

**Znalec :** Evidenčné číslo \_\_\_\_\_  
Ing. Andrej GÁLIK, \_\_\_\_\_  
**znapec z odboru :** \_\_\_\_\_

Tel.: \_\_\_\_\_  
E - mail : \_\_\_\_\_

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

**Číslo spisu / objednávky /** : objednávka z 22.04.2021

## ZNALECKÝ POSUDOK číslo 109 / 2021

**Vo veci :** stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č. 83 ulica Janka Cádru  
or. č. 3, garáže bez s. č., príslušenstva a pozemkov, parcela č. 2443, 2444,  
2445, k. ú. Myjava pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 48 (8)  
Počet odovzdaných vyhotovení: 5

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 22.04.2021 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s. č. 83 ulica Janka Cádra or. č. 3, garáže bez s. č., príslušenstva a pozemkov, parcela č. 2443, 2444, 2445, k. ú. Myjava.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

19.05.2021

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

08.06.2021

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 22.04.2021
- Potvrdenie Mestského úradu Myjava č.Výst.371/99 zo dňa 27.9.1999
- Potvrdenie Mestského úradu Myjava č.Výst.512/99 zo dňa 27.9.1999
- Projektová dokumentácia v rozsahu situácie, pôdorysu suterénu, pôdorysu prízemia, pôdorysu podkrovia
- Protokol z obhliadky

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1550 k. ú. Myjava zo dňa 08.06.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 2443 k. ú. Myjava zo dňa 08.06.2021, vytvorená cez katastrálny portál
- 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 nehnuteľnosti a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej Univerzity v Žiline.

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

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

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

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

## **7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**

### **a) Definície pojmov**

#### **Všeobecná hodnota (VŠH)**

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

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

#### **Východisková hodnota stavieb (VH)**

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

#### **Technická hodnota stavieb (TH)**

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

### **b) Definície použitých postupov**

#### **Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrtrok 2020.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárной / 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 vykonáť na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizačiou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizačiou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

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

### **8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Neboli vznesené.

## **II. POSUDOK**

### **1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE**

#### **a) Výber použitej metódy:**

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

#### **Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:**

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

#### **Metóda polohovej diferenciácie**

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,  
 $k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou

a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

#### **Kombinovaná metóda**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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

kde

HV - výnosová hodnota stavieb [€],  
TH - technická hodnota stavieb [€],  
a - váha výnosovej hodnoty [-],  
b - váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

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

### **Metóda porovnávania**

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

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

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

VSH<sub>MJ</sub> - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

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

### **Hlavné faktory porovnávania:**

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

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

### **Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:**

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

### **Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:**

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku

k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciácie

### **Metóda porovnávania**

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

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,

VSH<sub>MJ</sub> - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocaného pozemku.

### **Hlavné faktory porovnávania:**

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

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

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

$$V\check{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} [\text{€}]$$

kde

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

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

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

#### VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1550

##### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

###### PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob ch.n.	využ.	p.	Umiest.	pozemku	Právny vztah	Druh
2443	167	zastavaná		plocha a nádvorie		15		1	
2444	429			záhrada		4		-j	
2445	27	zastavaná		plocha a nádvorie		17		1	

###### Spôsob využívania pozemku:

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

číslom 17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

#### Stavby

Súpisné číslo na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
83 2443		10 DOM		
2445 7		GARÁŽ 1		1

###### Legenda:

###### Druh stavby:

7 - Samostatne stojaca garáž 10 - Rodinný dom Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

#### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

###### stník právneho vztahu:

###### Vlastník

1/1

1 Prúčny Mário

Dátum narodenia:

###### Poznámka

Československá obchodná banka, a.s., Michalská 18, 815 63 Bratislava, IČO: 36 854 140  
vydáva Oznámenie o začatí výkonu záložného práva dražbou k úverovej zmluve č. 439884/Zal/1 evidovanej pod  
V 415/16. Predmetom oznamenia sú stavby: rodinný dom súp.č. 83 na parcele CKN č. 2443, garáž na  
parcele CKN č. 2445 a pozemky registra CKN: p.č. 2443 - zast.pl. - 167 m<sup>2</sup>, p.č. 2444 - záhrady - 429 m<sup>2</sup>,  
p.č. 2445 - zast.pl. - 27 m<sup>2</sup> v podiele 1/1. P 40/2021, doručené dňa 29.3.2021, por.č.zmeny 606/2021 Titul  
nadobudnutia V 1061/01 KÚPNA ZMLUVA - vz 477/01

## **ČASŤ C: TARCHY**

Por.č.:

### **1 Záložné právo v prospech záložného veriteľa Československá obchodná banka, a.s., Michalská 18, 815 63 Bratislava, IČO: 36 854 140.**

Predmetom zálohy sú stavby: rodinný dom súp.č. 83 na parcele CKN č. 2443, garáz na parcele CKN č. 2445 a pozemky registra CKN: p.č. 2443 - zast.pl. -167 m<sup>2</sup>, p.č. 2444 - záhrady - 429 m<sup>2</sup>, p.č. 2445 - zast.pl. - 27 m<sup>2</sup> v podiele 1/1 v zmysle V 415/16 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg č. 439884/Zal/1, vklad povolený dňa 21.4.2016, por.č.zmeny 862/16 1 Daňový úrad Trenčín, K dolnej stanici 22, 911 33 Trenčín vydáva Rozhodnutie o zriadení záložného práva číslo: 100246353/2017. Predmetom rozhodnutia sú stavby: rodinný dom súp.č. 83 na parcele CKN č. 2443, garáz na parcele CKN č. 2445 a pozemky registra CKN: p.č. 2443 - zast.pl. - 167 m<sup>2</sup>, p.č. 2444 - záhrady - 429 m<sup>2</sup>, p.č.

2445 - zast.pl. - 27 m<sup>2</sup> v podiele 1/1. Zakazuje sa daňovému dížníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane. Z 299/17, doručené dňa 1.3.2017, por.č.zmeny 226/17 Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 8.3.2017 1 Daňový úrad Trenčín, K dolnej stanici 22, 911 33 Trenčín vydáva Rozhodnutie o zriadení záložného práva číslo: 100230469/2019. Predmetom rozhodnutia sú stavby: rodinný dom súp.č. 83 na parcele CKN č. 2443, garáz na parcele CKN č. 2445 a pozemky registra CKN: p.č. 2443 - zast.pl. - 167 m<sup>2</sup>, p.č. 2444 - záhrady - 429 m<sup>2</sup>, p.č.

2445 - zast.pl. - 27 m<sup>2</sup> v podiele 1/1. Zakazuje sa daňovému dížníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane v zmysle Z 217/2019 - p.č.zmeny 127/2019 Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 12.2.2019 1 JUDr. Andrea Nemčíková, súdny exekútor, Ex.úrad Považská Bystrica, Železničná 98, vydáva Exekučný príkaz k 378/EX 212/20 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť: rodinný dom súp.č. 83 na parcele CKN č. 2443, garáz na parcele CKN č. 2445 a pozemky registra CKN: p.č. 2443 - zast.pl. - 167 m<sup>2</sup>, p.č. 2444 - záhrady - 429 m<sup>2</sup>, p.č. 2445 - zast.pl. - 27 m<sup>2</sup> v podiele 1/1 - v zmysle Z 1312/20, listina doručená 09.09.2020 - por.č.zm. 991/2020 1 JUDr. Andrea Nemčíková, súdny exekútor,

Ex.úrad Považská Bystrica, Železničná 98, vydáva Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť 378/EX 196/20. Predmetom príkazu sú stavby: rodinný dom súp.č. 83 na parcele CKN č. 2443, garáz na parcele CKN č. 2445 a pozemky registra CKN: p.č. 2443 - zast.pl. - 167 m<sup>2</sup>, p.č. 2444 - záhrady - 429 m<sup>2</sup>, p.č. 2445 - zast.pl. - 27 m<sup>2</sup> v podiele 1/1 v zmysle Z 1435/20, listina doručená dňa 28.9.2020, por.č.zmeny 1053/2020 1 JUDr. Andrea Nemčíková, súdny exekútor, Exekutorský úrad Považská Bystrica, Železničná 98, vydáva Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť 378EX 66/20. Predmetom príkazu sú stavby: rodinný dom súp.č. 83 na parcele CKN č. 2443, garáz na parcele CKN č. 2445 a pozemky registra CKN: p.č. 2443 - zast.pl. - 167 m<sup>2</sup>, p.č. 2444 - záhrady - 429 m<sup>2</sup>, p.č.

2445 - zast.pl. - 27 m<sup>2</sup> v podiele 1/1 v zmysle Z 1545/20, listina doručená dňa 15.10.2020, por.č.zmeny 1119/2020 1 JUDr. Andrea Nemčíková, súdny exekútor, Exekutorský úrad Považská Bystrica, Železničná 98, vydáva Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť 378EX 277/2020. Predmetom príkazu sú stavby: rodinný dom súp.č. 83 na parcele CKN č. 2443, garáz na parcele CKN č. 2445 a pozemky registra CKN: p.č. 2443 - zast.pl. - 167 m<sup>2</sup>, p.č. 2444 - záhrady - 429 m<sup>2</sup>, p.č. 2445 - zast.pl. - 27 m<sup>2</sup> v podiele 1/1 v zmysle Z 1595/20, listina doručená dňa 21.10.2020, por.č.zmeny 1139/2020

Iné údaje:

Bez zápisu.

### **c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 19.05.2021 za účasti vlastníka

Zameranie vykonané dňa 19.05.2021

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 19.05.2021

### **d) Technická dokumentácia:**

Zadávateľom bola poskytnutá projektová dokumentácia stavby Skutkový stav bol zistený meraním a nákres 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:

Dom č. s.83 na parc. č.2443

Garáž bez s. č. na parc. č. 2445

Príslušenstvo na parc. č.2444 (ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.)

Pozemky:

- parc. č.2443, 2444, 2445

### **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. 83 na p. č. 2443**

##### **POPIS STAVBY**

###### **Umiestnenie stavby:**

Dom s.č.83 je postavený na p.č. 2443 ako dvojdom s domom na p.č. 2442. Dom je osadený v rovinatom teréne, k.ú.Myjava, ulica Janka Cádra - mesto Myjava. Dom je prízemný podpivničený s obytným podkrovím.

Miestna časť situovaná v zastavanom území mesta. V lokalite zvýšený záujem o kúpu obdobných nehnuteľností. Dom napojený na verejný rozvod NN, vody, plynu, kanalizáciu.

Stavba postavená v roku 1943, v roku 2004 a 2006 vlastník čiastočne modernizoval pôvodné vybavenie domu. V roku 2016 bola realizovaná nadstavba podkrovia s modernizáciou celého domu.

###### **Dispozičné riešenie:**

1. PP - kotolňa + schodiskový priestor, 2 pivnice, kúpelňa
1. NP - chodba, schody do pivnice, schody do podkrovia, WC, kúpelňa, kuchyňa, obývacia izba
- Podkrovie - chodba+schodisko, 2 izby, kúpelňa+WC, šatník

###### **Technické riešenie:**

###### **1. Podzemné podlažie**

- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu; deliace konštrukcie - tehlové (ariečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s viditeľnými trámami železobetónové
- Schodisko - liate terazzo, betónová, keramická dlažba
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpelne min.nad 1,35 m výšky;
- vane
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - jednoduché drevené alebo ocelové
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestnosti - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - vaňa liatinová; - umývadlo; vodovodné batérie - ostatné
- Vykurowanie - ústredné vykurowanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...)
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurováním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - liatinové a kameninové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzacích) - svetelná
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

###### **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 (ariečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlášadom drevené trámové
- Schodisko - mäkké drevo bez podstupníc
- Strecha - krov - hambálkové a väznícové sústavy bez stípkov; krytiny strechy

- na krove - pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové; 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 - vane; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak jeerez na stene)
  - Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením; okenné žalúzie - kovové
  - Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - vlysy bukové; dlažby a podlahy ost. miestnosti - keramické dlažby
  - Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou;
  - umývačka riadu (zabudovaná); - chladnička alebo mraznička (zabudovaná); - rezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
  - Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová alebo s vírivkou; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
  - Vykurowanie - ústredné vykurowanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - lokálne - na tuhé palivá obyčajné
  - Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja
  - Vnútorné rozvody kanalizácie - liatinové a kameninové potrubie
  - Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzacích) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzací - s automatickým istením
  - Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplunu alebo zemného plynu
  - Konštrukcie naviac - klimatizácia;

## **1. Podkrovné podlažie**

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (ariečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhládom drevené trámové
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpelne min. nad 1,35 m výšky; - samostatnej sprchy
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené drevené 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. miestnosti - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací s umývadlom
- Vykurowanie - ústredné vykurowanie - podlahové teplovodné
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzacích) - svetelná
- Konštrukcie naviac - klimatizácia;

## **ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednoobytové  
**KS:** 111 0 Jednoobytové budovy

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	kZP
1. PP	1943	7,55*9,5	71,73	120/71,73=1,673
1. NP	1943	7,55*9,5	71,73	120/71,73=1,673
1. Podkrovie	2016	7,65*9,50	72,68	
Spolu 1. Podkrovie			72,68	120/72,68=1,651

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

Bod	Položka	1.PP	1.NP	1.PK
1	<b>Osadenie do terénu</b>			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-	-
2	<b>Základy</b>			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
4	<b>Murivo</b>			
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	-	129 0	-
	4.1.d murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	-	-	100 0
	4.3 z monolitického betónu	125 0	-	-
5	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
6	<b>Vnútorné omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400	400
7	<b>Stropy</b>			
	7.1:b s rovným podhládom drevené trámové	-	760	760
	7.2.a s viditeľnými trámami železobetónové	920	-	-
8	<b>Krov</b>			
	8.4 hambálkové a väznícové sústavy bez stípkov	-	445	-

<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>			
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	-	535	-
<b>12</b>	<b>Klampiarske konštrukcie strechy</b>			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65	-
<b>13</b>	<b>Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20	-
	13.4 z iných materiálov (kamenné, keramické a pod.)	60	-	60
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	195	-
	14.4.b vápenné štukové, zdrsneré, striekaný brizolit do 1/3	60	-	-
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	-	-
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	-	185	-
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	-	190	-
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	-	135
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	-	340	-
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	-	380
	18.7 jednoduché drevené alebo ocelové	150	-	-
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>			
	19.3 kovové	-	300	-
<b>21</b>	<b>Kovové mreže (na prevládajúcom počte okien v podlaží)</b>			
	- vyskytujúca sa položka	75	-	-
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	-	355
	22.3 vlysy bukové	-	345	-
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	150	150
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480	480	-

	24.2.b podlahové teplovodné	-	-	770
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzacích)</b>			
	25.1 svetelná, motorická	-	280	-
	25.2 svetelná	155	-	155
<b>26</b>	<b>Domáci telefón (rozvod pod omietkou)</b>			
	- vyskytujúca sa položka	-	80	-
<b>27</b>	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>			
	- vyskytujúca sa položka	-	80	-
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	55	55	55
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35	-
-	<b>Konštrukcie naviac</b>			
	klimatizácia	-	-	365
	<b>Spolu</b>	<b>5025</b>	<b>6910</b>	<b>4745</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (3 ks)	25	50	-
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-	-
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	-	-
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	-	20	-
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	-	200	-
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	-	150	-
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	-	125	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.5 bm)	-	248	-

<b>37</b>	<b>Vnútorné vybavenie</b>			
	37.1 vaňa liatinová (1 ks)	40	-	-
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	-	115	-
	37.5 umývadlo (3 ks)	10	10	10
	37.9 samostatná sprcha (2 ks)	-	75	75
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	-	35	35
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	-	30	-
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	-	40	20
	38.4 ostatné (2 ks)	30	-	-
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	-	-	35
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25	-
<b>40</b>	<b>Vnútorné obklady</b>			
	40.2 prevažnej časti kúpelne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	80	-	80
	40.4 vane (2 ks)	15	15	-
	40.5 samostatnej sprchy (2 ks)	-	20	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	-	30	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15	-
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzací</b>			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240	-
<b>-</b>	<b>Konštrukcie naviac</b>			
	klimatizácia (1 ks)	-	221	-
	<b>Spolu</b>	<b>600</b>	<b>1694</b>	<b>275</b>

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,558$

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

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [Eur/m <sup>2</sup> ]
1. PP	(5025 + 600 * 1,673)/30,1260	200,12
1. NP	(6910 + 1694 * 1,673)/30,1260	323,44
1. Podkrovie	(4745 + 275 * 1,651)/30,1260	172,58

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnom metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1943	78	42	120	65,00	35,00
1. NP	1943	78	42	120	65,00	35,00
1. Podkrovie	1943	78	42	120	65,00	35,00
1. Podkrovie - prístavba	2016	5	42	47	10,64	89,36

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
<b>1. PP z roku 1943</b>		
Východisková hodnota	200,12 Eur/m <sup>2</sup> *71,73 m <sup>2</sup> *2,558*1,00	36 719,09
Technická hodnota	35,00% z 36 719,09	12 851,68
<b>1. NP z roku 1943</b>		
Východisková hodnota	323,44 Eur/m <sup>2</sup> *71,73 m <sup>2</sup> *2,558*1,00	59 346,50
Technická hodnota	35,00% z 59 346,50	20 771,28
<b>1. Podkrovie - prístavba z roku 2016</b>		
Východisková hodnota	172,58 Eur/m <sup>2</sup> *72,68 m <sup>2</sup> *2,558*1,00	32 085,29
Technická hodnota	89,36% z 32 085,29	28 671,42

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	36 719,09	12 851,68
1. nadzemné podlažie	59 346,50	20 771,28
1. podkrovné podlažie	32 085,29	28 671,42
<b>Spolu</b>	<b>128 150,88</b>	<b>62 294,38</b>

## 2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

### 2.2.1 garáž na p. č. 2445

#### POPIS STAVBY

V zadnej časti nádvoria postavená na p.č.2445 postavená garáž, stavba v užívaní od roku 1976, čiastočne podpivničená - prístup do garáže z ulice Samka Dudíka.

Stavba zaradená pre výber rozpočtového ukazovateľa a pre výpočet technickej hodnoty podľa metodiky USI Žilina ako budovy na garážovanie JKSO 812 6 podľa klasifikácie stavieb v zmysle Opatrenia ŠÚ SR č. 128/200 Z.z. je stavba zaradená ( KS 124 2) garážové budovy.

Základ betónový. suterén osadený v časti pod úrovňou terénu, murivo betónové, strop ŽB, vonkajšia omietka cementová zdrsnená, vnútorná omietka hladká, okno jednoduché, dvere drevené latkované, zavedená elektroinštalácia 220V. Prízemie murivo tehlové hr. 30 cm, strop ŽB, strecha rovná, krytina plechová, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vonkajšia omietka brizolitová, vnútorná hladké, garážová brána drevená latkovaná, podlaha betónová, elektroinštalácia 220V+380V, okno drevené zdvojené.

Stavba dobre udržiavaná.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

**KS:** 124 2 Garážové budovy

#### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Vypočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	Kzp
1. PP	1976	2,6*3,6	9,36	18/9,36=1,923
1. NP	1976	7,0*3,6	25,2	18/25,2=0,714

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m		
	1.2 bez zvislej izolácie	205	-
2	Základy a podmurovka		
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	-	615

<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>		
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	-	126 0
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárníc, bez tepelnej izolácie	830	-
<b>4</b>	<b>Stropy</b>		
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565	565
<b>7</b>	<b>Krytina na plochých strechách</b>		
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	-	415
<b>8</b>	<b>Klampiarske konštrukcie</b>		
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žlaby, zvody, prieniky)	-	100
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>		
	9.1 brizolit	-	480
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370	-
<b>10</b>	<b>Vnútorná úprava povrchov</b>		
	10.2 vápenná hladká omietka	185	185
<b>12</b>	<b>Dvere</b>		
	12.5 rámové s výplňou	255	-
<b>13</b>	<b>Okná</b>		
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	-	80
	13.6 jednoduché drevené alebo ocelové	65	-
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>		
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145	145
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>		
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	-	270
	18.4 len svetelná - poistiky	190	-
	<b>Spolu</b>	<b>2810</b>	<b>4115</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>22</b>	<b>Vráta</b>		
	22.4 plechové alebo drevené otváraté (1 ks)	-	295
	<b>Spolu</b>	<b>-</b>	<b>295</b>

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 2,558$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [Eur/m <sup>2</sup> ]
1. PP	(2810 + 0 * 1,923) / 30,1260	93,27
1. NP	(4115 + 295 * 0,714) / 30,1260	143,58

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnom metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1976	45	35	80	56,25	43,75
1. NP	1976	45	35	80	56,25	43,75

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
<b>1. PP z roku 1976</b>		
Východisková hodnota	93,27 Eur/m <sup>2</sup> *9,36 m <sup>2</sup> *2,558*1,00	2 233,15
Technická hodnota	43,75% z 2 233,15	977,00
<b>1. NP z roku 1976</b>		
Východisková hodnota	143,58 Eur/m <sup>2</sup> *25,20 m <sup>2</sup> *2,558*1,00	9 255,40
Technická hodnota	43,75% z 9 255,40	4 049,24

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	2 233,15	977,00
1. nadzemné podlažie	9 255,40	4 049,24
<b>Spolu</b>	<b>11 488,55</b>	<b>5 026,24</b>

## 2.3 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.3.1 Prístrešok

#### POPIS STAVBY

##### Umiestnenie stavby:

Pristavený k domu zo strany dvora a vstupu do domu. Vybudované v roku 2011.

##### Dispozičné riešenie:

Prestrešený priestor.

##### Technické riešenie:

###### 1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základy pod stípkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže
- Zvislé nosné konštrukcie - iba stípiky (drevené, kovové) alebo murované piliere
- Strecha - krov - pultové; krytina na plochých strechách - z asfaltových prívarovaných pásov; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žlaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - napustenie impregnáciou
- Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne

KS1: 127 1 Nebytové polnohospodárske budovy

KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

#### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	KZP
1. NP	2011	4,0*5,0	20	18/20=0,900

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stípkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stípiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205

<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.3 pultové	545
<b>7</b>	<b>Krytina na plochých strechách</b>	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
<b>8</b>	<b>Klampiarske konštrukcie</b>	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
<b>Spolu</b>		<b>1745</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>Spolu</b>	<b>0</b>
--------------	----------

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k<sub>cu</sub> = 2,558  
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k<sub>M</sub> = 1,00

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [Eur/m <sup>2</sup> ]
1. NP	(1745 + 0 * 0,900) / 30,1260	57,92

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnom metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2011	10	30	40	25,00	75,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	57,92 Eur/m <sup>2</sup> *20,00 m <sup>2</sup> *2,558*1,00	2 963,19
Technická hodnota	75,00% z 2 963,19	2 222,39

## 2.3.2 oplotenie pozemku - pri garáži

Plot zhodený z betónového základu, betónovej podmúrovky, plot zhodený z kovových profilov sadených v ráme. Plotová brána zhodené z kovových profilov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 2 Oplotenie  
**KS:** 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	35,00m	700	23,24 Eur/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	35,00m	926	30,74 Eur/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 Eur/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v ocel. rámcach	36,80m <sup>2</sup>	425	14,11 Eur/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 Eur/ks
5.	<b>Plotové vrátka:</b>			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 Eur/ks

Dĺžka plotu: 35 m

Pohľadová plocha výplne: 23\*1,6 = 36,80 m<sup>2</sup>

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k<sub>CU</sub> = 2,558

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k<sub>M</sub> = 1,00

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnom metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
oplotenie pozemku - pri garáži	2011	10	30	40	25,00	75,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	(35,00m * 53,98 Eur/m + 36,80m <sup>2</sup> * 14,11 Eur/m <sup>2</sup> + 1ks * 246,80 Eur/ks + 1ks * 134,44 Eur/ks) * 2,558 * 1,00	7 136,28
Technická hodnota	75,00 % z 7 136,28 Eur	5 352,21

### 2.3.3 prípojka vody

Prípojka vody vybudovaná na pozemku 2443.  
Prípojka vody je napojením domu na verejný rozvod 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 navŕtavacieho pásu

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

Počet merných jednotiek: 3 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k<sub>CV</sub> = 2,558

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k<sub>M</sub> = 1,00

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnom metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody	1976	45	5	50	90,00	10,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	3 bm * 41,49 Eur/bm * 2,558 * 1,00	318,39
Technická hodnota	10,00 % z 318,39 Eur	31,84

## 2.3.4 kanalizačná prípojka

Prípojka kanalizačná vybudovaná na pozemku p.č. 2443.  
Prípojka je napojením domu na verejnú kanalizáciu.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové  
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1060/30,1260 = 35,19 \text{ Eur/bm}$

Počet merných jednotiek: 3 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 2,558$

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

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnom metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Záčiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kanalizačná prípojka	1943	78	2	80	97,50	2,50

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 35,19 \text{ Eur/bm} * 2,558 * 1,00$	270,05
Technická hodnota	$2,50 \% \text{ z } 270,05 \text{ Eur}$	6,75

## 2.3.5 prípojka nn

Prípojka pre dom i garáž vybudovaná na p.č. 2444, 2443.

### 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.j) kábelová prípojka zemná Al 4\*16 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $445/30,1260 = 14,77 \text{ Eur/bm}$   
Počet kábov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 Eur/bm  
Počet merných jednotiek: 25 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 2,558$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_m = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnom metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka nn	1976	45	5	50	90,00	10,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$25 \text{ bm} * (14,77 \text{ Eur/bm} + 0 * 8,86 \text{ Eur/bm}) * 2,558 * 1,00$	944,54
Technická hodnota	10,00 % z 944,54 Eur	94,45

## 2.3.6 plynová prípojka

Prípojka plynu vybudovaná na pozemku p.č. 2443.  
Prípojka je napojením domu na verejnú siet.

## ZATRIEDENIE STAVBY

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $425/30,1260 = 14,11 \text{ Eur/bm}$   
Počet merných jednotiek: 3 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 2,558$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_m = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnom metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
plynová prípojka	1985	36	14	50	72,00	28,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 2,558 * 1,00$	108,28
Technická hodnota	28,00 % z 108,28 Eur	30,32

## 2.3.7 vonkajšie schody pri garáži

Pred vstupom do pivnice sú vybudované vonkajšie betonové schody.

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)

Bod: 10.2. Betónové na terén s povrhom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $215/30,1260 = 7,14 \text{ Eur/bm stupňa}$

Počet merných jednotiek:  $0,8*6,0 = 4,8 \text{ bm stupňa}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 2,558$

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

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnom metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vonkajšie schody pri garáži	1976	45	5	50	90,00	10,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$4,8 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ Eur/bm stupňa} * 2,558 * 1,00$	87,67
Technická hodnota	10,00 % z 87,67 Eur	8,77

## 2.3.8 chodníky + spevnená plocha

Pred vstupom do domu a pri dome sú betónové chodníky na p.č. 2443.

### ZATRIEDETIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy  
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie  
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým  
Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $440/30,1260 = 14,61 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek:  $2,0*5,0+1,2*5,0 = 16 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cv} = 2,558$

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

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnom metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
chodníky + spevnená plocha	2011	10	60	70	14,29	85,71

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$16 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,558 * 1,00$	597,96
Technická hodnota	85,71 % z 597,96 Eur	512,51

## 2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Dom s. č. 83 na p. č. 2443	128 150,88	62 294,38
garáž na p. č. 2445	11 488,55	5 026,24
Pristrešok	2 963,19	2 222,39
oplotenie pozemku - pri garáži	7 136,28	5 352,21
pripojka vody	318,39	31,84
kanalizačná prípojka	270,05	6,75
prípojka nn	944,54	94,45
plynová prípojka	108,28	30,32
vonkajšie schody pri garáži	87,67	8,77
chodníky + spevnená plocha	597,96	512,51
<b>Celkom:</b>	<b>152 065,79</b>	<b>75 579,36</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a/ Situácia nehnuteľnosti

Ocenená nehnuteľnosť - dom s. č. 83 situovaný na ulici Janka Cádru, v uličnej zástavbe rodinných domov - lokalita Kolónia. Pozemok rohový, prístup ku garáži z ulice Samka Dudíka.

Okolitá zástavba rodinné domy v klasickom štýle a radové garáže.

Centrum mesta dostupné cca 15 min peši. Základná vybavenosť obchod, škola v dosahu 10 min peši.

Mesto Myjava patrí k okresným mestám Trenčianskeho kraja s počtom obyvateľov okolo 13 500.

V mieste sú vybudované verejné inžinierske siete, voda, kanalizácia, plyn, NN, slaboprúd.

Mesto Myjava má vzrastajúci trh práce v miestnych podnikoch. Nezamestnanosť v regióne do 10%.

Mesto má sieť základných a stredných škôl, predškolské zariadenia, sieť obchodov, služieb, banky, úrady, nemocnicu, kultúrne a športové zariadenia.

### b/ Analýza využitia nehnuteľnosti:

Dom s prislúchajúcimi stavbami využívaný pre rodinné bývanie.

Priľahlý pozemok umožňuje rozšírenie jestvujúcej zástavby RD.

Pozemok využívaný ako nádvorie a prídomová záhrada.

### c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V čase oceniaenia neboli zistené riziká a obmedzenia, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre kľudné rodinné bývanie.

List vlastníctva uvádzajúci v tarchu v prospech ČSOB a. s. Bratislava, Daňového úradu Trenčín a viaceré exekučné záložné práva.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený vzhľadom na reálny trh nehnuteľnosti, vzhľadom pre daný typ domu a jeho polohu v meste Myjava. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej tabuľke. - kpd - 0,7.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	$\text{III. trieda} + 200 \% = (0,700 + 1,400)$	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	$\text{III. trieda} - 90 \% = (0,700 - 0,630)$	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Cislo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	kPD	Váha vi	Výsledok kPD vi
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,400	13	18,20
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,00
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b> nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,400	8	11,20
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	7	14,70
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,700	6	4,20
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priaznivý typ - dvojdrom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,400	10	14,00

7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	II.	1,400	9	12,60
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	II.	1,400	6	8,40
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	III.	0,700	5	3,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	2,100	6	12,60
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o skлоне do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	II.	1,400	7	9,80
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	II.	1,400	7	9,80
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	<b>Obč. vybav.(úrady,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>	II.	1,400	10	14,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletnejší sieť obchodov a základné služby				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	III.	0,700	8	5,60
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialosti do 1000 m				
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>	I.	2,100	9	18,90
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>	III.	0,700	8	5,60
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	IV.	0,385	7	2,70
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,070	4	0,28
	nehnutelnosti bez výnosu				
19	<b>Názor znalca</b>	II.	1,400	20	28,00
	dobrá nehnuteľnosť				
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>236,08</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
koefficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 236,08 / 180$	1,312
všeobecná hodnota	$VSH_s = TH * k_{PD} = 75\ 579,86 \text{ Eur}$ * 1,312	99 160,78 Eur

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 LV č. 1550

##### POPIS

Jedná sa o pozemky vedené ako zastavaná plocha a záhrady v k.ú. Myjava – ulica Janka Cádru. Mesto Myjava je okresné mesto s počtom obyvateľov cca 13 500. Okolitá zástavba klasické rodinné domy, okrajová poloha mesta, pozemky v časti rovinaté v zadnej časti mierne svahovité, prístupné z verejnej komunikácie. V mieste vybudované verejné inžinierske siete – voda, kanalizácia, plyn, elektro, slaboproud.

Pozemky vytvárajú jeden ucelený areál – nádvorie zastavané plochy a prídomová záhrada – z hľadiska ocenenia majú rovnaký charakter.  
V mieste zvýšený záujem o kúpu pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spolu vlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2443	zastavaná plocha a nádvorie	167,00	1/1	167,00
2444	záhrada	429,00	1/1	429,00
2445	zastavaná plocha a nádvorie	27,00	1/1	27,00
Spolu výmera				623,00

Obec:

Myjava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu	1,00
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00

$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,80
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Vypočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30$ $* 1,50 * 2,80 * 1,00$	5,4600
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2$ $* 5,4600$	<b>54,38 Eur/m<sup>2</sup></b>

### VÝHODNOTENIE

Názov	Vypočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 2443	$167,00 \text{ m}^2 * 54,38 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	9 081,46
parcela č. 2444	$429,00 \text{ m}^2 * 54,38 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	23 329,02
parcela č. 2445	$27,00 \text{ m}^2 * 54,38 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 468,26
<b>Spolu</b>		<b>33 878,74</b>

### III. ZÁVER

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Stavby</b>	
Dom s.č. 83 na p.č. 2443	81 730,23
garáž na p.č. 2445	6 594,43
Prístrešok	2 915,78
oplotenie pozemku - pri garáži	7 022,10
prípojka vody	41,77
kanalizačná prípojka	8,86
prípojka nn	123,92
plynová prípojka	39,78
vonkajšie schody pri garáži	11,51
chodníky + spevnená plocha	672,41
<b>Spolu stavby</b>	<b>99 160,78</b>
<b>Pozemky</b>	
LV č. 1550 - parc. č. 2443 (167 m <sup>2</sup> )	9 081,46
LV č. 1550 - parc. č. 2444 (429 m <sup>2</sup> )	23 329,02
LV č. 1550 - parc. č. 2445 (27 m <sup>2</sup> )	1 468,26
<b>Spolu pozemky (623,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>33 878,74</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>133 039,52</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlené</b>	<b>133 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenstotridsaťtritisíc Eur</b>	

V Trenčíne, dňa 08.06.2021

Ing. Andrej Gálik



## **V. PRÍLOHY**

- Objednávka zo dňa 22.04.2021
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1550 k. ú. Myjava zo dňa 08.06.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 2443 k. ú. Myjava zo dňa 08.06.2021, vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie Mestského úradu Myjava č.Výst.371/99 zo dňa 27.9.1999
- Potvrdenie Mestského úradu Myjava č.Výst.512/99 zo dňa 27.9.1999
- Projektová dokumentácia v rozsahu situácie, pôdorysu suterénu, pôdorysu prízemia, pôdorysu podkrovia
- Protokol z obhliadky
- Fotodokumentácia



Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703, DIČ: 2021706280, IČ DPH: SK2021706280

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

[www.u9.sk](http://www.u9.sk)

[zaujem@u9sk](mailto:zaujem@u9sk)

Ing. Andrej Gálik

V Bratislave, dňa 22.04.2021

Vybavuje: Szabolcs Dávid, 02/59490129

**Vec: Objednávka znaleckého posudku**

Naša značka: 40772

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

LV č.	Katastr. odbor okr. úradu	Katastrálne územie	Obec
1550	Myjava	MYJAVA	Myjava

**Pozemky parcele registra "C":**

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m <sup>2</sup> /	LV č.
2443	zastavaná plocha a nádvorie	167	1550
2444	záhrada	429	1550
2445	zastavaná plocha a nádvorie	27	1550

**Stavby:**

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Popis stavby	LV č.
83	2443	Dom	1550
Bez súpisného čí	2445	Garáž	1550

Spoluúlastnícky podiel: 1/1

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Mário Prúčny
Sídlo, resp. bydlisko:	
ČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

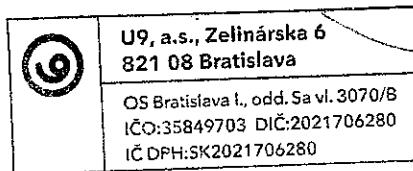
Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

**19.05.2021 o 10:00 hod.**

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

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

S pozdravom



U9, a.s.  
v z. Szabolcs Dávid

**Príloha:** Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ**

Okreš: Myjava

Obec: MYJAVA

Katastrálne územie: Myjava

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 08.06.2021

Čas vyhotovenia: 14:19:24

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1550**

**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2443	167	zastavaná plocha a nádvorie	15		1	
2444	429	záhrada	4		1	
2445	27	zastavaná plocha a nádvorie	17		1	

*Legenda:*

Spôsob využívania pozemku:

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

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

*Umiestnenie pozemku:*

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
83	2443	10	DOM		1
	2445	7	GARÁŽ		1

*Legenda:*

Druh stavby:

7 - Samostatne stojaca garáž

10 - Rodinný dom

*Kód umiestnenia stavby:*

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Prúchny Mário

1 / 1

Dátum narodenia :

Poznámka Československá obchodná banka, a.s., Michalská 18, 815 63 Bratislava, IČO: 36 854 140 vydáva Oznámenie o začatí výkonu záložného práva dražbou k úverovej zmluve č. 439884/Zal/1 evidovanej pod V 415/16. Predmetom oznamenia sú stavby: rodinný dom súp.č. 83 na parcele CKN č. 2443, garáž na parcele CKN č. 2445 a pozemky registra CKN: p.č. 2443 - zast.pl. - 167 m<sup>2</sup>, p.č. 2444 - záhrady - 429 m<sup>2</sup>, p.č. 2445 - zast.pl. - 27 m<sup>2</sup> v podiele 1/1. P 40/2021, doručené dňa 29.3.2021, por.č.zmeny 606/2021

Titul nadobudnutia V 1051/01 KÚPNA ZMLUVA - vz 477/01

## ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech záložného veriteľa Československá obchodná banka, a.s., Michalská 18, 815 63 Bratislava, IČO: 36 854 140. Predmetom zálohu sú stavby: rodinný dom súp.č. 83 na parcele CKN č. 2443, garáž na parcele CKN č. 2445 a pozemky registra CKN: p.č. 2443 - zast.pl. - 167 m<sup>2</sup>, p.č. 2444 - záhrady - 429 m<sup>2</sup>, p.č. 2445 - zast.pl. - 27 m<sup>2</sup> v podiele 1/1 v zmysle V 415/16 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg č. 439884/Zal/1, vklad povolený dňa 21.4.2016, por.č.zmeny 862/16
- 1 Daňový úrad Trenčín, K dolnej stanici 22, 911 33 Trenčín vydáva Rozhodnutie o zriadení záložného práva číslo: 100246353/2017. Predmetom rozhodnutia sú stavby: rodinný dom súp.č. 83 na parcele CKN č. 2443, garáž na parcele CKN č. 2445 a pozemky registra CKN: p.č. 2443 - zast.pl. - 167 m<sup>2</sup>, p.č. 2444 - záhrady - 429 m<sup>2</sup>, p.č. 2445 - zast.pl. - 27 m<sup>2</sup> v podiele 1/1. Zakazuje sa daňovému dlžníkovi naklaďať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane. Z 299/17, doručené dňa 1.3.2017, por.č.zmeny 226/17  
Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 8.3.2017
- 1 Daňový úrad Trenčín, K dolnej stanici 22, 911 33 Trenčín vydáva Rozhodnutie o zriadení záložného práva číslo: 100230469/2019. Predmetom rozhodnutia sú stavby: rodinný dom súp.č. 83 na parcele CKN č. 2443, garáž na parcele CKN č. 2445 a pozemky registra CKN: p.č. 2443 - zast.pl. - 167 m<sup>2</sup>, p.č. 2444 - záhrady - 429 m<sup>2</sup>, p.č. 2445 - zast.pl. - 27 m<sup>2</sup> v podiele 1/1. Zakazuje sa daňovému dlžníkovi naklaďať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane v zmysle Z 217/2019 - p.č.zmeny 127/2019  
Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 12.2.2019
- 1 JUDr. Andrea Nemčíková, súdny exekútor, Ex.úrad Považská Bystrica, Železničná 98, vydáva Exekučný príkaz k 378/EX 212/20 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: rodinný dom súp.č. 83 na parcele CKN č. 2443, garáž na parcele CKN č. 2445 a pozemky registra CKN: p.č. 2443 - zast.pl. - 167 m<sup>2</sup>, p.č. 2444 - záhrady - 429 m<sup>2</sup>, p.č. 2445 - zast.pl. - 27 m<sup>2</sup> v podiele 1/1 - v zmysle Z 1312/20, listina doručená 09.09.2020 - por.č.zm. 991/2020
- 1 JUDr. Andrea Nemčíková, súdny exekútor, Ex.úrad Považská Bystrica, Železničná 98, vydáva Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť 378/EX 196/20. Predmetom príkazu sú stavby: rodinný dom súp.č. 83 na parcele CKN č. 2443, garáž na parcele CKN č. 2445 a pozemky registra CKN: p.č. 2443 - zast.pl. - 167 m<sup>2</sup>, p.č. 2444 - záhrady - 429 m<sup>2</sup>, p.č. 2445 - zast.pl. - 27 m<sup>2</sup> v podiele 1/1 v zmysle Z 1435/20, listina doručená dňa 28.9.2020, por.č.zmeny 1053/2020
- 1 JUDr. Andrea Nemčíková, súdny exekútor, Exekútorský úrad Považská Bystrica, Železničná 98, vydáva Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť 378EX 66/20. Predmetom príkazu sú stavby: rodinný dom súp.č. 83 na parcele CKN č. 2443, garáž na parcele CKN č. 2445 a pozemky registra CKN: p.č. 2443 - zast.pl. - 167 m<sup>2</sup>, p.č. 2444 - záhrady - 429 m<sup>2</sup>, p.č. 2445 - zast.pl. - 27 m<sup>2</sup> v podiele 1/1 v zmysle Z 1545/20, listina doručená dňa 15.10.2020, por.č.zmeny 1119/2020
- 1 JUDr. Andrea Nemčíková, súdny exekútor, Exekútorský úrad Považská Bystrica, Železničná 98, vydáva Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť 378EX 277/2020. Predmetom príkazu sú stavby: rodinný dom súp.č. 83 na parcele CKN č. 2443, garáž na parcele CKN č. 2445 a pozemky registra CKN: p.č. 2443 - zast.pl. - 167 m<sup>2</sup>, p.č. 2444 - záhrady - 429 m<sup>2</sup>, p.č. 2445 - zast.pl. - 27 m<sup>2</sup> v podiele 1/1 v zmysle Z 1595/20, listina doručená dňa 21.10.2020, por.č.zmeny 1139/2020

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

# Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

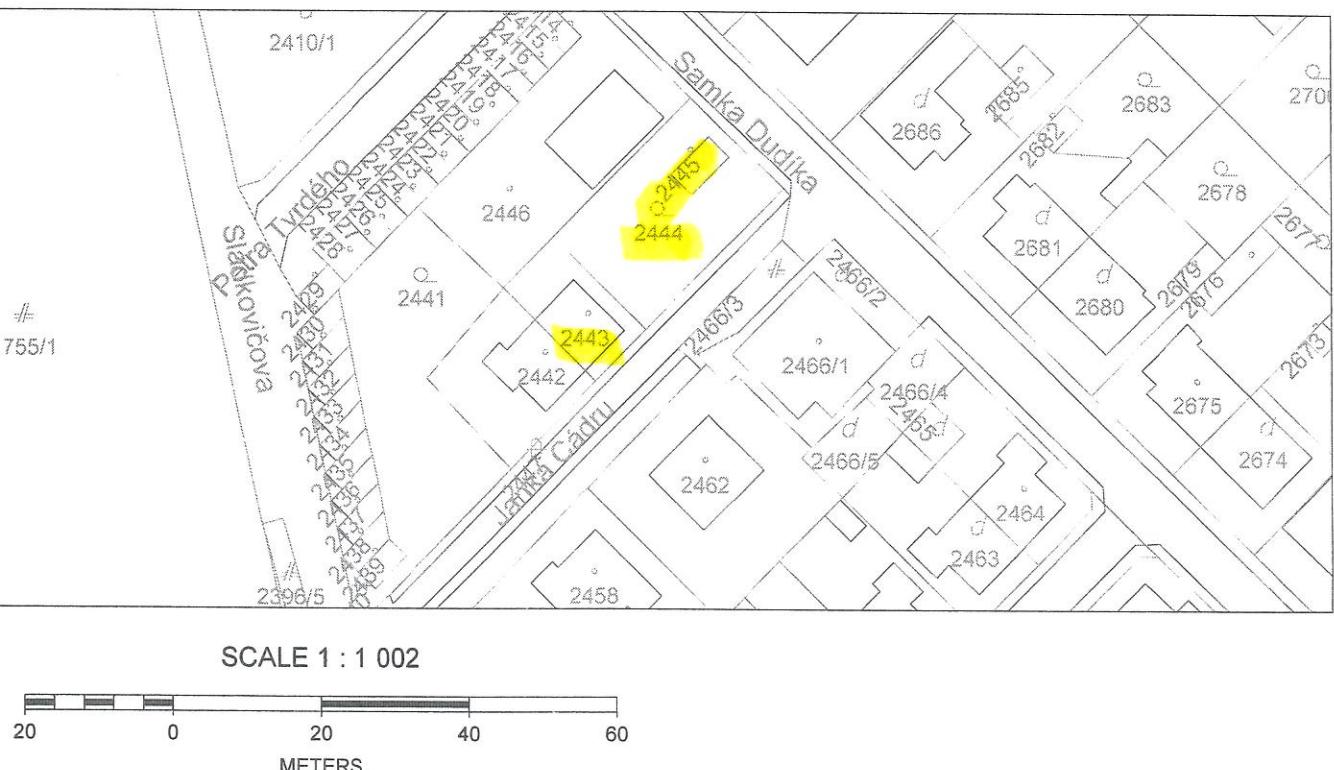
Okres: Myjava

Obec: MYJAVA

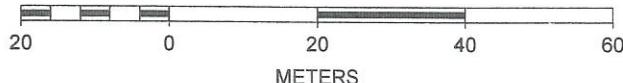
Katastrálne územie: Myjava

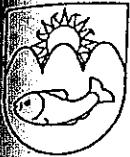
8. júna 2021 14:21

#  
1755/1



SCALE 1 : 1 002





# MESTSKÝ ÚRAD MYJAVA

Výst. 512/99

Vážená pani  
Eva Prúčna

Vec  
Potvrdenie

Mestský úrad Myjava, oddelenie výstavby týmto potvrdzuje, že rodinný dom súp. č. 83 /3 na ulici J. Cádra na pozemku parc.č 2443 v k.ú. Myjava bol postavený v rokoch 1941-1943.

Potvrdenie sa vydáva na žiadosť menovaného pre ocenenie nehnuteľnosti k dedičskému konaniu po p. Emilovi Makýšovi.

MESTSKÝ ÚRAD  
907 14 MYJAVA  
-05-

Ing. Branislav Adamček  
Ved. odd. výstavby



# MESTSKÝ ÚRAD MYJAVA

Výst. 371/99

V Myjave, dňa 27.9. 1999

Eva Pručná

Mário Pručný

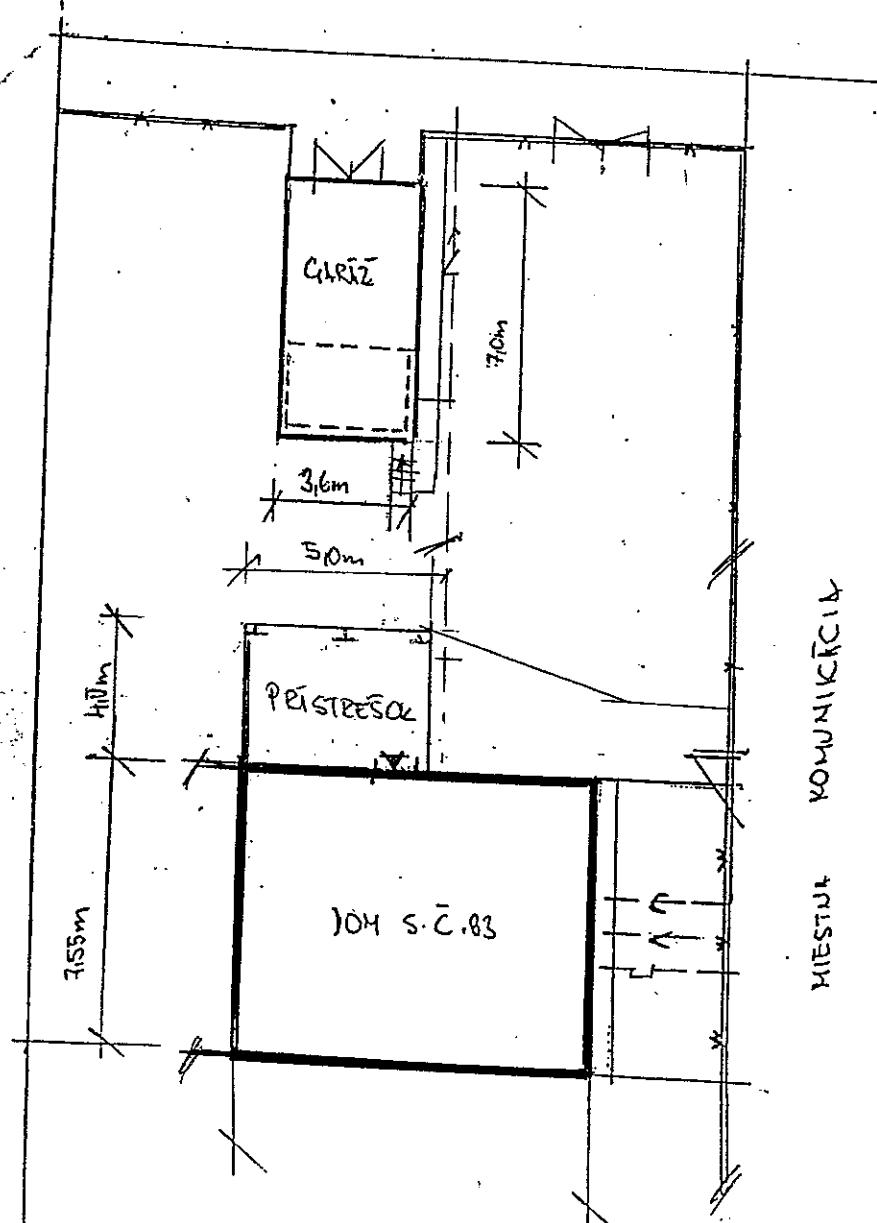
Vec  
Potvrdenie

Mestský úrad Myjava, oddelenie výstavby týmto potvrdzuje, že garáž postavená pri rodinnom dome na ulici J. Cádru č. 83 na pozemku parc. č. 2445 v k.ú. Myjava bola realizovaná v rokoch 1974-76, vlastníkom bol p. Emil Makyš /zomrelý/.

MESTSKÝ ÚRAD  
907 14 MYJAVA

Ing. Branislav Adámek  
Vedúci oddelenia výstavby

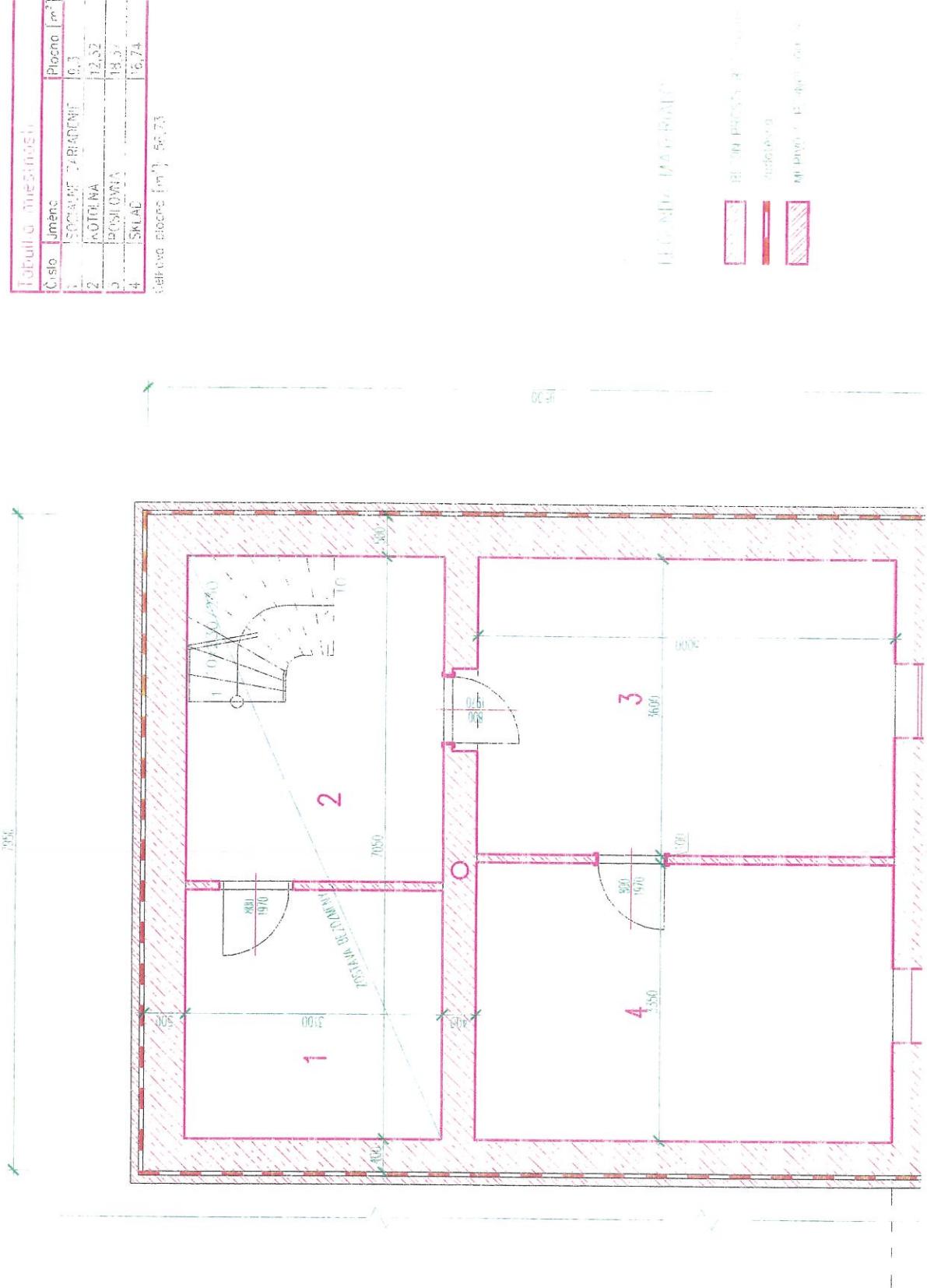
HIESTNA KOMUNIKĀCA



ORIENTAČNÍ DISPOZICIA NEHNUTEĽNOSTI V KÚPLÍNKU  
DOM S.Č. 83 s PRÁSLVŠENSTVOM

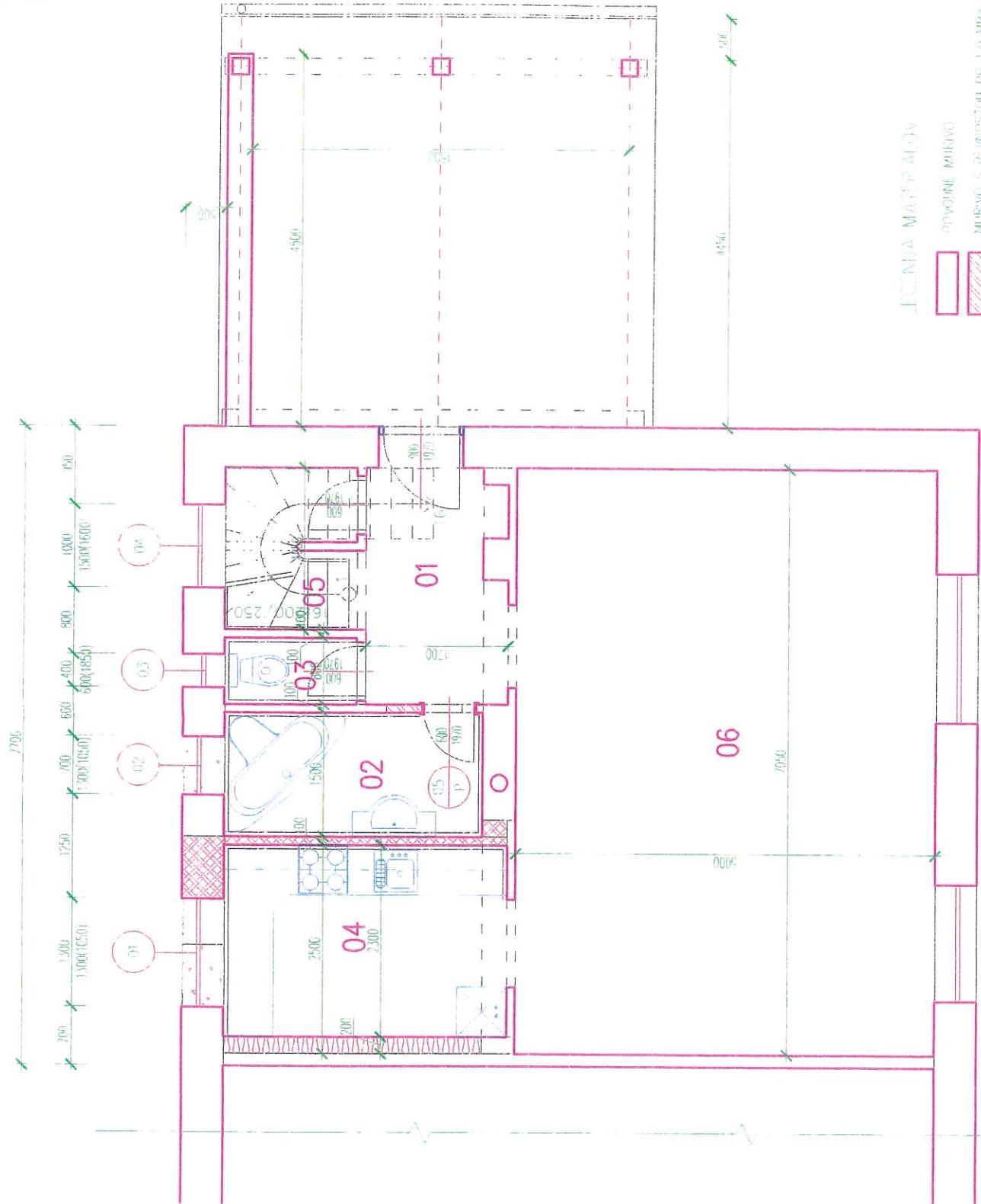


## PODORYS PIVNICE – STARY A NOVÝ STAV



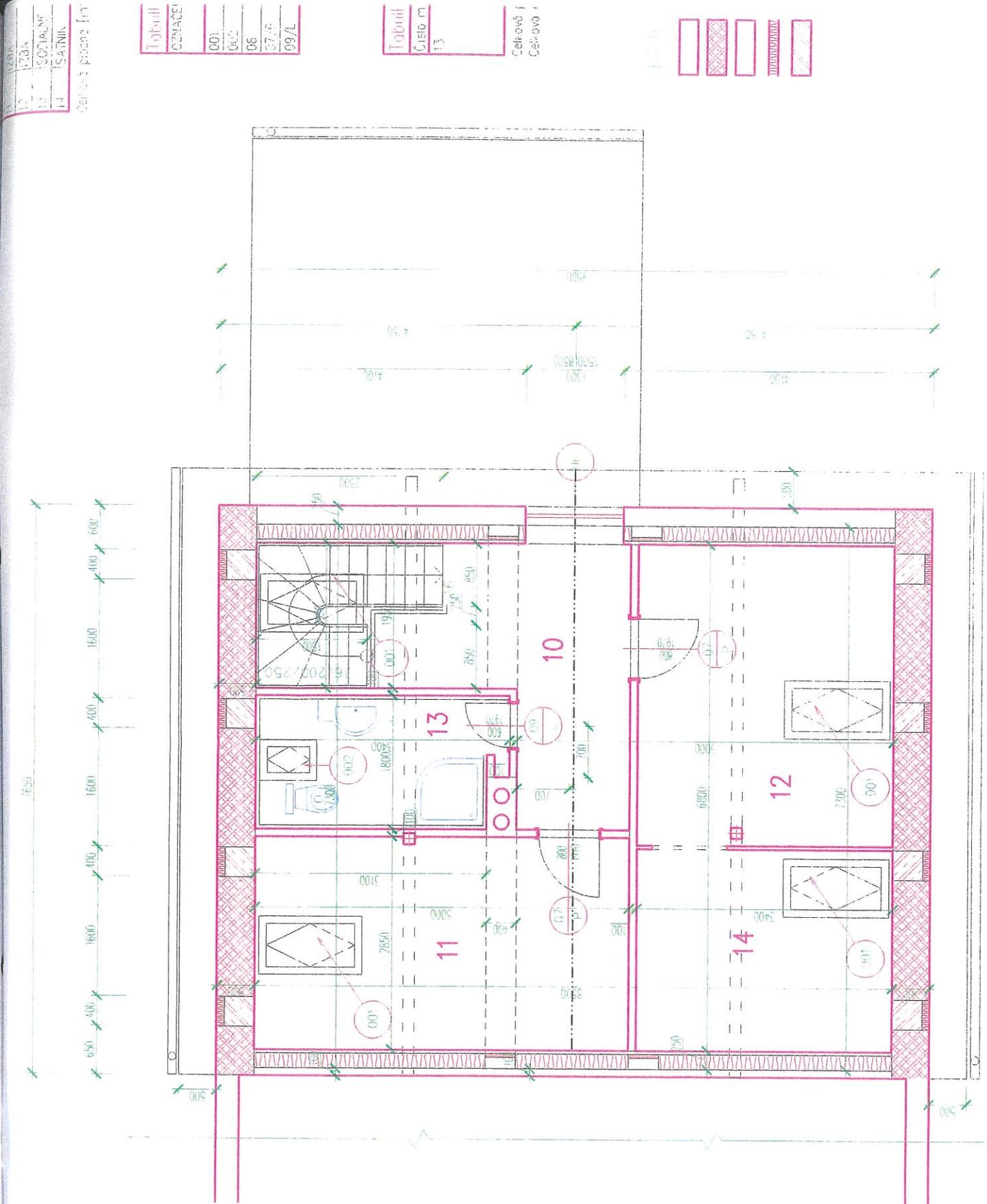
03 WC  
 04 KUCHNIA  
 05 SŁOŃCZKO  
 06 KIWI  
 Leroy Merlin

Tatull 0	Czarka 91		
01	02	03	04
05	06	07	08
09	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	20



### ESTRUKTURA MATERIAŁÓW

Materiały do Montażu (0)	Materiały do Montażu Niskie (1)	Materiały do Montażu Średnie (2)	Materiały do Montażu Wysokie (3)	Materiały do Montażu Wykonawcze (4)
White Box	Hatched Box	Diagonal-hatched Box	Vertical-hatched Box	Black Box
Dowole Materiały	Materiały do Montażu Niskie	Materiały do Montażu Średnie	Materiały do Montażu Wysokie	Materiały do Montażu Wykonawcze
Any material	Low mounting materials	Medium mounting materials	High mounting materials	Execution materials





Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703  
zapisaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 3070/B  
[www.u9.sk](http://www.u9.sk)  
[zaujem@u9.sk](mailto:zaujem@u9.sk)

## PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

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

LV č.	Katastr. odbor okr. úradu	Katastrálne územie	Obec
1550	Myjava	MYJAVA	Myjava

### Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m <sup>2</sup> /	LV č.
2443	zastavaná plocha a nádvorie	167	1550
2444	záhrada	429	1550
2445	zastavaná plocha a nádvorie	27	1550

### Stavby:

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Popis stavby	LV č.
83	2443	Dom	1550
Bez súpisného čí	2445	Garáž	1550

Spoluúčastník podiel: 1/1

### Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	<i>Andrej Trusko</i>
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať:	
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom:	

Ohodnenie predmetu dražby

**A)\* bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje**, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by prenechaná tretej osobe akýkoľvek časť užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb aj t. č. nezapisané v katastri nehnuteľnosti, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovači prevode práva, predmet dražby neboli poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad 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:

.....  
.....

/  
✓

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný/opustený <b>Nehodiace sa prečiarknuť</b>	Obývaný
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	mater. povolenie + projekcia
Energocertifikát <b>Nehodiace sa prečiarknuť</b>	ÁNO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	

Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	19.05.2021 o 10:00 hod.
Dátum a čas trvania obhliadky:	19.5.2021 10 - 11
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povienej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená:	

Poznámky súdneho znalcu a zistený stav:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

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

Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastník/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu U9 a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokial' tieto neoznámiť 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 nezamíchal dražobníkovi ako ani súdnemu znalcoví 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	
Maričič Pavla	Vlastník	
Ing. Andrej Golič	Zamestnanec	

\*\*\* Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej GDPR a v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.“) spracúvané prevádzkovateľom U9, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zapísaná v OR OS Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 3070/B v rozsahu **meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo, mailová adresa a to pre účely realizácie dobrovoľnej dražby**. Osobné údaje budú spracúvané po dobu uchovania spisu a v prípade občiansko-právneho alebo trestno-právneho konania až do jeho právoplatného skončenia.

Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke [www.u9.sk/informacie](http://www.u9.sk/informacie) v časti Pre dlžníkov.



Fotka č. 1



Fotka č. 2



Fotka č. 3



Fotka č. 4



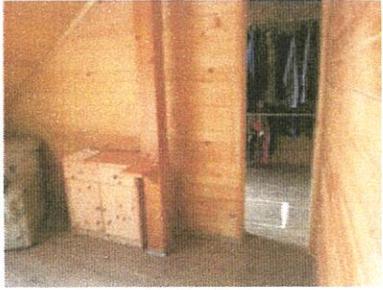
Fotka č. 5



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



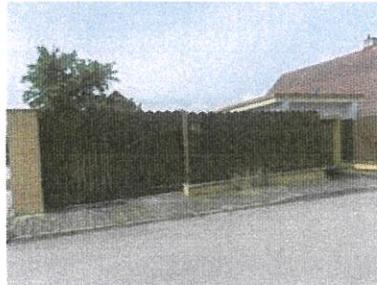
Fotka č. 22



Fotka č. 23



Fotka č. 24



Fotka č. 25



Fotka č. 26



Fotka č. 27

## **V. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

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

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 109/2021.

Zároveň vyhlasujem, že s si vedomý/á následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkony

