Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 54 Nové Zámky,
mobil 0903 100 626, 0949 272 847

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

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 10.08.2020, zn. 40 292

ZNALECKÝ POSUDOK
č. 21/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 147 na parcele číslo 145/7, pozemkov parcelné číslo 145/1, 145/3 a 145/7, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Boldog, obec Boldog, okres Senec, vedených na LV č. 415.

Počet strán (z toho príloh): 37 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 12.08.2020

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:
Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 147 na parcele číslo 145/7, pozemkov parcelné číslo 145/1, 145/3 a 145/7, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Boldog, obec Boldog, okres Senec, vedených na LV č. 415.

2. Účel znaleckého posudku:
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
11.08.2020.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
11.08.2020.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:
- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 10.08.2020, značky 40 292 - príloha č. 1,

b) podklady získané znalcom:
- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 11.08.2020,
- Znalecký posudok číslo 06/2020 z archívu znalca, vyhotovený dňa 04.02.2020 - pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 415 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 11.08.2020 (aktualizácia dňa 10.08.2020), okres Senec, obec Boldog, katastrálne územie Boldog - príloha č. 2,
- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 145/1, 145/3 a 145/7 - vytvorená dňa 11.08.2020 cez katastrálny portál, okres Senec, obec Boldog, katastrálne územie Boldog - príloha č. 3,
- Užívacie povolenie, vydalo oddelenie stavebného poriadku Obce Boldog dňa 20.11.2018 pod Č.j.: Výst. 67-18-Bo, právoplatnosť nadobudlo 20.11.2018 – prevzaté zo Znaleckého posudku číslo 06/2020 z archívu znalca - príloha č. 4,
- Oznámenie o zápise do registra adries, vydala Obec Boldog dňa 28.11.2018 pod Sp.zn.: 08/2018 – prevzaté zo Znaleckého posudku číslo 06/2020 z archívu znalca - príloha č. 5,
- Pôdorys 1.NP a rezy Novostavby RD z 02/2018 pre účely ohodnotenia – prevzaté zo Znaleckého posudku číslo 06/2020 z archívu znalca - príloha č. 6,
- Fotodokumentácia - príloha č. 7.

6. Použité právne predpisy a literatúra:
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy,
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:
- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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 neprimeranou pohnútkou.
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:
a) porovnávacia metóda,
b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
d) metóda polohovej diferenciácie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
Žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:
Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Z dôvodu, že na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy, rodinný dom nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:
Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 415 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 11.08.2020, okres Senec, obec Boldog, katastrálne územie Boldog - ktorý tvorí prílohu č. 2.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:
Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 11.08.2020. Obhliadky sa zúčastnil zástupca vlastníka ohodnocovaných nehnuteľností Ing. Ľubomír Hotový.

d) technická dokumentácia:
Zo Znaleckého posudku číslo 06/2020 z archívu znalca, vyhotoveného dňa 04.02.2020 bol prevzaté užívacie povolenie, oznámenie o zápise do registra adries, pôdorys 1.NP a rezy Novostavby RD z 02/2018 pre účely ohodnotenia, z ktorých boli získané údaje pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovaných nehnuteľností a údaj o veku stavby.
Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke. Rozmery stavieb a vonkajších úprav boli získané dostupným spôsobom.

e) údaje katastra nehnuteľnosti:
Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad.

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

Pozemky:
- záhrada, parcelné číslo 145/1,
- záhrada, parcelné číslo 145/3,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 145/7.

Stavby:
- rodinný dom súpisné číslo 147 na parcele číslo 145/7,
Ploty:
- plot od ulice s bránkou a dvomi bránami,
- plot bočný,
- plot zadný,
Studne:
- studňa vŕtaná,
Vonkajšie úpravy:
- vodovodná prípojka,
- vodomerná šachta,
- kanalizačná prípojka do žumpy,
- žumpa,
- kanalizačná prípojka,
- elektrická prípojka,
- plynová prípojka,
- vonkajšie schody,
- elektrické osvetlenie záhrady,
- vonkajší samočistiaci bazén,
- servisná šachta ku bazénu,
- závlahový systém.
- spevnené plochy z betónovej dlažby,
- spevnené plochy drevené.

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD s.č. 147 na p.č. 145/7

POPIS STAVBY

Rodinný dom bol postavený ako dizajnová novostavba s prvkami modernej architektúry, skolaudovaná v novembri 2018, objekt je samostatne stojaci, nízkoenergetický, vybudovaný z nadštandardných materiálov v južnej okrajovej časti obce Boldog, v blízkosti seneckého areálu Slnečných jazier, jednopodlažný bez podpivničenia, murovaný s plochou strechou, zásobený pitnou vodou z obecného vodovodu cez vodomernú šachtu, vybudovaná je podzemná elektrická prípojka a plynová prípojka, splašková kanalizácia je zvedená do samostatnej žumpy, vybudovaná je kanalizačná prípojka po úroveň hranice pozemku a pripravená na napojenie po zamýšľanom vybudovaní uličnej kanalizačnej vetvy, stavba je založená na železobetónovej základovej doske, murivo je z keramických tehál, obvodové steny hrúbky 30 cm sú zateplené 20 cm polystyrénom, stropná doska je železobetónová, vonkajšie omietky sú silikátové v kombinácii s drevom.
Dom dispozične pozostáva z troch samostatných izieb, obývacej izby s jedálňou a kuchyňou, kúpeľne s WC so šatníkom pri zadnej izbe, chodbičky a spoločnej kúpeľne s WC pre dve predné izby, predsiene so

samostatnou miestnosťou WC a technickou miestnosťou s kotlom ÚK a príslušenstvom, samostatnej skladovacej miestnosti s vonkajším vstupom, vstup na terasu je z dvoch izieb, obývačky a kuchyne, vnútorné omietky sú vápenno-cementové so stierkou, v hygienických priestoroch s kombináciou keramického obkladu, nášľapné vrstvy podláh sú z podlahoviny Vinyll - Belgický, dlažby City stone design - Grenada Granito, v troch izbách a šatníku sú lepené koberce, podhľady sadrokartónové s bodovými Led svietidlami, vstupné vonkajšie dvere sú plastové s okrasným čiastočným presklením, dvere na terasu sú veľkoplošné posuvné, doplnené vonkajšími hliníkovými žalúziami s elektrickým pohonom ovládaným diaľkovo, interiérové dvere drevené plné s kovaním Tupai, okná sú plastové šesťkomorové typ Salamander s izolačným trojsklom.

V kuchyni je moderná kuchynská linka s oddeleným kuchynským pultom s granitovým drezom a spotrebičmi, je zabudovaná mikrovlnná rúra značky Siemens, zabudovaný kávovar značky Siemens, elektrická indukčná varná platňa s priamym stredovým odsávaním značky BORA, zabudovaná chladnička a zásuvková mraznička značky Siemens, zabudovaná umývačka riadu značky Bosch, dve kúpeľne s WC Geberit, jedno samostatné WC Geberit, nadštandardné zariaďovacie predmety, podomietkové sprchovacie batérie typ Grohe, umývadlá v toaletnej skrinke, zrkadlá s Led osvetlením, v dome sú vyhotovené podomietkové slaboprúdové rozvody Wifi, dátových a televíznych sietí, kamerového systému, alarmu, ozvučenie Bluesound soundbar + subwoofer, inštalovaná je satelitná anténa UPC.

Kúrenie je teplovodné podlahové v kombinácii s kúpeľňovými radiátormi, zdrojom ústredného kúrenia je plynový kotol Viessmann s externým zásobníkom ohrievanej vody, dodatkové prikurovanie možné v obývačke vybudovaným moderným plynovým kozubom 3,6 kW typ Krbex, ovládaným diaľkovo, klimatizácia Hitachi je inštalovaná v každej obytnej miestnosti diaľkovo ovládaná.

Vybudovaná je vŕtaná studňa prevažne na polievanie trávy úžitkovou vodou, oplotenie od ulice s bránkou a dvomi posuvnými bránami s elektrickým pohonom ovládanými diaľkovo, bočné oplotenie pletivové, sčasti obložené dielcami s umelým brečtanom, zadné oplotenie z betónových dielcov.

Za domom je vybudovaný vonkajší samočistiaci bazén dĺžky 11 m, šírky 4 m a hĺbky 1,5 m typ Compass so solinatorom a solárnym elektrickým prekrytím, servisná šachta ku bazénu, studni a závlahe 4 x 2 m, hl 1,8 m, vybudovaný je závlahový systém s automatickým ovládaním, osvetlenie záhrady, spevnené plochy z betónovej dlažby 40 x 60 cm, hrúbky 8 cm, spevnená plocha terasy pri dome s vonkajšími schodmi a plochy pri bazéne s nášľapnou vrstvou z exotického dreva typ Garapa.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k_{ZP}
1. NP	2018	9,70*23,95-2,80*11,40/2	216,36	120/216,36=0,555

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
3	**Podmurovka**	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
4	**Murivo**	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	**Deliace konštrukcie**	
	5.2 sadrokartónové	240

6	**Vnútorné omietky**	
	6.2 sádrové, striekané (hrubozrnné)	625
7	**Stropy**	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
9	**Ploché strechy**	
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335
11	**Krytiny na plochých strechách**	
	11.2 z dlaždic na izolácii proti vode	870
12	**Klampiarske konštrukcie strechy**	
	12.1.a z medeného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, kominy, prieniky, snehové zachytávače)	220
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	**Fasádne omietky**	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	120
15	**Obklady fasád**	
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	135
17	**Dvere**	
	17.5 plastové plné alebo zasklené	570
18	**Okná**	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**	
	23.1 kamenné dlažby	345
24	**Ústredné vykurovanie**	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**	
	25.1 svetelná, motorická	280
26	**Domáci telefón (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 centrálneho zdroja	35
31	**Inštalácia plynu**	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	**9045**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (4 ks)	40
34	**Zdroj teplej vody**	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	**Zdroj vykurovania**	

	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
36	**Vybavenie kuchyne alebo práčovne**	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (2 ks)	250
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6.5 bm)	358
37	**Vnútorné vybavenie**	
	37.5 umývadlo (3 ks)	30
	37.9 samostatná sprcha (2 ks)	150
38	**Vodovodné batérie**	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	**Záchod**	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (3 ks)	240
40	**Vnútorné obklady**	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
45	**Elektrický rozvádzač**	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
-	**Konštrukcie naviac**	
	klimatizácia (4 ks)	1644
	kamerový systém (1 ks)	205
	zabezpečovacie zariadenie (1 ks)	175
	dátový systém (1 ks)	170
	plynový kozub (1 ks)	411
	systém vonkajších žalúzií (1 ks)	565
	zabudovaný kávovar (1 ks)	92
	zabudovaná mikrovlnná rúra (1 ks)	67
	varná doska s odsávaním (1 ks)	98
	Spolu	**5875**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,629
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. NP	(9045 + 5875 * 0,555)/30,1260	408,47

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2018	2	118	120	1,67	98,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	408,47 €/m²*216,36 m²*2,629*0,95	220 724,90
Technická hodnota	98,33% z 220 724,90	217 038,79

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot od ulice s bránkou a dvomi bránami

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	7,60m	700	23,24 €/m
	Spolu:			**23,24 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	12,16m²	435	14,44 €/m
4.	**Plotové vráta:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks
5.	**Plotové vrátka:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 7,6 m
Pohľadová plocha výplne: 7,6*1,6 = 12,16 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,629
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 od ulice s bránkou a dvomi bránami	2018	2	78	80	2,50	97,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(7,60m * 23,24 €/m + 12,16m² * 14,44 €/m² + 2ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,629 * 0,95	2 446,54
Technická hodnota	97,50 % z 2 446,54 €	2 385,38

2.2.2 Plot bočný

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpikmi	65,50m	225	7,47 €/m
	Spolu:			**7,47 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	117,90m²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 65,5 m
Pohľadová plocha výplne: 65,5*1,8 = 117,90 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,629
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 bočný	2018	2	78	80	2,50	97,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(65,50m * 7,47 €/m + 117,90m² * 12,61 €/m²) * 2,629 * 0,95	4 935,17
Technická hodnota	97,50 % z 4 935,17 €	4 811,79

2.2.3 Plot zadný

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpikmi	12,60m	225	7,47 €/m
	Spolu:			**7,47 €/m**

3.	**Výplň plotu:**			
	z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	25,20m²	545	18,09 €/m

Dĺžka plotu: 12,6 m
Pohľadová plocha výplne: 12,6*2,0 = 25,20 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,629
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 zadný	2018	2	78	80	2,50	97,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(12,60m * 7,47 €/m + 25,20m² * 18,09 €/m²) * 2,629 * 0,95	1 373,63
Technická hodnota	97,50 % z 1 373,63 €	1 339,29

2.2.4 Studňa

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: vŕtaná
Hĺbka: 8 m
Priemer: 300 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,629
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95
Rozpočtový ukazovateľ: 98,42 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	2018	2	68	70	2,86	97,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(98,42 €/m * 8m + 320,65 €/ks * 1ks) * 2,629 * 0,95	2 767,31
Technická hodnota	97,14 % z 2 767,31 €	2 688,16

2.2.5 Vodovodná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,629
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	2018	2	78	80	2,50	97,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	5 bm * 41,49 €/bm * 2,629 * 0,95	518,12
Technická hodnota	97,50 % z 518,12 €	505,17

2.2.6 Vodomerná šachta

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, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 7660/30,1260 = 254,27 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 1,15*1,15*1,5 = 1,98 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,629
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	2018	2	78	80	2,50	97,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1,98 m³ OP * 254,27 €/m3 OP * 2,629 * 0,95	1 257,40
Technická hodnota	97,50 % z 1 257,40 €	1 225,97

2.2.7 Kanalizačná prípojka do žumpy

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) Pripojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 855/30,1260 = 28,38 €/bm
Počet merných jednotiek: 9 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,629
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	2018	2	78	80	2,50	97,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	9 bm * 28,38 €/bm * 2,629 * 0,95	637,92
Technická hodnota	97,50 % z 637,92 €	621,97

2.2.8 Žumpa

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3250/30,1260 = 107,88 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 25 m³ OP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,629
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	2018	2	78	80	2,50	97,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	25 m³ OP * 107,88 €/m3 OP * 2,629 * 0,95	6 735,89
Technická hodnota	97,50 % z 6 735,89 €	6 567,49

2.2.9 Kanalizačná prípojka

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.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 530/30,1260 = 17,59 €/bm
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,629
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	2020	0	80	80	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10 bm * 17,59 €/bm * 2,629 * 0,95	439,32
Technická hodnota	100,00 % z 439,32 €	439,32

2.2.10 Elektrická prípojka

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 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 €/bm
Počet merných jednotiek: 8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,629
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 prípojka	2018	2	78	80	2,50	97,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	8 bm * (17,43 €/bm + 0 * 10,46 €/bm) * 2,629 * 0,95	348,26
Technická hodnota	97,50 % z 348,26 €	339,55

2.2.11 Plynová prípojka

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. Pripojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 425/30,1260 = 14,11 €/bm
Počet merných jednotiek: 7 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,629
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 [%]
Plynová prípojka	2018	2	78	80	2,50	97,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	7 bm * 14,11 €/bm * 2,629 * 0,95	246,68
Technická hodnota	97,50 % z 246,68 €	240,51

2.2.12 Vonkajšie schody

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 €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: 6,3*3 = 18,9 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,629
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 [%]
Vonkajšie schody	2018	2	78	80	2,50	97,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	18,9 bm stupňa * 12,78 €/bm stupňa * 2,629 * 0,95	603,26
Technická hodnota	97,50 % z 603,26 €	588,18

2.2.13 Vonkajší samočistiaci bazén

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Bazény
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 13. Bazény
Bod: 13.7. Laminátový

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 11,0*4,0*1,5 = 66 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,629
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 [%]
Vonkajší samočistiaci bazén	2018	2	48	50	4,00	96,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	66 m³ OP * 59,09 €/m3 OP * 2,629 * 0,95	9 740,30
Technická hodnota	96,00 % z 9 740,30 €	9 350,69

2.2.14 Servisná šachta ku bazénu

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.g) Betónová monolitická - hĺbka 2,0 m

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 8600/30,1260 = 285,47 €/Ks
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,629
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 [%]
Servisná šachta ku bazénu	2018	2	48	50	4,00	96,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 Ks * 285,47 €/Ks * 2,629 * 0,95	712,98
Technická hodnota	96,00 % z 712,98 €	684,46

2.2.15 Závlahový systém

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.4. Záhradné vodovody
Položka: 1.4.b) Podzemný rozvod DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 145/30,1260 = 4,81 €/bm
Počet merných jednotiek: 100 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,629
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 [%]
Závlahový systém	2018	2	78	80	2,50	97,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	100 bm * 4,81 €/bm * 2,629 * 0,95	1 201,32
Technická hodnota	97,50 % z 1 201,32 €	1 171,29

2.2.16 Spevnené plochy z betónovej dlažby

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.c) Terazzové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 720/30,1260 = 23,90 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 6,5*6,5+3,0*20,6 = 104,05 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,629
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 z betónovej dlažby	2018	2	58	60	3,33	96,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	104,05 m² ZP * 23,9 €/m2 ZP * 2,629 * 0,95	6 210,89
Technická hodnota	96,67 % z 6 210,89 €	6 004,07

2.2.17 Spevnené plochy drevené

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: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
Položka: 8.5.d) Z drevených špalíkov dubových - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 925/30,1260 = 30,70 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 9,8*6,2+3,4*7,0+2,8*11,4 = 116,48 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,629
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 drevené	2018	2	58	60	3,33	96,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	116,48 m² ZP * 30,7 €/m2 ZP * 2,629 * 0,95	8 931,08
Technická hodnota	96,67 % z 8 931,08 €	8 633,68

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD s.č. 147 na p.č. 145/7	220 724,90	217 038,79
Plot od ulice s bránkou a dvomi bránami	2 446,54	2 385,38
Plot bočný	4 935,17	4 811,79
Plot zadný	1 373,63	1 339,29
Studňa	2 767,31	2 688,16
Vodovodná prípojka	518,12	505,17
Vodomerná šachta	1 257,40	1 225,97
Kanalizačná prípojka do žumpy	637,92	621,97
Žumpa	6 735,89	6 567,49
Kanalizačná prípojka	439,32	439,32
Elektrická prípojka	348,26	339,55
Plynová prípojka	246,68	240,51
Vonkajšie schody	603,26	588,18
Vonkajší samočistiaci bazén	9 740,30	9 350,69
Servisná šachta ku bazénu	712,98	684,46
Závlahový systém	1 201,32	1 171,29
Spevnené plochy z betónovej dlažby	6 210,89	6 004,07
Spevnené plochy drevené	8 931,08	8 633,68
Celkom:	**269 830,97**	**264 635,76**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Boldog v rovnomennom katastrálnom území. Obec Boldog je vzdialená komunikáciami cca 3,5 km severovýchodne od centra okresného mesta Senec a cca 32 km severovýchodovýchodne od centra Hlavného mesta SR Bratislavy. Lokalita s ohodnocovaným rodinným domom sa nachádza v južnej úplne okrajovej tichej časti obce, v okolí sú prevažne novovybudované rodinné domy, v obci je dobrá občianska vybavenosť, potraviny. Ohodnocované nehnuteľnosti sú vzdialené komunikáciami cca 4 km severne od areálu Slnečných jazier, hlavne letným rekreačným strediskom, Aquathermal, Wellnes – Spa a podobne, vyhľadávanými rekreantami zo širokého okolia aj okolitých krajín. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce, v blízkosti sa nachádza zástavka MHD. Je možnosť napojenia na obecné rozvody vody, plynu a elektro. V okresnom meste Senec je kompletná občianska vybavenosť - obchody, úrady, školy, škôlky, banky a ostatné. Mesto má veľmi dobrú dopravnú polohu, neďaleko prechádza diaľnica D1 Bratislava - Žilina a priamo mestom prechádza železničná trať Budapešť -Štúrovo - Bratislava. Relatívne blízko sa nachádza aj letisko M. R. Štefánika v Bratislave a hraničné priechody do Rakúska a Maďarska.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom je vybudovaný pre účel bývania, s iným využívaním neuvažujem. Využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 415 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:
Oznámenie o začati výkonu záložného práva na pozemky parc.č. 145/1, 145/3,145/7 a na rodinný dom súp. číslo 147 parc. č. 145/7 v prospech Všeobecná úverová banka, a. s., IČO: 31320155, P-641/2019.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 415 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:
Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky,a.s., BA (IČO 31 320 155) na pozemky parc. č. 145/1, 145/3, 145/7 a na rodinný dom súp. číslo 147 parc. č. 145/7, V-661/2019 zo dňa 20.02.2019;
Exekučné záložné právo v prospech Ing.Juraj Kútik-obchodná firma,Banská Bystrica (IČO:14419963) na nehnuteľnosti rodinný dom sč 147 na parc.č.145/7, na pozemky parc.č.145/1, parc.č.145/3, parc.č.145/7, v podiele 1/1,podľa exekučného príkazu č. 18EX 121/20-19 zo dňa 04.08.2020 (súdny exekútor mgr. Vladimír Cipár), Z-4927/2020,pvz 144/20.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 415 z Katasterportálu je v časti Iné uvedené:
Gp č. overenia 1941/2018 zo dňa 08.10.2018, ZPMZ 414, Z-6820/2018.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danom mieste a čase v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Nezamestnanosť sa pohybuje v obci pod hranicou 10 %.
Koeficient polohovej diferenciácie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v obciach sa pohybuje od 0,20 do 0,30. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Za účelom dosiahnutia kúpnej ceny som stanovil hodnotu 0,60.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

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	III.	0,600	13	7,80
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností**				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,800	8	14,40
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti**				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti**				

	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je viac ako 20%	I.	1,800	6	10,80
6	**Typ nehnuteľnosti**				
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,800	10	18,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	9	10,80
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby**				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,800	6	10,80
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám**				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	**Konfigurácia terénu**				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby**				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,600	7	4,20
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti**				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,330	7	2,31
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)**				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,330	10	3,30
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,330	8	2,64
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby**				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,800	9	16,20
16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.**				
	zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe kratšej ako 5 rokov	I.	1,800	8	14,40
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia**				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností**				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	**Názor znalca**				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	1,200	20	24,00
	Spolu			**180**	**202,71**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 202,71/ 180	1,126
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 264 635,76 € * 1,126	**297 979,87 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

POPIS

Pozemky parcelné číslo 145/1 a 145/3 sú zaradené v katastri nehnuteľnosti ako záhrada. Pozemok parcelné číslo 145/7 je zaradený v katastri nehnuteľnosti ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Boldog v rovnomennom katastrálnom území. Obec Boldog má podľa údaju z internetovej stránky cca 426 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú rovinaté.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem, tzn. v tomto prípade na Hlavné mesto SR Bratislavu. Stanovil som hodnotu 80 % z východiskovej hodnoty 66,39 €.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \times VŠHMJ \quad [Sk],$$

kde:
M - výmera pozemku v m2,
VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m2.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \times kPD \quad [Sk/m2],$$

kde:
VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$kPD = kS \times kV \times kD \times kF \times kI \times kZ \times kR \quad [-],$$

kde:
kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),
kV - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),
kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),
kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),
kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),
kZ - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00-3,00),
kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera [m²]
145/1	záhrada	277	277,00	1/1	277,00
145/3	záhrada	349	349,00	1/1	349,00
145/7	zastavané plochy a nádvoria	251	251,00	1/1	251,00
Spolu výmera					877,00

Obec: Boldog

Východisková hodnota: VH_{MJ} = 80,00% z 66,39 €/m² = 53,11 €/m²

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	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,33
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 0,90 * 1,10 * 0,90 * 1,30 * 1,33 * 1,00 * 1,00	1,5405
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 53,11 €/m² * 1,5405	81,82 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ = 877,00 m² * 81,82 €/m²	**71 756,14 €**

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 145/1	277,00 m² * 81,82 €/m² * 1 / 1	22 664,14
parcela č. 145/3	349,00 m² * 81,82 €/m² * 1 / 1	28 555,18
parcela č. 145/7	251,00 m² * 81,82 €/m² * 1 / 1	20 536,82
Spolu		**71 756,14**

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpísaná v rekapitulácii.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD s.č. 147 na p.č. 145/7	244 385,68
Plot od ulice s bránkou a dvomi bránami	2 685,94
Plot bočný	5 418,08
Plot zadný	1 508,04
Studňa	3 026,87
Vodovodná prípojka	568,82
Vodomerná šachta	1 380,44
Kanalizačná prípojka do žumpy	700,34
Žumpa	7 394,99
Kanalizačná prípojka	494,67
Elektrická prípojka	382,33
Plynová prípojka	270,81
Vonkajšie schody	662,29
Vonkajší samočistiaci bazén	10 528,88
Servisná šachta ku bazénu	770,70
Závlahový systém	1 318,87
Spevnené plochy z betónovej dlažby	6 760,58
Spevnené plochy drevené	9 721,52
Spolu stavby	**297 979,87**
Pozemky	
pozemok - parc. č. 145/1 (277 m²)	22 664,14
pozemok - parc. č. 145/3 (349 m²)	28 555,18
pozemok - parc. č. 145/7 (251 m²)	20 536,82
Spolu pozemky (877,00 m²)	**71 756,14**
Všeobecná hodnota celkom	**369 736,01**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**370 000,00**

Slovom: Tristosedemdesiattisíc Eur

V Nových Zámkoch, dňa 12.8.2020

Ing. Miroslav Tokár

Ing. Miroslav Tokár ZNALEC odbor: Stavebníctvo, Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 10.08.2020, značky 40 292 – 2 strany,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 415 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 11.08.2020 (aktualizácia dňa 10.08.2020), okres Senec, obec Boldog, katastrálne územie Boldog - 2 strany,
- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 145/1, 145/3 a 145/7 - vytvorená dňa 11.08.2020 cez katastrálny portál, okres Senec, obec Boldog, katastrálne územie Boldog - 1 strana,
- Užívacie povolenie, vydalo oddelenie stavebného poriadku Obce Boldog dňa 20.11.2018 pod Č.j.: Výst. 67-18-Bo, právoplatnosť nadobudlo 20.11.2018 – 2 strany,
- Oznámenie o zápise do registra adries, vydala Obec Boldog dňa 28.11.2018 pod Sp.zn.: 08/2018 – 1 strana,
- Pôdorys 1.NP a rezy Novostavby RD z 02/2018 pre účely ohodnotenia – 2 strany,
- Fotodokumentácia - 1 strana.

Spolu: 11 strán

IČO: 35 849 703
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Ing. Miroslav Tokár
Bratov Baldigarovcov 13
94054 Nové Zámky

V Bratislave, dňa 10.08.2020
Vybavuje: Dušan Dičér, 02/59490131

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Naša značka: 40292

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. **Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:**

LV č.	Katastr. odbor okr. úradu	Katastrálne územie	Obec
415	Senec	BOLDOG	Boldog

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
145/1	záhrada	277	415
145/3	záhrada	349	415
145/7	zastavaná plocha a nádvorie	251	415

Stavby:

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Popis stavby	LV č.
147	145/7	Rodinný dom	415

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Horse Trading, s.r. o.,
Sídlo, resp. bydlisko:	Reca 12 , 925 26 Reca
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	46 565 833

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

11.08.2020 o 11:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii". V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy zp@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

U9, a.s., Zelinárska 6
821 08 Bratislava
OS Bratislava I., odd. Sa vl. 3070/B
IČO:35849703 DIČ:2021706280
IČ DPH:SK2021706280

U9, a.s.
v z. Ing. Zuzana Pruszkayová

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Senec
Obec: BOLDOG
Katastrálne územie: Boldog

Dátum vyhotovenia 11.08.2020
Čas vyhotovenia: 18:37:12

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 415

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	*Výmera v m2*	*Druh pozemku*	*Spôsob využ. p.*	*Umiest. pozemku*	*Právny vzťah*	*Druh ch.n.*
145/ 1	277	záhrada	4	1		
145/ 3	349	záhrada	4	1		
145/ 7	251	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:
Spôsob využívania pozemku:
15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
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*
147	145/ 7	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 miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka* *Spoluvlastnícky podiel*

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Horse Trading, s.r.o., Reca 12, Reca, PSČ 925 26, SR 1 / 1
IČO :

Poznámka	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na pozemky parc.č. 145/1, 145/3,145/7 a na rodinný dom súp. číslo 147 parc. č. 145/7 v prospech Všeobecná úverová banka, a. s., IČO: 31320155, P-641/2019
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V-331/2018 zo dňa 22.2.2018, pvz 38/18
Titul nadobudnutia	Oznámenie o určení súpisného čísla 08/2018 zo dňa 28.11.2018, Z-6820/2018

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

1 Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky,a.s., BA (IČO 31 320 155) na pozemky parc. č. 145/1, 145/3, 145/7 a na rodinný dom súp. číslo 147 parc. č. 145/7, V-661/2019 zo dňa 20.02.2019
1 Exekučné záložné právo v prospech Ing.Juraj Kútik-obchodná firma,Banská Bystrica (IČO:14419963) na nehnuteľnosti rodinný dom sč 147 na parc.č.145/7, na pozemky parc.č.145/1, parc.č.145/3, parc.č.145/7, v podiele 1/1,podľa exekučného príkazu č. 18EX 121/20-19 zo dňa 04.08.2020 (súdny exekútor mgr. Vladimír Cipár), Z-4927/2020,pvz 144/20

Iné údaje:

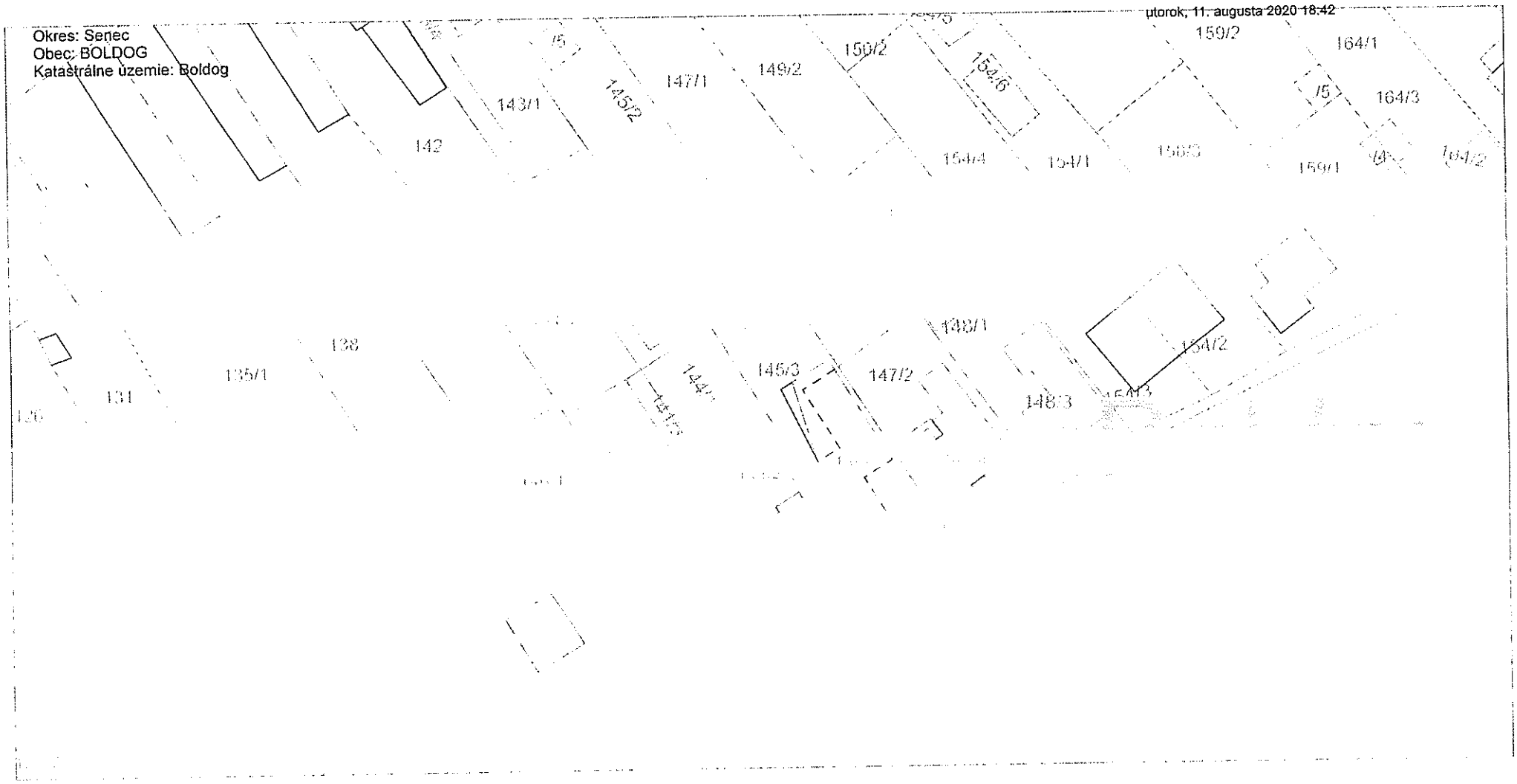
1 Gp č.overenia 1941/2018 zo dňa 08.10.2018, ZPMZ 414, Z-6820/2018

Poznámka:

Bez zápisu.

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál



Obec Boldog
oddelenie stavebného poriadku
Boldog ,925 26

Č. j.: Výst.67-18-Bo dňa 20.11.2018

Rozhodnutie

Stavebník Horse Trading s r.o., Reca 12, 925 26 podal dňa 10.10.2018 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu **'rodinný dom '**, pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie Obcou Boldog , oddelenie stavebného poriadku dňa **9.5.2018** pod č. **Výst.15-18-Bo** .

Obec Boldog , ako stavebný úrad príslušný podľa §117 ods. 1 Zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov po preskúmaní návrhu žiadateľa a na základe ústneho konania spojeného s miestnym zisťovaním. v súlade s ustanovením §82 ods.1 stavebného zákona

povoľuje užívanie stavby

'rodinného domu ', postavenej na pozemku parc. č. **145/7** katastrálne územie **Boldog** .

Stavba obsahuje : vstup. chodba . technická miestnosť, obývačka + kuchyňa . tri izby , hygienické zariadenia , terasa
vrátane prípojky elektriny. vody, plynu a kanalizácie do žumpy.

Pre užívanie stavby Obec Boldog , oddelenie stavebného poriadku v súlade s ustanovením § 82 ods. 2 stavebného zákona určuje tieto podmienky:

rodinný dom využívať na bývanie

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní neboli na stavbe zistené také nedostatky. ktoré by bránili užívaniu stavby na povolený účel .

Odôvodnenie

Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia predmetnej stavby bol posúdený na ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním. ktoré sa konalo dňa 13.11.2018.

V konaní sa zistilo, že stavba bola uskutočnená v súlade s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní a boli dodržané podmienky stavebného povolenia a podmienky určené pre umiestnenie stavby . Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie, preto stavebný úrad rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia .

Poučenie

Podľa § 54 správneho poriadku proti tomuto rozhodnutiu môžu účastníci konania v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia podať odvolanie na stavebný úrad – Obec Boldog ,925 26. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po využití všetkých riadnych opravných prostriedkov.

OBEC BOLDOG

Csaby Alajz
starosta obce

Doručuje sa:
Horse Trading s r.o., Reca 12, 925 26

Na vedomie po právoplatnosti:
NED-ateliér Ing.Zoltán Belokostolský , Karloveské rameno 49, Bratislava , 841 04
Obec , Boldog , 925 26

Vybavuje: Ing. Kaiserová telefón:02/20205139



OBEC BOLDOG, 925 26 Boldog č. 89

Sp.zn.: 08/2018 V Boldogu, dňa: 28.11.2018

Horse Trading s r.o.
925 26 Reca č.12

Oznámenie o zápise do registra adries
/na základe ust. § 6 ods.3 vyhl. č.31/2003 Z.z./

Obec Boldog, ako príslušný správny orgán podľa § 2 ods.1 zákona SNR č.369/1990 Zb. z. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov vo veci žiadosti o určenie súpisného čísla žiadateľa **Horse Trading s r.o., 925 26 Reca č.12** evidovanej pod č.: 08/2018 zo dňa: 28.11.2018 vyhovela tejto žiadosti a

rozhodla o určení súpisného čísla ... 147 ..... zápisom do registra adries

Obec Boldog na základe § 6 ods. 3 vyhlášky č.31/2003 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb v znení vyhl. č. 141/2015 Z.z. v spojení s § 27 a ods.2 z.SNR č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

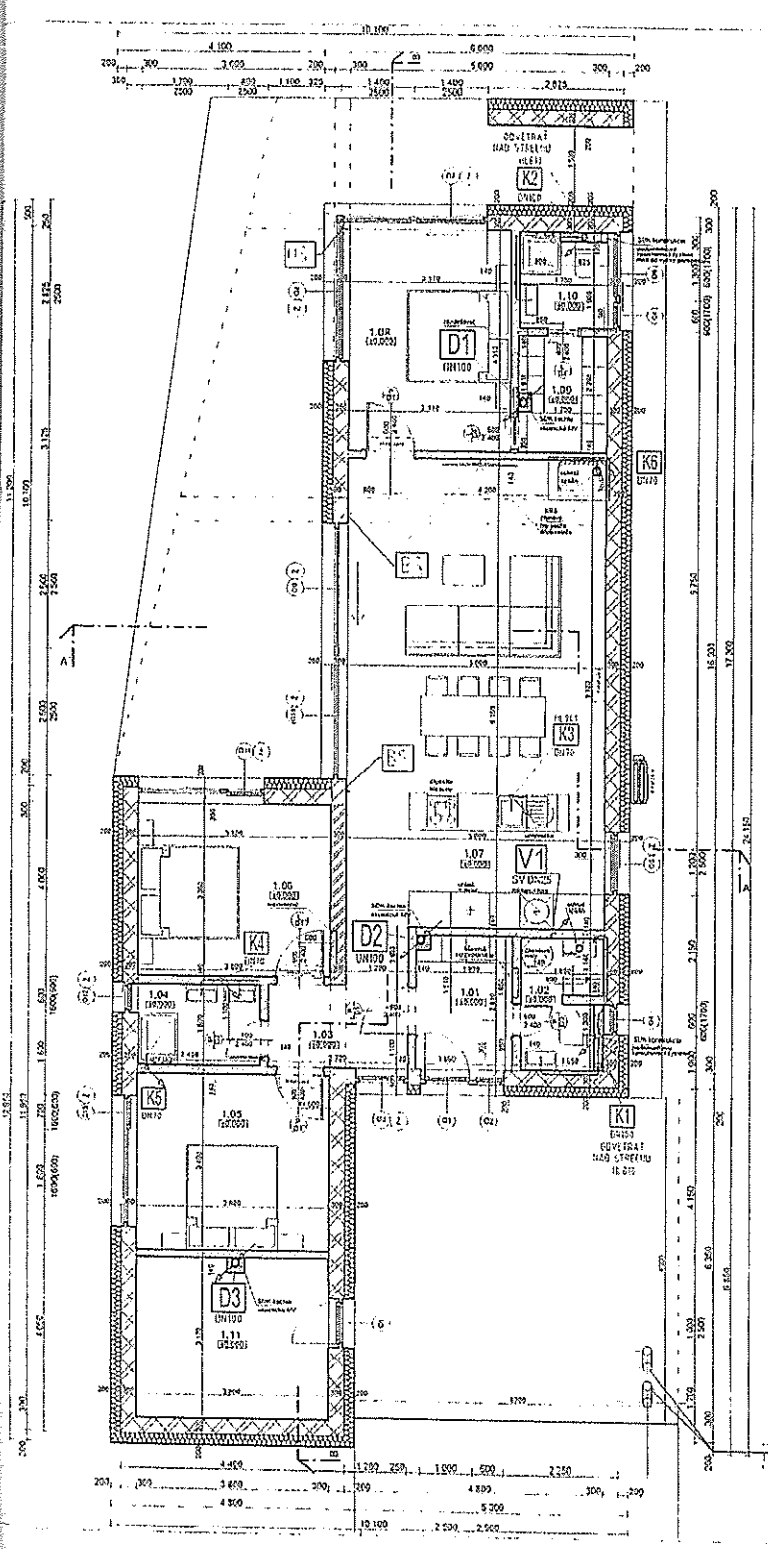
pre: **rodinný dom/10/,ktorý bol postavený v k.ú. Boldog na pozemku parc.č.:145/7**

uviesť kód druhu stavby podľa prílohy č.7 vyhl. Úradu geodézie a kartografie a katastra SR č. 461/2009 Z.z./

postavený v obci Boldog, číselný kód obce: 503681.

Alojz Časný
starosta obce

Telefón: 0245915223 e-mail: starosta@boldog.sk



ŽB STĹP - viď dokumentácia statika - výkres tvaru

OCEĽOVÁ STOJKA - viď. dokumentácia statika - výkres tvaru

OCEĽOVÁ OVOJSTOJKA - viď. dokumentácia statika - výkres tvaru

Kx OZNAČENIE ODPADOVÉHO POTRUBIA SPLAŠKOVEJ KANALIZÁCIE

Dx OZNAČENIE ODPADOVÉHO POTRUBIA DAŽĎOVEJ KANALIZÁCIE

HL810 VETRACIA HLAVICA DN150 - VYVEDENÁ NAD STREŠNU

HL901 PREVZDUŠŇOVACIA HLAVICA DN110 S UVOJATOU VZDUCHOVOU IZOLÁCIOU

Vx OZNAČENIE STUPAČKY VODOVODNÉHO POTRUBIA - [illegible]

GRAFICKÉ ZNAČENIE MATERIÁLOV

LEGENDA POLOŽIEK

- (O) POLOŽKA OVERE
- (O) POLOŽKA OKNÁ
- (Z) POLOŽKA EXTERIÉROVÉ ŽALÚZIE - ZAOMIFTKOVÝ SYSTÉM
- (K) POLOŽKA KOMÍN, TELESA PLYN. KOTLA
- (P) POLOŽKA SKLADBY PODLAH
- (S) POLOŽKA SKLADBY STRIECH
- (M) POLOŽKA SKLADBA MURIVA
- HORNÁ HRANA
- SPODNÁ HRANA
- PROSTÝ BETÓN - ZÁKLADY

LEGENDA MIESTNOSTÍ 1.NP

PODLAŽIE	MIESTNOSŤ		PODLAHA	STENY	STROP	PLOCHA
1.NP	1.01	ZÁDVERIE	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	1.02	WC	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	1.03	CHODBA	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	1.04	KÚPEĽŇA	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	1.05	IZBA	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	1.06	IZBA	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	1.07	OBYV. IZBA+KUCH.+JEDÁL.	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	1.08	SPÁLŇA	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	1.09	ŠATŇA	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	1.10	KÚPEĽŇA	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	1.11	SKLAD	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
CELKOVÁ OSYPNÁ PLOCHA 1.NP						[illegible]
CELKOVÁ UŽITKOVÁ PLOCHA 1.NP						[illegible]

POZNÁMKY:

- POLOHU, VEĽKOSŤ DIMENZIU A MATERIÁL VŠETKÝCH RÚROVÝCH SIETÍ JE POTREBNÉ OVERIŤ, NAJ. KRYTIE, KRUŽOVANIE ALEBO SÚSEDSTVO PODZEMNÝCH VEDENÍ JE POTREBNÉ ODOBRAŤ V ZMYSLE VYH. [illegible]
- PRED REALIZÁCIOU ZAMERAŤ SKUTOČNÉ ROZMERY NA STAVBE, DISPROPORCIE OPROTI PROJEKTOVEJ DOKUMENTÁCII KONZULTOVAŤ S PROJEKTANTOM.
- PRED ZAHÁJENÍM ZEMNÝCH PRÁC JE POTREBNÉ PREVZAŤ DOTKNUTÝCH SPRÁVCOV PODZEMNÝCH VEDENÍ ZA ÚČELOM ICH VYTÝČENIA.

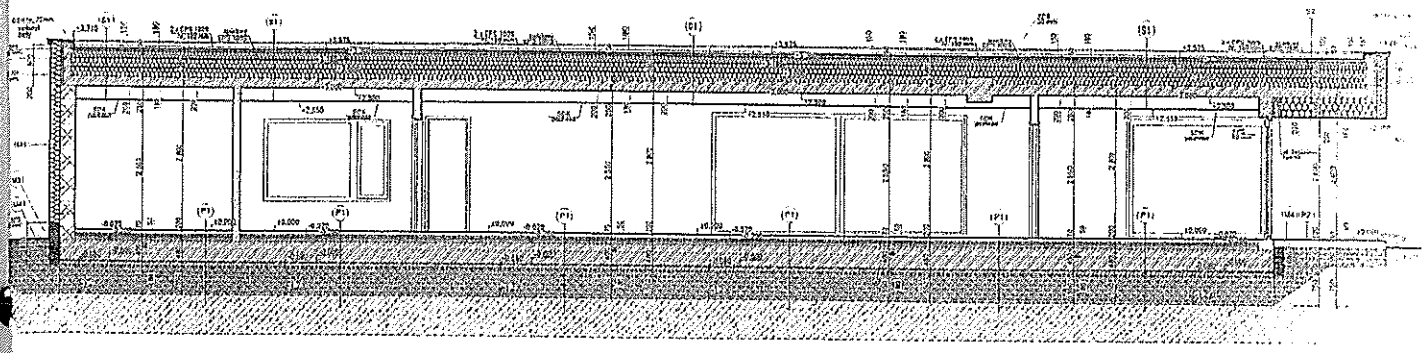
Ⓒ PROJEKT NEROBÍ ZA FUNKČNOSŤ, SPRÁVNOSŤ A CHOD ZARIADENÍ A SYSTÉMU, POKIAĽ NIEČO ZNIČENÉ, AKÉKOĽVEK POTRUBIA, ZARIADENIA ALEBO INŠTALOVANÁ UVEDENÉ V PROJEKTE STAVBY BEZ PREDCHÁDZAJÚCEJ KONZULTÁCIE S PROJEKTANTOM.

Ⓛ TENTO PROJEKT JE SPRACOVANÝ NA STUPEŇ PROJEKTU PRE STAVEBNÉ POVOLENIE. PRI REALIZÁCII JE POTREBNÉ DODRŽAŤ VŠETKY BEZPEČNOSTNÉ PREDPISY, TECHNOLOGICKÉ POSTUPY A NORMY.

POZNÁMKA:

Zodpovedný projektant	Vypracoval, kreslil, navrhoval	
Ing.arch. Zoltán Deliakostolský	Branislav Pavlo	
Miesto stavby: Bokšo	Okres: Senec	
Investor: Horse Trading s. r. o., Rece IZ, 92578 Rece		Dátum: 03/2015
Stavba: NOVOSTAVBA OBJEKTU RODINNÉHO DOMU		Mierka: 1:50
parc. číslo: 145/3, 145/1		Formát: 594 x 594
Katastrálne územie: Bokšo	PÔDORYS 1.NP	Číslo výkresu: 03
Stavebná časť: Architektúra		

EZ POZDĹŽNY A-A´



GRAFICKÉ ZNAČENIE MATERIÁLOV

OBVODOVÉ MUROVÁ hr.300 mm
Tehla Family Sivková, hr. 300 mm
rozmer 247x300x249 mm, na lepidlo
+ TEPELNÁ IZOLÁCIA Z EPS 70F
hr. 200 mm

NOSNÉ MUROVÁ hr.300 mm
Tehla Family Sivková, hr. 300 mm
rozmer 247x300x249 mm, na lepidlo

VNÚTORNÉ PRIEČKY hr. 140 mm
Tehla 14 BRUSENÁ, hr. 140 mm
rozmer 497x140x249 mm, na lepidlo

PRÍČNY BETÓN
Konštrukcie z prostého betónu
(možnosť vyskladnenia kari sietou)

ŽELEZOBETÓN
Konštrukcie z betónu
vystužené betonárskou oceľou

ZÁSYPOVÝ SYPKÝ NÁSYP
SW alebo P-63

ZÁSYPOVÝ NÁSYP

ZEMINA PÔVODNÁ

TEPELNÁ IZOLÁCIA
EPS 70F

TEPELNÁ IZOLÁCIA
EPS 100S

TEPELNÁ IZOLÁCIA
EPS PERIMETER 70FS

HYDROIZOLÁCIA
PVC - Fatrafol

Nepochôdzna strecha - nad interiérom

Štrková vrstva s kamenovým prianím	50 mm
Ochranná geotextília 300 g/m2	
Fatrafol 810 1,5 mm	
Connofol pre vykonanie skúšobnej skrutky	
alebo podkladná geotextília 300 g/m2	
Spádový polystyrén EPS 100S	0 - 150 mm
Tepelná izolácia EPS 100S preklad.	2 x 150 mm
v dvoch vrstvách	
Parotesná Fatrafol	
ŽB stropná doska - vid. statika	200 mm
Zatepľovací systém CKB/CKBI	12,5 mm
Sádrová omietka hr.10 mm	
Penetrácia podkladu	
Maľba 2 maľovacími farbami 2-násobne	

Murivo na Základoch

Vonkajšia omietka Baumit Silikátová 1,5 mm	
Penetrácia Baumit Primer	
Zateplenie z XPS	20 mm
Betónový kefák pre základy	150 mm
Zateplenie z XPS do dobrania	60 mm
Železobetónový prekład - vid. statika	200 mm
Penetrácia Baumit Vivo interiér 3 mm	
Penetrácia podkladu	10 mm
Maľba 2 maľovacími farbami 2-násobne	

(M1) Obvodové murivo

Vonkajšia omietka Baumit Silikátová 1,5 mm	
Penetrácia Baumit Primer	
Zateplenie z EPS 70F	310 mm
Keramická tehla Heluz Family	300 mm
Cementový predstierok Baumit	
Strojová omietka hrubá Baumit 10 mm	
Jemná omietka Baumit Vivo interiér 3 mm	
Penetrácia podkladu	
Maľba 2 maľovacími farbami 2-násobne	

(P1) Vonkajšia stavebná plocha

Betónový stužidlo + Kari M150x150	
v spáde s hlavnou penetračnou izolačnou	80-150 mm
Zhutnený štrkový násyp, fr. 0 - 63 mm	350 mm
Zhutnený násyp	
Rastlý terén	

(M3) Obvodové murivo - nosné

Vonkajšia omietka Baumit Silikátová 1,5 mm	
Penetrácia Baumit Primer	
Zateplenie z XPS	200 mm
Fatrafol 810 1,5 mm	
Podkladná geotextília 300 g/m2	
Keramická tehla Heluz Family 2x4	300 mm
Cementový predstierok Baumit	
Strojová omietka hrubá Baumit 10 mm	
Jemná omietka Baumit Vivo interiér 3 mm	
Penetrácia podkladu	
Maľba 2 maľovacími farbami 2-násobne	

(P2) Vonkajšie stavebné plochy

Drevená podlaha na lištách	50mm
Betónové zo bran Kari M150x150	
v spáde s hlavnou penetračnou izolačnou	80-150 m
Zhutnený štrkový násyp, fr. 0 - 63 mm	350 mm
Zhutnený násyp	

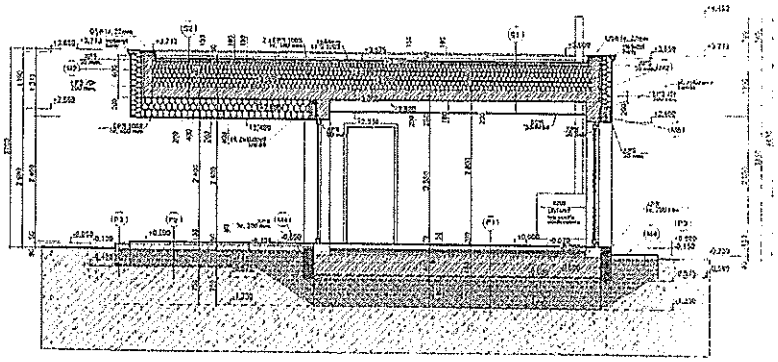
(M2) Murivo atiky

Vonkajšia omietka Baumit Silikátová 1,5 mm	
Penetrácia Baumit Primer	
Zateplenie z EPS 70F	200 mm
Zateplenie z XPS do dobrania	50 mm
ŽB atika - vid. statika	150 mm
Parotesná Fatrafol	
Zateplenie vnútry z EPS 100S	

(P3) Podlaha 1.NP

Drevená podlaha, dlažba	12 mm
Pružná podložka (lepka, lepidlo	3 mm
Hydroizolačná stierka v chvoch vrstvách.	
Len v priestoroch s mokrou prevádzkou	
Ochranný poter	55 mm
PE fólia 0,2 mm	
Podkladový polystyrén EPS 100S	
1. vrstva hr. 80 mm, 2. vrstva hr. 50 mm	130 mm
Podkladný betón železový + vid statika	400 mm
Ochranná geotextília 300 g/m2	
Fatrafol 806 1,5 mm	
Podkladná geotextília 200 g/m2	
Podkladná betónová vrstva	80 mm
Zhutnený štrkový násyp, fr. 0 - 64 mm	550 mm
Zhutnený násyp	
Rastlý terén	

REZ PRIEČNY B-B´



(S2) Nepochôdzna strecha - nad terasou

Štrková vrstva s kamenovým prianím	50 mm
Ochranná geotextília 300 g/m2	
Fatrafol 810 1,5 mm	
Connofol pre vykonanie skúšobnej skrutky	
alebo podkladná geotextília 300 g/m2	
Spádový polystyrén EPS 100S	0 - 150 mm
Tepelná izolácia EPS 100S preklad.	2 x 150 mm
v dvoch vrstvách	
Parotesná Fatrafol	
ŽB stropná doska - vid. statika	200 mm
Zateplenie z EPS 70F	400 mm
Penetrácia Baumit Primer	
Vonkajšia omietka Baumit Silikátová 1,5 mm	

(M4) Základové murivo

Zhutnený násyp	
Hlavné lôžko	
Zateplenie z XPS	200 mm
Fatrafol 806 1,5 mm	
Podkladná geotextília 300 g/m2	
Základová doska	

LEGENDA POLOŽIEK

(P1) POLOŽKA PVC/HI
(P2) POLOŽKA OKNÁ
(P3) POLOŽKA ZASTREŠENIE ZÁKLADE - ZÁKLADOVÝ SYSTÉM
(P4) POLOŽKA KOMÍN, TEPELNÁ PVHC KOTLA
(P5) POLOŽKA SKLADBY PODLAHY
(P6) POLOŽKA SKLADBY STRECHY
(P7) POLOŽKA SKLADBA MLAHVA
(M1) HORNÁ HRANA
(M2) SPODNÁ HRANA
(C1) BETÓN - ZÁKLADY

POZNÁMKY

- POLOHU, VEĽKOSŤ ROZMEROV A MATERIÁL VŠETKÝCH INŽINIERSKYCH SIETÍ JE POTREBNÉ OVERIŤ NA MIESTE, KRYTIE, KRÍŽOVANIE ALEBO INÝCH PODZEMNÝCH VEDENÍ JE POTREBNÉ ODOBRAŤ V ZMYSLE STN
- PRED REALIZÁCIOU ZABEZPEČIŤ SKUTOČNÉ ROZMERY NA STAVBE, DISPROPORCIE UPROTI PROJEKTOVEJ DOKUMENTÁCIE KONZULTOVAŤ S PROJEKTANTOM.
- PRED ZAHÁJENÍM ZEMNÝCH PRÁC JE POTREBNÉ PRIZVAŤ DOTKNUTÝCH SPRÁVCOV PODZEMNÝCH VEDENÍ ZA ÚČELOM ICH VYTÝČENIA.

PROJEKT NERUČÍ ZA FUNKČNOSŤ, SPRÁVNOSŤ A CHOD ZAHRADENÁ A SYSTÉMU, VRÁTANE BUDÚCICH ZMENENÉ ALEBO NEPOTRUBIA, ZARIADENIA ALEBO NASTAVENIA UVEDENÉ V PROJEKTE STAVBY, BEZ PREDCHÁDZAJÚCEJ KONZULTÁCIE S PROJEKTANTOM.

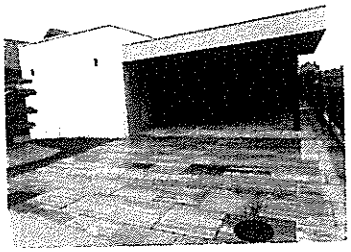
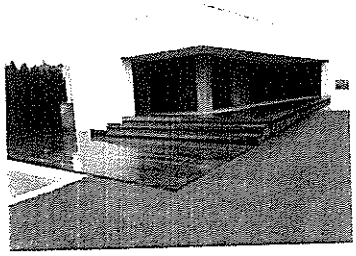
TENTO PROJEKT JE SPRACOVANÝ NA STUPNI PROJEKTU PRE STAVEBNÉ POVOLENIE. PRI REALIZÁCII JE POTREBNÉ ODBORNÁ VŠETKY BEZPEČNOSTNÉ PREDPISY, TECHNOLOGICKÉ POSTUPY A NORMY.

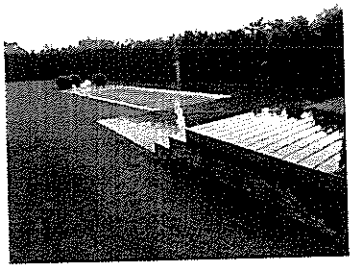
POZNÁMKA:
Dokumentácia je riešená pre vyrovnaný, všetky rozmery je nutné dohodnúť priamo na stavbe.
Pomer výšky tiež je určený výrobcu (uvažovaný celkový terénny kus (249,000= P.V.D. + 0,350 m)

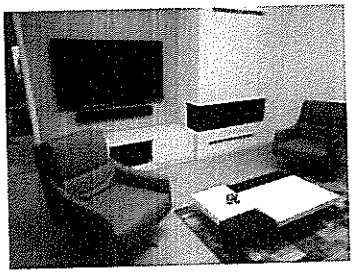
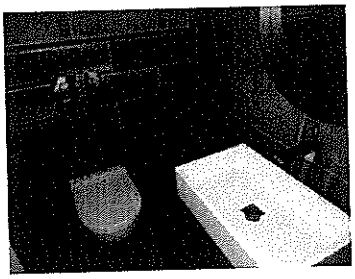
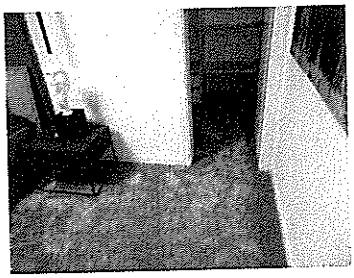
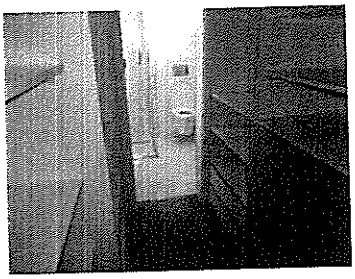
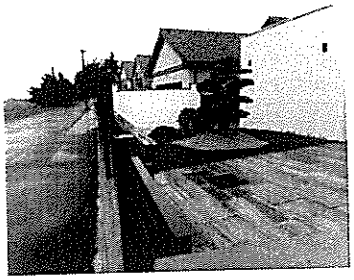
Zodpovedný projektant	Vypracoval, kreslil, navrhoval
Ing.arch. Zoltán Bokányiczky	Branislav Pavlo
Inžinierske štúdiá	Okres Senec
Investor Horse Trading s. r. o., Rača 12, 92526 Hrušov	
Stavba: NOVOSTAVBA OBJEKTU RODINNÉHO DOMU parc. číslo 1493, 1494	
Katastrálne územie: Boldog	REZ A - A´, REZ B - B´
Stavebná časť: Architektúra	

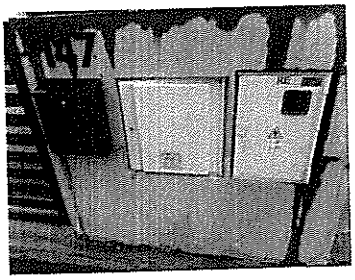
Dátum	12/2019
Mierka	1:50
Formát	A4 + A3
Č. zákazky	
Účel	PSP
Číslo výkresu	05

Fotodokumentácia rodinného domu súpisné číslo 415 na parcele č. 145/7, katastrálne územie Boldog



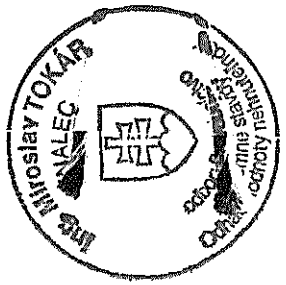
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 913556.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 21/2020.

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




Ing. Miroslav TOKÁR
ODBORNÝ ZNALEC
ODVETVIE: STAVBY
ODBOR: ODHADY NEHNUTEĽNOSTÍ