

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., [REDACTED]
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby
Evidenčné číslo: 914986

Zadávateľ: U9, a.s.
Zelinárska 6, 821 08 Bratislava
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 3070/B

Číslo objednávky: Písomná objednávka zo dňa 20.11.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 74/2020

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

rodinný dom súpisné číslo 748, postavený na pozemku parcelné číslo 311, zapísaný na liste vlastníctva číslo 674, obec Zlaté Klasy, katastrálne územie Rastice,

pozemok parcelné číslo 311, zapísaný na liste vlastníctva číslo 674, obec Zlaté Klasy, katastrálne územie Rastice,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 32 (z toho 10 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5x v tlačenej forme, 1x v elektronickej forme na CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- rodinný dom súpisné číslo 748, postavený na pozemku parcelné číslo 311, zapísaný na liste vlastníctva číslo 674, obec Zlaté Klasy, katastrálne územie Rastice,
- pozemok parcelné číslo 311, zapísaný na liste vlastníctva číslo 674, obec Zlaté Klasy, katastrálne územie Rastice.

2. Účel znaleckého posudku:

Všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

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

30.11.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

14.12.2020

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 20.11.2020, značka číslo 40530 (originál);
- Znalecký posudok číslo 25/2017 zo dňa 16.06.2017, vypracoval Ing. Jozef Štipkala (vo formáte PDF).

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 674, zo dňa 13.12.2020, kat. územie Rastice, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 13.12.2020, kat. územie Rastice (vyhotovená cez katastrálny portál);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená v deň čiastočnej obhliadky, dňa 27.07.2020.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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. Cena je obvykle vrátene DPH. Odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, resp. podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľností v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľností.

- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnú formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty;
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania;
- Technický stav stavby (TS) je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami - výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

Všeobecná hodnota stavieb – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a ohodnocovanej stavby. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné a preskúmateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných podkladov pre dané typy stavieb v predmetnej lokalite, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – kombinovaná metóda:

Použije sa iba pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stavba tvoriaca predmet znaleckého posudku je využívaná vlastníkom na bývanie, preto kombinovaná metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – metóda polohovej diferenciácie:

Základom výpočtu podľa tejto metódy je úprava technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase podľa metodiky určenej ministerstvom. Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby metódou polohovej diferenciácie vychádza z výpočtu východiskovej a technickej hodnoty predmetnej stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, ktorým je aj použitá Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001. Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlažia, plocha podlažia, vybavenosť objektu, konštrukčno- materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemok tvoriaci predmet znaleckého posudku je bez výnosu v užívaní svojho vlastníka - zastavané plochy a nádvorcia, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej

východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciácie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciácie. Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne III. štvrt'rok 2020 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 674

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.
311	316	zast. plocha a nádv.	15	1		

Spôsob využívania pozemku:

15 – pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Stavby Popis stavby	Druh ch. n.	Umiest. stavby
748	311	10	rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 – Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - stavba postavaná 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 Horváth Ľudovít r.

Dátum narodenia

Poznámka Oznamenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO:36854140 formou dobrovoľnej dražby, P-501/2020 -č.z.336/20

Titul nadobudnutia V-5841/2017 Darovacia zmluva vklad povolený dňa 14.08.2017 - č. z. 354/2017

Titul nadobudnutia V-6489/2017 Záložná zmluva vklad povolený dňa 22.09.2017 - č. z. 432/2017

ČASŤ C: TÁRCHY

Por. č.:

1 Záložné právo v prospech Československej obchodnej banky a.s., Michalská 18, 815 63 Bratislava, IČO: 36854140, na pozemok registra CKN parc. č. 311 a na rodinný dom sč. 748 na pč. 311, V-6489/2017 - č.z.432/2017

1 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: KRUK Česká a Slovenská republika, s.r.o., Československé armády 954/7, 500 03 Hradec Králové, IČO:24785199 zast. Advokátska kancelária Gallo, s.r.o., Jilemnického 4012/30, 03601 Martin, IČO:36715352 na základe exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva č. 72EX 636/19 zo dňa 10.12.2019, Exekútorský úrad Trnava, JUDr. Peter Juhás-súdny exekútor, Z-9331/2019-č.z.474/19

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Osobná obhliadka bola vykonaná dňa 30.11.2020 za účasti zadávateľa znaleckého posudku a vlastníka nehnuteľností. Bola vykonaná fotodokumentácia skutkového stavu stavby, príslušenstva a pozemku, ktorej časť je spracovaná v prílohe znaleckého posudku a kontrolné zameranie rozhodujúcich rozmerov stavby.

V rámci obhliadky interiéru nebola prístupná jedna izba- spálňa.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Výkresová a technická dokumentácia (prevzatá z predloženého ZP číslo 25/2017) sa nachádza v prílohe znaleckého posudku. Na základe porovnania možno konštatovať, že vonkajšie rozmery sú v súlade so skutkovým stavom. V rámci vnútornej

dispozície sa nejedná o súlad s touto výkresovou dokumentáciou- drobné dispozičné zmeny. Suterén nie je prístupný vnútorným schodiskom.

Aktuálny stavebnotechnický stav stavby zistený na obhliadke vystihuje fotodokumentácia, ktorá sa nachádza v prílohe.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra (podľa výpisov z listu vlastníctva, snímky z katastrálnej mapy resp. jej informatívnej kópie). Vlastníctvo k stavbám a pozemkom je usporiadané- vo vlastníctve fyzickej osoby.

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

Pozemky:

- parcelné číslo 311, zapísaný na liste vlastníctva číslo 674, obec Zlaté Klasy, katastrálne územie Rastice.

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 748, postavený na pozemku parcelné číslo 311, zapísaný na liste vlastníctva číslo 674, obec Zlaté Klasy, katastrálne územie Rastice,
- Ploty na p. č. 311- uličný a betónový;
- Studňa na p. č. 311;
- Vonkajšie úpravy na p. č. 311- vodovodná prípojka, vodomerná šachta, kanalizačná prípojka, žumpa, elektrická prípojka, spevnené plochy, predložené schody, oporné múry, samostatný komín.

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

-

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom s. č. 748 na p. č. 311, k. ú. Rastice

Dom je približne štvorcového tvaru, má jedno podzemné podlažie, jedno nadzemné podlažie a podkrovia. Hlavný vstup do domu je z dvora od ulice (zo severozápadnej strany) a to zakrivených vonkajším schodiskom na úroveň nadzemného podlažia. Vedľajší vstup z exteriéru (z dvora) je z juhozápadnej strany. Prístup do podzemného podlažia je možný len z exteriéru a to zo severozápadnej strany po spevnenej ploche- zúženej- nie pre prístup autom.

Podzemné podlažie obsahuje garáž, dva sklady a technickú miestnosť. Nadzemné podlažie zádverie, vstupnú halu, WC, kúpeľňu, kuchyňu priamo prepojenú s jedálňou a obývacou izbou, Schodisko vedúce do podkrovia. Podkrovia obsahuje halu (chodbu) odkiaľ je prístup do troch izieb. Jedna izba má ložňu, rovnako aj z haly je prístup na druhú ložňu.

Stavbe je založená predpokladám na betónových základových pásoch vrátane izolácie proti zemnej vlhkosti. Steny suterénu predpokladám železobetónové monolitické alebo do debniacich tvárnic, nadzemné podlažia obvodové murivo z porobetónových tvárni hrúbky do 400mm. Stropy nad PP a NP monolitické železobetónové alebo keramické s betónovou zálievkou, strop podkrovia záklop krovu doskový alebo SDK. Vonkajšia povrchová úprava stien- vápennocementová omietka hladká + fasádny náter a okrasné lamely okolo okien. Povrchové úpravy stien a stropov- vápennocementové omietky hladké a maľby, v soc. miestnostiach keramické obklady, stena medzi kuchyňou a jedálňou obklad tzv. mozaikový, v podkroví z časti drevený obklad, v jednej izbe protihlukový penový obklad. Nášľapné vrstvy podláh v suteréne betónová mazašina, v obytných miestnostiach laminátová, v soc. miestnostiach, kuchyni a zádverí keramická dlažba, na schodisku lepený koberec. Okná a vchodové dvere plastové s izolačným dvojskom. Vnútorné dvere drevotíreskové v obložkových zárubniach plné alebo čiastočne presklené, v suteréne drevené zvlakové v ocelových zárubniach.

Zdroj vykurovania pec na tuhé palivo umiestnený v suteréne, zdroj TÚV - zásobníkový elektrický ohrievač v suteréne, vykurovacie telesá plechové doskové zn. Korad, medené rozvody vykurovania. Podomietkový rozvod SV a TÚV, zdroj vody z vlastnej studne a domová vodáreň v suteréne + verejný vodovod. Elektroinštalácia svetelná a motorická, bleskozvod nezistený. Plyn nie je zavedený v dome.

Zariadenie predmety- kuchynská linka v tvare písmena L, vstavaná el. rúra, indukčná varná doska, digestor, kuch. drez s drezovou batériou, WC keramická misa s predstennou keramickou nádržkou, v kúpeľni murovaný sprchový kút s murovanou vaničkou, keramické umývadlo v murovanom pulte s kamennou doskou.

Rodinný dom bol v čase obhliadky zariadený, obývaný, podpriemerne udržiavaný, v priemernom technickom a hygienickom stave.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	kzp
1. PP	1991	9,92*9,97	98,9	120/98,9=1,213
1. NP	1991	9,92*9,97	98,9	120/98,9=1,213
1. Podkrovie	1991	7,70*9,97	76,77	120/76,77=1,563

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk.	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055	0	1055,0
4	Murivo			
	4.3 z monolitického betónu	1250	0	1250,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	20	320,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
14	Fasádne omietky			
	14.4.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit do 1/3	80	0	80
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.6 cementový poter	180	0	180,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	30	94,5
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	0	50,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55,0
	Spolu	5215		5094,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.6 drevené zvlakové (1 ks)	40	50	20,0
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	0	25,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65,0

35	Zdroj vykurovania			
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	0	90,0
-	Konštrukcie naviac			
	Domáca vodáreň (1 ks)	30	0	30,0
	Spolu	250		230,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk.	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	0	520,0
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	0	735,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	0	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800	0	800,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.1.b z medeného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	210	0	210,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	0	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	0	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.4 PVC, guma	180	0	180,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	135,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55,0
	Spolu	6890		6890,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	0	200,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.8 bm)	209	0	209,0
37	Vnútorné vybavenie			
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	0	40,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnútorné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	80,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	0	20,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
-	Konštrukcie naviac			
	Mozaikový obklad (1 ks)	50	0	50,0
	Spolu	1054		1054,0

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk.	Výsled.
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	0	735,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (príčekovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	0	760,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	0	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	0	130
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	50	0	50
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	135,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			

22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	355,0
24 Ústredné vykurovanie			
24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25 Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
Spolu	4040		4040,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0		0,0
-------	---	--	-----

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{m} = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. PP	$(5215 + 250 * 1,213) / 30,1260$	$(5094,5 + 230 * 1,213) / 30,1260$	183,17	178,37
1. NP	$(6890 + 1054 * 1,213) / 30,1260$	$(6890 + 1054 * 1,213) / 30,1260$	271,14	271,14
1. Podkrovia	$(4040 + 0 * 1,563) / 30,1260$	$(4040 + 0 * 1,563) / 30,1260$	134,10	134,10

TECHNICKÝ STAV

Pri miestnej obhliadke bolo konštatované, že rodinný dom je v priemernom technickom stave. Konštrukčné závady, ktoré by mohli ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie domu neboli zistené. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú žiadne vonkajšie znaky statických ani iných porúch a poškodení. Údržba prvkov krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti nie je dobre zabezpečovaná, ich stav zodpovedá veku pri zanedbanej údržbe, niektoré prvky sú poškodené. Vo výpočte opotrebovania uvažujem so základnou životnosťou stavby 80 rokov.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1991	29	51	80	36,25	63,75
1. NP	1991	29	51	80	36,25	63,75
1. Podkrovia	1991	29	51	80	36,25	63,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1991		
Východisková hodnota	$183,17 \text{ €/m}^2 * 98,90 \text{ m}^2 * 2,638 * 0,95$	45 399,29
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$178,37 \text{ €/m}^2 * 98,90 \text{ m}^2 * 2,638 * 0,95$	44 209,59
Technická hodnota	63,75% z 44 209,59	28 183,61
1. NP z roku 1991		
Východisková hodnota	$271,14 \text{ €/m}^2 * 98,90 \text{ m}^2 * 2,638 * 0,95$	67 202,94
Technická hodnota	63,75% z 67 202,94	42 841,87
1. Podkrovia z roku 1991		
Východisková hodnota	$134,10 \text{ €/m}^2 * 76,77 \text{ m}^2 * 2,638 * 0,95$	25 799,94
Technická hodnota	63,75% z 25 799,94	16 447,46

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	45 399,29	44 209,59	28 183,61
1. nadzemné podlažie	67 202,94	67 202,94	42 841,87
1. podkrovné podlažie	25 799,94	25 799,94	16 447,46
Spolu	138 402,17	137 212,47	87 472,94

Poškodenosť stavby: $(138\,402,17\text{€} - 137\,212,47\text{€}) / 138\,402,17\text{€} \cdot 100\% = 0,86\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot: Uličný plot na p. č. 311

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	18,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	18,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z betónových prefabrik. dosiek do ocel'. alebo bet. stĺpikov	19,80m ²	545	18,09 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 18 m
 Pohľadová plocha výplne: $18 \cdot 1,1 = 19,80 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Uličný plot na p. č. 311	1991	29	31	60	48,33	51,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(18,00\text{m} \cdot 53,98 \text{ €/m} + 19,80\text{m}^2 \cdot 18,09 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 2,638 \cdot 0,95$	4 280,57
Technická hodnota	$51,67\% \text{ z } 4\,280,57 \text{ €}$	2 211,77

2.2.2 Plot: Betónový plot na p. č. 311

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	15,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu: z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	30,00m ²	545	18,09 €/m

Dĺžka plotu: 15 m
 Pohľadová plocha výplne: $15 \times 2,0 = 30,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Betónový plot na p. č. 311	2020	0	50	50	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(15,00\text{m} \times 5,64 \text{ €/m} + 30,00\text{m}^2 \times 18,09 \text{ €/m}^2) \times 2,638 \times 0,95$	1 572,08
Technická hodnota	100,00 % z 1 572,08 €	1 572,08

2.2.3 Studňa: Studňa narážaná na p. č. 311

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: narážaná
 Hĺbka: 8 m
 Priemer: 30 mm
 Počet elektrických čerpadiel: 1
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ: 59,58 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa narážaná na p. č. 311	2015	5	55	60	8,33	91,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(59,58 \text{ €/m} * 8\text{m} + 320,65 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 2,638 * 0,95$	1 998,09
Technická hodnota	91,67 % z 1 998,09 €	1 831,65

2.2.4 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka na p. č. 311**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 3,70 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na p. č. 311	1991	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,7 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	384,72
Technická hodnota	42,00 % z 384,72 €	161,58

2.2.5 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta na p. č. 311**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,2 * 1,2 * 1,4 = 2,02 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na p. č. 311	1991	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,02 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,638 * 0,95$	1 287,20
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 1\,287,20 \text{ €}$	540,62

2.2.6 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka na p. č. 311**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: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 4,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na p. č. 311	1991	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	176,33
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 176,33 \text{ €}$	74,06

2.2.7 Vonkajšia úprava: Žumpa na p. č. 311**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $2,50 \cdot 2,50 \cdot 3,00 = 18,75 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na p. č. 311	1991	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,75 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,638 \cdot 0,95$	5 069,21
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 5 069,21 \text{ €}$	2 129,07

2.2.8 Vonkajšia úprava: Elektrická prípojka na p. č. 311**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.q) káblková prípojka vzdušná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $390/30,1260 = 12,95 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $7,77 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 8 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka na p. č. 311	2000	20	10	30	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} \cdot (12,95 \text{ €/bm} + 0 \cdot 7,77 \text{ €/bm}) \cdot 2,638 \cdot 0,95$	259,63
Technická hodnota	$33,33 \% \text{ z } 259,63 \text{ €}$	86,53

2.2.9 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy na p. č. 311**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: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $3,50*1,20+3,50*3,50 = 16,45 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na p. č. 311	1991	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,45 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,638 * 0,95$	355,77
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 355,77 \text{ €}$	149,42

2.2.10 Vonkajšia úprava: Predložené schody na p. č. 311**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
 Bod: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $760/30,1260 = 25,23 \text{ €/bm stupňa}$
 Počet merných jednotiek: $6*1,20+5*1 = 12,2 \text{ bm stupňa}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Predložené schody na p. č. 311	1991	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	12,2 bm stupňa * 25,23 €/bm stupňa * 2,638 * 0,95	771,39
Technická hodnota	42,00 % z 771,39 €	323,98

2.2.11 Vonkajšia úprava: Oporné múry na p. č. 311**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.3. Betónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $(3,00*2,50*0,15)*2 = 2,25 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporné múry na p. č. 311	1991	29	31	60	48,33	51,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,25 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,638 * 0,95$	243,31
Technická hodnota	51,67 % z 243,31 €	125,72

2.2.12 Vonkajšia úprava: Samostatný komín na p. č. 311**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: továrenských Samostatný komín (mimo továrenských)
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 23. Samostatný komín (mimo továrenských)
Bod: 23.1. Mur. z tvaroviek alebo tehál pálených alebo bet., omietka alebo škárovanie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1820/30,1260 = 60,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $0,35*0,35*5,5 = 0,67 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Samostatný komín na p. č. 311	2010	10	20	30	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$0,67 \text{ m}^3 \text{ OP} * 60,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,638 * 0,95$	101,43
Technická hodnota	$66,67 \% \text{ z } 101,43 \text{ €}$	67,62

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s. č. 748 na p. č. 311, k. ú. Rastice	137 212,47	87 472,94
Uličný plot na p. č. 311	4 280,57	2 211,77
Betónový plot na p. č. 311	1 572,08	1 572,08
Celkom za Ploty	5 852,65	3 783,85
Studňa narážaná na p. č. 311	1 998,09	1 831,65
Vodovodná prípojka na p. č. 311	384,72	161,58
Vodomerná šachta na p. č. 311	1 287,20	540,62
Kanalizačná prípojka na p. č. 311	176,33	74,06
Žumpa na p. č. 311	5 069,21	2 129,07
Elektrická prípojka na p. č. 311	259,63	86,53
Spevnené plochy na p. č. 311	355,77	149,42
Predložené schody na p. č. 311	771,39	323,98
Oporné múry na p. č. 311	243,31	125,72
Samostatný komín na p. č. 311	101,43	67,62
Celkom za Vonkajšie úpravy	8 648,99	3 658,60
Celkom:	153 712,20	96 747,04

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v Trnavskom samosprávnom kraji, okrese Dunajská Streda, v obci Zlaté Klasy, katastrálne územie Rastice, na ulici Horná, v zástavbe rodinných domov. V tejto lokalite je výskyt marginalizovaných skupín obyvateľstva. Občianska vybavenosť obce je dostupná do asi 15 minút pešo- pošta, rímskokatolícky kostol, základne obchody a služby, pobočky bánk, zdravotné stredisko. Okresné mesto Dunajská Streda je vzdialené asi 24 km juhovýchodne, historické centrum Bratislavy asi 33 km západne.

Obec Zlaté Klasy sa nachádza na juhozápade Slovenska v hornej časti Žitného ostrova, je prirodzeným spádovým strediskom pre 10 okolitých obcí horného Žitného ostrova. Má vybudované kompletné služby, ako je školstvo, zdravotníctvo, obchod, bankovníctvo a ďalšie služby, ktoré využívajú nielen domáci, ale taktiež aj obyvatelia prilahlých obcí - cca 12000 obyvateľov. Obec má okolo 3600 obyvateľov. Obyvateľstvo sa skladá z maďarskej, slovenskej a rómskej národnosti (Zdroj: www.zlateklasy.sk).

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase čiastočnej obhliadky bola stavba rodinného domu s príslušenstvom využívaná na bývanie. Funkčné využitie stavby je vymedzené účelom na ktorý bola využívaná v minulosti t.j. individuálne bývanie. Iné využitie vzhľadom na polohu je možné vylúčiť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva číslo 674, katastrálne územie Rastice, k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú, viazu na nehnuteľnostiach ťarchy- záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a. s., exekučné záložné právo, oznámenia o začatí výkonu záložného práva- pozri list vlastníctva v prílohe znaleckého posudku.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Vzhľadom na polohu, typ, s prihliadnutím aj na vývoj trhu s obdobnými stavbami v predmetnej lokalite ale zároveň aj na uvedené riziká spojené s využívaním nehnuteľností uvažujem pri výpočte s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,65 ktorého hodnota môže zodpovedať priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty stavieb, k dátumu ku ktorému je posudok vypracovaný. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej časti znaleckého posudku.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,358	13	4,65
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,300	30	39,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,650	8	5,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,950	7	13,65
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,650	6	3,90
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,650	10	6,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,300	9	11,70
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,300	6	7,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,300	5	6,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,950	6	11,70
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,650	7	4,55
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				

13	železnica, alebo autobus	IV.	0,358	7	2,51
	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,358	10	3,58
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,065	8	0,52
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,300	9	11,70
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehn.				
	bez zmeny	III.	0,650	8	5,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,065	7	0,46
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,065	4	0,26
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,358	20	7,16
	Spolu			180	146,54

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 146,54 / 180$	0,814
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 96\,747,04 \text{ €} * 0,814$	78\,752,09 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Pozemok je geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape a označený parcelným číslom (parcela), vedený na liste vlastníctva ako zastavané plochy a nádvoria. Je rovinný, prístupný z miestnej prístupovej asfaltovej komunikácie, kde sa nachádzajú lokálne inžinierske siete (vodovod, el. energia, kanalizácia, plyn- predpoklad)

Pozemok je čiastočne zastavaný stavbou rodinného domu, čiastočne príslušenstvom a spevneným plochami, plotmi, z menšej časti s okrasnými drevinami.

Jednotková východisková hodnota pozemkov je stanovená ako 30% z jednotkovej východiskovej hodnoty mesta Bratislava. Koeficient redukujúcich faktorov 0,9- zastavanosť, veľkosť. Koeficient zvyšujúcich faktorov 1,2- zreálnenie východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
311	zastavané plochy a nádvoria	316	316,00	1/1	316,00

Obec: Ábelová
Východisková hodnota: $VH_M = 30,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 19,92 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia,	0,95

	- nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	
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)	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,20
k_R koeficient reduktujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,90 * 1,10 * 1,30 * 1,20 * 0,90$	1,1884
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 19,92 \text{ €/m}^2 * 1,1884$	23,67 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 316,00 \text{ m}^2 * 23,67 \text{ €/m}^2$	7 479,72 €

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE****OTÁZKA:**

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

rodinný dom súpisné číslo 748, postavený na pozemku parcelné číslo 311, zapísaný na liste vlastníctva číslo 674, obec Zlaté Klasy, katastrálne územie Rastice,

pozemok parcelné číslo 311, zapísaný na liste vlastníctva číslo 674, obec Zlaté Klasy, katastrálne územie Rastice,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 14.12.2020 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vo výške:

86 200,00 Eur

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s. č. 748 na p. č. 311, k. ú. Rastice	71 202,97
Uličný plot na p. č. 311	1 800,38
Betónový plot na p. č. 311	1 279,67
Spolu za Ploty	3 080,05
Studňa narážaná na p. č. 311	1 490,96
Vodovodná prípojka na p. č. 311	131,53
Vodomerná šachta na p. č. 311	440,06

Kanalizačná prípojka na p. č. 311	60,28
Žumpa na p. č. 311	1 733,06
Elektrická prípojka na p. č. 311	70,44
Spevnené plochy na p. č. 311	121,63
Predložené schody na p. č. 311	263,72
Oporné múry na p. č. 311	102,34
Samostatný komín na p. č. 311	55,04
Spolu za Vonkajšie úpravy	2 978,10
Spolu stavby	78 752,09
Pozemky	
P. č. 311, k. ú. Ratice - parc. č. 311 (316 m ²)	7 479,72
Všeobecná hodnota celkom	86 231,81
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	86 200,00

Slovom: Osemdesiatšesťtisícdeväť Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Závady viaznuce na nehnuteľnostiach:

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neexistujú žiadne základy viaznuce na nehnuteľnostiach.

Práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neboli zistené práva spojené s nehnuteľnosťami.

Predkupné právo

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnostiach neviaznu žiadne predkupné práva.

Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach nie sú ťarchy, ktoré vznikli na základe osobitného právneho predpisu.

Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

Na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy- pozri listy vlastníctva v prílohe.

Pripravovaná dobrovoľná dražba.

Výskyt marginalizovaných skupín obyvateľstva.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v šiestich exemplároch, z ktorých päť odovzdaných Zadávatel'ovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 14.12.2020

Ing. Juraj Taliaň, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 20.11.2020 (1xA4)
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 674 (2xA4)
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4)
- Výkresová dokumentácia- pôdorysy domu- prevzaté zo ZP č. 25/2017 (3xA4)
- Kolaudačné rozhodnutie zo dňa 27.11.1991- prevzaté zo ZP č. 25/2017 (1xA4)
- Fotodokumentácia (2xA4)

SPOLU PRÍLOHY: 10xA4

Strana č. 22
Strana č. 23 - 24
Strana č. 25
Strana č. 26 - 28
Strana č. 29
Strana č. 30 - 31
STRANA č. 22 - 31



Zelnárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703, DIČ: 20211706280
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 30708
www.u9.sk
zaujemi@u9.sk

ING. Juraj Talian



V Bratislava, dňa 20.11.2020
Vydáva: Szaboľcs David, 0259490129

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Naša značka: 40530

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

LV č.	Katastr. odbor okr. uradu	Katastrálne územie	Obec
674	Dunajská Streda	RASTICE	Zlaté Kľasy

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
311	zastavaná plocha a nádvorie	316	574

Stavby:

Stupňové číslo	Parcelné číslo	Popis stavby	LV č.
748	311	Rotinný dom	674

Späťvlastníťky podiel: 1/1

Vlastníkovi predmetu dražby v podiele 1/1 je.

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Ludovít Horváth
Sídlo, resp. bydlisko:	[Redacted]
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	[Redacted]

Ochodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa

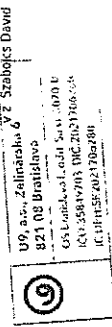
30.11.2020 o 10:00 hod.

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

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

S pozdravom

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti



Poznámka:
Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres: Dunajská Streda
Obec: ZLATÉ KLASY
Katastrálne územie: Rastice

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia: 13.12.2020
Čas vyhotovenia: 20:09:09

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 674

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využit. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
311	316	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		501

Legenda

Spôsob využitia pozemku:

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

Druh chránenej nehnuteľnosti

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

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
748	311	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 Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Učastník právneho vzťahu Vlastník

1 Horvát, Ľudovít 1 / 1

Dátum narodenia :

Poznámka Oznamenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Československá obchodná banka, a.s., Žitkova 11, 811 02 Bratislava, IČO:36854140 formou dobrovoľnej dražby, P-501/2020 -č.z. 336/20

Titul nadobudnutia V-584/2017 Darovacia zmluva vklad povolený dňa 14.08.2017 - č. z. 354/2017

Titul nadobudnutia V-6489/2017 Záložná zmluva vklad povolený dňa 22.09.2017 - č. z. 432/2017

ČASŤ C: TÁRCHY

Por.č.:

1 Záložné právo v prospech Československej obchodnej banky a.s., Michalská 18, 815 63 Bratislava, IČO: 36854140, na pozemok registra ČKN parc. č. 311 a na rodinný dom sč. 748 na pč. 311, V-6489/2017 - č.z. 432/2017

1 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: KRUK Česká a Slovenská republika, s.r.o., Československé armády 9547, 506 03 Hradec Králové, IČO:24785199 zast. Advokátska kancelária Gallo, s.r.o., Jilemnického 401/20, 04601 Martin, IČO:36715362 na základe exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva č. 72EX 636/19 zo dňa 10.12.2019, Exekutorský úrad Trnava, JUDr. Peter Juhás-súdny exekutor, Z-9331/2019-č.z.474/19

Iné údaje:

Bez zápisu.

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: 10.12.2020 18:00

Informatívny výpis

2/2

Údaje platné k: 10.12.2020 18:00

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

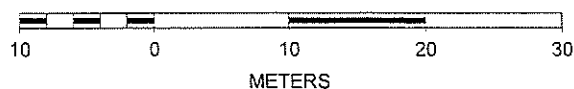
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Dunajská Streda
Obec: ZLATÉ KLASY
Katastrálne územie: Rastice

nedeľa 13. decembra 2020 20:10



SCALE 1 : 530



9920

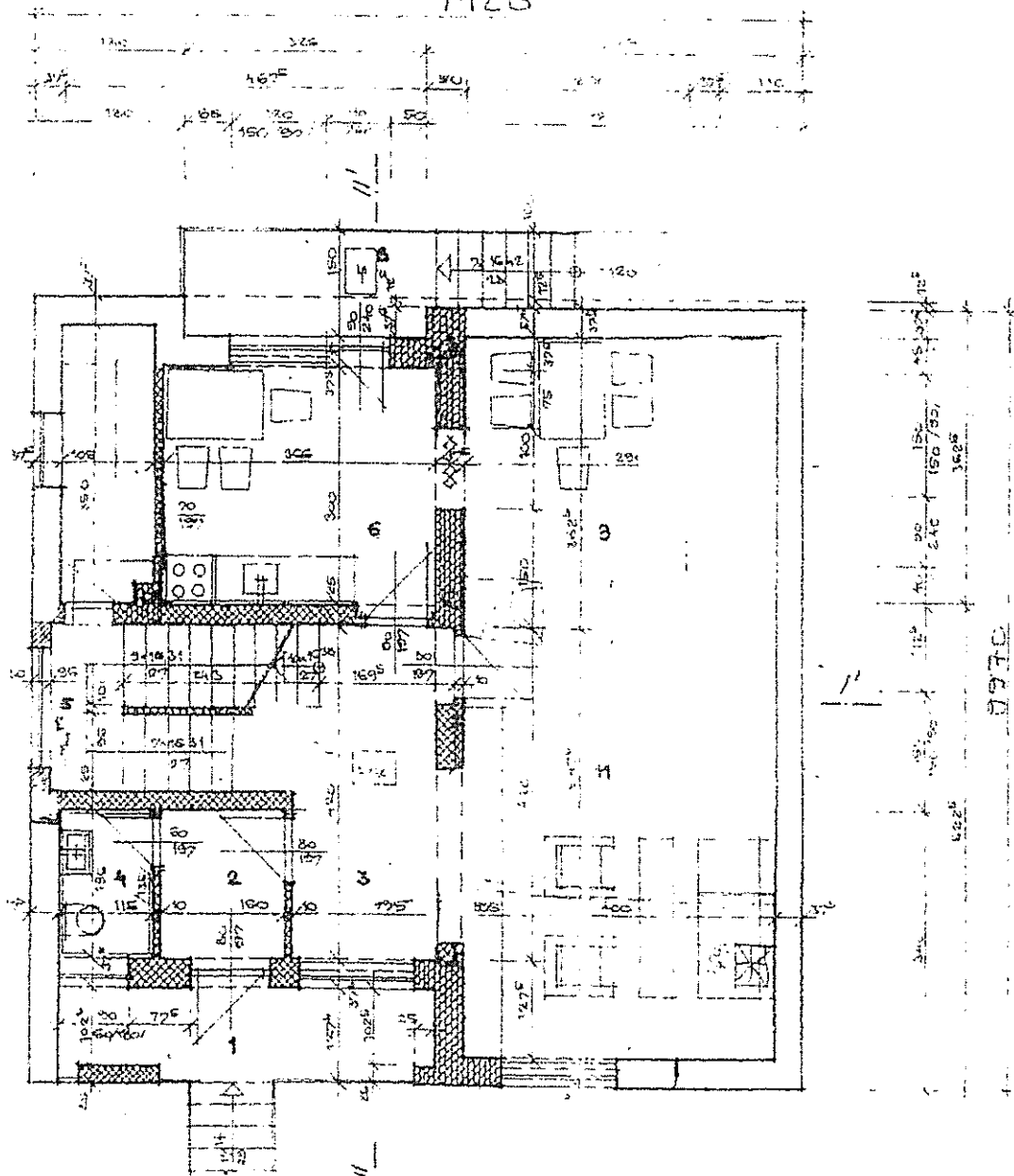
Station	Angle	Distance	Latitude	Longitude
1	100°	100	100	100
2	100°	100	100	100
3	100°	100	100	100
4	100°	100	100	100
5	100°	100	100	100
6	100°	100	100	100
7	100°	100	100	100
8	100°	100	100	100
9	100°	100	100	100
10	100°	100	100	100

This is a detailed architectural floor plan of a building. The plan shows several rooms and corridors, with dimensions in millimeters (mm) and centimeters (cm) indicated throughout. Key features include:

- Rooms and Areas:**
 - Room 1: A large room on the left side, containing a staircase and a small square area labeled "224".
 - Room 2: A room on the right side, containing a staircase.
 - Room 3: A room at the bottom right, containing a staircase.
 - Room 4: A room at the top right, containing a staircase.
 - Room 5: A room at the top left, containing a staircase.
 - Room 6: A room at the bottom left, containing a staircase.
 - Room 7: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 8: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 9: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 10: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 11: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 12: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 13: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 14: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 15: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 16: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 17: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 18: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 19: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 20: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 21: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 22: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 23: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 24: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 25: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 26: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 27: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 28: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 29: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 30: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 31: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 32: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 33: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 34: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 35: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 36: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 37: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 38: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 39: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 40: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 41: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 42: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 43: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 44: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 45: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 46: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 47: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 48: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 49: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 50: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 51: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 52: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 53: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 54: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 55: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 56: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 57: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 58: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 59: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 60: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 61: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 62: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 63: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 64: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 65: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 66: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 67: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 68: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 69: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 70: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 71: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 72: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 73: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 74: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 75: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 76: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 77: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 78: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 79: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 80: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 81: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 82: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 83: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 84: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 85: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 86: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 87: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 88: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 89: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 90: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 91: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 92: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 93: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 94: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 95: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 96: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 97: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 98: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 99: A room in the center, containing a staircase.
 - Room 100: A room in the center, containing a staircase.
- Dimensions:**
 - Overall dimensions: 10000 mm (10m) by 10000 mm (10m).
 - Room dimensions: 1000 mm, 1200 mm, 1400 mm, 1600 mm, 1800 mm, 2000 mm, 2200 mm, 2400 mm, 2600 mm, 2800 mm, 3000 mm, 3200 mm, 3400 mm, 3600 mm, 3800 mm, 4000 mm, 4200 mm, 4400 mm, 4600 mm, 4800 mm, 5000 mm, 5200 mm, 5400 mm, 5600 mm, 5800 mm, 6000 mm, 6200 mm, 6400 mm, 6600 mm, 6800 mm, 7000 mm, 7200 mm, 7400 mm, 7600 mm, 7800 mm, 8000 mm, 8200 mm, 8400 mm, 8600 mm, 8800 mm, 9000 mm, 9200 mm, 9400 mm, 9600 mm, 9800 mm.
- Other Features:**
 - Staircases: Multiple staircases are shown throughout the plan, indicating a multi-story building.
 - Corridors: A network of corridors connects the various rooms.
 - Entrances/Exits: Several entrances and exits are marked on the perimeter.
 - Structural Elements: Walls, columns, and other structural elements are indicated by lines and symbols.

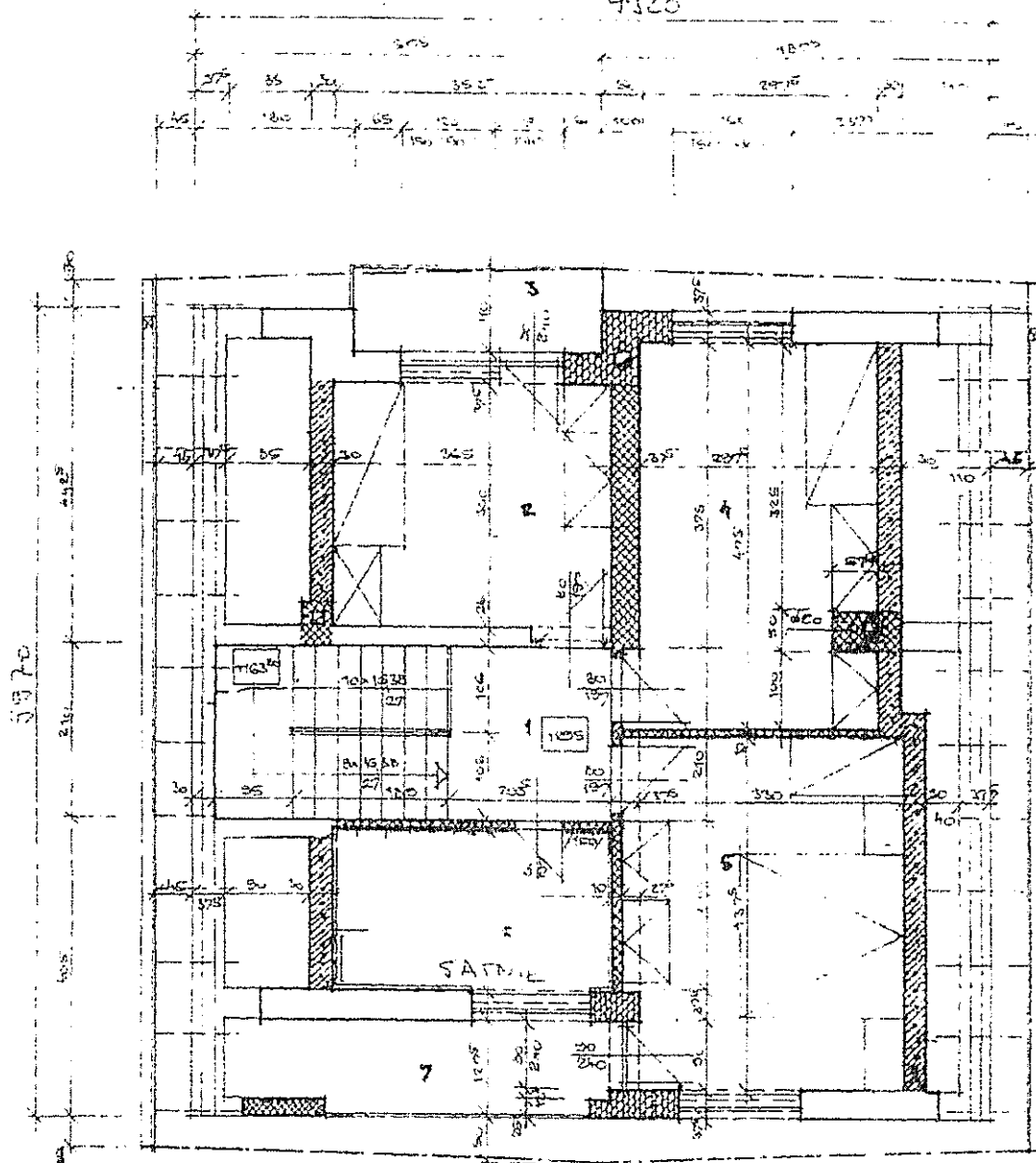
PRIZENIC

4920



POSCHODIE

9320



ORVODNÝ ÚRAD ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

oddelenie územného rozvoja a štátnej stavebnej správy

23-4/523/92

Szoríno

27.11.1991

Danilo Gajda a manželka Angela

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Danilo Gajda a manželka Angela

11.9.1991

podľa dňa 11.9.1991
rozhodnutia dňa 11.9.1991
v zmysle ustanovení tohto zákona o územnej správe a územnej výstavbe a územnej výstavbe

na účel výstavby stavby

na účel výstavby stavby

na účel výstavby stavby

na účel výstavby stavby

Podľa dňa 20.7.90

11.9.1991

na účel výstavby stavby

11.9.1991

na účel výstavby stavby

na účel výstavby stavby

11.9.1991

na účel výstavby stavby

na účel výstavby stavby

Proti tomuto rozhodnutiu nie je možné podať opravný prostriedok
rozhodnutie je preskúmateľné súdom

Orvó és szociális
tervezési és építési osztály

Rozhodnutie dostanú
1. Gajda Danila a manželka Angela, Zlate Klasy, Obchodná ulica 748/2
2. okresný úrad odbor katastra Dunajská Streda
3. Súd

FOTODOKUMENTÁCIA

Rodinný dom súp. č. 748, na pozemku parc. č. 311, kat. územie Rastice



Pohľad severozápadný



Pohľad juhovýchodný



Pohľad južný



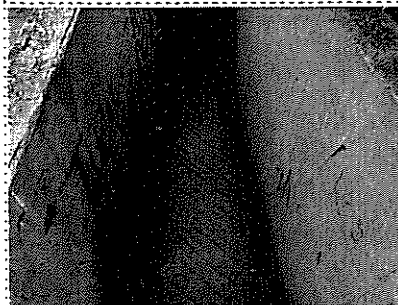
P. č. 311 (dvor)



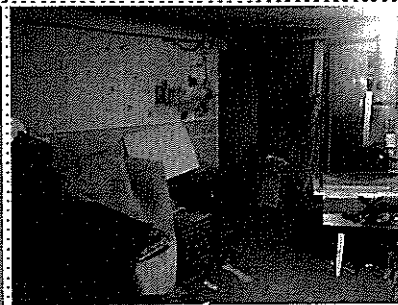
P. č. 311 (dvor)



P. č. 311 (dvor od ulice)



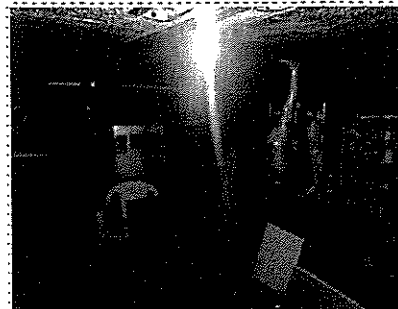
Pristup do PP



PP: garáž



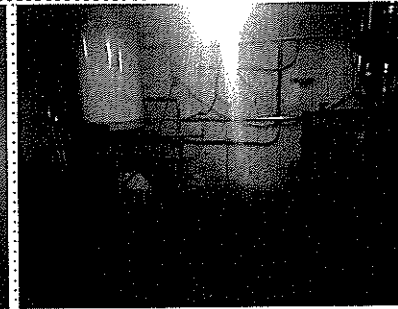
PP: garáž



PP: sklad



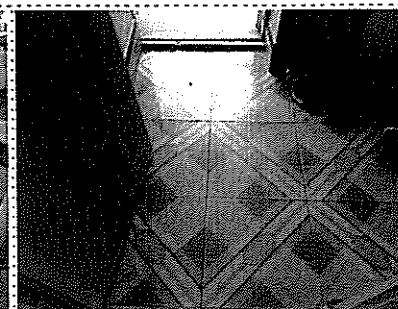
PP: sklad



PP: tech. miestnosť



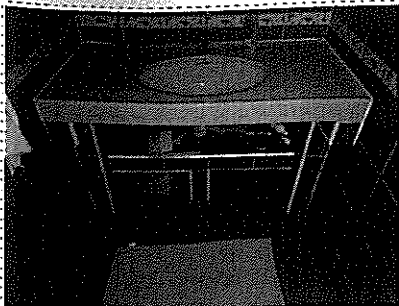
Vonk. schodisko z dvora do NP



NP: zádverie (predsieň)



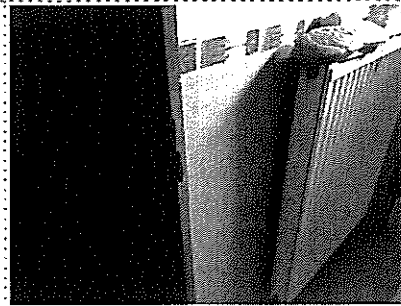
NP: WC



NP: kúpeľňa



NP: kúpeľňa



NP: kúpeľňa



NP: vstupná hala a jedáleň



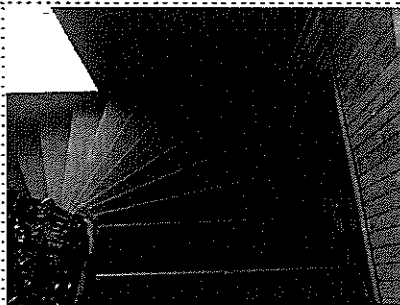
NP: jedáleň + kuchyňa



NP: Kuchyňa



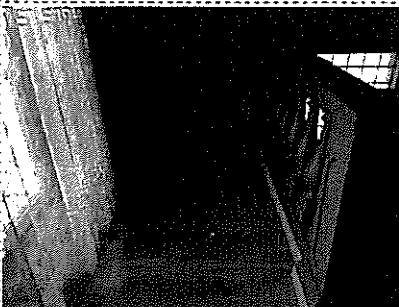
NP: obývacia izba



Schodisko do podkrovia



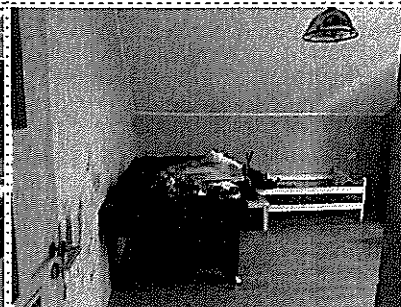
Podkrovie: hala (chodba)



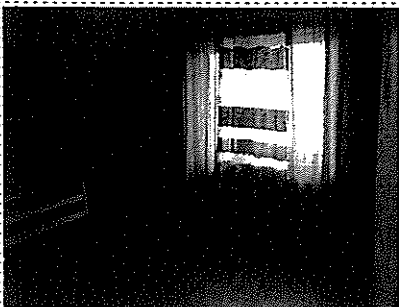
Podkrovie: hala (chodba)



Podkrovie: ložňa z haly



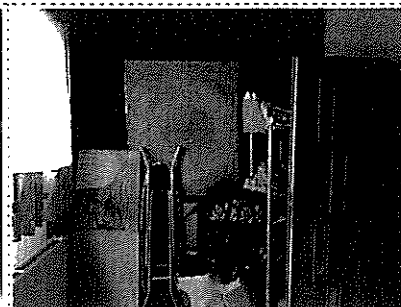
Podkrovie: izba 1



Podkrovie: izba 1



Podkrovie: izba 2



Podkrovie: izba 2

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecká doložka fyzickej osoby

Znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914986.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 74/2020.

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

Ing. Júraj Taliaň, PhD.

