

Znalec : Evidenčné číslo 910840

Ing. Andrej GÁLIK, i

Stavebnictvo - odvetvie 370100 - Pozemné stavby, 370900 - Odhad hodnoty
nehnutelnosti

Tel.:

E - mail :

znapec z odboru : 370000

Zadávateľ : Dražobná spoločnosť a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu / objednávky/ : objednávka zo dňa 14.06.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 169 / 2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č. 164, príslušenstva a pozemkov, parcela č. 1079/96, 1079/200, k. ú. Nižná, okres Piešťany pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 42 (6)
Počet odovzdaných vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 14.06.2019 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s. č. 164, príslušenstva a pozemkov, parcela č. 1079/96, 1079/200, k. ú. Nižná, okres Piešťany.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

26.6.2019

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

26.6.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Znalecký posudok č.293/2016 vyhotovený znalcом Ing.Ladislavom Rybníkárom dňa 24.9.2016
Projektová dokumentácia v rozsahu zamerania nehnuteľnosti

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 93 k. ú. Nižná zo dňa 24.06.2019, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 1079/96 k. ú. Nižná zo dňa 24.6.2019, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhľáška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

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

Vyhľáška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa výkonáva zákon č. 382/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej Univerzity v Žiline.

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

Zborník prednášok k vyhl.č . 492/2004 Z.z. z 11. 2010, vydala ŽU v Žiline, ÚSI, ISBN 978-80-554-0285-7

Zborník prednášok z 5. Konferencie súdnych znalcov 2012, 15-16 jún 2012, vydal UÚSZ, STU Bratislava, Stavebná fakulta, ISBN 978-8089113-92-7

Ohodnocovanie nehnuteľností -Ilavský, Nič, Majdúch, vydal MIpress, Bratislava 2012, ISBN978-80-971021-0-4

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota 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.

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrtrok 2019.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnom / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku ($1 m^2$ pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu stavieb.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * k_{PD} \quad [\text{€}],$$

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou

a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VSH_s = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [\text{€}]$$

kde

HV - výnosová hodnota stavieb [€],

TH - technická hodnota stavieb [€],

a - váha výnosovej hodnoty [-],

b - váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

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

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VSH_s = M \cdot VSH_{MJ} \quad [\text{€}]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

VSH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v $\text{€}/\text{m}^2$.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu pozemkov.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [\text{€}],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m^2 pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M \cdot VSH_{MJ} \quad [\text{€}]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m^2 ,

VSH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v $\text{€}/\text{m}^2$.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomicke (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

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

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VSH_{POZ} = \frac{OZ}{k} [\text{€}]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnutelný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri polnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z polnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanovi sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 93

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.

1079/96	734 zastavaná plocha a nádvorie	15	1
1079/200	560 záhrada	4	•]

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 okrasna nízka a vysoká zeleň a iné polnohospodárske 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

164	1079/96	10 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 Spoluľačnícky podiel miesto trvalého pobytu (sidlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Metelička Ján r. Metelička, . . . , PSC

1/1

Dátum narodenia:

Poznámka P-123/19-Poznamenáva sa: Dražobná spoločnosť a.s.Bratislava (ičo 35849703) -

Oznámenie o začatí výkonu záľ.práva (V 3575/16) formou dobrovoľnej dražby zo dňa 01.04.2019 (V KN 08. 04.)-64/19 Titul nadobudnutia V 3676/16 -Kúpna zmluva, právoplatná 12.01.2017-4/17

ČASŤ C: ČARCHY Por.č.:

1 Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s. Bratislava (IČO 31320155) na dom s.č. 164 postavený na pozemku - parc.č. 1079/96 a pozemky - parc.č. 1079/96, 1079/200 k úveru podľa záložnej zmluvy vklad V 3575/16 účinný dňa 29.12.2016 -83/16

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.06.2019 bez účasti vlastníka, ktorý neumožnil prístup na nehnuteľnosť.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 26.06.2019

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby Skutkový stav je prevzatý z poskytnutého znaleckého posudku č.293/2016 vyhotovený znalcом Ing. Ladislavom Rybníkárom dňa 24.9.2016.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

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

Stavby:

Rodinný dom s.č.164 na p.č.1079/ 96

Príslušenstvo na parc. č.1079/ 96 (ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.)

Pozemky:

- parc. č.1079/ 96, 1079/ 200

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

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Dom s.č.164 na p.č.1079/ 96

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Rodinný dom s.č.164 je osadený v rovinatom teréne na parc.č.1079/96, v k. ú. Nižná, obec Nižná, okres Piešťany. Situovaný je mimo hlavnej ulice, v obytnej oblasti, v lokalite s rovnováhou medzi dopytom o kúpu nehnuteľnosti, vhodnej na bývanie. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, kanalizácia do žumpy Nakolko vek domu bol preukázaný písomnou projektovou dokumentáciou, na základe použitých konštrukcií a materiálov, informácií z miestneho šetrenia a odborného posudku zrealizovanie stavby bolo v roku 1970.

Dispozičné riešenie:

I.podzemné podlažie dispozičné pozostáva z kotolne, 3 x skladu a chodby so schodiskom

I.nadzemné podlažie dispozičné pozostáva z 2 x izby, kuchyne, kúpeľne, WC, komory, chodby so schodiskom a vstupu.

II.nadzemné podlažie dispozične pozostáva z chodby a 4 izieb.

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (ariečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlásom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - PVC, guma
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestnosti - cementový poter, tehlová dlažba
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzacov) - svetelná, motorická
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplunu alebo zemného plynu

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové (ariečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlásom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - PVC, guma
- Strecha - ploché strechy - jednopláštové s tepelnou izoláciou; krytiny na plochých strehách - z asfaltových natavovaných pásov; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabany brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové
- Podlahy - podlahy obytných miestnosti (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a dlažby ost. miestnosti - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - plynový sporák, sporák na propán-bután; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová alebo s vírivkou; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - kozub - s vyhrievacou vložkou
- Vykurowanie - ústredné vykurowanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...)
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurováním

- Vnútorné rozvody kanalizácie - liatinové a kameninové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzacích) - svetelná; elektrický rozvádzací - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplunu alebo zemného plynu

2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové (ariečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabany brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové; okenice a vonkajšie rolety - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestnosti - keramické dlažby
- Vykurowanie - ústredné vykurowanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzacích) - svetelná

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. PP	1970	11,60*9,05	104,98	120/104,98=1,143
1. NP	1970	11,60*9,05	104,98	120/104,98=1,143
2. NP	1970	11,60*9,05	104,98	120/104,98=1,143

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	2.NP
1	Ošadenie do terénu			
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	105 5	-	-
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-

4	Múrivo			
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	129 0	-	-
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	-	735	735
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
6	Vnútorné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400	400
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	104 0	104 0	-
	7.1.b s rovným podhladom drevené trámové	-	-	760
9	Ploché strechy			
	9.2 jednopláštové s tepelnou izoláciou	-	335	-
11	Krytiny na plochých strechách			
	11.5 z asfaltových natavovaných pásov	-	180	-
12	Klampiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65	-
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20	20
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.4 PVC, guma	180	180	-
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135	135
18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	-	380
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	530	-
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-	-
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	-	300	300

20	Okenice a vonkajšie rolety			
	20.2 plastové	-	-	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestnosti			
	23.2 keramické dlažby	-	150	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-	-
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	-	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzacích)			
	25.1 svetelná, motorická	280	-	-
	25.2 svetelná	-	155	155
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	55	55	-
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35	-
	Spolu	4850	6090	4395

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	-	25	-
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			
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	-	50	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5.8 bm)	-	319	-

37	Vnútorné vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	-	115	-
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10	-
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35	-
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	-	40	-
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25	-
41	Balkón			
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	-	-	120
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	-	-	105
42	Kozub			
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	-	280	-
45	Elektrický rozvádzac			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240	-
Spolu		-	1569	225

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cu} = 2,554

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. PP	(4850 + 0 * 1,143) / 30,1260	160,99
1. NP	(6090 + 1569 * 1,143) / 30,1260	261,68
2. NP	(4395 + 225 * 1,143) / 30,1260	154,42

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp _i *O/100
1	Základy vrátane zemných prác	0,00	28,00	0,00
2	Zvislé konštrukcie	0,00	35,00	0,00
3	Stropy	0,00	35,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	0,00	44,55	0,00

5	Krytina strechy	0,00	81,67	0,00
6	Klampiarske konštrukcie	0,00	89,09	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	0,00	75,38	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	0,00	100,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	100,00	0,00
10	Schody	0,00	35,00	0,00
11	Dvere	0,00	75,38	0,00
12	Vráta	0,00	100,00	0,00
13	Okná	0,00	75,38	0,00
14	Povrchy podláž	0,00	100,00	0,00
15	Vykurovanie	0,00	100,00	0,00
16	Elektroinštalácia	0,00	100,00	0,00
17	Bleskozvod	0,00	100,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	100,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	100,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	100,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	100,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	100,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	100,00	0,00
24	Výtahy	0,00	100,00	0,00
25	Ostatné	0,00	100,00	0,00
	Opotrebenie			0,00%
	Technický stav			100,00%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 1970		
Východisková hodnota	160,99 Eur/m ² *104,98 m ² *2,554*1,00	43 164,46
Technická hodnota	100,00% z 43 164,46	43 164,46
1. NP z roku 1970		
Východisková hodnota	261,68 Eur/m ² *104,98 m ² *2,554*1,00	70 161,36
Technická hodnota	100,00% z 70 161,36	70 161,36

2. NP z roku 1970		
Východisková hodnota	154,42 Eur/m ² *104,98 m ² *2,554*1,00	41 402,92
Technická hodnota	100,00% z 41 402,92	41 402,92

VÝHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	43 164,46	43 164,46
1. nadzemné podlažie	70 161,36	70 161,36
2. nadzemné podlažie	41 402,92	41 402,92
Spolu	154 728,74	154 728,74

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Hospodárska budova

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Postavená za rodinným domom v roku 1970.

Dispozičné riešenie:

Pozostáva z letnej kuchyne.

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - jednoduché drevené alebo ocelové
- Podlahy - hrubé betónové, tehlová dlažba
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhládom
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - pálené obyčajné jednodrážkové
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hrubá omietka alebo náter
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - jednoduché drevené alebo ocelové
- Podlahy - hrubé betónové, tehlová dlažba

- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne

KS1: 127 1 Nebytové polnohospodárske budovy

KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
1. PP	1970	4,60*10,60	48,76	18/48,76=0,369
1. NP	1970	4,60*10,60	48,76	18/48,76=0,369

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m		
	1.2 bez zvislej izolácie	205	-
2	Základy a podmurovka		
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	-	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)		
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	126 0	126 0
4	Stropy		
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565	-
	4.2 trámčekové s podhlľadom	-	360
5	Krov		
	5.3 pultové	-	545
6	Krytina strechy na krove		
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	-	295
9	Vónkajšia úprava povrchov		
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	-	170
10	Vnútorná úprava povrchov		
	10.3 vápenná hrubá omietka	145	145

12	Dvere			
	12.4 hladké plné alebo zasklené		150	150
13	Okná			
	13.6 jednoduché drevené alebo ocelové		65	65
14	Podlahy			
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba		145	145
18	Elektroinštalácia			
	18.2 len svetelná - poistkové automaty		-	215
	18.4 len svetelná - poistky		190	-
Spolu			2725	3965

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,554$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. PP	(2725 + 295 * 0,369) / 30,1260	94,07
1. NP	(3965 + 0 * 0,369) / 30,1260	131,61

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnom metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1970	49	11	60	81,67	18,33
1. NP	1970	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 1970		
Východisková hodnota	94,07 Eur/m ² * 48,76 m ² * 2,554 * 1,00	11 714,82

Technická hodnota	18,33% z 11 714,82	2 147,33
1. NP z roku 1970		
Východisková hodnota	131,61 Eur/m ² *48,76 m ² *2,554*1,00	16 389,79
Technická hodnota	18,33% z 16 389,79	3 004,25

VÝHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	11 714,82	2 147,33
1. nadzemné podlažie	16 389,79	3 004,25
Spolu	28 104,61	5 151,58

2.2.2 Kôlňa

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Tvorí pokračovanie hospodárskej stavby. Postavená v roku 1970.

Dispozičné riešenie:

Pozostáva z kôlne.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené
- Podlahy - hrubé betónové, tehlová dlažba

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne

KS1: 127 1 Nebytové polnohospodárske budovy

KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1970	3,20*4,60	14,72	18/14,72=1,223

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m^2 ZP podla zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3620

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m^2 zastavanej plochy podlažia:

$$\text{Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: } k_{cu} = 2,554 \\ \text{Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: } k_m = 1,00$$

Podlažie	Výpočet RU na m^2 ZP	Hodnota RU [Eur/ m^2]
1. NP	$(3620 + 0 * 1,223) / 30,1260$	120,16

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnom metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Vypočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	120,16 Eur/m ² *14,72 m ² *2,554*1,00	4 517,40
Technická hodnota	18,33% z 4 517,40	828,04

2.2.3 Plot uličný

Vybudovaný v roku 1970 zo strany ulice.

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	5,00m	700	23,24 Eur/m
	Spolu:			23,24 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárníc	10,00m ²	755	25,06 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 Eur/ks
5.	Plotové vrátky:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 Eur/ks

Dĺžka plotu:

5,0 m

Pohľadová plocha výplne:

5*2,0 = 10,00 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{cu} = 2,554

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnom metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný	1970	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
východisková hodnota	(5,00m * 23,24 Eur/m + 10,00m ² * 25,06 Eur/m ² + 1ks * 246,80 Eur/ks + 1ks * 134,44 Eur/ks) * 2,554 * 1,00	1 910,49
technická hodnota	18,33 % z 1 910,49 Eur	350,19

2.2.4 Plot záhradný

vybudovaný v roku 1970 v záhrade.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Poř. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpkov ocelových, betónových alebo drevených	60,00m	170	5,64 Eur/m
2.	Spolu:			5,64 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	96,00m ²	380	12,61 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks

Dĺžka plotu:

60 m

Pohľadová plocha výplne:

60*1,6 = 96,00 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{cv} = 2,554

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnom metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot záhradný	1970	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	(60,00m * 5,64 Eur/m + 96,00m ² * 12,61 Eur/m ² + 1ks * 249,12 Eur/ks) * 2,554 * 1,00	4 592,30
Technická hodnota	18,33 % z 4 592,30 Eur	841,77

2.2.5 Prípojka vody

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 navítavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 Eur/bm

Počet merných jednotiek: 12 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cv} = 2,554

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnom metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1970	49	1	50	98,00	2,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	12 bm * 41,49 Eur/bm * 2,554 * 1,00	1 271,59
Technická hodnota	2,00 % z 1 271,59 Eur	25,43

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, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,5*1,2*0,8 = 1,44 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_{cu} = 2,554$$

$$k_M = 1,00$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnom metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1970	49	1	50	98,00	2,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
východisková hodnota	$1,44 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,554 * 1,00$	935,14
Technická hodnota	2,00 % z 935,14 Eur	18,70

2.2.7 Prípojka kanalizácie

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: $530/30,1260 = 17,59 \text{ Eur/bm}$

Počet merných jednotiek: $15,00 \text{ bm}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,554$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnom metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1970	49	1	50	98,00	2,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 17,59 \text{ Eur/bm} * 2,554 * 1,00$	673,87
Technická hodnota	2,00 % z 673,87 Eur	13,48

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: $3250 / 30,1260 = 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $2,0 * 3,0 * 1,8 = 10,8 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,554$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnom metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1970	49	1	50	98,00	2,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$10,8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,554 * 1,00$	2 975,68
Technická hodnota	2,00 % z 2 975,68 Eur	59,51

2.2.9 Prípojka plynu

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod

Kód KS: 2221 Miestne plynovody

Kód KS2: 2211 Dialkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ Eur/bm}$

Počet merných jednotiek: 1 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,554$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnom metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1970	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 2,554 * 1,00$	36,04
Technická hodnota	18,33 % z 36,04 Eur	6,61

2.2.10 Prípojka elektro

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.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná AlFe

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ Eur/bm}$

Počet káblor: 3

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 Eur/bm

Počet merných jednotiek: 3 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,554$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnom metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka elektro	1970	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * (15,93 \text{ Eur/bm} + 2 * 9,56 \text{ Eur/bm}) * 2,554 * 1,00$	268,55
Technická hodnota	18,33 % z 268,55 Eur.	49,23

2.2.11 Spevnené plochy

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: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $11,60 * 0,80 + 12,40 * 2,20 = 36,56 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,554$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnom metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
pevnené plochy	1970	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$36,56 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,554 * 1,00$	805,82
Technická hodnota	18,33 % z 805,82 Eur	147,71

2.3 RÉKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Dom s.č.164 na p.č.1079/ 96	154 728,74	154 728,74
Hospodárska budova	28 104,61	5 151,58
Kôlňa	4 517,40	828,04
Plot uličný	1 910,49	350,19
Plot záhradný	4 592,30	841,77
Prípojka vody	1 271,59	25,43
Vodomerná šachta	935,14	18,70
Prípojka kanalizácie	673,87	13,48
Zúmpa	2 975,68	59,51
Prípojka plynu	36,04	6,61
Prípojka elektro	268,55	49,23
Spvnené plochy	805,82	147,71
celkom:	200 820,23	162 220,99

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 Analýza polohy nehnuteľnosti:

Dom sa nachádza v obci Nižná, v lokalite vhodnej na bývanie. Dom je radovej stavbe, má dve nadzemné podlažia a je celkovo podpívničený. Okresného mesta Piešťany je obec vzdialenosť cca 18 km a dopravné spojenie je autobusovou dopravou. Obci je dobrá občianska vybavenosť, zodpovedajúca veľkosti obce. Lokalita zaraduje do lokality vhodnej na bývanie. Orientácia obytných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná, Pozemky sú rovinaté. Prístup z obecnej komunikácie.

3.2 Analýza využitia nehnuteľnosti:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá odpokladať.

3.3 Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závady viazanuce na nehnuteľnosť a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Nehnuteľnosti viazne záložné právo v prospech VÚB a.s.Bratislava.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou počtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (SBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,30.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3

Výpočtie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Popis/Zdôvodnenie	Trieda	KPD _i	Váha V _i	Výsledok K _{PD_i} *V _i
Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,165	13	2,15
dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,300	30	9,00
časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
Súčasný technický stav nehnuteľnosti	II.	0,600	8	4,80
nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,900	7	6,30
objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				

	Typ nehnuteľnosti				
6	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,300	10	3,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,600	9	5,40
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,600	6	3,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,300	5	1,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,900	6	5,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o skлоне do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,300	7	2,10
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,165	7	1,16
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,300	10	3,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná siet a základné služby				
14	Prirodňá lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,300	8	2,40
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosťi do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,600	9	5,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,165	7	1,16
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti	V.	0,030	4	0,12
	nehnuteľnosti bez výnosu				

19	Názor znalca	III.	0,300	20	6,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	66,68

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 66,68 / 180$	0,37
všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 162 220,99 \text{ Eur}$ * 0,370	60 021,77 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zastavanom území obce Nižná s rovnomenrným sújmom o kúpu z okresného kúpeľného mesta Piešťany a krajského mesta Trnava. Pozemky sú z možnosťou napojenia na prípojku elektro, plynu, vody prístupné z verejného priestranstva, obytná poloha. Negativne účinky okolia na pozemky neboli zistené. Pozemky mimo centra s autobusovou dopravou. Východiskovú hodnotu pozemku stanovujem vo výške 70 % z východiskovej hodnoty blízkeho krajského mesta Trnava,

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluviestnícky podiel	Výmera [m ²]
079/ 96	zastavané plochy a nádvoria	734,00	1/1	734,00
079/ 0	záhrada	560,00	1/1	560,00
Spolu výmera				1 294,00

pec:

Ábelová

VH_{MJ}: východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00

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 a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_1 koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_2 koeficient povýšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,30$ $* 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,2929
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 18,59 \text{ Eur/m}^2$ $* 1,2929$	24,04 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
Parcela č. 1079/ 96	$734,00 \text{ m}^2 * 24,04 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	17 645,36
Parcela č. 1079/ 200	$560,00 \text{ m}^2 * 24,04 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	13 462,40
Spolu		31 107,76

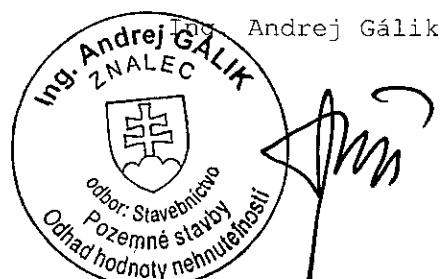
III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

	Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
Dom s.č.164 na p.č.1079/ 96		57 249,64
Hospodárska budova		1 906,08
Kôlňa		306,37
Plot uličný		129,57
Plot záhradný		311,45
Prípojka vody		9,41
Vodomerná šachta		6,92
Prípojka kanalizácie		4,99
Zúmpa		22,02
Prípojka plynu		2,45
Prípojka elektro		18,22
Spvnené plochy		54,65
Na polu stavby		60 021,77
Pozemky		
Zastavaná plocha a záhrada - parc. č. 1079/ 96 (734 m ²)		17 645,36
Zastavaná plocha a záhrada - parc. č. 1079/ 200 (560 m ²)		13 462,40
Na polu pozemky (1 294,00 m²)		31 107,76
Všeobecná hodnota celkom		91 129,53
Všeobecná hodnota zaokruhlenie		91 100,00

Obvom: Deväťdesaťjedentisícstvo Eur

Trenčíne dňa 27.10.2019



IV. PRÍLOHY

Objednávka zo 14.06.2019

Výpis z katastra nehnuteľnosti, z listu vlastníctva č. 93 k. ú.
Nižná zo dňa 24.06.2019, vytvorený cez katastrálny portál

Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 1079/
96 k. ú. Nižná zo dňa 24.6.2019, vytvorená cez katastrálny portál

Projektová dokumentácia v rozsahu zamerania nehnuteľnosti

Protokol z obhliadky

Fotodokumentácia

DRAŽOBNÁ SPOLOČNOSŤ, a.s.

Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 3070/B
www.drazobnaspolocnost.sk
zaujem@drazobnaspolocnost.sk

Ing. Andrej Gálik

V Bratislave, dňa 14.06.2019
Vybavuje: Nikola Lubyova, 02/59490117

Objednávka znaleckého posudku

číslo značka: 25466

že 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 ocenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:**

LV č.	Katastr. odbor okr. úradu	Katastrálne územie	Obec
B	Piešťany	NIŽNÁ	Nižná

Zemky parcele registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /	LV č.
1079/96	zastavaná plocha a nádvorie	734	93
1079/200	záhrada	560	93

Stavby:

Úpisné číslo	Parcelné číslo	Popis stavby	LV č.
64	1079/96	rodinný dom	93

Vlastnícky podiel: 1/1

členkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Ján Metelička
Mesto, resp. bydlisko:	
Číslo / rodné číslo / dátum narodenia:	

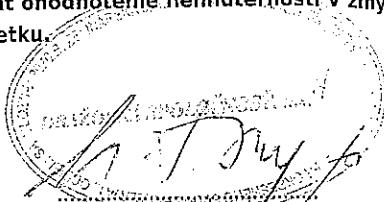
Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

26.06.2019 o 10:00 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, žiada Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných miest, ktoré má dražobník k dispozícii“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonáť 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@drazobnaspolocnost.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiach + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



Dražobná spoločnosť, a.s.
v z. Nikola Lubyova

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnenia nehnuteľnosti

Ok
Ob
Ka

ČA

Par
107
107:
Lege
Sp

Um

Súpi

Lege
Druž
10
Kód
1

ČAS
Por.

Účas

Pozr

Titul

ČASI
Por.

Iné úča

Pozná
Bez

Inform

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Piešťany

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: NIŽNÁ

Dátum vyhotovenia 24.06.2019

Katastrálne územie: Nižná

Čas vyhotovenia: 11:30:46

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 93**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA****PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1079/ 96	734	zastavaná plocha a nádvorie		15		1
1079/200	560	záhrada		4		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
164	1079/ 96		10 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 Spoluľaťačky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka****Účastník právneho vzťahu: Vlastník**

1 Metelička Ján r. Metelička,

SR

1 / 1

Dátum narodenia : 1

Poznámka P-123/19-Poznamenáva sa:Dražobná spoločnosť a.s.Bratislava (ičo 35849703) - Oznámenie o začatí výkonu zálp.práva (V 3575/16) formou dobrovoľnej dražby zo dňa 01. 04. 2019 (V KN 08. 04.)-64/19

Titul nadobudnutia V 3676/16 -Kúpna zmluva, právoplatná 12.01.2017 -4/17

ČASŤ C: TARIHY**Por.č.:**

- 1 Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s. Bratislava (IČO 31320155) na dom s.č. 164 postavený na pozemku - parc.č. 1079/96 a pozemky - parc.č. 1079/96, 1079/200 k úveru podľa záložnej zmluvy, vklad V 3575/16 účinný dňa 29.12.2016 - 83/16

né údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

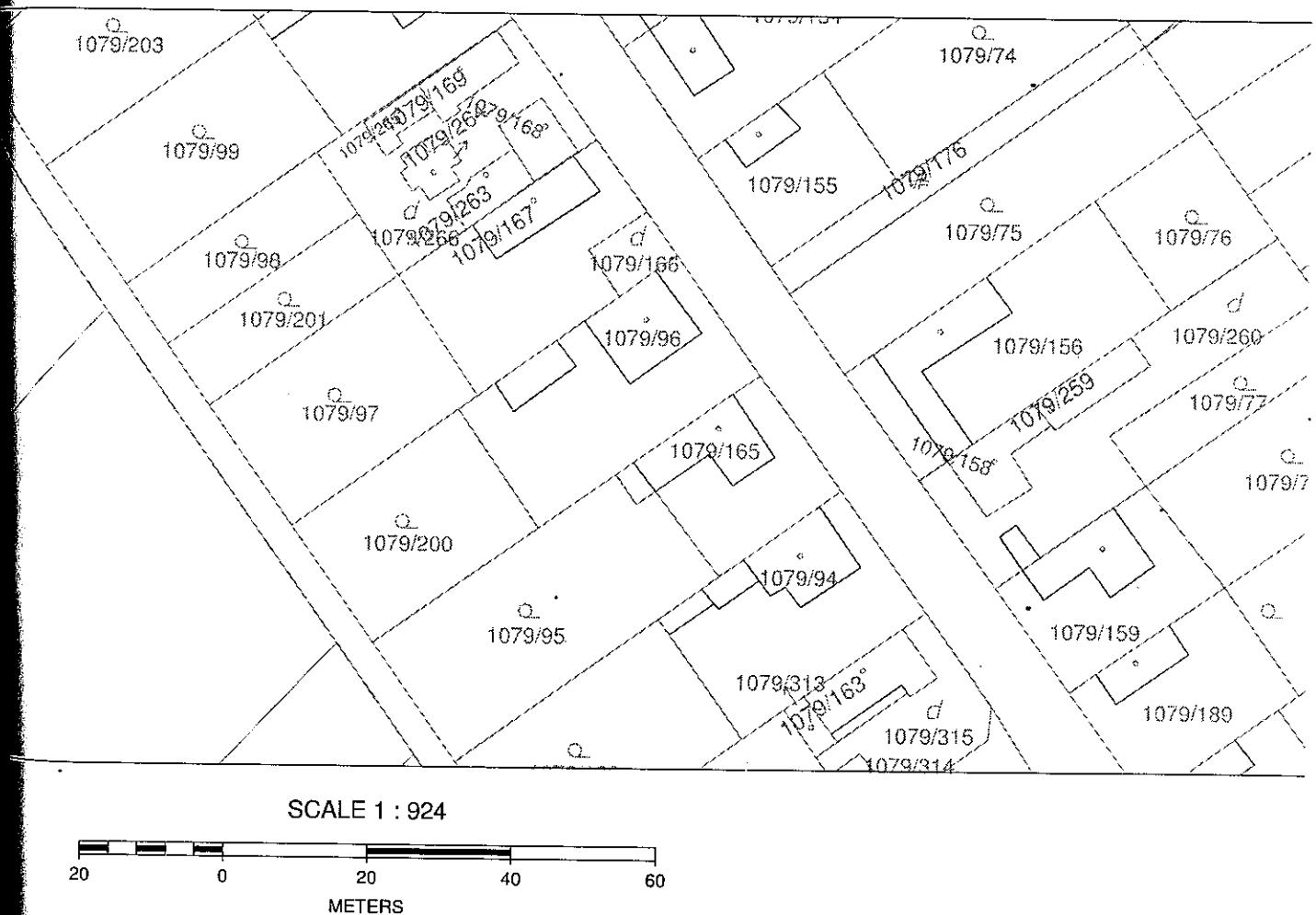
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Piešťany

Obec: NIŽNÁ

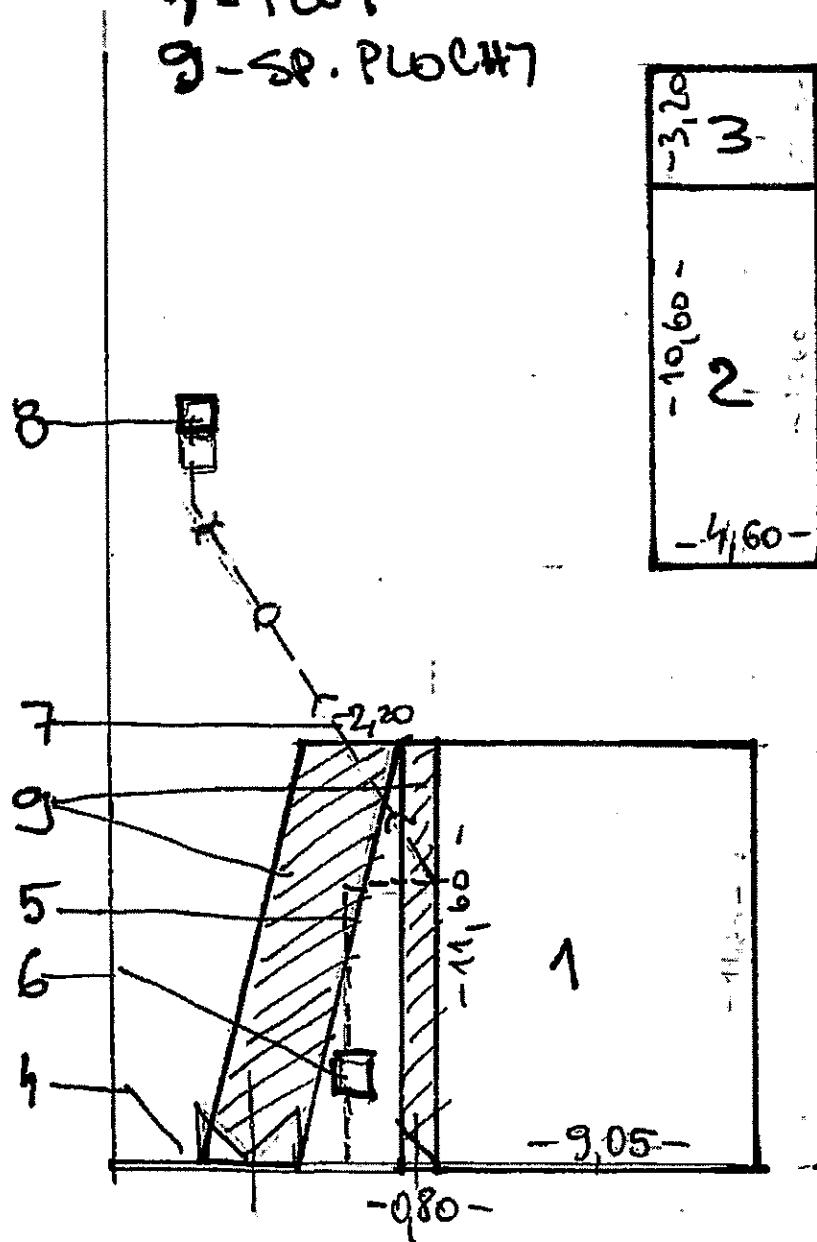
Katastrálne územie: Nižná

24. júna 2019 11:33



SITUĀCIA - LEGENDA

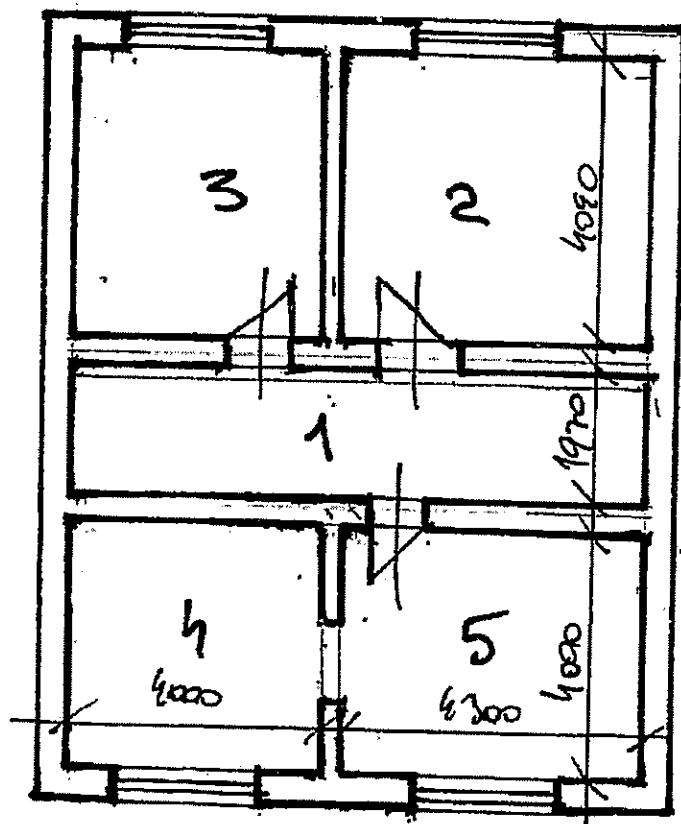
- 1 - ZOJINNÝ DOK
- 2 - HLOP. BUDOVÁT
- 3 - KOLÍK
- 4 - PLÍT. VODA
- 5 - VOD. SÁČEK
- 6 - KANALIZÁCIЯ
- 7 - ŽVÍRKA
- 8 - PLOT
- 9 - SP. PLOČKY



11
m

PODORZS 1. PP - LEGENDA

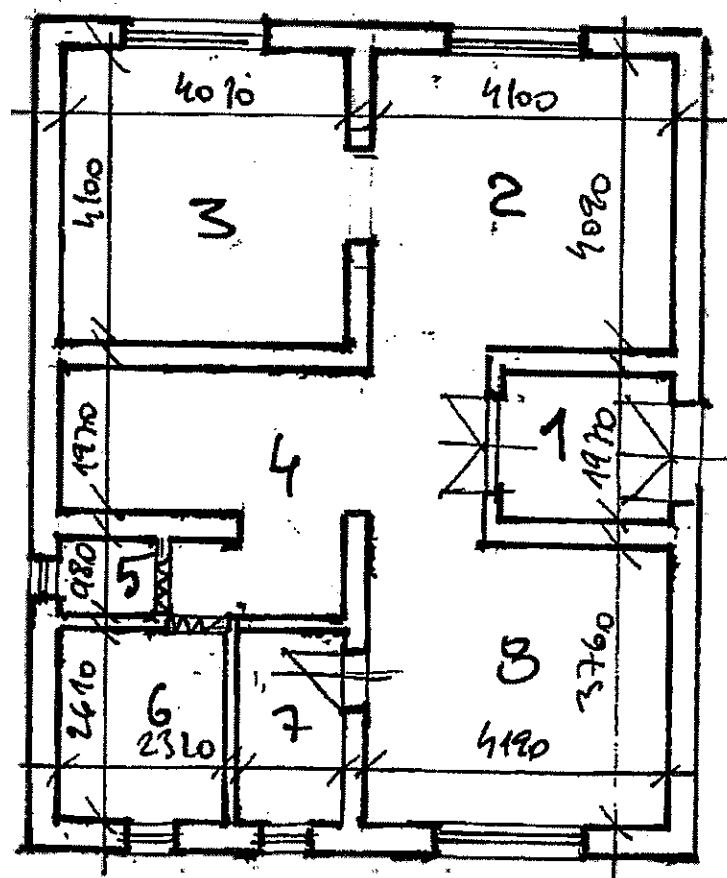
- 1 - KRODZI SO SCHODISZOM
- 2 - SKLAD
- 3 - SYLAD
- 4 - KOTOCNA
- 5 - SKLAD



HL 20

PÔDORYS 1.NP - LEGENDA

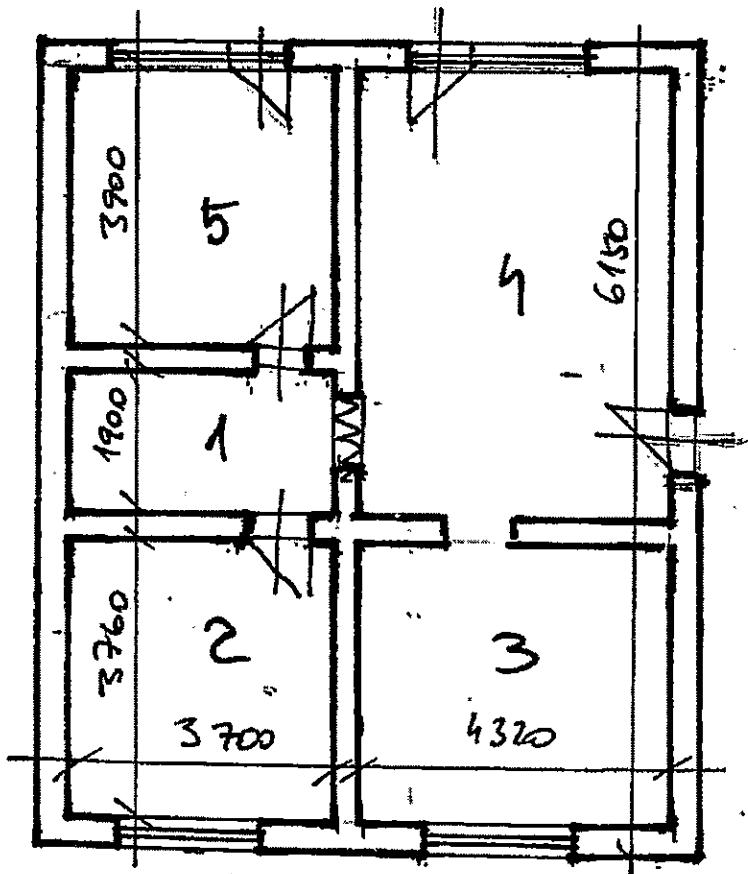
- 1 - VSTUP
- 2 - 12BA
- 3 - 12BA
- 4 - CHODŽA ZO SCHODISVOU
- 5 - KC
- 6 - KÜPEŇ
- 7 - KOTOLEK
- 8 - KUCHYŇ



1/2

PÔDORTS II. NP - LEGENDA

- 1 - CHODSKA
- 2 - 12BA
- 3 - 12BA
- 4 - 12BA
- 5 - 12BA



DRAŽOBNÁ SPOLOČNOSŤ, a.s.

Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 3070/B

www.drazobnaspolocnost.sk

zaujem@drazobnaspolocnost.sk

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

V nižšie uvedený dátum a hodinu sa znalec **Ing. Andrej Gálik, reg. č.:** dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

LV č.	Katastr. odbor okr. úradu	Katastrálne územie	Obec
93	Piešťany	NIŽNÁ	Nižná

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /	LV č.
1079/96	zastavaná plocha a nádvorie	734	93
1079/200	záhrada	560	93

Stavby:

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Popis stavby	LV č.
164	1079/96	rodinný dom	93

Spoluľahčujúci podiel: 1/1

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

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

Ohodnenie predmetu dražby

A)* bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapisané v katastri nehnuteľnosti, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovacom prevode práva, predmet dražby neboli poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

B)* napäťek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

Podpisy prítomných osôb:

.....
.....

Predmet dražby:

Obývaný (meno a prezisko) alebo neobývaný/opustený Nehodiace sa prečiarknuť	<i>M. Petelička</i>
Odzvzdané doklady k predmetu dražby:	<i>/</i>
Energocertifikát Nehodiace sa prečiarknuť	<i>/</i> ÁNO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	<i>/</i>

Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	26.06.2019 o 10:00 hod.
Dátum a čas trvania obhliadky:	<i>26. 6. 2019 10:00 - 10:20</i>
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená:	<i>/</i>

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

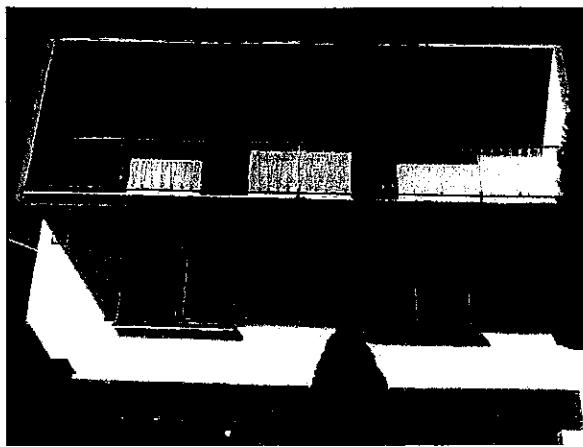
nehnutelnosť nebola sprisúpená

J. M.

Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre Dražobnú spoločnosť, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastník/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem označiť na adresu Dražobná spoločnosť, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.

Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som nezamíľchal dražobníkovi ako ani súdnemu znalcoví žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.



Fotka č. 1



Fotka č. 2



Fotka č. 3



Fotka č. 4

ost,
bytu
nnnej
oade

resu
m si

iemu

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapisaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý viedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebnictvo, odvetvie Pozemné stavby a Odhad nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 910840.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapisaný v denníku pod číslom 169/2019.

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



