na parc. KN č. 1632/11 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín bola daná do užívania na základe Kolaudačného rozhodnutia č. OcÚ 4552/2017-003/Zm na stavbu "Garáž" v obci Horné Srnie, vydané obcou Horné Srnie dňa 8.11.2017, právoplatnosť nadobudnutá dňa 9.11.2017.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Rodinný dom č.s. 995 na parc. KN č. 1632/10 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín je evidovaný v súbore popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností, na liste vlastníctva č.5777 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín, ako rodinný dom, druh stavby 10 - rodinný dom. Jeho zobrazenie v katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom. Garáž bez s.č. na parc. KN č. 1632/11 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín je evidovaná v súbore popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností, na liste vlastníctva č.5834 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín, ako garáž, druh stavby 7 - samostatne stojaca garáž. Jej zobrazenie v katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom. Hodnotené pozemky sú evidované na Listoch vlastníctva č.5748 a 5749 v súlade s ich skutočným využitím. Podrobné údaje vid' v bode b). Prístup k nehnuteľnosti je po verejnej cestnej komunikácii vybudovanej na Železničnej ulici.

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

- Rodinný dom č.s. 995 na parc. KN č. 1632/10 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín
- Garáž bez s.č. na parc. KN č. 1632/11 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín
- Príslušenstvo na parc. KN č. 1632/7, 1632/8, 1632/9 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín
- Pozemky parc. KN č. 1632/7, 1632/10, 1632/11 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín
- Spoluvlastnícky podiel 2/3 na pozemkoch parc. KN č. 1632/8, 1632/9 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: pozemky evidované na LV č. 981 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov:

V roku 1998 bol vypracovaný ÚPN - SÚ Horné Srnie, v roku 2015 bolo vydané VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE HORNÉ SRNIE č. 3/2015 ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu obce (ÚPN-O) Horné Srnie. Pozemky a rodinný dom sa nachádzajú vo funkčnej zóne pre individuálnu bytovú výstavbu - rodinné domy.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s. 995 na parc. KN č. 1632/10 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s. 995 na parc. KN č. 1632/10 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín, situovaný v zastavanom území obce Horné Srnie, v jej širšom centre, v lokalite so zástavbou rodinných domov. Osadený je odsadene od hlavnej komunikácie. Prístup k nehnuteľnosti je po verejnej cestnej komunikácii vybudovanej na Železničnej ulici, následne po pozemkoch parc. KN č. 1632/8, 1632/9 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín v spoluvlastníckom podieli vlastníkov rodinného domu, ktorá je spoločným vstupom aj dvorom pre rodinný dom osadený v rámci hlavnej komunikácie.

Rodinný dom bol daný do užívania na základe Kolaudačného rozhodnutia č. OcÚ 809/2015-003/Zm na stavbu "Rodinný dom - novostavba" v obci Horné Srnie, vydané obcou Horné Srnie dňa 8.6.2015, právoplatnosť nadobudnutá dňa 24.6.2015.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom je samostatne stojaci, bungaloveho typu, bez podpivničenia, s jedným nadzemným podlažím.

- Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza obývacia miestnosť komunikačne prepojená s kuchyňou a jedálňou, tri izby, komora, kúpeľňa, WC, zádverie, chodbový priestor.

STAVEBNO-TECHNICKÝ POPIS :

Základy domu tvoria základové pásy z prostého betónu, s osadením do nezamrzajúcej hĺbky, základová doska je monolitická s výstužou z kari sietí.

Obvodové konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie 1. nadzemného podlažia sú vyhotovené ako montované zo sendvičových panelov (z drevených rámov s opláštením z veľkoplošných OSB dosák s izolačnou vrstvou), so zateplením z exteriéru zateplovacím systémom na báze polystyrénov, s vyhotovením povrchových úprav certifikovaným exteriérovým omietkovým systémom - povrchovou tenkovrstvou silikátovou omietkou. Deliace konštrukcie sú vyhotovené ako montované, drevené. Strop nad 1.nadzemným podlažím je drevený trámový, tvorený dreveným krovom, s rovným podhl'adom zo sadrokartónu, so zateplením na báze minerálov o hr. 300 mm. Strecha je stanová, krytina strechy je z ťažkej betónovej škridle, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie sú z eloxovaného hliníka. Vnútorne úpravy povrchov v dome sú vyhotovené zo sadrokartónu, v kuchyni a v sociálnych zariadeniach je keramický obklad stien.

Okná na celom dome sú z plastových profilov s izolačným sklom. Výplne dverných otvorov tvoria vchodové dvere Rodinný dom č.s. 995 na parc. KN č. 1632/10 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín, interiérové dvere sú rámové s výplňou, osadené do obložkových zárubní. Podlahy v obytných miestnostiach, na chodbe, v kuchyni, v zádverí sú veľkoplošné lamelové, v sociálnom zariadení je keramická dlažba. V kuchyni je osadená atypová kuchynská linka v tvare U vyhotovená na mieru s drezom s odkvapkávacou plochou a zabudovanými spotrebičmi - keramickou platňou, elektrickou rúrou, umývačkou riadu. Vybavenie kúpeľne na 1. nadzemnom podlaží - 2x keramické nábytkové umývadlo, obmurovaná plastová vaňa, pákové batérie, vo WC je WC misa so zabudovanou nádržkou Geberit.

Vykurovanie domu je elektrické podlahové. Zdrojom TUV je el. zásobník osadený v kúpeľni. V dome je vyhotovený rozvod studenej a teplej vody, rozvod kanalizácie, elektroinštalácie svetelnej, rozvody internetu a tel signálu bleskozvod. Dom je odkanalizovaný 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]	Kzp
1. NP	2015	10,02*10,02	100,4	120/100,4=1,195

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
4	Murivo	
	4.5.b montované z prefabrikovaných dielcov na báze dreva	2040
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.a podlahové elektrické	560
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
29	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	8920

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický (1 ks)	65
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	

	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (7 bm)	385
37	Vnútorne vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1500

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(8920 + 1500 * 1,195) / 30,1260$	355,59

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2015	10	90	100	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$355,59 \text{ Eur/m}^2 * 100,40 \text{ m}^2 * 3,831 * 0,95$	129 932,86
Technická hodnota	$90,00\% \text{ z } 129 932,86$	116 939,57

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž bez s.č. na parc. KN č. 1632/11 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín

Predmetom ohodnotenia je garáž Garáž bez s.č. na parc. KN č. 1632/11 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín, vedľa rodinného domu, vybudovaná v roku 2017. Pozostáva z garáže a prestrešenej terasy za garážou. Garáž je vybudovaná z betónových základových pásov, nosné konštrukcie sú murované z tvárnic, strop je drevený trámový s podhľadom z drevoštiepkových dosiek, strecha je sedlová s krytinou z betónovej škridle, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšia úprava povrchov je zo silikátovej omietky (vyhotovená sieťka v lepidle), vnútorné sú z vápenno-cementovej omietky (nevyhotovené). Podlahy sú z cementového poteru, okná sú plastové s izolačným sklom, dvere sú plastové, garážové vráta sú hliníkové, s el. pohonom. V garáži je vybudovaný rozvod el. energie svetelnej a motorickej, rozvod vody a kanalizácie z umývadla.

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení**KS:** 124 2 Garážové budovy**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2017	5,84*6,92+3,50*5,62	60,08	18/60,08=0,300

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845	100	845,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.1.b murované hrúbky nad 15 do 30 cm	1260	100	1260,0
	3.7zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310	100	310,0
4	Stropy			
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360	100	360,0
5	Krov			
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680	100	680,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.2.a pálené ťažké korýtkové	465	100	465,0
8	Klampiarske konštrukcie			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	100	100,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.1 brizolit	480	30	144,0
10	Vnútoraná úprava povrchov			
	10.2 vápenná hladká omietka	185	0	0,0
12	Dvere			
	12.3 plastové	480	100	480,0
13	Okná			
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170	100	170,0
14	Podlahy			
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185	100	185,0
	14.7 vodorovná izolácia	50	100	50,0
16	Rozvod vody			
	16.2 len studenej	25	100	25,0
17	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	120	100	120,0
18	Elektroinštalácia			
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270	100	270,0
	Spolu	5985		5464,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta			
	22.1.a segmentové zateplené (1 ks)	1485	100	1485,0
	22.6 automatické otváranie s diaľkovým ovládaním (1 ks)	1010	100	1010,0

23	Kanalizácia			
	23.3 z garáže (1 ks)	40	100	40,0
25	Vnútorné vybavenie			
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70	100	70,0
26	Montážna jama			
	26.1 do 2 m ² pôdorysnej plochy (1 ks)	435	100	435,0
	Spolu	3040		3040,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [Eur/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [Eur/m ²]
1. NP	$(5985 + 3040 * 0,300) / 30,1260$	$(5464 + 3040 * 0,300) / 30,1260$	228,94	211,64

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2017	8	72	80	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$228,94 \text{ Eur/m}^2 * 60,08 \text{ m}^2 * 3,831 * 0,95$	50 059,60
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$211,64 \text{ Eur/m}^2 * 60,08 \text{ m}^2 * 3,831 * 0,95$	46 276,81
Technická hodnota	$90,00\% \text{ z } 46 276,81$	41 649,13

Dokončenosť stavby: $(46 276,81 \text{ Eur} / 50 059,60 \text{ Eur}) * 100 \% = 92,44\%$

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Prestrešená terasa rodinného domu na parc. KN č. 1632/10 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín

Predmetom ohodnotenia je prestrešená terasa, vybudovaná z betónových základov, nosné konštrukcie sú z drevených stĺpikov so zábradlím, strecha je pultová s krytinou z lexanu. Podlaha je zo keramickej dlažby.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2015	$2,85 * 6,52$	18,58	$18 / 18,58 = 0,969$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené,)	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle-ekvivalent pre lexan	710
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	14.7 vodorovná izolácia	50
	Spolu	3035

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(3035 + 0 * 0,969) / 30,1260$	100,74

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2015	10	50	60	16,67	83,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$100,74 \text{ Eur/m}^2 * 18,58 \text{ m}^2 * 3,831 * 0,95$	6 812,14
Technická hodnota	83,33% z 6 812,14	5 676,56

2.3.2 Plot na parc. KN č. 1632/7 k.ú. Horné Srnie

Premetom ohodnotenia je plot od susedného rodinného domu, vybudovaný z betónových základov pod stĺpikmi, stĺpov z betónu, s plotovou výplňou z betónových prefabrikátov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			

	okolo stĺpikov betónových	11,10m	170	5,64 Eur/m
	Spolu:			5,64 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do bet. stĺpikov	22,20m ²	545	18,09 Eur/m

Dĺžka plotu: 11,10 m
 Pohľadová plocha výplne: $11,10 \cdot 2,0 = 22,20 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 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 [%]
Plot na parc. KN č. 1632/7 k.ú. Horné Srnie	2016	9	51	60	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(11,10\text{m} \cdot 5,64 \text{ Eur/m} + 22,20\text{m}^2 \cdot 18,09 \text{ Eur/m}^2) \cdot 3,831 \cdot 0,95$	1 689,44
Technická hodnota	85,00 % z 1 689,44 Eur	1 436,02

2.3.3 Plot na parc. KN č. 1632/7 k.ú. Horné Srnie

Premetom ohodnotenia je plot na parc. KN č. 1623/7, 1623/8 k.ú. Horné Srnie, vybudovaný poza dom a popri prístupovej komunikácii, z betónových základov pod stĺpikmi, s plotovou výplňou zo strojového pletiva na oceľových stĺpikoch.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	67,50m	700	23,24 Eur/m
	Spolu:			23,24 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové stĺpiky	49,50m ²	380	12,61 Eur/m

Dĺžka plotu: $27,50 + 26,0 + 14,0 = 67,50 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $27,50 \cdot 1,80 = 49,50 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 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 [%]
Plot na parc. KN č. 1632/7 k.ú. Horné Srnie	2017	8	32	40	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(67,50\text{m} * 23,24 \text{ Eur/m} + 49,50\text{m}^2 * 12,61 \text{ Eur/m}^2) * 3,831 *$ 0,95	7 980,93
Technická hodnota	80,00 % z 7 980,93 Eur	6 384,74

2.3.4 Studňa na parc. KN č. 1632/7 k.ú. Srne

Studňa bola vybudovaná pred vstupom do domu ako narážana. Umiestnená je v armatúrnej šachte. Hĺbka studne je 7,0

m. Vyhodená je z pozinkovanej rúry vonkajšieho priemeru 50 mm. Na studňu je napojená domáca vodáreň.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: narážaná
Hĺbka: 7 m
Priemer: 50 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: 59,58 Eur/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studna na parc. KN č. 1632/7 k.ú. Srne	2015	10	70	80	12,50	87,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(59,58 \text{ Eur/m} * 7\text{m}) * 3,831 * 0,95$	1 517,87
Technická hodnota	87,50 % z 1 517,87 Eur	1 328,14

2.3.5 Vodovodná prípojka na parc. KN č. 1632/7, 1632/8, 1632/9 k.ú. Horné Srne

Predmetom ohodnotenia je vodovodná prípojka vybudovaná z PE potrubia DN32, vedená od verejného pôvodnej šachty pri vstupe od komunikácie, v prístupovej komunikácii.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 39,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na parc. KN č. 1632/7, 1632/8, 1632/9 k.ú. Horné Srnie	2015	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$39 \text{ bm} * 42,49 \text{ Eur/bm} * 3,831 * 0,95$	6 030,97
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 6 030,97 \text{ Eur}$	4 824,78

2.3.6 Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 1632/7, 1632/8, 1632/9 k.ú. Horné Srnie

Predmetom ohodnotenia je kanalizačná prípojka na parc. KN č. 1632/7, 1632/8, 1632/9 k.ú. Horné Srnie, vybudovaná z plastového potrubia DN150, vyvedená do verejnej kanalizácie v ulici.

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: $855/30,1260 = 28,38 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 37,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
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 na parc. KN č. 1632/7, 1632/8, 1632/9 k.ú. Horné Srnie	2015	10	50	60	16,67	83,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$37 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 3,831 * 0,95$	3 821,64
Technická hodnota	$83,33 \% \text{ z } 3 821,64 \text{ Eur}$	3 184,57

2.3.7 Kanalizačná šachta na parc. KN č. 1632/9 k.ú. Horné Srnie

Plastová kanalizačná šachta na kanalizačnej prípojke na parc. KN č. 1632/9 k.ú. Horné Srnie.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ Eur/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koefficient 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 šachta na parc. KN č. 1632/9 k.ú. Horné Srnie	2015	10	50	60	16,67	83,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 303,72 \text{ Eur/Ks} * 3,831 * 0,95$	1 105,37
Technická hodnota	$83,33 \% \text{ z } 1 105,37 \text{ Eur}$	921,10

2.3.8 Domáca vodáreň

Predmetom ohodnotenia je domáca vodáreň slúžiaca na zásobovanie vodou zo studne.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ Eur/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koefficient 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 [%]
Domáca vodáreň	2015	10	30	40	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 Ks * 220,74 Eur/Ks * 3,831 * 0,95	803,37
Technická hodnota	75,00 % z 803,37 Eur	602,53

2.3.9 Armatúrna šachta na parc. KN č.1632/9 k.ú. Horné Srnie

Armatúrna šachta pre studňu a domácu vodáreň.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.6. Armatúrna šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.6.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7850/30,1260 = 260,57$ Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: $1,30 \cdot 1,80 \cdot 1,80 = 4,21$ m³ OP
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
Koefficient 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 [%]
Armatúrna šachta na parc. KN č.1632/9 k.ú. Horné Srne	2015	10	70	80	12,50	87,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$4,21 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 260,57 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,831 \cdot 0,95$	3 992,48
Technická hodnota	87,50 % z 3 992,48 Eur	3 493,42

2.3.10 Vonkajšie schody na parc. KN č. 1632/7 k.ú. Horné Srnie

Betónové schody na terén s povrchom z keramickej dlažby, vo vstupe do domu a na terasu, dlažba čiastočne poškodená, k terase nedokončená.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78$ Eur/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $4*2,86+2,65+1,45*2+2,05*1,15*2 = 21,71$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Dokončenosť: 60 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody na parc. KN č. 1632/7 k.ú. Horné Srnie	2015	10	50	60	16,67	83,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$21,71 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ Eur/bm stupňa} * 3,831 * 0,95$	1 009,78
Východisková hodnota nedokončenej stavby	$21,71 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ Eur/bm stupňa} * 3,831 * 0,95 * 60 / 100$	605,87
Technická hodnota	$83,33 \% \text{ z } 605,87 \text{ Eur}$	504,87

Dokončenosť stavby: $(605,87 / 1\,009,78) * 100\% = 60,00\%$

2.3.11 Spevnené plochy na parc. KN č. 1632/7, 1632/8 k.ú. Horné Srnie

Spevnené plochy boli vybudované v roku 2017 z betónovej zámkovej dlažby ako plocha príjazdovej komunikácie ku garáži, plocha chodníka k domu a plochu okolo garáže.

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.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $9,13*0,90+(4,36+4,22)*1,50+1,26*10,49+3,60*5,90+4,60*5,8+92,50*3,00 = 239,72$ m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
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 na parc. KN č. 1632/7, 1632/8 k.ú. Horné Srnie	2017	8	32	40	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	239,72 m ² ZP * 14,61 Eur/m ² ZP * 3,831 * 0,95	12 746,48
Technická hodnota	80,00 % z 12 746,48 Eur	10 197,18

2.3.12 NN prípojka na parc. KN č. 1632/8, 1632/9 k.ú. Horné Srnie

NN prípojka vedená zemou na parc. KN č. 1632/7, 1632/8, 1632/9 k.ú. Horné Srnie.

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.v) káblová prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 525/30,1260 = 17,43 Eur/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 42+2,0+3,0 = 47 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koefficient 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 [%]
NN prípojka na parc. KN č. 1632/8, 1632/9 k.ú. Horné Srnie	2015	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

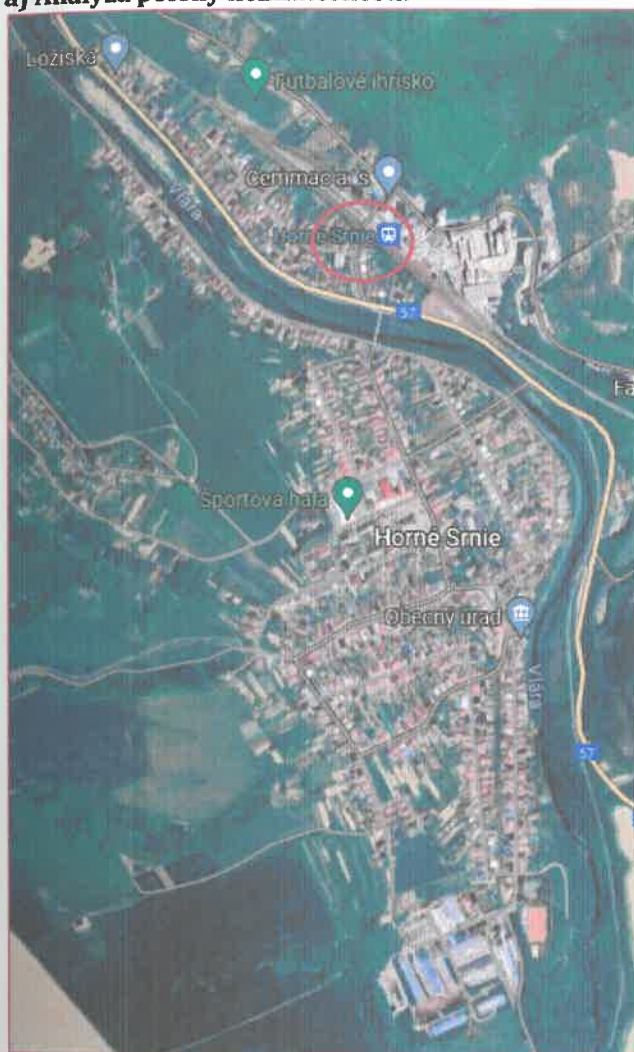
Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	47 bm * (17,43 Eur/bm + 0 * 10,46 Eur/bm) * 3,831 * 0,95	2 981,47
Technická hodnota	80,00 % z 2 981,47 Eur	2 385,18

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom č.s. 995 na parc. KN č. 1632/10 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín	129 932,86	116 939,57
Garáž bez s.č. na parc. KN č. 1632/11 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín	46 276,81	41 649,13
Prestrešená terasa rodinného domu na parc. KN č. 1632/10 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín	6 812,14	5 676,56
Plot na parc. KN č. 1632/7 k.ú. Horné Srnie	1 689,44	1 436,02
Plot na parc. KN č. 1632/7 k.ú. Horné Srnie	7 980,93	6 384,74
Celkom za Ploty	9 670,37	7 820,76
Studna na parc. KN č. 1632/7 k.ú. Srnie	1 517,87	1 328,14
Vodovodná prípojka na parc. KN č. 1632/7, 1632/8, 1632/9 k.ú. Horné Srnie	6 030,97	4 824,78
Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 1632/7, 1632/8, 1632/9 k.ú. Horné Srnie	3 821,64	3 184,57
Kanalizačná šachta na parc. KN č. 1632/9 k.ú. Horné Srnie	1 105,37	921,10
Domáca vodáreň	803,37	602,53
Armatúrna šachta na parc. KN č.1632/9 k.ú. Horné Srnie	3 992,48	3 493,42
Vonkajšie schody na parc. KN č. 1632/7 k.ú. Horné Srnie	605,87	504,87
Spevnené plochy na parc. KN č. 1632/7, 1632/8 k.ú. Horné Srnie	12 746,48	10 197,18
NN prípojka na parc. KN č. 1632/8, 1632/9 k.ú. Horné Srnie	2 981,47	2 385,18
Celkom za Vonkajšie úpravy	32 087,65	26 113,63
Celkom:	226 297,70	199 527,79

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s. 995 na parc. KN č. 1632/10 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín, situovaný v zastavanom území obce Horné Srnie, v jej okrajovej časti smerom k železničnej trati, v lokalite so zástavbou rodinných domov. Osadený je odsadene od hlavnej komunikácie. Prístup k nehnuteľnosti je po verejnej cestnej komunikácii vybudovanej na Železničnej ulici, následne po pozemkoch parc. KN č. 1632/8, 1632/9 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín v spoluvlastníckom podieli vlastníkov rodinného domu, ktorá je spoločným vstupom aj dvorom pre rodinný dom osadený v rámci hlavnej komunikácie.

Občianska vybavenosť obce zahŕňa - obecný úrad, základná obchodná sieť, služby, kultúrne zariadenie, materská škola a základná škola, lekár, športoviská,



podnikateľské subjekty. Vyššie občianska vybavenosť je dostupná vo väčších sídelných útvaroch, najmä v krajskom meste Trenčín. V lokalite je priemerná hustota obyvateľstva, dopravná dostupnosť okolitých sídelných útvarov je možná autobusovou prímestskou dopravou a železničnou dopravou.

Obec Horné Srnie má cca 2700 obyvateľov, je situovaná pri obci Nemšová, v blízkosti diaľnice D1 s rýchlym dopravným spojením s mestom Trenčín cca 19 min (23 km), od Dubnice nad Váhom je vzdialená 9-10 km (11-15 min), od mesta Ilava 14 km (13 min). Vzhľadom na situovanie obce v dostupnej vzdialenosti najmä od krajského mesta Trenčín, je predpoklad záujmu o kúpu nehnuteľností na bývanie a rekreáciu v predmetnej lokalite vyplývajúci z mesta Trenčín.

Redukujúcim faktorom pre rodinný dom je najmä jeho situovanie a prístup - po pozemkoch parc. KN č. 1632/8, 1632/9 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín v spoluvlastníckom podieli vlastníkov rodinného domu, ktorá je spoločným vstupom aj dvorom pre rodinný dom osadený v rámci hlavnej komunikácie a jeho technický stav v čase obhliadky vykazujúci dlhodobu zanedbanú údržbu.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom je samostatne stojaci, bungalového typu, bez podpivničenia, s jedným nadzemným podlažím. Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza obývacia miestnosť komunikačne prepojená s kuchyňou a jedálňou, tri izby, komora, kúpeľňa, WC, zádverie, chodbový priestor.

Predmetný rodinný dom je postavený a svojím stavebno-technickým vyhotovením a dispozičným riešením je určený pre celoročné bývanie, iné využitie aj vzhľadom na jeho osadenie nie je pravdepodobné.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Záložné právo v prospech Prima banka a.s.a poznámky o výkone záložného práva evidované na listoch vlastníctva
- V danej lokalite v čase ohodnotenia neboli zistené priame riziká spojené s užívaním hodnotenej nehnuteľnosti.
- Situovanie a prístup - po pozemkoch parc. KN č. 1632/8, 1632/9 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín v spoluvlastníckom podieli vlastníkov rodinného domu, ktorá je spoločným vstupom aj dvorom pre rodinný dom osadený v rámci hlavnej komunikácie
- Technický stav nehnuteľností vykazujúci dlhodobu zanedbanú údržbu.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE****Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:**

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 0,50 (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 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe pre daný typ nehnuteľnosti - nehnuteľnosť so spoločným vstupom a dvorom	III.	0,500	13	6,50
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce	III.	0,500	30	15,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	8	8,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	7	10,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,000	6	6,00
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,500	10	15,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	9	13,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	1,000	5	5,00

	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,000	7	7,00
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,500	7	3,50
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,500	10	5,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,500	8	4,00
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,00
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,050	4	0,20
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť rodinný dom so zanedbanou údržbou, vyžadujúci investície na dokončenie/opravu niektorých konštrukcií, prístupný cez spoločný vstup a dvor	III.	0,500	20	10,00
	Spolu			180	137,55

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 137,55 / 180$	0,764
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 199\,527,79 \text{ Eur} * 0,764$	152 439,23 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. KN č. 1632/7, 1632/10, 1632/11 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín, zastavané rodinným domom a jeho príslušenstvom a spoluvlastnícky podiel 2/3 na pozemkoch parc. KN č. 1632/8, 1632/9 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín slúžiacich ako prístupová komunikácia. Pozemky sú rovinaté, situované v rámci zastavaného územia obce, v okrajovej časti obce, v blízkosti železničnej trate, v pôvodnej obytnej lokalite so zástavbou rodinných domov. Prístup k pozemkom je po verejnej cestnej komunikácii vybudovanej na Železničnej ulici. Vybavenosť lokality technickou infraštruktúrou zahŕňa vlastný zdroj vody, rozvody el. energie, kanalizácie, dopravná dostupnosť okolitých sídelných útvarov je možná autobusovou prímestskou a železničnou dopravou.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
1632/7	zastavaná plocha a nádvorie	210,00	1/1	210,00
1632/10	zastavaná plocha a nádvorie	119,00	1/1	119,00
1632/11	zastavaná plocha a nádvorie	60,00	1/1	60,00
1632/8	zastavaná plocha a nádvorie	111,00	2/3	74,00
1632/9	zastavaná plocha a nádvorie	90,00	2/3	60,00
Spolu výmera				523,00

Obec:

Horné Srnie

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 21,25 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
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	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
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) voda, NN, kanalizácia, plyn - prípojka nevybudovaná	1,35
k_z koeficient povyšujúcich 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	$k_{PD} = 1,20 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,35 * 1,00 * 1,00$	1,8796
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ Eur/m}^2 * 1,8796$	39,94 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcels č. 1632/7	$210,00 \text{ m}^2 * 39,94 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	8 387,40
parcels č. 1632/10	$119,00 \text{ m}^2 * 39,94 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	4 752,86
parcels č. 1632/11	$60,00 \text{ m}^2 * 39,94 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 396,40
parcels č. 1632/8	$111,00 \text{ m}^2 * 39,94 \text{ Eur/m}^2 * 2/3$	2 955,56
parcels č. 1632/9	$90,00 \text{ m}^2 * 39,94 \text{ Eur/m}^2 * 2/3$	2 396,40
Spolu		20 888,62

III. ZÁVER

Úloha: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - Rodinný dom č.s. 995 na parc. KN č. 1632/10 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín, s príslušenstvom, Garáž bez s.č. na parc. KN č. 1632/11 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín a pozemky parc. KN č. 1632/7, 1632/10, 1632/11 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín a spoluvlastnícky podiel 2/3 na pozemkoch parc. KN č. 1632/8, 1632/9 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín, Železničná ul. 8A.

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľností - Rodinný dom č.s. 995 na parc. KN č. 1632/10 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín, s príslušenstvom, Garáž bez s.č. na parc. KN č. 1632/11 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín a pozemky parc. KN č. 1632/7, 1632/10, 1632/11 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín a spoluvlastnícky podiel 2/3 na pozemkoch parc. KN č. 1632/8, 1632/9 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín, Železničná ul. 8A je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [Eur]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [Eur]
Stavby			
Rodinný dom č.s. 995 na parc. KN č. 1632/10 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín	89 341,83	1/1	89 341,83
Garáž bez s.č. na parc. KN č. 1632/11 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín	31 819,93	1/1	31 819,93
Prestrešená terasa rodinného domu na parc. KN č. 1632/10 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín	4 336,89	1/1	4 336,89
Plot na parc. KN č. 1632/7 k.ú. Horné Srnie	1 097,12	1/1	1 097,12
Plot na parc. KN č. 1632/7 k.ú. Horné Srnie	4 877,94	1/1	4 877,94
Spolu za Ploty	5 975,06		5 975,06
Studňa na parc. KN č. 1632/7 k.ú. Srnie	1 014,70	1/1	1 014,70
Vodovodná prípojka na parc. KN č. 1632/7, 1632/8, 1632/9 k.ú. Horné Srnie	3 686,13	1/1	3 686,13
Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 1632/7, 1632/8, 1632/9 k.ú. Horné Srnie	2 433,01	1/1	2 433,01
Kanalizačná šachta na parc. KN č. 1632/9 k.ú. Horné Srnie	703,72	1/1	703,72
Domáca vodáreň	460,33	1/1	460,33
Armatúrna šachta na parc. KN č.1632/9 k.ú. Horné Srnie	2 668,97	1/1	2 668,97
Vonkajšie schody na parc. KN č. 1632/7 k.ú. Horné Srnie	385,72	1/1	385,72
Spevnené plochy na parc. KN č. 1632/7, 1632/8 k.ú. Horné Srnie	7 790,65	1/1	7 790,65
NN prípojka na parc. KN č. 1632/8, 1632/9 k.ú. Horné Srnie	1 822,28	1/1	1 822,28
Spolu za Vonkajšie úpravy	19 950,81		19 950,81
Spolu stavby			152 439,23
Pozemky			
Pozemok - parc. č. 1632/7 (210 m ²)	8 387,40	1/1	8 387,40
Pozemok - parc. č. 1632/10 (119 m ²)	4 752,86	1/1	4 752,86
Pozemok - parc. č. 1632/11 (60 m ²)	2 396,40	1/1	2 396,40
Pozemok - parc. č. 1632/8 (74 m ²)	4 433,34	2/3	2 955,56
Pozemok - parc. č. 1632/9 (60 m ²)	3 594,60	2/3	2 396,40
Spolu pozemky (523,00 m²)			20 888,62
Všeobecná hodnota celkom			173 327,85
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			173 000,00
Všeobecná hodnota slovom: jedenstosedemdesiattritisíc Eur			

V Žiline, dňa 04.02.2025



Ing. Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5748 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5777 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5834 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5749 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín, vytvorené cez katastrálny portál, z 15.11.2017 (predložené zadávateľom, aktuálna mapa nebola predložená)
- Výrez z aktuálnej katastrálnej mapy (dodané geodetom)
- Kolaudačné rozhodnutie č. OcÚ 809/2015-003/Zm na stavbu "Rodinný dom - novostavba" v obci Horné Srnie, vydané obcou Horné Srnie dňa 8.6.2015, právoplatnosť nadobudnutá dňa 24.6.2015
- Kolaudačné rozhodnutie č. OcÚ 4552/2017-003/Zm na stavbu "Garáž" v obci Horné Srnie, vydané obcou Horné Srnie dňa 8.11.2017, právoplatnosť nadobudnutá dňa 9.11.2017
- Projektová dokumentácia na stavbu "Rodinný dom" vypracovaná Ing. Jakub Demko, dátum 08/2014, vo forme scanov, v rozsahu pôdorysu, rezu, situácie
- Pôdorys a rez garáže
- Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 309 Trenčín
Obec : 506036 Horné Srnie
Katastrálne územie : 818216 Horné Srnie

Dátum vyhotovenia : 11.12.2024
Čas vyhotovenia : 9:06:09
Údaje platné k : 10.12.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5748

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1632/7	210	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1632/10	119	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 995 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1632/10 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5777.							
Iné údaje: Bez zápisu							
1632/11	60	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 1632/11 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5834.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Štefaničáková Magdaléna r. Varčeková, Železničná 995/8A, Horné Srnie, PSČ 914 42, SR, Dátum narodenia: 07.01.1991	1/2
Titul nadobudnutia: V 4273/14 Zmluva o prevode spoluvlastníckych podielov č. OZ 08/13-2/14/Zc, v.z.402/14 R 1213/15 zmena údajov vz.355/15		
Iné údaje: Z 5666/15 geometrický plán č. 43468608-40/15, v.z. 372/15 Z-5646/2017 - Zápis g. plánu č. 43468608-84/17, zm.č. - 1550/17		
Poznámky		K nehnuteľnosti

	P-603/2024 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe na nehnuteľnosti: pozemky registra CKN parc.č. 1632/7, 1632/10, 1632/11, veriteľom: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31 575 951, Zmluva o úvere na bývanie - Hypotéka č. 0000000000598177 (V-2139/2019). Záložca nesmie bez súhlasu záložného veriteľa previesť predmet záložného práva na iného. zm.č. 452/24	-
2	Štefaničák Matúš r. Štefaničák, Železničná 995/8A, Horné Srnie, PSČ 914 42, SR, Dátum narodenia: 04.06.1991	1/2
Titul nadobudnutia: V 4273/14 Zmluva o prevode spoluvlastníckych podielov č. OZ 08/13-2/14/Zc, v.z.402/14		
Iné údaje: R 1213/15 zmena údajov vz.355/15 Z 5666/15 geometrický plán č. 43468608-40/15, v.z. 372/15 Z-5646/2017 - Zápis g. plánu č. 43468608-84/17, zm.č. - 1550/17		
Poznámky		K nehnuteľnosti
P-603/2024 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe na nehnuteľnosti: pozemky registra CKN parc.č. 1632/7, 1632/10, 1632/11, veriteľom: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31 575 951, Zmluva o úvere na bývanie - Hypotéka č. 0000000000598177 (V-2139/2019). Záložca nesmie bez súhlasu záložného veriteľa previesť predmet záložného práva na iného. zm.č. 452/24		-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníčkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1, 2	V-2139/2019 Záložné právo na pozemky registra CKN parc.č. 1632/7, 1632/10, 1632/11 v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31575951 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. 0000000000598177 zo dňa 08.04.2019, zm.č. 272/19

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 309 Trenčín Dátum vyhotovenia : 11.12.2024
Obec : 506036 Horné Srnie Čas vyhotovenia : 9:04:52
Katastrálne územie : 818216 Horné Srnie Údaje platné k : 10.12.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5777

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
995	1632/10	10	Rodinný dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1632/10 pod stavbou s.č. 995 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5748.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Štefaničák Matúš r. Štefaničák, Železničná 995/8A, Horné Srnie, PSČ 914 42, SR, Dátum narodenia: 04.06.1991	1/1
Titul nadobudnutia: Z 5666/15 Rozhodnutie o určení súpisného čísla, č.j:977/2015VF2, v.z. 372/15		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
P-603/2024 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe na nehnuteľnosti: stavba Rodinný dom so súpisným číslom 995 na pozemku registra C KN parc.č. 1632/10, veriteľom: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31 575 951, Zmluva o úvere na bývanie - Hypotéka č. 0000000000598177 (V-2139/2019). Záložca nesmie bez súhlasu záložného veriteľa previesť predmet záložného práva na iného. zm.č. 452/24		-

Správca - Neevidovaný

Nájomca - Neevidovaný

Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

ČASŤ C: TARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	V-2139/2019 Záložné právo na rodinný dom so súpisným číslom 995 na parc.č. 1632/10 v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31575951 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. 0000000000598177 zo dňa 08.04.2019, zm.č. 272/19

Výpis je nepoužitelný na právní úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 309 Trenčín
Obec : 506036 Horné Srnie
Katastrálne územie : 818216 Horné Srnie

Dátum vyhotovenia : 11.12.2024
Čas vyhotovenia : 9:08:03
Údaje platné k : 10.12.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5834

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby					Počet stavieb: 1
Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
	1632/11	7	Garáž		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1632/11 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 5748.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

7 Samostatne stojaca garáž

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník		Počet vlastníkov: 1
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Štefaničák Matúš r. Štefaničák a Magdaléna Štefaničáková r. Varčeková, Železničná 995/8A, Horné Srnie, PSČ 914 42, SR, Dátum narodenia: 04.06.1991, Dátum narodenia: 07.01.1991, BSM	1/1
Titul nadobudnutia: Z-5646/2017 - Kolaudačné rozhodnutie č. OcÚ 4552/2017-003/Zm, zm.č. - 1550/17		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
P-603/2024 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe na nehnuteľnosti: stavba Garáž bez súpisného čísla na pozemku registra C KN parc.č. 1632/11, veriteľom: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31 575 951, Zmluva o úvere na bývanie - Hypotéka č. 0000000000598177 (V-2139/2019). Záložca nesmie bez súhlasu záložného veriteľa previesť predmet záložného práva na iného. zm.č. 452/24		-

Správca - Neevidovaný

Nájomca - Neevidovaný

Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

ČASŤ C: ĽARCHY

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

Vlastník poradové číslo 1

V-2139/2019 Záložné právo na garáž bez súpisného čísla na parc.č. 1632/11 v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31575951 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. 0000000000598177 zo dňa 08.04.2019, zm.č. 272/19

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 309 Trenčín
Obec : 506036 Horné Smie
Katastrálne územie : 818216 Horné Smie

Dátum vyhotovenia : 11.12.2024
Čas vyhotovenia : 9:07:00
Údaje platné k : 10.12.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5749

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1632/8	111	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1632/9	90	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 3

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Varčeková Emília r. Vandžalová, Železničná 125/8, Horné Smie, PSČ 914 42, SR, Dátum narodenia: 19.12.1961	1/3
	Titul nadobudnutia: Z 1135/97 Osvedčenie o dedičstve D 2272/95, v.z.109/00, 402/14	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
2	Štefaničáková Magdaléna r. Varčeková, Železničná 995/8A, Horné Smie, PSČ 914 42, SR, Dátum narodenia: 07.01.1991	1/3
	Titul nadobudnutia: V 4273/14 Zmluva o prevode spoluvlastníckych podielov č. OZ 08/13-2/14/Zc, v.z.402/14	
	Iné údaje: R 1213/15 zmena údajov vz.355/15	
	Poznámky	K nehnuteľnosti

	P-603/2024 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe na nehnuteľnosti: pozemky registra C KN parc.č. 1632/8, 1632/9 na podiel 1/3 vlastníka B:2 (Štefaničáková Magdaléna), veriteľom: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31 575 951, Zmluva o úvere na bývanie - Hypotéka č. 0000000000598177 (V-2139/2019). Záložca nesmie bez súhlasu záložného veriteľa previesť predmet záložného práva na iného. zm.č. 452/24	-
3	Štefaničák Matúš r. Štefaničák, Železničná 995/8A, Horné Srnie, PSČ 914 42, SR, Dátum narodenia: 04.06.1991	1/3
	Titul nadobudnutia: V 4273/14 Zmluva o prevode spoluvlastníckych podielov č. OZ 08/13-2/14/Zc, v.z.402/14	
	Iné údaje: R 1213/15 zmena údajov vz.355/15	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-603/2024 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe na nehnuteľnosti: pozemky registra C KN parc.č. 1632/8, 1632/9 na podiel 1/3 vlastníka B:3 (Štefaničák Matúš), veriteľom: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31 575 951, Zmluva o úvere na bývanie - Hypotéka č. 0000000000598177 (V-2139/2019). Záložca nesmie bez súhlasu záložného veriteľa previesť predmet záložného práva na iného. zm.č. 452/24	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

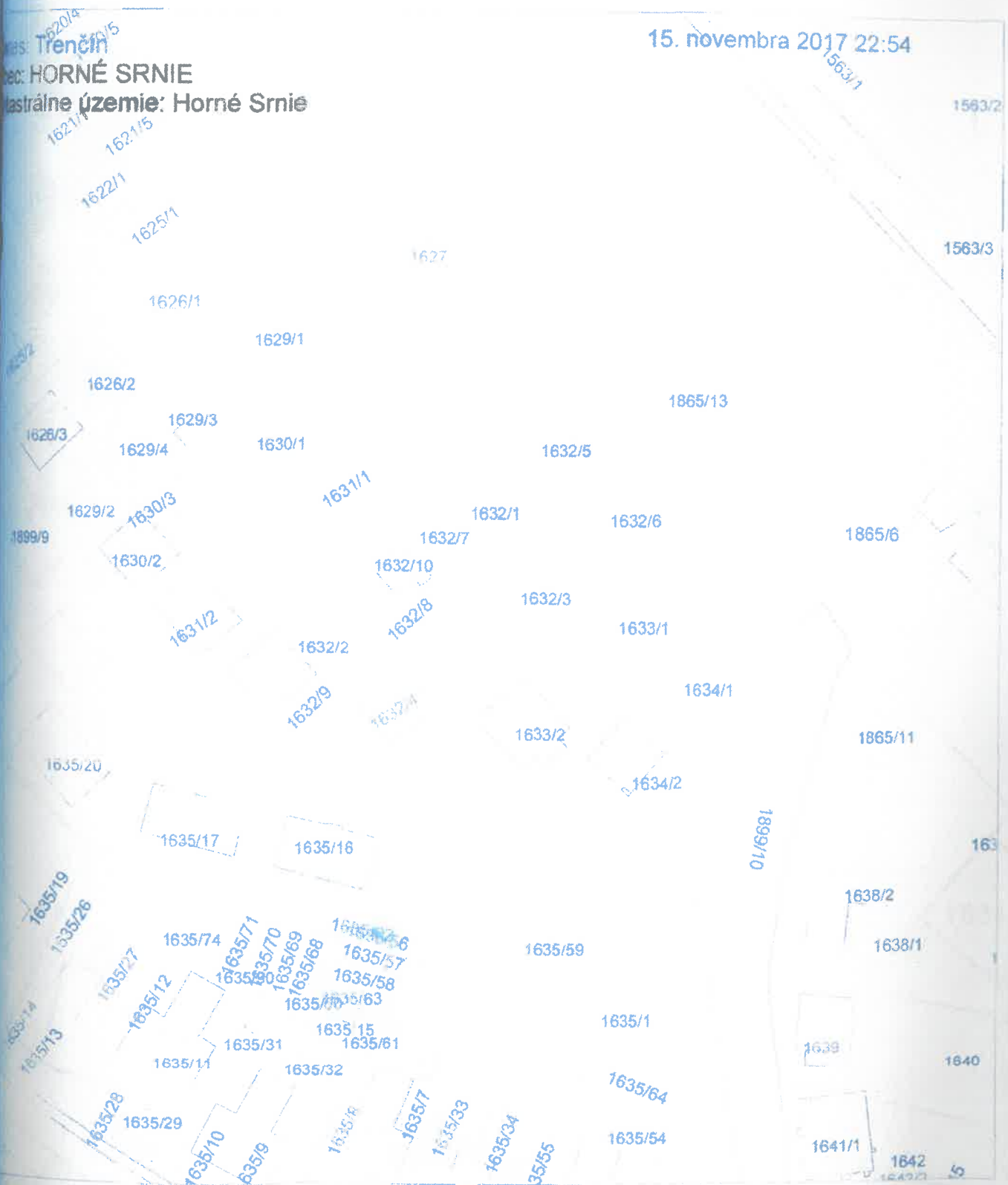
ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	V-2139/2019 Záložné právo na pozemky registra CKN parc.č. 1632/8, 1632/9 na podiel 1/3 vlastníka B:2 (Štefaničáková Magdaléna) v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31575951 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. 0000000000598177 zo dňa 08.04.2019, zm.č. 272/19
Vlastník poradové číslo 3	V-2139/2019 Záložné právo na pozemky registra CKN parc.č. 1632/8, 1632/9 na podiel 1/3 vlastníka B:3 (Štefaničák Matúš) v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31575951 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. 0000000000598177 zo dňa 08.04.2019, zm.č. 272/19

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Vytvorené cez katastrálny portál

15. novembra 2017 22:54



SCALE 1 : 1 000



45

1622/1

Q
1625/1

Q
1627

Q
1626/1

Q
1629/1

Q
1626/2

d 1629/3

1629/4

Q
1630/1

Q
1631/1

Q
1632/5

/2

1630/3

1631/4

1630/2

1632/10

1632/1

1632

1631/2

d 1631/3

d 1632/7

d 1632/8

r
1632/3

1632/2

d 1632/9

1632/4

d

1633/2

d

1634/

1635/17

1635/16

d

1635/74

1635/71

d

Q
1635/26

Q
1635/27

1635/62

1635/59

Q
1635/30

1635/70
1635/69
1635/68

1635/56
1635/57

d

d

d

Zelen - 266,29 m²
Zastavaná plocha - 31,39 %

Legenda značiek

- Navrhovaný vstup do objektu
- Navrhovaný vstup na pozemok

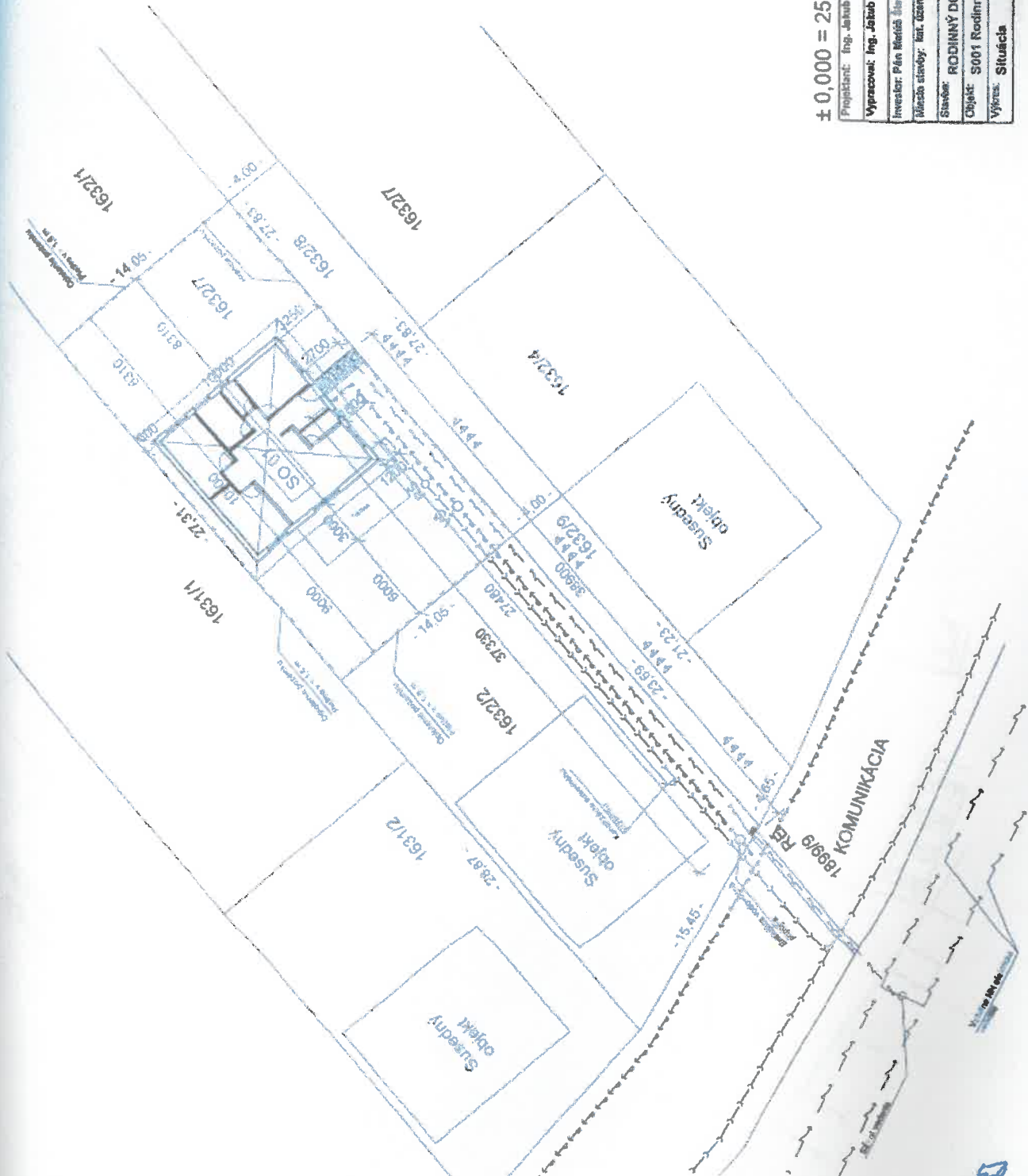
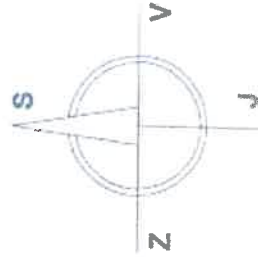
Legenda sietí a objektov

- Písovaná NN prípojka - zemná
- Existujúci NN elektrický rozvod verejný - zemný
- Navrhovaný prívod potrubia do kanalizácie
- Verejná kanalizačná sieť
- Navrhovaná vodovodná prípojka
- Verejný rozvod vody

- Žumpa
- Revízná šachta
- Vodomerňá šachta
- Hranica pozemku

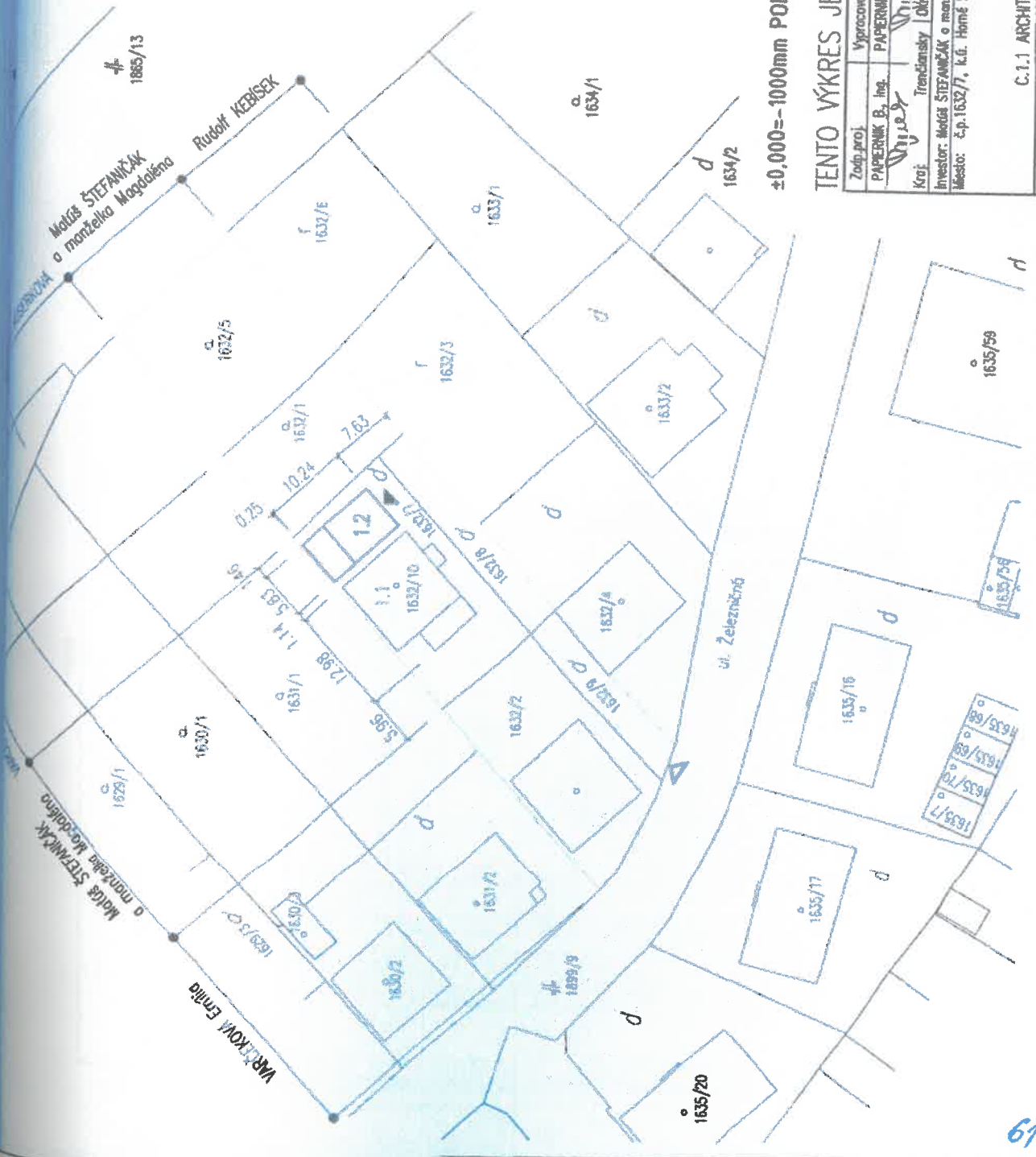
- HI - prívod od RIS k RE CYKY 4Bx16 oca 14,1 m
- HI - prívod od RE k RD CYKY 4Bx16 oca 41,6 m
- Ovi, Mäbel od RE k RD CYKY 5Bx1,5 oca 41,6 m
- učinaný v zemi podľa STN 33 3320 a STN 33 2000-5-52
- križovanie inžinierskych sietí podľa STN 73 6005

- RIS - Poštková skrňa In = 50A
- Typ SP S - 2 3xPNO - 50A
- RE Elmer, rozvádzač 25A
- ocelkop, In=32A IP 44/20
- RD Rozvádzač domu 25A
- PVC, In=32A IP 40/20



± 0,000 = 257 m.n.m.

Ing. Demko Jakub	
029 57 Oravská Lesná 97	
mobil: 0903 487 363	
Projektant:	Ing. Jakub Demko
Vypracoval:	Ing. Jakub Demko
Investor:	Pán Miroslav Babinčák
Miesto stavby:	kat. územie Horná Slnie p.č. 1632/7
Stavba:	RODINNÝ DOM
Objekt:	S001 Rodinný dom
Výkres:	Situácia
Štupň	Projekty pre stav, povolenia
Štupň	STAVEBNÉ KONŠTRUKCIE
Datum	2020/14
Číslo	2 z 4
Č. zisk.	C. výz.
Merka	1:200
	01



LEGENDA

- 1.2 GARÁŽ
- 1.1 RODINNÝ DOM
- 1.1 OPLOTENIE
- ▶ HLAVNÝ VSTUP DO OBJEKTU
- ▶ HLAVNÝ VSTUP NA POZEMOK



±0,000=-1000mm POD ÚROVŇOU VEREJNEJ KOMUNIKÁCIE

TENTO VÝKRES JE □ LISTOVÝ

Zodp.proj.	Výpracoval	Kreslil	Kontroloval
PAPERNIK B., Ing.	PAPERNIK B., Ing.	HP DesignJet 70	PAPERNIK B., Ing.
Kroj:	Trenčiansky [Okres:	Trenčín [Obec:	
Investor: Matej ŠTEFANIČAK o manžel. Magdaléna, Železná 965/BA, 914 42, Horné Smie			
Miesto: č.p.1632/7, k.ú. Horné Smie			
GARÁŽ			
C.1.1 ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÉ RIEŠENIE			
Mázov:			
SITUÁCIA			Mierka: 1:500
			List č.: 01

2

2.44
03/2017
DSP
A080/2017
Por.č.v.: 01

Q. m2	Objekt (Plocha)	Podlažie (m2)	Podlažie (m2)
1.01	ZADVERIE	8,838 m2	Ker. dlažba
1.02	OBYVACIA IZBA	25,806 m2	
1.03	KUCHYŇA	7,583 m2	
1.04	IZBA	11,241 m2	Laminát Parkety
1.05	IZBA	12,161 m2	PVC Lúla
1.06	IZBA	10,512 m2	
1.07	KÚPEĽNA	6,180 m2	
1.08	WC	2,075 m2	Ker. dlažba
1.09	Späzňa	2,410 m2	ker. sokel = 100mm

Obytná plocha: 59,520 m2

Užitková plocha: 83,586 m2

Zastavaná plocha: 100,000 + 20,340 (Terasa) m2



LEGENDA MATERIÁLOV:

- Betón C12/15
 Štiko - piesok
 Štít frakcie 18-32 mm
 Pôvodná zemina
 Tepelná izolácia
 Drenážna nepov. fólia
 Hydroizolácia: Hydrobit
 Komin. Stádreko QUATRO 200 mm

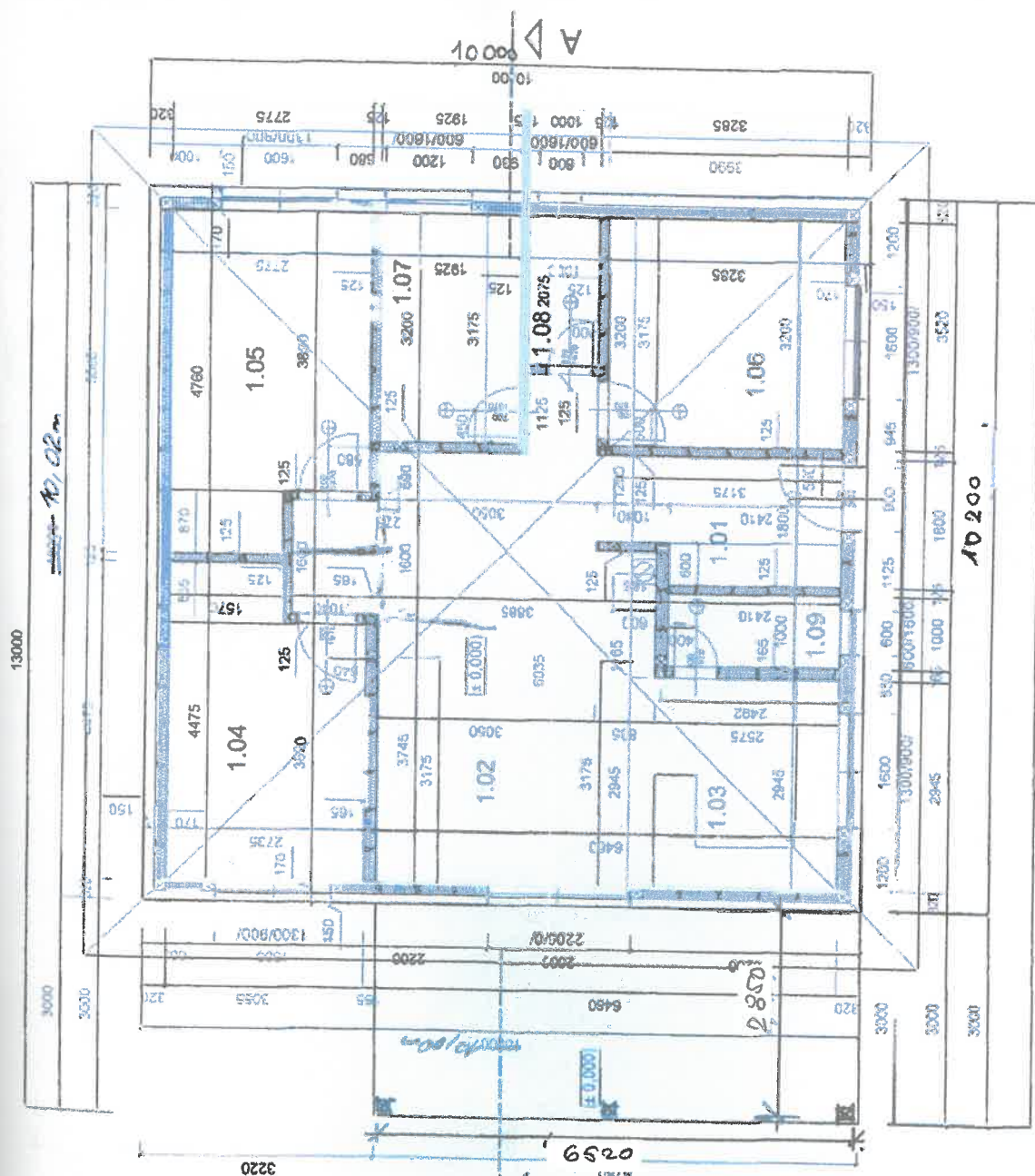
Odporižďa:

- Okapový chodník okolo objektu treba vysádzať aspoň v 1% spáde od objektu
- Kominové teleso je možné upraviť pri konzultácii s projektantom
- kominový systém je možné použiť aj iný s tepelnou vložkou (napr. keramický komin)
- Rozvody inštalácií budú realizované podľa výkresov ZTI
- Prerazy pre vedenie inštalácií v stenách budú vyhotovené priamo na stavbe podľa potreby

± 0,000 = 257 m.n.m.

Projektant:	Ing. Jakub Demko
Vypracoval:	Ing. Jakub Demko
Investor:	Pán Miroslav Štefančík
Miesto stavby:	Horná Slna p.č. 19327
Stavba:	RODINNÝ DOM
Objekt:	S001 Rodinný dom
Výkres:	ARCHITEKTÚRA

Ing. Demko Jakub	02/2014	0903 487 36
Stupeň:	Projekt pre stav. povolenie	
Stupeň:	STAVEBNÉ KONŠTRUKCIE	
Dátum:	09/2014	
Formát:	2 x A4	
C. výř.		03



A. V.



14,285



NO MORE WATERLOO

 Министерство образования и науки Российской Федерации
 Федеральное государственное образовательное учреждение
 высшего образования "Санкт-Петербургский государственный университет"

SP - SPOWIELCZYSTW POTR
-- ZARÓDOK DŁAŻBA
DO - DREWNY OBRÓD
TO - TECHNICZNY OMIETKA
TO - FASOWA OMIETKA

TENTO VÝKRES JE ☐ LISTOVÝ

2

PÓDORYS 1.NP, REZ A-A'

FOTODOKUMENTÁCIA ZO DŇA 16.1.2025



Rodinný dom č.s. 995 na parc. KN č. 1632/10 k.ú.Horné Srnie, obec Horné Srnie, okres Trenčín - celkový pohľad od prístupovej komunikácie



Pohľad na rodinný dom s terasou



Východná fasáda



1. NP:

zádverie



kuchyňa s vybavením



1. NP:

kúpeľňa



WC



obývací izba



Obytné miestnosti



zásobník TUV

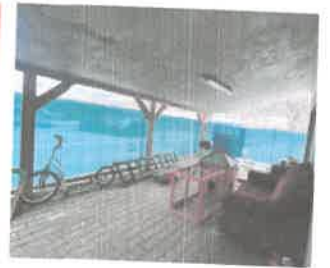
FOTODOKUMENTÁCIA ZO DŇA 16.1.2025



terasa



garáž



terasa za garážou



vonkajšie schody



oplotenie



armatúrna šachta so studňou



spevnené plochy

Predaj v lokalitách Nemšová

10 ponúk



Pridať inzerát

Príloha

Základné zoradenie



Rodinný dom Nemšová - centrum mesta - NA PREDAJ

Reality Nemšová Rodinný dom | SNP | 100 m²

124 900 €

1249 €/m²



Ponúkame Vám na predaj rodinný dom v Nemšovej.

Reality Nemšová Rodinný dom | Vážska | 160 m²

210 000 €

1313 €/m²



SLNEČNÝ RODINNÝ DOM V SUPER LOKALITE V NEMŠOVEJ. POZEMOK O ROZLOHE...

Reality Nemšová Rodinný dom | 252 m²

189 999 €

754 €/m²



Rodinný dom v Nemšovej..pozemok 1000 m2

Reality Nemšová Rodinný dom | Nová Nemšová | 180 m²

Cena dohodou





NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU, 105m², POZEMOK 630m², NEMŠOVÁ-KLÚČOVÉ

Predaj polyfunkčná budova
Reality Nemšová Rodinný dom | 105 m²

Reality Nemšová Rodinný dom | 1 200 m²

395 000 €
329 €/m²



Exkluzívne na predaj rodinný dom + garáž, 252 m², Nemšová

Reality Nemšová Rodinný dom | Nemšová | 160 m²

Cena dohodou



Na PREDAJ 6 Izbový dom Nemšová s pozemkom 329 m²

Reality Nemšová Rodinný dom | Za Soľnou | 180 m²

249 990 €
1389 €/m²



Na predaj rodinný dom v Nemšovej, 252m², garáž

Reality Nemšová Rodinný dom | Za Soľnou | 160 m²

195 000 €
1219 €/m²



Novostavba 4-izbové bungalovu vo vybornej lokalite -Nemsova

Reality Nemšová Rodinný dom | 100 m²

229 000 €
2290 €/m²



Chcem dostávať podobné inzeráty e-mailom.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, v odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913954.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 13/2025.

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



