

Znalec : Evidenčné číslo 910840

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

Tel.: [REDACTED]

E - mail : [REDACTED]

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

Číslo spisu / objednávky/ : 4035

ZNÁLECKÝ POSUDOK

číslo 220 / 2020

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č. 702 na parc.č.526/3,
s príslušenstvom a pozemkami, parc.č.526/2, 526/3, k. ú. Chocholná - Velčice,
okres Trenčín pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 43 (8)
Počet odovzdaných vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 06.08.2020 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s. č. 702 na parc.č.526/3, s príslušenstvom a pozemkami, parc.č.526/2, 526/3, k. ú. Chocholná - Velčice, okres Trenčín.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

18.08.2020

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

18.10.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka 40389 zo dňa 06.08.2020

Kolaudačné rozhodnutie na stavbu „Rodinný dom novostavba, elektrická, kanalizačná, vodovodná, plynová prípojka, žumpa“ vydané Obcou Chocholná-Velčice, pod č. SpSÚ - 913/2007/Bk dňa 27.08.2007, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa

Projektová dokumentácia v rozsahu situácia, pôdorysu I.NP a pôdorysu II.NP

Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1685 k. ú. Chocholná-Velčice zo dňa 18.10.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 526/3 k. ú. Chocholná-Velčice zo dňa 18.10.2020, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a náčrt skutočného stavu
- Fotodokumentácia

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 ÚÚSZ, 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 4. štvrtrok 2020.

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:

Zadávateľ žiada ohodnotiť aj vlastnícky nepodložené stavby.

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:

$$V\dot{S}H_s = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - 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:

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

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

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{PZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

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:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - 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

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

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 zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1685 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 chl.n.
526/ 2	379	záhrada	4	1		
526/ 3	93	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná níзка 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 chl.n.	Umiest. stavby
702	526/ 3	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 Príleviska, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Krajčík Jozef r.

1/2

Dátum narodenia :

Poznámka

P-197/2020 - Oznámenie o začatí realizácie záložného práva (V-8228/2017) na rodinný dom so súpisným číslom 702 na parc. č. 526/3 a na pozemky registra C KN parc. č. 526/2, 526/3 veriteľom: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, spôsob realizácie: dobrovoľná dražba - zm.č. 249/20

Titul nadobudnutia

VKLAD 1356/98, DAROVACIA ZMLUVA, v.z. 66/98

Titul nadobudnutia

Z 2064/09 Rozhodnutie o pridelení súp. čísla č. 66/2009 Vz 123/09, 47/16

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

3 Krajčíková Romana r.

1/4

Dátum narodenia :
Poznámka P-197/2020 - Oznámenie o začatí realizácie záložného práva (V-8228/2017) na rodinný dom so súpisným číslom 702 na parc. č. 526/3 a na pozemky registra C KN parc. č. 526/2, 526/3 veriteľom: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, spôsob realizácie: dobrovoľná dražba - zm.č. 249/20

Titul nadobudnutia Z 578/16 Osvedčenie o dedičstve 12D/4/2015, v.z.47/16

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Krajčík Jozef r. [redacted] 1/2

Dátum narodenia : [redacted]

Poznámka P-197/2020 - Oznámenie o začatí realizácie záložného práva (V-8228/2017) na rodinný dom so súpisným číslom 702 na parc. č. 526/3 a na pozemky registra C KN parc. č. 526/2, 526/3 veriteľom: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, spôsob realizácie: dobrovoľná dražba - zm.č. 249/20

Titul nadobudnutia VKLAD 1356/98, DAROVACIA ZMLUVA, v.z.66/98

Titul nadobudnutia Z 2064/09 Rozhodnutie o pridelení súp. čísla č. 66/2009 Vz 123/09, 47/16

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

3 Krajčíková Romana r. [redacted] 1/4

Dátum narodenia : [redacted]

Poznámka P-197/2020 - Oznámenie o začatí realizácie záložného práva (V-8228/2017) na rodinný dom so súpisným číslom 702 na parc. č. 526/3 a na pozemky registra C KN parc. č. 526/2, 526/3 veriteľom: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, spôsob realizácie: dobrovoľná dražba - zm.č. 249/20

Titul nadobudnutia Z 578/16 Osvedčenie o dedičstve 12D/4/2015, v.z.47/16

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

4 Krajčík Daniel r. [redacted] 1/4 04, SR

Dátum narodenia : [redacted]

Poznámka P-197/2020 - Oznámenie o začatí realizácie záložného práva (V-8228/2017) na rodinný dom so súpisným číslom 702 na parc. č. 526/3 a na pozemky registra C KN parc. č. 526/2, 526/3 veriteľom: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, spôsob realizácie: dobrovoľná dražba - zm.č. 249/20

Titul nadobudnutia Z 578/16 Osvedčenie o dedičstve 12D/4/2015, v.z.47/16

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

4 Krajčík Daniel r. [redacted] 1/4 04, SR

Dátum narodenia : [redacted]

Poznámka P-197/2020 - Oznámenie o začatí realizácie záložného práva (V-8228/2017) na rodinný dom so súpisným číslom 702 na parc. č. 526/3 a na pozemky registra C KN parc. č. 526/2, 526/3 veriteľom: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, spôsob realizácie: dobrovoľná dražba - zm.č. 249/20

Titul nadobudnutia Z 578/16 Osvedčenie o dedičstve 12D/4/2015, v.z.47/16

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

4 Krajčík Daniel r. [redacted] 1/4 04, SR

ČASŤ C: ĽARCHY Por. č.:

1 V-8228/2017 Záložné právo na stavbu so súp. číslom 702 na parcele číslo 526/3 na na pozemky registra C KN parc. č. 526/3, 526/2 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, Bratislava IČO 31320155 na základe Záložnej zmluvy č. 001/171679/16-002/000 uzavretej zo dňa 04.12.2016, zm.č.71/18

3 V-8228/2017 Záložné právo na stavbu so súp. číslom 702 na parcele číslo 526/3 na na pozemky registra C KN parc. č. 526/3, 526/2 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, Bratislava IČO 31320155 na základe Záložnej zmluvy č. 001/171679/16-002/000 uzavretej zo dňa 04.12.2016, zm.č.71/18

4 V-8228/2017 Záložné právo na stavbu so súp. číslom 702 na parcele číslo 526/3 na na pozemky registra C KN parc. č. 526/3, 526/2 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, Bratislava IČO 31320155 na základe Záložnej zmluvy č. 001/171679/16-002/000 uzavretej zo dňa 04.12.2016, zm.č.71/18

Iné údaje:

1 GEOM.PLÁN 22822178-15/98, v.z.66/98
 1 Z 2064/09 gpl.č. 22/822178-26/2004 mVz 123/09

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.08.2020
 Zameranie vykonané dňa 10.08.2020
 Fotodokumentácia vyhotovená dňa 10.08.2020

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom bola poskytnutá projektová dokumentácia stavby Skutkový stav bol zistený meraním a tvorí prílohu znaleckého posudku.

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:

Rodinný dom s.č.702 na p.č.526/3

Príslušenstvo na parc. č.526/2 (ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.)

Pozemky:

- parc. č.526/2, 526/3

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.702 na p.č.526/3

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Rodinný dom sa nachádza v zastavanom území obce Chocholná-Velčice vo vedľajšej ulici.Dom je samostatne stojaci, čiastočne podpivničený/pod terasou domu/ s dvomi nadzemnými podlažiami. Dom bol daný do užívania v roku 2007.Rodinný dom je napojený na verejné rozvody inžinierskych sietí, mimo verejnej kanalizácie.

Dispozičné riešenie:

Suterén : sklad

I.NP : zádverie, chodba, kúpeľňa s WC, kuchyňa, komora, obývacia izba, izba

II.NP : chodba, kúpeľňa s WC a 4 izby

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - jednoduché drevené alebo ocelové
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter, tehlová dlažba
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (príčekovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - liate terazzo, betónová, keramická dlažba
- Strecha - krov - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.); klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, 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; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny gumové, z PVC, lino; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- 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 - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...)
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - kotol ústredného vykurovania
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; 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 skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- 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; - WC min. do výšky 1 m
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým 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 plastová rohová alebo s vírivkou; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

Rodinný dom je len čiastočne obývaný /bezdomovci/, údržba a zariadenie domu sa nachádza v dezolátnom stave.

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. PP	2007	1,2*(1,2*(1,7*7,4))	18,12	120/18,12=6,623
1. NP	2007	8,04*10,67	85,79	120/85,79=1,399
2. NP	2007	8,04*10,67	85,79	120/85,79=1,399

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	2.NP
1	Osadenie do terénu			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-	-
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
3	Podmurovka			
	3.4.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	-	110	-
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	-	129 0	129 0
	4.3 z monolitického betónu	125 0	-	-
5	Deľiace 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 podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	104 0	104 0	-
	7.1.b s rovným podhladom drevené trámové	-	-	760
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	-	575	-
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	-	800	-

12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65	-
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20	20
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260	130
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	-	190	-
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135	135
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	530	530
	18.7 jednoduché drevené alebo ocelové	150	-	-
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	-	355
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	-	120	-
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	-	150	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-	-
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	-	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	-	-
	25.2 svetelná	-	155	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	-	80	-
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	35	35
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	-	35	-
	Spolu	3675	7150	4600

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	-	20	10
34	Zdroj teplej vody			
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	-	40	-
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	-	335	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 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) (3.35 bm)	-	184	-
37	Vnútorne vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	-	-	115
	37.5 umývadlo (3 ks)	-	10	20
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	75	-
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	-	35	35
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	-	40	20
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	-	-	80
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25	-
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	-	80	80
	40.4 vane (1 ks)	-	-	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	-	20	-
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	-	30	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15	-
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240	-
	Spolu	-	1269	405

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 2,629$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. PP	$(3675 + 0 * 6,623) / 30,1260$	121,99
1. NP	$(7150 + 1269 * 1,399) / 30,1260$	296,27
2. NP	$(4600 + 405 * 1,399) / 30,1260$	171,50

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	2007	13	87	100	13,00	87,00
1. NP	2007	13	87	100	13,00	87,00
2. NP	2007	13	87	100	13,00	87,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 2007		
Východisková hodnota	$121,99 \text{ Eur/m}^2 * 18,12 \text{ m}^2 * 2,629 * 1,00$	5 811,30
Technická hodnota	87,00% z 5 811,30	5 055,83
1. NP z roku 2007		
Východisková hodnota	$296,27 \text{ Eur/m}^2 * 85,79 \text{ m}^2 * 2,629 * 1,00$	66 821,30
Technická hodnota	87,00% z 66 821,30	58 134,53
2. NP z roku 2007		
Východisková hodnota	$171,50 \text{ Eur/m}^2 * 85,79 \text{ m}^2 * 2,629 * 1,00$	38 680,44
Technická hodnota	87,00% z 38 680,44	33 651,98

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	5 811,30	5 055,83
1. nadzemné podlažie	66 821,30	58 134,53
2. nadzemné podlažie	38 680,44	33 651,98
Spolu	111 313,04	96 842,34

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Drevená stavba p.č.526/2

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Stavba bola postavená v roku 2012 pred rodinným domom. Ide o drevenú stavbu, bez podpivničenia, so sedlovou strechou.

Dispozičné riešenie:

Pozostáva z jednej miestnosti, ktorá mala slúžiť ako obchod.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže
- Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpikové obojstranne obité
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhladom
- Strecha - krov - väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové; krytina strechy na krove - pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žlaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - napustenie impregnáciou
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva
- Podlahy - lepené povlakové
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2012	3,56*5,56	19,79	18/19,79=0,910

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)	
	3.4 drevené stĺpikové obojstranne obité	1005
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhladom	360
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	Vnútna úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva	275
14	Podlahy	
	14.3 lepené povlakové	375
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4210

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(4210 + 0 * 0,910) / 30,1260$	139,75

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2012	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$139,75 \text{ Eur/m}^2 * 19,79 \text{ m}^2 * 2,629 * 1,00$	7 270,90
Technická hodnota	$84,00\% \text{ z } 7 270,90$	6 107,56

2.2.2 Murovaná stavba na p.č.526/2

POPIS STAVBY

Nachádza sa v zadnej časti pozemku, ide o nedokončenú stavbu budovanú ako sklad záhradného náradia.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2015	$3,545 * 5,40$	19,14	$18 / 19,14 = 0,940$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	100	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830	100	830,0
4	Stropy			
	4.2 trámčekové s podhladom	360	0	0,0
5	Krov			
	5.3 pultové	545	100	545,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465	100	465,0
8	Klmpiarske konštrukcie			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žlaby, zvody, prieniky)	100	0	0,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240	0	0,0
12	Dvere			
	12.5 rámové s výplňou	255	0	0,0
13	Okná			
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80	0	0,0
14	Podlahy			
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185	0	0,0
	Spolu	3675		2455,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 2,629$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [Eur/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [Eur/m ²]
1. NP	$(3675 + 0 \cdot 0,940) / 30,1260$	$(2455 + 0 \cdot 0,940) / 30,1260$	121,99	81,49

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2015	5	75	80	6,25	93,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$121,99 \text{ Eur/m}^2 \cdot 19,14 \text{ m}^2 \cdot 2,629 \cdot 1,00$	6 138,42
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$81,49 \text{ Eur/m}^2 \cdot 19,14 \text{ m}^2 \cdot 2,629 \cdot 1,00$	4 100,50
Technická hodnota	$93,75\% \text{ z } 4 100,50$	3 844,22

Dokončenosť stavby: $(4 100,50 \text{ Eur} / 6 138,42 \text{ Eur}) \cdot 100 \% = 66,80\%$

2.2.3 Oplotenie bočné a zadné

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	40,00m	700	23,24 Eur/m
	Spolu:			23,24 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	72,00m ²	755	25,06 Eur/m

Dĺžka plotu:

$$28+12 = 40,00 \text{ m}$$

Pohľadová plocha výplne:

$$40 \cdot 1,8 = 72,00 \text{ m}^2$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,629$
 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 [%]
Oplotenie bočné a zadné	2009	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(40,00m * 23,24 \text{ Eur/m} + 72,00m^2 * 25,06 \text{ Eur/m}^2) * 2,629 * 1,00$	7 187,48
Technická hodnota	78,00 % z 7 187,48 Eur	5 606,23

2.2.4 Oplotenie predné

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	10,30m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	10,30m	1270	42,16 Eur/m
	Spolu:			65,40 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelovej tyčoviny v ráme	11,33m ²	435	14,44 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 10,30 m
 Pohľadová plocha výplne: $10,3 * 1,1 = 11,33 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_{cu} = 2,629$$
$$k_M = 1,00$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplozenie predné	2009	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(10,30m * 65,40 \text{ Eur/m} + 11,33m^2 * 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 1ks * 249,12 \text{ Eur/ks} + 1ks * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 2,629 * 1,00$	3 195,46
Technická hodnota	78,00 % z 3 195,46 Eur	2 492,46

2.2.5 Prípojka vody

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 14 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$
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	2007	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 2,629 * 1,00$	1 527,08
Technická hodnota	74,00 % z 1 527,08 Eur	1 130,04

2.2.6 Vodomerná šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,25 \cdot 1,21 \cdot 1,6 = 2,42 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,629$
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	2007	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,42 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,629 \cdot 1,00$	1 617,71
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 1\,617,71 \text{ Eur}$	1 197,11

2.2.7 Prípojka kanalizácie

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,629$
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	2007	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 17,59 \text{ Eur/bm} * 2,629 * 1,00$	462,44
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 462,44 \text{ Eur}$	342,21

2.2.8 Žumpa

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $10 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$
Koefficient 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	2007	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$10 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,629 * 1,00$	2 836,17
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 2 836,17 \text{ Eur}$	2 098,77

2.2.9 Prípojka plynu

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: $425/30,1260 = 14,11$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 14 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,629$
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	2007	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 2,629 * 1,00$	519,33
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 519,33 \text{ Eur}$	384,30

2.2.10 Prípojka elektro

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.k) káblková prípojka zemná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93$ Eur/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 14 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,629$
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 elektro	2007	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm} * (15,93 \text{ Eur/bm} + 0 * 9,56 \text{ Eur/bm}) * 2,629 * 1,00$	586,32
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 586,32 \text{ Eur}$	433,88

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Dom s.č.702 na p.č.526/3	111 313,04	96 842,34
Drevená stavba p.č.526/2	7 270,90	6 107,56
Murovaná stavba na p.č.526/2	4 100,50	3 844,22
Oplotenie bočné a zadné	7 187,48	5 606,23
Oplotenie predné	3 195,46	2 492,46
Prípojka vody	1 527,08	1 130,04
Vodomerná šachta	1 617,71	1 197,11
Prípojka kanalizácie	462,44	342,21
Žumpa	2 836,17	2 098,77
Prípojka plynu	519,33	384,30
Prípojka elektro	586,32	433,88
Celkom:	140 616,43	120 479,12

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnutelnosť sa nachádza v obci Chocholná-Velčice v zastavanom území obce. Dom je situovaný v zástavbe rodinných domov na vedľajšej ulici. Obec má počet obyvateľov do 2000 (okolo 1600). Má pomerne širšiu obchodnú sieť a základné služby, Obecný úrad, poštu, materskú školu a základnú školu pre I. stupeň. V blízkosti obce je rekreačná oblasť Chocholianska dolina s minerálnymi prameňmi regionálneho významu (1 prameň je aj priamo v obci). Obec má dobré napojenie na cestnú sieť. Okolo obce vedie cestný ťah hranica ČR - Zvolen, cesta I. triedy Trenčín - Nové Mesto nad Váhom, do 1,5 km je možné napojenie na diaľnicu Bratislava - Žilina. Centrum krajského a okresného mesta je dosiahnuteľné automobilovou dopravou do 15 minút. Krajské mesto Trenčín je vzdialené cca 10 km. Obec je, vzhľadom na blízkosť krajského mesta, kludnú polohu a dobré cestné napojenie, pomerne atraktívna.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnutelnosť predstavuje stavbu charakteru rodinného domu s bežným štandardom vybavenia s príslušenstvom - vonkajšie úpravy, plot, a pozemok. Dom je určený na trvalé bývanie. Je celkove podpivničený, má 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovia.

V danej lokalite, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza, sa nepredpokladá iné využitie, ako na bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na nehnuteľnosti viazne záložné právo v prospech VÚB a.s.Bratislava

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,40.

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 III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} ·V _i
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	III.	0,400	30	12,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,400	8	3,20
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,200	7	8,40
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľností				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,400	10	4,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým 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	II.	0,800	6	4,80
	priemerná 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	V.	0,040	8	0,32
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
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 nehnúť.	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	III.	0,400	20	8,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	83,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 83,9 / 180$	0,466
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 120\,479,12 \text{ Eur} * 0,466$	56 143,27 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV 1685

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok v okrajovej časti zastavaného územia obce, zastavaný rodinným domom a príslušenstvom, v oblasti s rovnomerným záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemok je s možnosťou napojenia na inžinierske siete, / elektrinu, vodovod, plyn a telefón/. Prístup je po spevnenej komunikácii. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené. Východiskovú hodnotu pozemku stanovujem vo výške 70 % z východiskovej hodnoty blízkeho krajského mesta Trenčín.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
526/2	záhrada	379,00	1/1	379,00
526/3	zastavaná plocha a nádvorie	93,00	1/1	93,00
Spolu výmera				472,00

Obec:

Chocholná - Velčice

Východisková hodnota:

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

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

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30$ $* 1,30 * 2,00 * 1,00$	2,7378
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 18,59 \text{ Eur/m}^2$ $* 2,7378$	50,90 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 526/2	$379,00 \text{ m}^2 * 50,90 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	19 291,10
parc. č. 526/3	$93,00 \text{ m}^2 * 50,90 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	4 733,70
Spolu		24 024,80

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Dom s.č.702 na p.č.526/3	45 128,53
Drevená stavba p.č.526/2	2 846,12
Murovaná stavba na p.č.526/2	1 791,41
Oplotenie bočné a zadné	2 612,50
Oplotenie predné	1 161,49
Prípojka vody	526,60
Vodomerná šachta	557,85
Prípojka kanalizácie	159,47
Žumpa	978,03
Prípojka plynu	179,08
Prípojka elektro	202,19
Spolu stavby	56 143,27
Pozemky	
LV 1685 - parc. č. 526/2 (379 m ²)	19 291,10
LV 1685 - parc. č. 526/3 (93 m ²)	4 733,70
Spolu pozemky (472,00 m²)	24 024,80
Všeobecná hodnota celkom	80 168,07
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	80 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiattisícdeväťsto Eur	

V Trenčíne, dňa 18.10.2020



Ing. Andrej Gálik

IV. PRÍLOHY

Objednávka 40389 zo dňa 06.08.2020

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1685 k. ú. Chocholná-Velčice zo dňa 18.10.2020, vytvorený cez katastrálny portál

Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 526/3 k. ú. Chocholná-Velčice zo dňa 18.10.2020, vytvorená cez katastrálny portál

Kolaudačné rozhodnutie na stavbu „Rodinný dom novostavba, elektrická, kanalizačná, vodovodná, plynová prípojka, žumpa“ vydané Obcou Chocholná-Velčice, pod č. SpSÚ - 913/2007/Bk dňa 27.08.2007, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa

Projektová dokumentácia v rozsahu situácia, pôdorysu I.NP a pôdorysu II.NP

Zameranie a nákres skutkového stavu

Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností

Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Trenčín
Obec: CHOCHOLNÁ-VELČICE
Katastrálne územie: Chocholná-Velčice

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 18.10.2020
Čas vyhotovenia: 14:01:52

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1685

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.
526/ 2	379	záhrada	4	1		
526/ 3	93	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka 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
702	526/ 3	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 Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Krajčík Jozef r.

1 / 2

Dátum narodenia :

Poznámka

P-197/2020 - Oznámenie o začatí realizácie záložného práva (V-8228/2017) na rodinný dom so súpisným číslom 702 na parc. č. 526/3 a na pozemky registra C KN parc. č. 526/2, 526/3 veriteľom: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, spôsob realizácie: dobrovoľná dražba - zm.č. 249/20

Titul nadobudnutia

VKLAD 1356/98, DAROVACIA ZMLUVA, v.z.66/98

Titul nadobudnutia

Z 2064/09 Rozhodnutie o pridelení súp. čísla č. 66/2009 Vz 123/09, 47/16

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

3 Krajčíková Romana r.

1 / 4

Dátum narodenia :

Poznámka

P-197/2020 - Oznámenie o začatí realizácie záložného práva (V-8228/2017) na rodinný dom so súpisným číslom 702 na parc. č. 526/3 a na pozemky registra C KN parc. č. 526/2, 526/3 veriteľom: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, spôsob realizácie: dobrovoľná dražba - zm.č. 249/20

Titul nadobudnutia

Z 578/16 Osvedčenie o dedičstve 12D/4/2015, v.z.47/16

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

4 Krajčík Daniel r.

1 / 4

Dátum narodenia :

Poznámka

P-197/2020 - Oznámenie o začatí realizácie záložného práva (V-8228/2017) na rodinný dom

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: 15.10.2020 18:00

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

Dátum narodenia :

so súpisným číslom 702 na parc. č. 526/3 a na pozemky registra C KN parc. č. 526/2, 526/3
veriteľom: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155,
spôsob realizácie: dobrovoľná dražba - zm.č. 249/20

Titul nadobudnutia

Z 578/16 Osvedčenie o dedičstve 12D/4/2015, v.z.47/16

ČASŤ C: ĎALŠIE

Por.č.:

- 1 V-8228/2017 Záložné právo na stavbu so súp. číslom 702 na parcele číslo 526/3 na na pozemky registra C KN parc. čís. 526/3, 526/2 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, Bratislava IČO 31320155 na základe Záložnej zmluvy č. 001/171679/16-002/000 uzavretej zo dňa 04.12.2016, zm.č.71/18
- 3 V-8228/2017 Záložné právo na stavbu so súp. číslom 702 na parcele číslo 526/3 na na pozemky registra C KN parc. čís. 526/3, 526/2 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, Bratislava IČO 31320155 na základe Záložnej zmluvy č. 001/171679/16-002/000 uzavretej zo dňa 04.12.2016, zm.č.71/18
- 4 V-8228/2017 Záložné právo na stavbu so súp. číslom 702 na parcele číslo 526/3 na na pozemky registra C KN parc. čís. 526/3, 526/2 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, Bratislava IČO 31320155 na základe Záložnej zmluvy č. 001/171679/16-002/000 uzavretej zo dňa 04.12.2016, zm.č.71/18

Iné údaje:

- 1 GEOM.PLÁN 22822178-15/98, v.z.66/98
- 1 Z 2064/09 gpl.č. 22/822178-26/2004 mVz 123/09

Poznámka:

Bez zápisu.

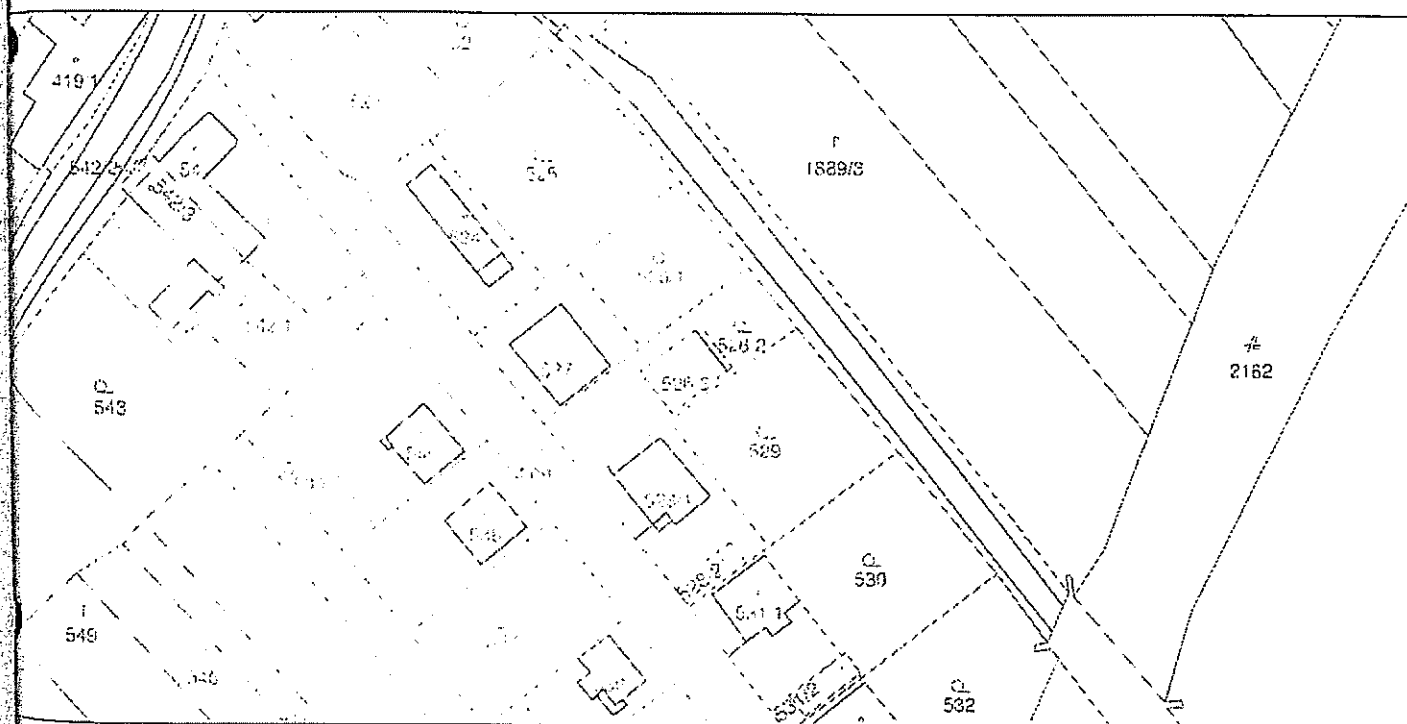
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

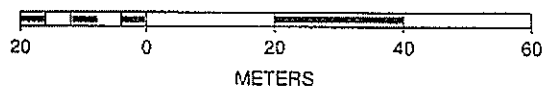
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Trenčín
Obec: CHOCHOLNÁ-VELČICE
Katastrálne územie: Chocholná-Velčice

18. októbra 2020 14:06



SCALE 1 : 1 081



5

OBEC CHOCHOLNÁ - VELČICE

Obecný úrad, 913 04

SpSÚ - 913/2007/Bk
OcÚ - 323/2007

Dňa 27.08.2007

Vec: Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu: „Rodinný dom novostavba, elektrická, kanalizačná, vodovodná, plynová prípojka, žumpa“, v obci Chocholná - Velčice

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Navrhovatelia (stavebníci) Jozef Krajčík a manželka Silvia,
podali dňa 06.07.2007 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu :

„Rodinný dom novostavba, elektrická, kanalizačná, vodovodná, plynová prípojka, žumpa“, v obci Chocholná - Velčice,

pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie Okresným úradom v Trenčíne, Odbor životného prostredia, dňa 22.09.1998 pod č. F 98/02331-ZTZ.

Obec Chocholná - Velčice ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona

povoľuje

užívanie stavby „Rodinný dom novostavba, elektrická, kanalizačná, vodovodná, plynová prípojka, žumpa“, v obci Chocholná - Velčice, postavenej na pozemku parc. č. 526/3, k. ú. Chocholná - Velčice, pre investora : Jozef Krajčík a manželka Silvia, Chocholná - Velčice

Stavba obsahuje:

Rodinný dom nepodpivničený murovaný, dvojpodlažný s obytným podkrovím, s novými prípojkami na inžinierske siete.

Dispozičné riešenie :

- I. N.P.	:	2 x izba, chodba, špajza, kuchyňa, kúpeľňa, WC, schodiško.
- II. N.P.	:	4 x izba, kúpeľňa, WC.
- vnútorné rozvody	:	vnútorný vodovod, plynoinštalácia, elektroinštalácia, kanalizácia, vykurovanie.
- prípojky na inžinierske siete	:	vodovodná, plynová, elektrická, kanalizačná do žumpy.
- zastavaná plocha	:	96,00 m ²
- obytná plocha	:	90,00 m ²
- úžitková plocha	:	146,00 m ²

Pre užívanie stavby sa podľa § 82 ods.2 stavebného zákona v znení neskorších predpisov určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude užívaná v súlade s projektovaným účelom, každá zmena v užívaní stavby podlieha povoleniu stavebného úradu, podľa stavebného zákona.
2. Užívateľ stavby trvale zabezpečí jej riadnu údržbu a včasné opravy v súlade s § 86 ods.1 stavebného zákona.
3. Užívateľ stavby zabezpečí pravidelné kontroly a revízie technických zariadení v zmysle platných technických predpisov, ako aj príslušných STN.
4. Stavbu treba užívať tak, aby nebolo ohrozené životné prostredie.
5. Pri kolaudačnom konaní boli na stavbe zistené drobné nedostatky, ktoré musia byť odstránené do 30.06.2008 (dokončiť povrchovú úpravu fasády – farebný náter, sokel, spevnené plochy).

Odchýlky skutočnej realizácie stavby od dokumentácie overenej v stavebnom konaní, sú vyznačené v dokumentácii a nakoľko sú nepodstatného rozsahu, nevyžadujú osobitné konanie.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania: neboli vznesené

Odôvodnenie:

Navrhovatelia Jozef Krajčík a manželka Silvia, Chocholná – podali dňa 06.07.2007 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu:

„ Rodinný dom novostavba, elektrická, kanalizačná, vodovodná, plynová prípojka, žumpa“, v obci Chocholná - Veľčice,

ktorý bol posúdený na ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 20.08.2007.

Včas podané odvolanie má odkladný účinok. Rozhodnutie možno preskúmať súdom až po vyčerpaní všetkých opravných prostriedkov, v zmysle správneho poriadku.



Ing. Ľubomír Škvarčík
starosta
Obce Chocholná - Veľčice

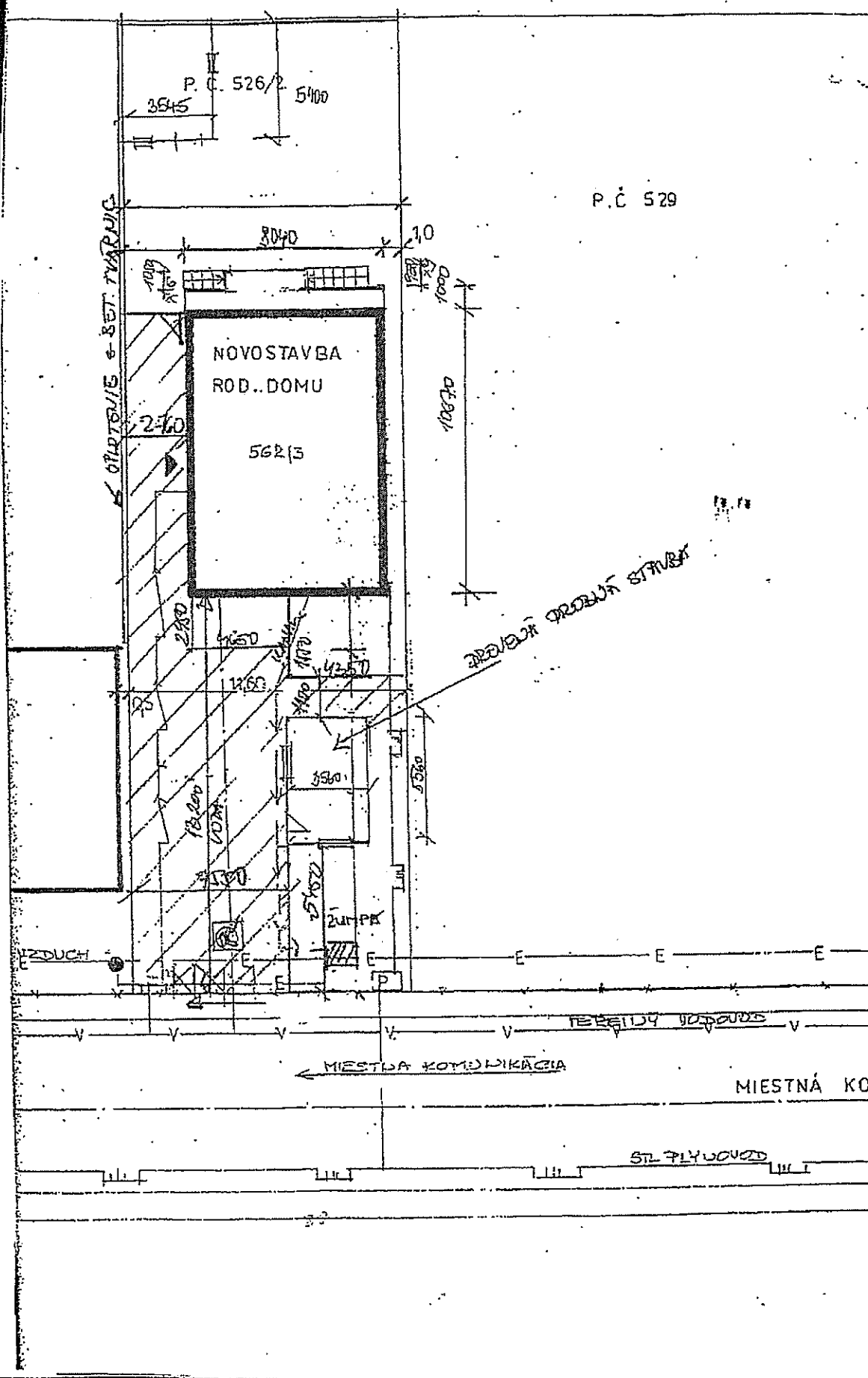
MESTO TRENCÍN
Spoločný stavebný úrad
Mestská rada Trenčína

Ing. Mária Pavliková
prednostka
Spoločného stavebného úradu v Trenčíne

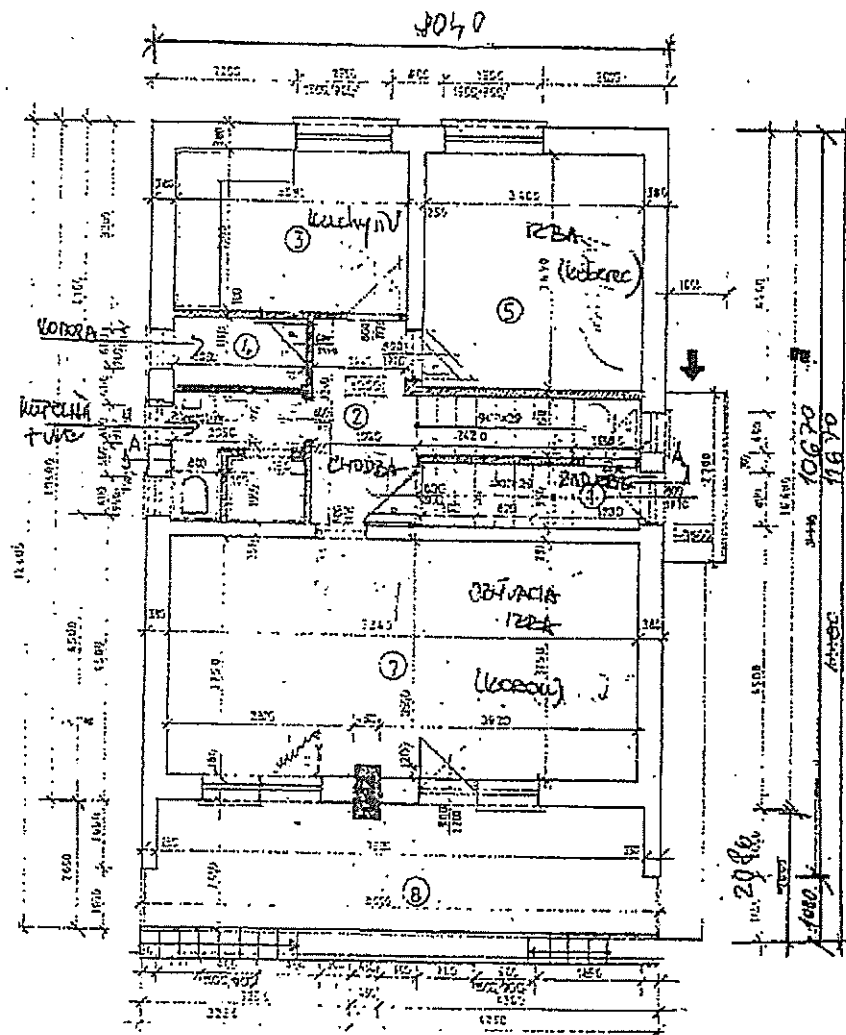
Doručí sa:

1. Jozef Krajčák,
2. Silvia Krajčíková,
3. Obec Chocholná - Veľčice, Obecný úrad, 913 04

SITUAČNÁ SCHÉMA VONKAJŠÍCH ÚPRAV

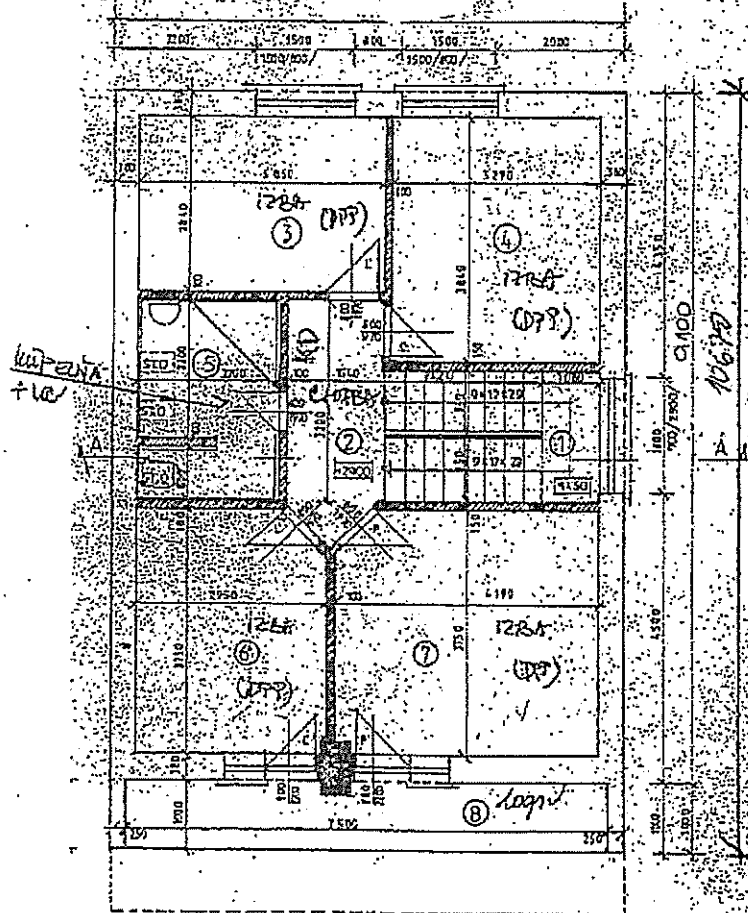


RODINNÝ DOM Š.Č.702, OBEC CHOCHOLNÁ VELČICE
PÔDORYS I.NP



- 1 ZÁDVERIE
- 2 CHODBA
- 3 KUCHYŇA
- 4 KÚPEĽŇA, WC
- 5 IZBA
- 7 OBYVACIA IZBA
- 8 TERASA

RODINNÝ DOM S.Č.702, OBEC CHOCHOLNÁ VELČICE
PÔDORYS II.NP



- 1 SCHODISKO
- 2 CHODBA
- 3 IZBA
- 4 IZBA
- 5 KÚPEĽNA
- 6 IZBA
- 7 IZBA
- 8 BALKÓN



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.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:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
1685	Trenčín	Chocholná - Veľčice	Chocholná - Veľčice

Pozemky:

Parc. číslo	Výmera	Druh pozemku	LV č.
526/2	379	Záhrada	1685
526/3	93	Zastavaná plocha a nádvorie	1685

Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby/popis stavby
702	526/3	Rodinný dom/rodinný dom

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

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

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)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

Podpisy prítomných osôb:

17 - znalec

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný/opustený	Čiastočne obývaný
Nehodiace sa prečiarknuť	
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	
Energocertifikát Nehodiace sa prečiarknuť	ANO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	

Všeobecné údaje o znaleckej obhládke:

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	18.08.2020 o 10:00 hod.
Dátum a čas trvania obhliadky:	18.08.2020 10 ⁰⁰ - 10 ³⁰
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

.....

..... nehnuteľnosť sprístupnil otec vlastníka
.....
.....
.....
.....
.....

Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, 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.

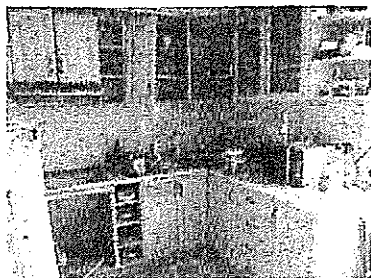
Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastníč/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.

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

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

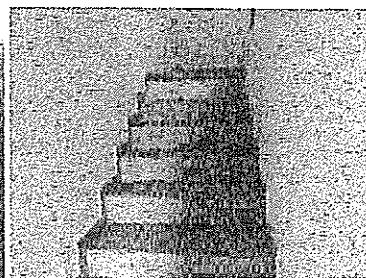
Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis



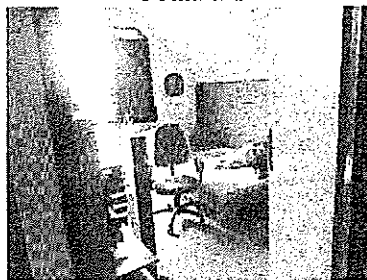
Fotka č. 1



Fotka č. 2



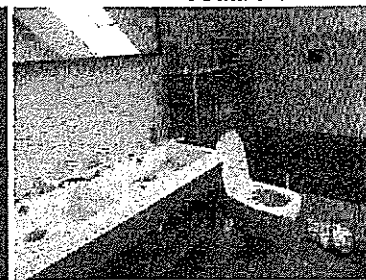
Fotka č. 3



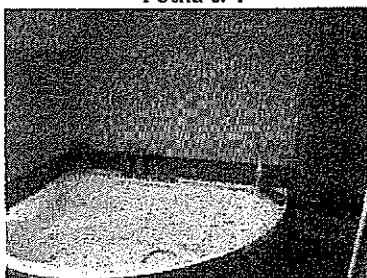
Fotka č. 4



Fotka č. 5



Fotka č. 6



Fotka č. 7



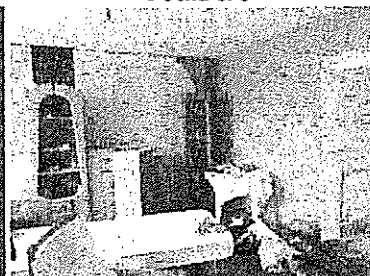
Fotka č. 8



Fotka č. 9



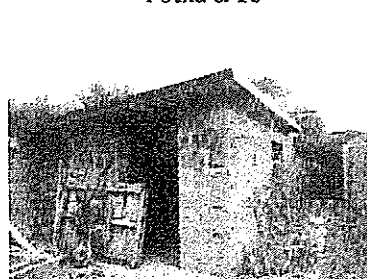
Fotka č. 10



Fotka č. 11



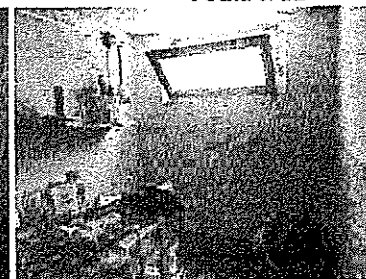
Fotka č. 12



Fotka č. 13



Fotka č. 14



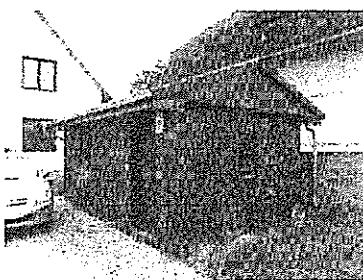
Fotka č. 15



Fotka č. 16



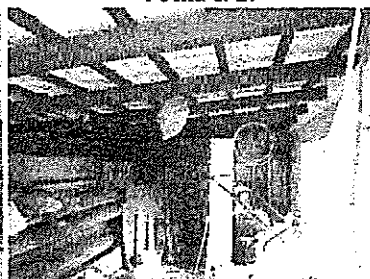
Fotka č. 17



Fotka č. 18



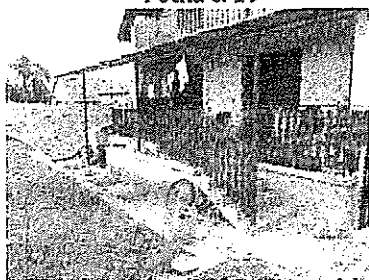
Fotka č. 19



Fotka č. 20



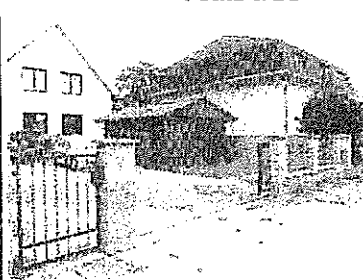
Fotka č. 21



Fotka č. 22



Fotka č. 23



Fotka č. 24

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tímočnikov 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 220/2020.

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

1/

