

Znalec : Evidenčné číslo 910840

Ing. Andrej GÁLIK, [redacted] znalec z odboru : 370000
Stavebníctvo - odvetvie 370100 - Pozemné stavby, 370900 - Odhad hodnoty
nehnuteľností

Tel.: [redacted]

E - mail [redacted]

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

Číslo spisu / objednávky/ : objednávka z 28.06.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 122 / 2019

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č.166, príslušenstva a pozemkov, parcela č.73/6, 73/17, k. ú. Horné Otrokovce, okres Hlohovec pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 40 (8)
Počet odovzdaných vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 28.06.2019 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s. č.166, príslušenstva a pozemkov, parcela č.73/6, 73/17, k. ú. Horné Otrokovce, okres Hlohovec.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

15.07.2019

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

15.07.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 28.06.2019
- Geometrický plán na zameranie novostavby, vyhotovený pod č. plánu 244-254-0321-08, overený Geodéziou n. p. Bratislava dňa 17.6.1988
- Kolaudačné rozhodnutie na stavbu vydané ONV v Trnave, pod č.Výst.2194/89-Be dňa 7.6.1990
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysov domu

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.343 k. ú. Horné Otrokovce zo dňa 15.07.2019, vytvorené cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy k. ú. Horné Otrokovce zo dňa 15.07.2019, vytvorené cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Protokol z obhliadky

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška 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

Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva 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 nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

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 nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2019.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / 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 kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou 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 m² 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:

$$VSH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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 nehnuteľností, 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:

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

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:

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

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

VSH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

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

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:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² 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:

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

VSH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

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

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 343

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.
73/ 6	301	zastavaná plocha a nádvorie	15		1	
73/ 17	225	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 nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Súpisné číslo na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
166 73/ 6	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 Spolu vlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Vítanová Anna r.

1/2

SR

Dátum narodenia :

P 91/2018, Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. V 490/11 predajom nehnuteľnosti dobrovoľnej dražby v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. na pozemky parc.č.73/6,73/17 a rodinný dom s.č.166 na parc.č. 73/6 - č.z. 56/18;

P 105/2018, Poznomenáva sa prijatie návrhu na súdne konanie v právnej veci žaloby o neplatnosť zmluvy o záložnom práve č. V 490/11 a nariadenie neodkladného opatrenia zdržať sa výkonu záložného práva na Okresnom súde Trnava dňa 21.06.2018 pod sp.zn.: 20Csp/30/2018 na pozemky parc.č. 73/6, 73/17 a rodinný dom s.č. 166 na parc.č. 73/6 - č.z. 74/18;

P 110/2018, Uznesenie Okresného súdu Trnava sp.zn.: 20Csp/30/2018-81 zo dňa 03.07.2018 o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, podľa ktorého sú Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, (IČO: 00 151 653) a DRAŽOBNÁ SPOLOČNOSŤ a.s., Bratislava, (IČO: 35 849 703) povinní zdržať sa výkonu záložného práva na základe Zmluvy o záložnom práve k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluvy zo dňa 04.04.2011 a to

Titul nadobudnutia

formou uskutočnenia dobrovoľnej dražby nehnuteľností : pozemky parc.č. 73/6, 73/17 a rodinný dom s.č. 166 na parc.č. 73/6, až do rozhodnutia súdu vo veci samej - č.z. 82/18; RII 256/79 - vz 24/79; Rozh. o urč. sč. - vz 41/97; Z 1064/2017 - Okresný súd Trnava, Uznesenie zo dňa 16.05.2017, sp.zn.: 21D/184/2016, Dnot 208/2016 - č.z. 176/17;

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

2 VÍČANOVÁ Mária r
SR

1/2

Poznámka

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

Dátum narodenia :

Poznámka

P 91/2018, Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, Oznámenie o začatí výkonu záložného

práva č. V 490/11 predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z., na pozemky parc.č. 73/6, 73/17 a rodinný dom s.č. 166 na parc.č. 73/6 - č.z. 56/18;

P 105/2018, Poznamenáva sa prijatie návrhu na súdne konanie v právnej veci žaloby o neplatnosť zmluvy o záložnom práve č. V 490/11 a nariadenie neodkladného opatrenia zdržať sa výkonu záložného práva na Okresnom súde Trnava dňa 21.06.2018 pod sp.zn.: 20Csp/30/2018 na pozemky parc.č. 73/6, 73/17 a rodinný dom s.č. 166 na parc.č. 73/6 - č.z. 74/18;

P 110/2018, Uznesenie Okresného súdu Trnava sp.zn.: 20Csp/30/2018-81 zo dňa 03.07.2018 o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, podľa ktorého sú Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, (IČO: 00 151 653) a DRAŽBOBNÁ SPOLOČNOSŤ a.s.,

Bratislava, (IČO: 35 849 703) povinní zdržať sa výkonu záložného práva na základe Zmluvy o záložnom práve k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluvy zo dňa 04.04.2011 a to

Iné údaje: formou uskutočnenia dobrovoľnej dražby nehnuteľností : pozemky parc.č. 73/6, 73/17 a

Bez zápisu, rodinný dom s.č. 166 na parc.č. 73/6, až do rozhodnutia súdu vo veci samej - č.z. 82/18;

Z 1064/2017 - Okresný súd Trnava, - Uznesenie zo dňa 16.05.2017, sp.zn.: 21D/184/2016,

Poznámka:

Bez zápisu.

not 208/2016-č.z. 176/17;

CAST C: Po r. č.:

TARCHY

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne a.s. Bratislava (IČO: 00 151 653), podľa Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť V 490/2011 zo dňa 04.05.2011, zriadené na par.č.73/6, 73/17 a rodinný dom sč. 166 na par.č.73/6, v.z.43/11

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.07.2019 bez účasti vlastníka, ktorý neumožnil vstup do nehnuteľnosti
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 15.07.2019

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia nebola poskytnutá a porovnaná so skutkovým stavom, ako podklad bol použitý znalecký posudok č.025/2011 vyhotovený Ing.Miroslavou Macháčovou dňa 23.03.2011.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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:

Dom č. s.166 na parc. č.73/ 6

Príslušenstvo na parc. 73/ 6 (ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.)

Pozemky:

- parc. č.73/ 6, 73/ 17

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.166 na p.č.73/6

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Rodinný dom je umiestnený v zastavanom území obce Horné Otrokovce. Lokalita sa nachádza na okraji obce v rovinatom teréne. V danej lokalite je možnosť napojenia na verejný vodovod, plyn, elektrinu.

Dispozičné riešenie:

Rodinný dom je nepodpivničený, s dvoma nadzemnými podlažiami a rovnou strechou. Na prízemí sa nachádza kotolňa, práčovňa, sušiareň, pivnica, izba a zádverie so schodiskom.

Na 2. nadzemnom podlaží sa nachádzajú 4 izby, kuchyňa, jedáleň, kúpeľňa, WC, hala so schodiskom, loggia.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - tvrdé drevo, červený smrek
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky; - vane
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - vaňa plastová jednoduchá; vodovodné batérie - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - vráta garážové - rámové s výplňou
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá; - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...)
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladovej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Strecha - ploché strechy - jednoplášťové s tepelnou izoláciou; krytiny na plochých strechách - z fólií PVC; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky;
- vane
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením; okenné žalúzie - kovové; okenice a vonkajšie rolety - drevené
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny netkané všívane (napr. Kovral)
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové; - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - kozub - s uzatvoreným ohnískom
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	K _{zp}
1. NP	1985	13,55*9,40+0,89*3,60+5,75*1,15	137,19	120/137,19=0,875
2. NP	1985	13,55*10,60+0,89*3,60+5,75*1,15	153,45	120/153,45=0,782

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	2.NP
2	Základy		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
4	Murivo		
	4.1.d murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	100 0	100 0
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	104 0	104 0
9	Ploché strechy		
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	-	335
11	Krytiny na plochých strechách		
	11.8 z fólií PVC	-	365
12	Klmpiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	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		
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	-
17	Dvere		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135
18	Okná		
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250	250

19	Okenné žalúzie		
	19.3 kovové	-	300
20	Okenice a vonkajšie rolety		
	20.1 drevené	-	90
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	-
	22.2 podlahoviny netkané všívané (napr. Kovral)	-	200
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	-
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35
	Spolu	5780	5345

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové		
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75	-
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septíka		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	10	10
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	-
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	-

36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.2 bm)	-	121
37	Vnútorne vybavenie		
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (2 ks)	30	30
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	-
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	75
38	Vodovodné batérie		
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	-	20
	38.4 ostatné (5 ks)	30	45
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	25	25
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.3 prevažnej časti pracovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60	-
	40.4 vane (2 ks)	15	15
42	Kozub		
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	-	200
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
	Spolu	1040	751

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{cv} = 2,554$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{z} = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(5780 + 1040 * 0,875) / 30,1260$	222,07
2. NP	$(5345 + 751 * 0,782) / 30,1260$	196,92

TECHNICKÝ STAV

výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1985	34	66	100	34,00	66,00
2. NP	1985	34	66	100	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. NP z roku 1985		
Východisková hodnota	$222,07 \text{ Eur/m}^2 \cdot 137,19 \text{ m}^2 \cdot 2,554 \cdot 1,00$	77 809,61
Technická hodnota	66,00% z 77 809,61	51 354,34
2. NP z roku 1985		
Východisková hodnota	$196,92 \text{ Eur/m}^2 \cdot 153,45 \text{ m}^2 \cdot 2,554 \cdot 1,00$	77 175,17
Technická hodnota	66,00% z 77 175,17	50 935,61

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. nadzemné podlažie	77 809,61	51 354,34
2. nadzemné podlažie	77 175,17	50 935,61
Spolu	154 984,78	102 289,95

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Prístrešok

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Prístrešok je vybudovaný vo dvore, nepodpivničený, pultová strecha. Objekt bol vybudovaný v roku 2010 pristavený jednou stranou k domu.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže
- Zvislé nosné konštrukcie - iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere
- Strecha - krytina strechy na krove - z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle

- Úpravy vonkajších povrchov - napustenie impregnáciou
- Úpravy vnútorných povrchov - napustenie impregnáciou
- Podlahy - keramická dlažba, umelý kameň

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Vypočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	K _{zp}
1. NP	2010	3,20*5,75	18,4	18/18,4=0,978

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	Spolu	1760

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(1760 + 0 * 0,978) / 30,1260$	58,42

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2010	9	21	30	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$58,42 \text{ Eur/m}^2 * 18,40 \text{ m}^2 * 2,554 * 1,00$	2 745,37
Technická hodnota	$70,00\% \text{ z } 2 745,37$	1 921,76

2.2.2 Plot od ulice

Vybudovaný zo strany ulice v roku 1986.

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	35,00m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	35,00m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m

3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v ocel. rámoch	28,00m ²	425	14,11 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	c) drevené stolárske	2 ks	5185	172,11 Eur/ks
5.	Plotové vrátko:			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 Eur/ks

Dĺžka plotu: 35 m
 Pohľadová plocha výplne: $35 \times 0,8 = 28,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,554$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

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	1986	33	7	40	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(35,00\text{m} \times 53,98 \text{ Eur/m} + 28,00\text{m}^2 \times 14,11 \text{ Eur/m}^2 + 2\text{ks} \times 172,11 \text{ Eur/ks} + 1\text{ks} \times 55,27 \text{ Eur/ks}) \times 2,554 \times 1,00$	6 854,60
Technická hodnota	17,50 % z 6 854,60 Eur	1 199,56

2.2.3 Plot v záhrade

Postavený v roku 1992 v záhrade.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	21,00m	170	5,64 Eur/m
	Spolu:			5,64 Eur/m

3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v ocel. rámoch	25,20m ²	425	14,11 Eur/m

Dĺžka plotu: 21 m
 Pohľadová plocha výplne: $21 \times 1,2 = 25,20 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,554$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot v záhrade	1992	27	3	30	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(21,00 \text{ m} \times 5,64 \text{ Eur/m} + 25,20 \text{ m}^2 \times 14,11 \text{ Eur/m}^2) \times 2,554 \times 1,00$	1 210,63
Technická hodnota	10,00 % z 1 210,63 Eur	121,06

2.2.4 Prípojka vody

Vybudovaná v roku 1985.

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 navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ Eur/bm}$
 Počet merných jednotiek: 5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,554$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1985	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 2,554 * 1,00$	529,83
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 529,83 \text{ Eur}$	169,55

2.2.5 Vodomerná šachta

Vybudovaná v roku 1985 na pozemku.

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: $1,2*1,2*1,5 = 2,16 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1985	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,16 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,554 * 1,00$	1 402,72
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 1 402,72 \text{ Eur}$	448,87

2.2.6 Prípojka kanalizácie

Vybudovaná v roku 1985.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1985	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 2,554 * 1,00$	579,86
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 579,86 \text{ Eur}$	185,56

2.2.7 Žumpa

Vybudovaná v roku 1985.

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: $3250/30,1260 = 107,88$ Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: 40 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1985	34	46	80	42,50	57,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$40 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,554 *$ 1,00	11 021,02
Technická hodnota	57,50 % z 11 021,02 Eur	6 337,09

2.2.8 Prípojka plynu

Vybudovaná v roku 1997.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1997	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 2,554 * 1,00$	288,30
Technická hodnota	56,00 % z 288,30 Eur	161,45

2.2.9 Podzemná pivnica

Vybudovaná v roku 1988.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica
Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
Položka: 14.1.e) Murovaná, kamenná alebo betónová s rovným stropom monolitickým

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3085/30,1260 = 102,40$ Eur/m³ vOP
Počet merných jednotiek: $2,3 \times 2,6 \times 1,9 \times 2 = 22,72$ m³ vOP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Podzemná pivnica	1988	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$22,72 \text{ m}^3 \text{ vOP} \times 102,4 \text{ Eur/m}^3 \text{ vOP} \times 2,554 \times 1,00$	5 941,95
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 5\,941,95 \text{ Eur}$	2 257,94

2.2.10 Spevnená plocha

Vybudované v roku 1988.

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: $260/30,1260 = 8,63$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $15,5 \times 2,5 = 38,75$ m² ZP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{CO} = 2,554$
 $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha	1988	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$38,75 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,554 * 1,00$	854,09
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 854,09 \text{ Eur}$	324,55

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Dom s.č.166 na p.č.73/6	154 984,78	102 289,95
Prístrešok	2 745,37	1 921,76
Plot od ulice	6 854,60	1 199,56
Plot v záhrade	1 210,63	121,06
Prípojka vody	529,83	169,55
Vodomerná šachta	1 402,72	448,87
Prípojka kanalizácie	579,86	185,56
Žumpa	11 021,02	6 337,09
Prípojka plynu	288,30	161,45
Podzemná pivnica	5 941,95	2 257,94
Spevnená plocha	854,09	324,55
Čelkom:	186 413,15	115 417,34

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v okrajovej časti obce Horné Otrokovce s prístupom po verejnej spevnenej komunikácii pre automobilovú dopravu, resp. peši. Jedná sa o obec s rovnováhou medzi dopytom a ponukou nehnuteľností, v blízkom okolí obce je dostatočná ponuka pracovných príležitostí v malých prevádzkach, pracovné príležitosti sú automobilke PSA Peugeot-Citroen v Trnave a v prevádzkach Faurecia a fy Vetter, Bekaert, Zentiva a.s., ktoré sú vybudované v blízkom meste Hlohovec. Obyvatelia v okolí nie sú potenciálnym zdrojom konfliktov, obytné miestnosti sú orientované na SZ, JV, hustota obyvateľstva vzhľadom na zástavbu je nízka. V centre obce sa nachádza Obecný úrad, sieť obchodov, služieb, materská a základná škola, lekár, zubár, pošta. V lokalite je možnosť napojenia na obecný rozvod vody, elektro, zemného plynu, telekomunikačné rozvody, v blízkom okolí je možnosť turistického vyžitia v lokalitách Považského Inovca.. Do hlavného mesta Bratislavy je vzdialenosť cca 80 km, krajské mesto Trnava je dosažiteľné cca 30 min. jazdy automobilom, mesto Hlohovec je dosažiteľné 10 min. jazdou automobilom. Polohu rodinného domu hodnotím ako priaznivú.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom je využívaný na projektovaný účel - na celoročné bývanie. Iné využitie v tejto oblasti sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na nehnuteľnosti viazne záložné právo v prospech SLSP 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 výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľností, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,40.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{pd}	Váha V	Výsledok K _{pd} ·V
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,400	13	5,20
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,220	30	6,60
	časť obce nevhodná k bývaniu situovaná na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,800	8	6,40
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,200	7	8,40
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušnosť nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,800	10	8,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,800	9	7,20
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,200	6	7,20
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,400	5	2,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,400	7	2,80
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,220	7	1,54
	železnica, alebo autobus				

13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,400	10	4,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,220	8	1,76
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,800	9	7,20
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnút.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,16
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	0,800	20	16,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	97,54

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 97,54 / 180$	0,542
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 115\,417,34 \text{ Eur} * 0,542$	62\,556,20 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok v zastavanom území obce, v okrajovej časti obce, zastavaný rodinným domom so záhradou, v oblasti s rovnomerným záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemok je prístupný po spevnenej komunikácii, s možnosťou napojenia elektriny, plyn, vodovod, bez možnosti napojenia na verejnú kanalizáciu.

Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené.

Východiskovú hodnotu pozemku stanovujem vo výške 50 % z východiskovej hodnoty blízkeho okresného mesta Hlohovec.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
73/ 6	zastavané plochy a nádvoría	301,00	1/1	301,00
73/ 17	záhrada	225,00	1/1	225,00
Spolu výmera				526,00

Obec:

Horné Otrokovce

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 50,00\% \text{ z } 9,96 \text{ Eur/m}^2 = 4,98 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficient u
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	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_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 povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 2,50 * 1,00$	3,4223
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ Eur/m}^2 * 3,4223$	17,04 Eur/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 73/ 6	$301,00 \text{ m}^2 * 17,04 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	5 129,04
parcela č. 73/ 17	$225,00 \text{ m}^2 * 17,04 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	3 834,00
Spolu		8 963,04

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Dom s.č.166 na p.č.73/6	55 441,15
Pristrešok	1 041,59
Plot od ulice	650,16
Plot v záhrade	65,61
Prípojka vody	91,90
Vodomerná šachta	243,29
Prípojka kanalizácie	100,57
Žumpa	3 434,70
Prípojka plynu	87,51
Podzemná pivnica	1 223,80
Spevnená plocha	175,91
Spolu stavby	62 556,20
Pozemky	
Zastavaná plocha a záhrada - parc. č. 73/ 6 (301 m ²)	5 129,04
Zastavaná plocha a záhrada - parc. č. 73/ 17 (225 m ²)	3 834,00
Spolu pozemky (526,00 m²)	8 963,04
Všeobecná hodnota celkom	71 519,24
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	71 500,00

Slovom: Sedemdesiatjedentisícpäťsto Eur

V Trenčíne dňa 18.08.2019

Ing. Andrej Gálik



IV. PRÍLOHY

Objednávka zo dňa 28.06.2019

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.343 k. ú.
Horné Otrokovce zo dňa 15.07.2019, vytvorené cez katastrálny
portál

Informatívna kópia z mapy k. ú. Horné Otrokovce zo dňa 15.07.2019,
vytvorené cez katastrálny portál

Geometrický plán na zameranie novostavby, vyhotovený pod č. plánu
244-254-0321-08, overený Geodéziou n. p. Bratislava dňa 17.6.1988

Kolaudačné rozhodnutie na stavbu vydané ONV v Trnave, pod
č.Výst.2194/89-Be dňa 7.6.1990

Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysov domu

Protokol z obhliadky

Fotodokumentácia

DRAŽOBNÁ SPOLOČNOSŤ, a.s.

Želínarska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 3070/B
tel. č. 0911 236 164
www.drazobnaspolocnost.sk

Ing. Andrej Gálik
Nad tehelnou 2306/11
911 01 Trenčín

V Bratislave, dňa 28.06.2019

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

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 ohodnotenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 343	Okres: Hlohovec Obec: Horné Otrokovce Katastrálne územie: HORNÉ OTROKOVCE	Okresný úrad – katastrálny odbor: Hlohovec	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
73/6	zastavané plochy a nádvoria	301	
73/17	záhrady	225	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Charakteristika:	Druh stavby:
166	73/6		rodinný dom

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/2 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Anna Vičanová
Sídlo, resp. bydlisko:	U [redacted]
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	[redacted]

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/2 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Mária Vičanová
Sídlo, resp. bydlisko:	[redacted]
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	[redacted]

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 15.07.2019 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, 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“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej

nehnutelnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a 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 na adresy zp@drazobnaspolocnost.sk a zuzana.skublova@drazobnaspolocnost.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

S pozdravom


Dražobná spoločnosť, a.s.
v z. Mgr. Stanislava Stréľkovej

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Č

Pi

7

7

Leg
Sp

Un

Súp

Leg

Drul

10

Kód

1

ČAS

Por.

Účasť

L

Pozn

Pozná

Poznái

Titul na

Účastník

Informai

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Hlohovec

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: HORNÉ OTROKOVCE

Dátum vyhotovenia 15.07.2019

Katastrálne územie: Horné Otrokovce

Čas vyhotovenia: 15:28:27

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 343

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.
73/ 6	301	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
73/ 17	225	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
166	73/ 6	10	Rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Vičanová Anna r.
SR

1 / 2

Dátum narodenia :

Poznámka

P 91/2018, Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. V 490/11 predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z., na pozemky parc.č. 73/6, 73/17 a rodinný dom s.č. 166 na parc.č. 73/6 - č.z. 56/18;

Poznámka

P 105/2018, Poznamenáva sa prijatie návrhu na súdne konanie v právnej veci žaloby o neplatnosť zmluvy o záložnom práve č. V 490/11 a nariadenie neodkladného opatrenia zdržať sa výkonu záložného práva na Okresnom súde Trnava dňa 21.06.2018 pod sp.zn.: 20Csp/30/2018 na pozemky parc.č. 73/6, 73/17 a rodinný dom s.č. 166 na parc.č. 73/6 - č.z. 74/18;

Poznámka

P 110/2018, Uznesenie Okresného súdu Trnava sp.zn.: 20Csp/30/2018-81 zo dňa 03.07.2018 o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, podľa ktorého sú Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, (IČO: 00 151 653) a DRAŽOBNÁ SPOLOČNOSŤ a.s., Bratislava, (IČO: 35 849 703) povinní zdržať sa výkonu záložného práva na základe Zmluvy o záložnom práve k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluvy zo dňa 04.04.2011 a to formou uskutočnenia dobrovoľnej dražby nehnuteľností : pozemky parc.č. 73/6, 73/17 a rodinný dom s.č. 166 na parc.č. 73/6, až do rozhodnutia súdu vo veci samej - č.z. 82/18; RII 256/79 - vz 24/79; Rozh. o urč. sč.- vz 41/97; Z 1064/2017 - Okresný súd Trnava, Uznesenie zo dňa 16.05.2017, sp.zn.: 21D/184/2016, Dnot 208/2016 - č.z. 176/17;

Titul nadobudnutia

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

2 Vičanová Mária r.
SR

1 / 2

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: 12.07.2019 18:00

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

Dátum narodenia : 02.05.1988

Poznámka P 91/2018, Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. V 490/11 predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z., na pozemky parc.č. 73/6, 73/17 a rodinný dom s.č. 166 na parc.č. 73/6 - č.z. 56/18;

Poznámka P 105/2018, Poznamenáva sa prijatie návrhu na súdne konanie v právnej veci žaloby o neplatnosť zmluvy o záložnom práve č. V 490/11 a nariadenie neodkladného opatrenia zdržať sa výkonu záložného práva na Okresnom súde Trnava dňa 21.06.2018 pod sp.zn.: 20Csp/30/2018 na pozemky parc.č. 73/6, 73/17 a rodinný dom s.č. 166 na parc.č. 73/6 - č.z. 74/18;

Poznámka P 110/2018, Uznesenie Okresného súdu Trnava sp.zn.: 20Csp/30/2018-81 zo dňa 03.07.2018 o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, podľa ktorého sú Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, (IČO: 00 151 653) a DRAŽOBNÁ SPOLOČNOSŤ a.s., Bratislava, (IČO: 35 849 703) povinní zdržať sa výkonu záložného práva na základe Zmluvy o záložnom práve k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluvy zo dňa 04.04.2011 a to formou uskutočnenia dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti : pozemky parc.č. 73/6, 73/17 a rodinný dom s.č. 166 na parc.č. 73/6, až do rozhodnutia súdu vo veci samej - č.z. 82/18; Z 1064/2017 - Okresný súd Trnava, Uznesenie zo dňa 16.05.2017, sp.zn.: 21D/184/2016, Dnot 208/2016 - č.z. 176/17;

Titul nadobudnutia

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne a.s. Bratislava (IČO: 00 151 653), podľa Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť V 490/2011 zo dňa 04.05.2011, zriadené na par.č.73/6, 73/17 a rodinný dom s.č. 166 na par.č.73/6, v.z.43/11

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

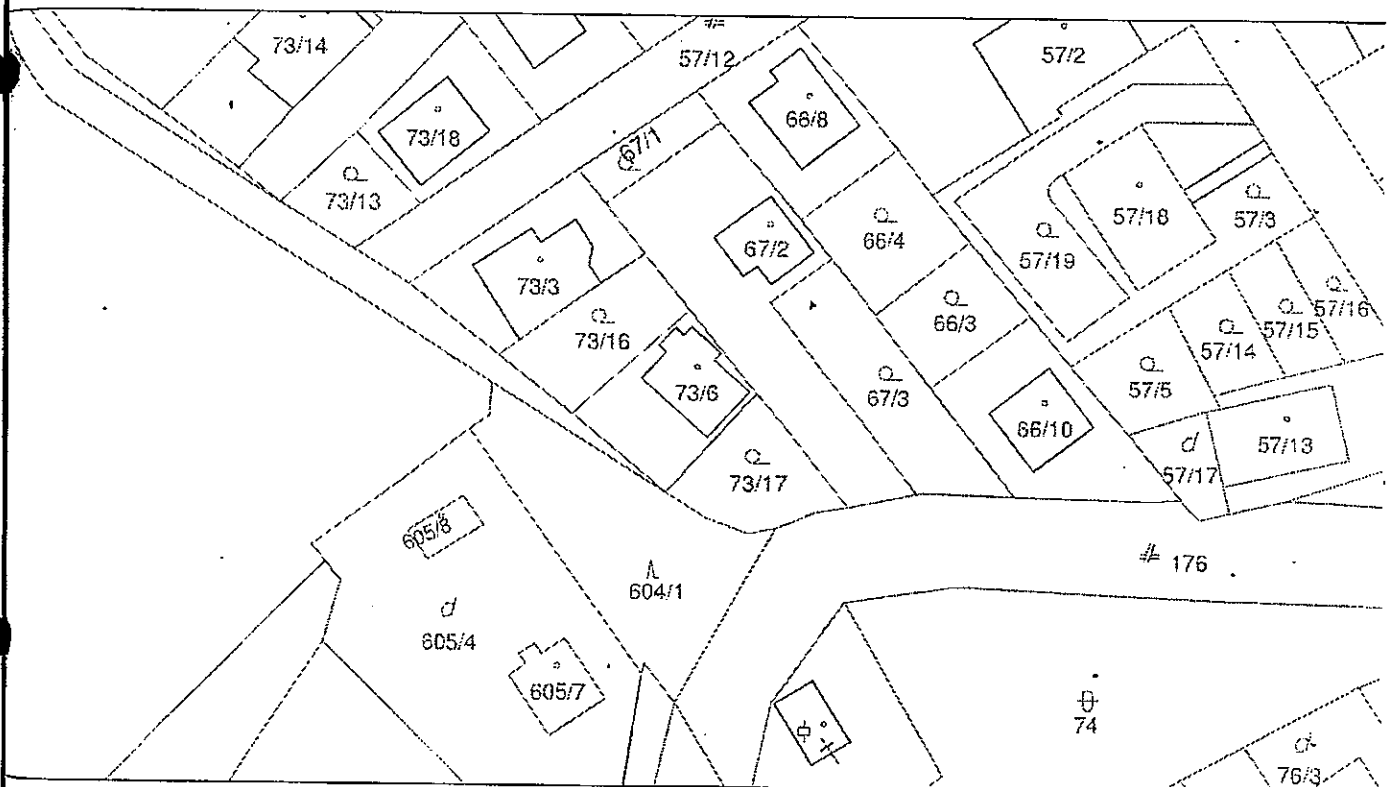
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Hlohovec

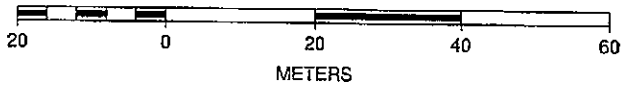
Obec: HORNÉ OTROKOVCE

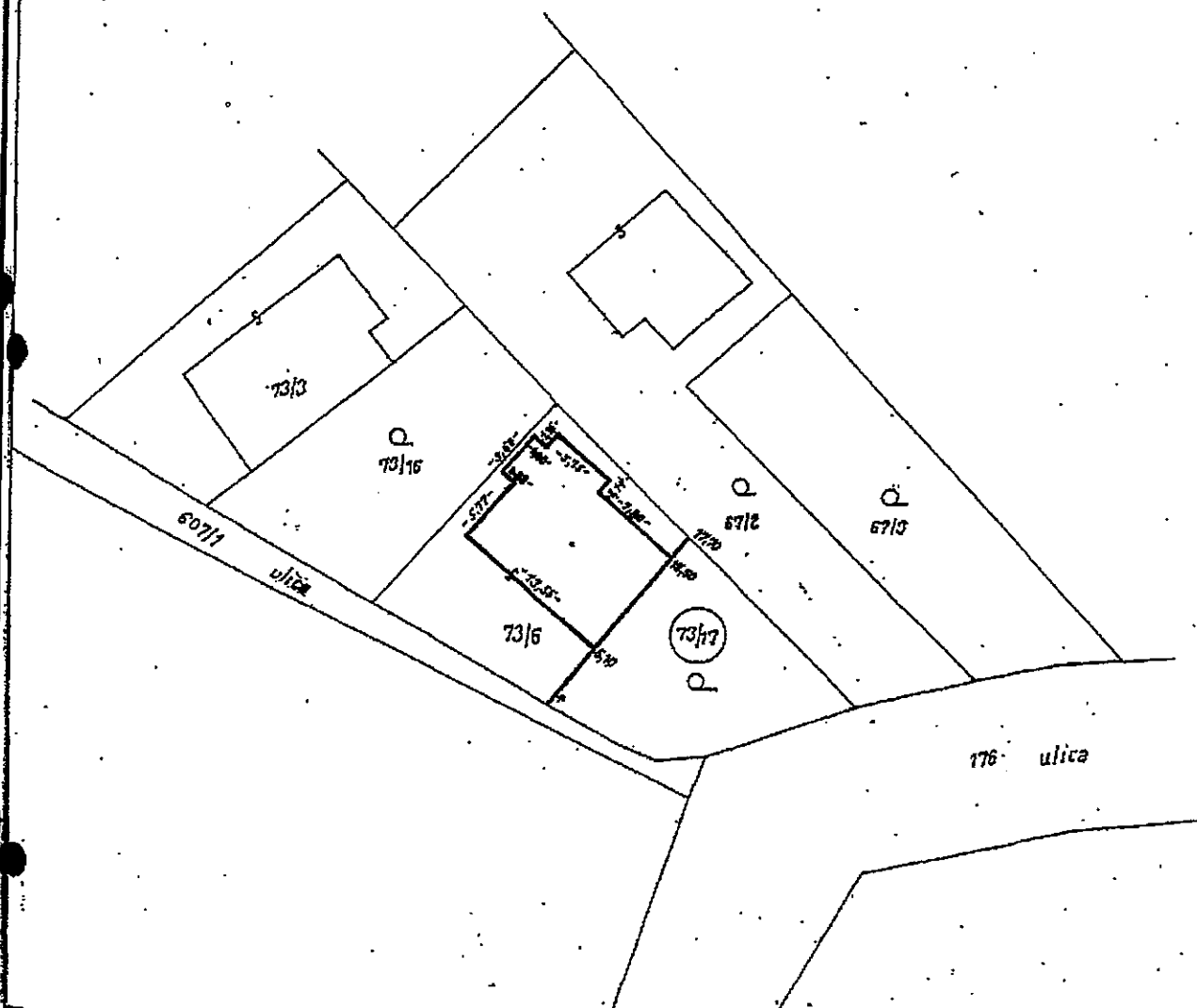
Katastrálne územie: Horné Otrokovce

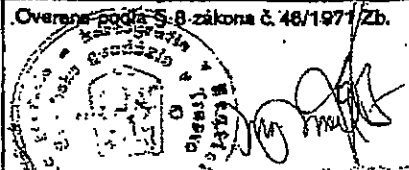
15. júla 2019 15:31



SCALE 1 : 924





Názov organizácie <i>Geodézia, n.p. Bratislava</i> Mo 254 Trnava		Okres <i>Trnava</i>	Obec <i>Horné Otrokovce</i>	Kat. územie <i>H. Otrokovce</i>
Číslo zákazky <i>244-254-0321-88</i>		Mapový list č. <i>25 XII-18-7</i>	Záznam podrobného <i>KÚ 10/88</i> merania (meračský náčrt) č.	
GEOMETRICKÝ PLÁN TM <i>zameranie novostavby a oddelenie kultúry</i>				
Zameral	Vyhotovil	Overil		Overil
Dňa <i>29. 4. 1988</i>	Dňa <i>23. 5. 1988</i>	Dňa <i>26. V. 1988</i>	<i>Ing. Igľárova</i>	Dňa <i>1. 7. 1988</i> <i>Ing. Gerčák</i>
<i>Jančovičová</i>		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Overené podľa <i>S-8 zákona č. 48/1971 Zb.</i>
Nové hranice boli v prírode označené <i>mŕom, hranicou kultúry</i>		GEODÉZIA, národný podnik, <i>Bratislava</i> oddiel 2540 - TRNÁVA		
Všetchné body označených čiar a ostení merania sa ukážu vo všeobecnej dokumentácii				

OKRESNÝ NÁRODNÝ VÝBOR — ODBOR VÝSTAVBY A ÚZEMNÉHO PLÁNOVANIA V TRNAVE

Zn.: Výst. 2194/89-Be V Trnave dňa 7. 6. 1990

Vec: Emília Vičan a manž.

Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Okresný národný výbor v Trnave — odbor výstavby a OP, ako miestne príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 stavebného zákona č. 50/1976 Zb., po preskúmaní návrhu zo dňa 15. 5. 1990 a na základe výsledkov konania spojeného s miestnym zisťovaním, podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona

povoľuje
stavebníkovi Emilovi Vičanovi a manž. bytom v H. Otrokovce
užívať stavbu rod. domu v obci H. Otrokovce
kat. územie H. Otrokovce parc. č. 73/6
účel obývanie uskutočnenú na základe stavebného
povolenia, vydaného tun. odborom dňa 16. 6. 1980 pod zn. Výst. 2571/80
Stavba obsahuje: prízemie, poschodie-4 izby, kuchyňa, príslušenstvo, garáž,
žumpa

Pre užívanie stavby tunajší stavebný úrad určuje podľa § 82 ods. 2 stavebného zákona a § 43 ods. 2 vyhl. č. 85/76 Zb. tieto podmienky

Pri miestnom zisťovaní boli na stavbe drobné nedostatky, ktoré musia byť odstránené v týchto lehotách:

Odôvodnenie

Stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní a boli splnené podmienky územného rozhodnutia a stavebného povolenia. Užívaním stavby nie je ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie. Zistené drobné nedostatky nebránia riadnemu a nerušenému užívaniu stavby a preto bolo užívanie stavby povolené ešte pred ich odstránením.

Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajšom odbore.

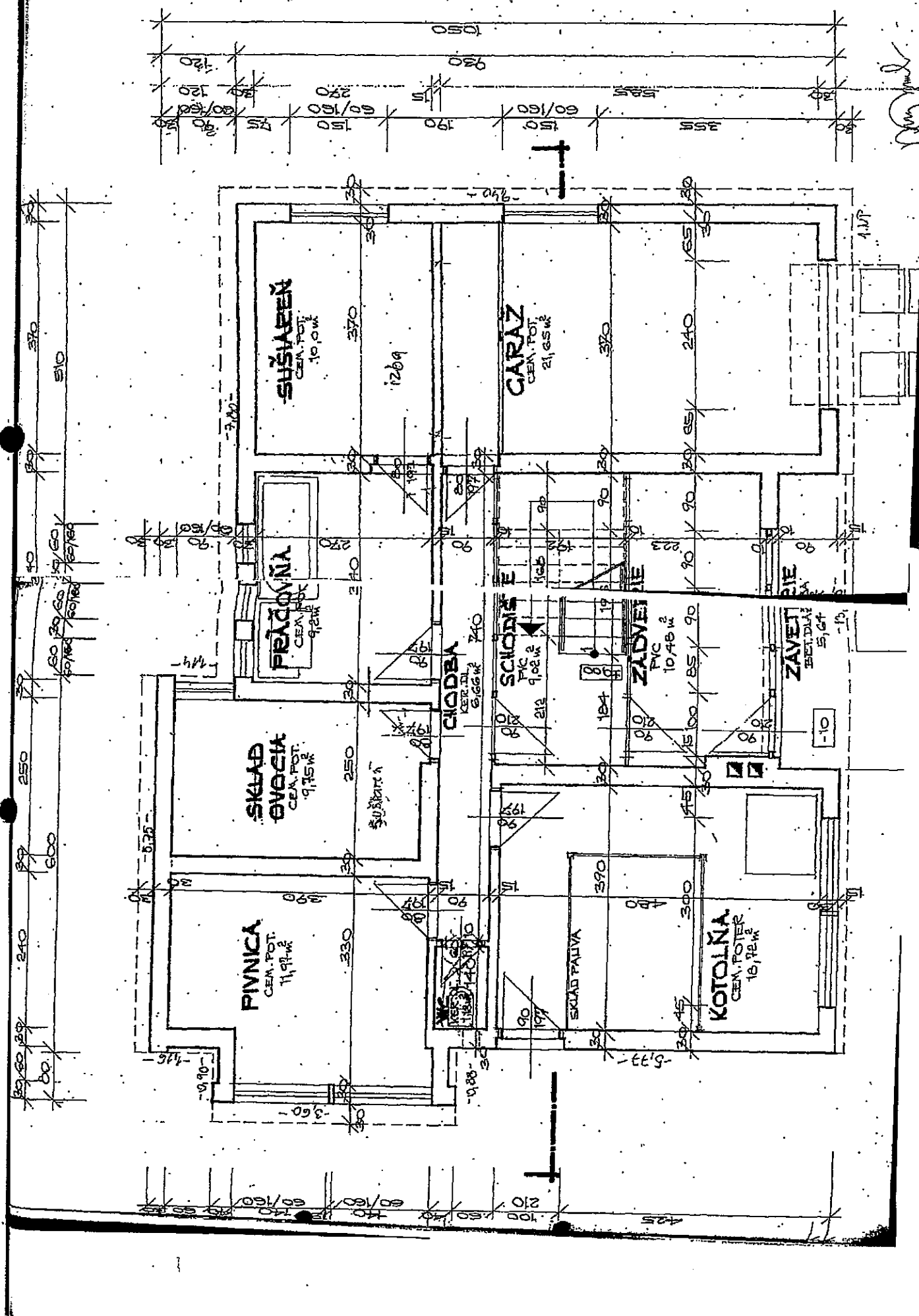
Doručuje sa:

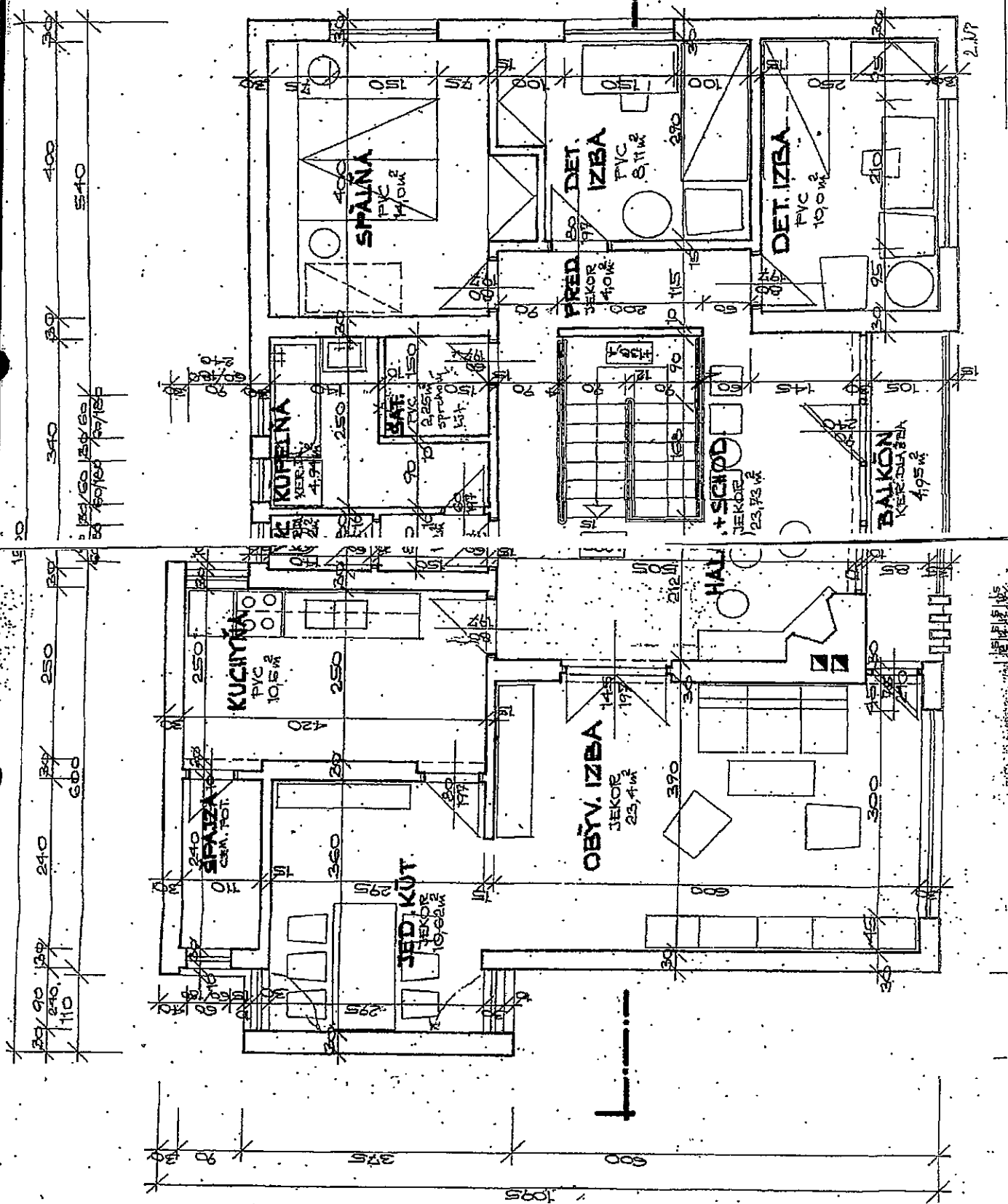
1. Navrhovateľ: Emil Vičan a manž.
2. MNV v H. Otrokovce
3. Stredisko geodézie v Trnave
- 4.



Vedúci odboru výstavby
a územného plánovania
Ing. Viliam Hrabko

[Handwritten signature]





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 dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 231	Okres: Hlohovec Obec: Horné Otrokovce Katastrálne územie: HORNÉ OTROKOVCE	Okresný úrad – katastrálny odbor: Hlohovec	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m²:	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
471/1	záhrady	531	
471/9	zastavané plochy a nádvoria	425	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Charakteristika:	Druh stavby:
246	471/9		rodinný dom

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:	

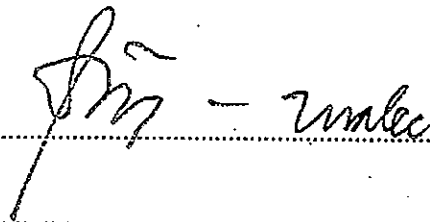
Ohodnotenie predmetu dražby

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. nezapísané v katastri nehnuteľnosti, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovanom prevode práva, predmet dražby nebol 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)* nápriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

*Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

 - znalec

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný (opustený) (*1):	
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	
Energocertifikát (*2):	ANO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhládke:

Dátum a čas obhládky stanovený vo výzve dražobníka:	15.07.2019 10:00 hod.
Dátum a čas trvania obhládky:	15.7.2019 10 - 16:00
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhládka nebola umožnená:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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 oznámiť 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.



Fotka č. 1



Fotka č. 2



Fotka č. 3



Fotka č. 4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a Odhad nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910840.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 122/2019.

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

