

Znalec: Ing. Miroslav ...
mob:

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

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 28.05.2021

ZNALCKÝ POSUDOK č. 26/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 117 na parcele číslo 1383/77 a 1383/78, pozemkov parcelné číslo 1383/71, 1383/72, 1383/77, 1383/78, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Bielovce, obec Bielovce, okres Levice, vedených na LV č. 186.

Počet strán (z toho príloh): 40 (13)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 28.06.2021

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 117 na parcele číslo 1383/77 a 1383/78, pozemkov parcelné číslo 1383/71, 1383/72, 1383/77, 1383/78, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Bielovce, obec Bielovce, okres Levice, vedených na LV č. 186.

2. Účel znaleckého posudku:
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
17.06.2021.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
17.06.2021.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 28.05.2021 - príloha č. 1,
- Znalecký posudok číslo 59/2011, vypracoval znalec Ing. Jozef Liška dňa 28.04.2021 – e-mailom doručená xerokópia originálu, poskytnutý pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 17.06.2021,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 186 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 21.06.2021, okres Levice, obec Bielovce, katastrálne územie Bielovce - príloha č. 2,
- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 1383/71, 1383/72, 1383/77, 1383/78 - vytvorená dňa 22.06.2021 cez katastrálny portál, okres Levice, obec Bielovce, katastrálne územie Bielovce - príloha č. 3,
- Geometrický plán na zameranie prístavby na p.č. 1383/77 a 1383/78, vyhotovený dňa 19-03-2002, číslo plánu 21/82002, úradne overený v marci 2002 pod číslom 230/02, KÚ Bielovce, Mapový list č. ZS-III-25-10 - kópia prevzatá z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 59/2011 – príloha č. 4,
- Kolaudačné rozhodnutie, vydal Okresný úrad Levice, odbor životného prostredia, stále pracovisko Šahy dňa 22.04.2002 pod č. SP-H-02/08442-Skl., Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 26.04.2002 – kópia prevzatá z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 59/2011 - príloha č. 5,
- Grafické schémy pre účely ohodnotenia – kópie prevzaté z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 59/2011 - príloha č. 6,
- Fotodokumentácia - príloha č. 7.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy,
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali 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.
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciácie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Z dôvodu, že na nehnuteľnostiach viaznu tarchy, rodinný dom nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 186 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 21.06.2021, okres Levice, obec Bielovce, katastrálne územie Bielovce - ktorý tvorí prílohu č. 2.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 17.06.2021. Obhliadky sa zúčastnil vlastník ohodnocovaných nehnuteľností pán Tibor Kurali a zástupkyňa zadávateľa znaleckého posudku JUDr. Darina Katonová, PhD.

d) technická dokumentácia:

Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 59/2011 boli prevzaté potrebné podklady a údaje, ktoré boli konfrontované pri obhliadke so skutočným jestvujúcim technickým stavom. Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 59/2011 boli prevzaté geometrický plán na zameranie prístavby, kolaudačné rozhodnutie a grafické schémy pre účely ohodnotenia, z ktorých boli získané údaje pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovaných nehnuteľností a údaj o veku stavby.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke. Rozmery stavieb a vonkajších úprav boli získané dostupným spôsobom, prevažne boli získané z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 59/2011.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad.

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

Pozemky:

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 1383/71,
- záhrada, parcelné číslo 1383/72,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 1383/77,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 1383/78.

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 117 na parcele číslo 1383/77 a 1383/78,

Drobné stavby:

- prístrešok pred rodinným domom,
- prístrešok za rodinným domom,

Ploty:

- plot od ulice s brámkou a bránou,
- plot zadný,

Studne:

- studňa vŕtaná,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka,
- vodomerná šachta,
- kanalizačná prípojka,
- žumpa,
- elektrická prípojka,
- spevnené plochy betónové,
- spevnené plochy zo zámkovej dlažby,
- vonkajšie schody.

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD s.č. 117 na p.č. 1383/77 a 1383/78

POPIS STAVBY

Rodinný dom súpisné číslo 117 sa nachádza na pozemkoch parcelné číslo 1383/77 a 1383/78 v obci Bielovce, dom bol postavený v roku 1945, prístavba sa začala využívať v roku 1997, kolaudácia bola vykonaná v roku 2002, je zásobený pitnou vodou z obecného vodovodu cez vodomernú šachtu, napojený je na obecné rozvody elektrickej energie, alternatívnym zdrojom je vybudovaný vlastný vodovod z vŕtanej studne, splašková kanalizácia je napojená do vlastnej žumpy, základy sú betónové, v časti pod prístavbou je hydroizolácia, steny murované zo zmiešaného materiálu, použitý bol kameň, nepálená aj pálená tehla, na vybudovanie prístavby boli použité pórobetónové tvárnice, strecha je sedlová, čiastočne s valbami, krov drevený, predná časť krovu bola kompletne vymenená v roku 1992, zadná časť krovu bola vymenená v roku 2008, krytinu tvorí prevažne škridla Bramac, čiastočne asfaltový šindel, vonkajšie omietky sú sčasti brizolitové, sčasti z cementového postreku, časti fasády sú zateplené a prekryté stierkou bez povrchovej úpravy, vnútorné omietky sú vápenno-cementové, kúrenie je ústredné teplovodné kotlom na tuhé palivo značky Viadrus, radiátory panelové plechové a rebrové, elektroinštalácia je svetelná a motorická, rozvodná

skrinka s automatickými ističmi je na vonkajšom murive, ohrev vody je elektrickým zásobníkovým stojatým ohrievačom umiestneným v kotolni.

Podzemné podlažie dispozične pozostáva z dvoch samostatných častí, z kotolne a zo skladu ovocia a zeleniny, stropy sú železobetónové, schody do obidvoch častí sú železobetónové, vnútorné omietky sú hrubé vápenno-cementové, podlaha v kotolni je betónová, v sklade zeleniny a ovocia je pôvodný terén, dvere sú drevené jednoduché s presklením, elektroinštalácia je svetelná a motorická.

Nadzemné podlažie dispozične pozostáva z kuchyne, kúpeľne, WC, chodby, štyroch izieb, skladu, chodby, dielne, skladu, vchodu do podzemného podlažia, zadného prístreška nad časťou terasy, predného prístreška a terasy, vstup do domu je predložený schodmi na železobetónovej doske s cementovým poterom. vodorovné nosné konštrukcie sú z drevených trámových stropov s rovným podhlľadom, podlahy v obývacej izbe, zadnej chodbe a v kuchyni sú drevené mozaikové, v spálni a v detskej izbe sú kobercové podlahoviny, vo WC, v kúpeľni, v prednej chodbe a na terase sú nové nášlapné vrstvy podláh z keramických dlažieb, v dielni je podlaha zo staršej keramickej dlažby, v skladoch sú betónové podlahy, vchodové dvere do chodby a do izby sú nové plastové, interiérové dvere sú drevené plné a presklené osadené v drevených a oceľových zárubniach, okná sú drevené zdvojené a dvojité, v izbe, obývacej izbe a v kuchyni sú okná nové plastové vrátane vchodových dvier na terasu, plastové okná sú prevažne doplnené interiérovými hliníkovými žalúziami, v kuchyni je kuchynská linka s nerezovým drezom, kombinovaný sporák na propán bután s elektrickou rúrou, nad sporákom je odsávač pár, časti stien sú obložené keramickým obkladom, v kúpeľni je oceľová vaňa a keramické umývadlo, steny sú do výšky cca 2 m obložené keramickým obkladom, v miestnosti WC je kombizáchod, steny sú po strop obložené keramickým obkladom.

Prístrešok pred rodinným domom je spojený spolu so strešnou krytinou s rodinným domom, základy sú betónové pod piliermi, obvodové murivo z jednej strany tvorí stena rodinného domu, na ostatných stranách sú piliere obložené kamenným obkladom, zastrešenie je pultovou strechou s krytinou zo škridiel typ Bramac, klampiarske prvky sú z pozinkovaného plechu, vodorovné nosné konštrukcie sú drevené trámové stropy z podbitím, vonkajšie steny z hornej strany sú z časti obité doskami, nášlapná vrstva betónovej podlahy je z keramickej dlažby, elektroinštalácia je svetelná.

Prístrešok za rodinným domom je spojený spolu so strešnou krytinou s rodinným domom, pod prístreškom je terasa so zakrytím a za prístreškom terasa bez prekrytia, základy sú betónové, podmurovka betónová, obvodové murivo z jednej strany tvorí stena rodinného domu, na ostatných stranách sú sčasti omietnuté piliere, zastrešenie je pultovou strechou s krytinou zo škridiel typ Bramac, klampiarske prvky sú z pozinkovaného plechu, vodorovné nosné konštrukcie sú drevené trámové stropy z podbitím, nášlapná vrstva betónovej podlahy je z keramickej dlažby, elektroinštalácia je svetelná.

Plot od ulice je murovaný na betónovom základe a betónovej podmurovke, súčasťou sú vráta a vrátka z kovových profilov vyplnené zvislými prvkami a oceľovým plechom, plot zo západnej strany je vytvorený z oceľových zabetónovaných stĺpkov a strojového pletiva, okolo rodinného domu sú vybudované betónové plochy, chodník je vytvorený v prednej časti rodinného domu pred prístreškom zo zámkovej dlažby.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k _{ZP}
1. PP	1945	1,2*()	0	
1. PP	1997	1,2*(0,895*1,66+3,035*1,84+0,853*0,3+3,34*2,445)	18,59	
Spolu 1. PP			18,59	120/18,59=6,456
1. NP	1945	6,74*20,37	137,29	
1. NP	1997	11,50*5,93+1,08*3,17	71,62	
Spolu 1. NP			208,91	120/208,91=0,574

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu 1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560
4	Murivo 4.1.e murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	710
5	Deliace konštrukcie 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky 6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy 7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice 16.6 cementový poter	180
17	Dvere 17.8 zvlakové	110
23	Dlažby a podlahy ost. miestností 23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) 25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	3545

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

34	Zdroj teplej vody 34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania 35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
	Spolu	155

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
3	Podmurovka 3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	165
4	Murivo 4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940
5	Deliace konštrukcie 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky 6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy 7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760

8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	55
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlasy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.2 rozvod propán-butánu	15
	Spolu	6480

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (4 ks)	40
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	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) (3.45 bm)	190
37	Vnútorné vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (3 ks)	45

39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	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
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	830

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3545 + 155 * 6,456)/30,1260$	150,89
1. NP	$(6480 + 830 * 0,574)/30,1260$	230,91

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom .

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1945	76	34	110	69,09	30,91
1. PP - prístavba	1997	24	34	58	41,38	58,62
1. NP	1945	76	34	110	69,09	30,91
1. NP - prístavba	1997	24	34	58	41,38	58,62

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1945		
Východisková hodnota	$150,89 \text{ €/m}^2 * 0,00 \text{ m}^2 * 2,558 * 0,95$	0,00
Technická hodnota	$30,91\% \text{ z } 0,00$	0,00
1. PP - prístavba z roku 1997		
Východisková hodnota	$150,89 \text{ €/m}^2 * 18,59 \text{ m}^2 * 2,558 * 0,95$	6 816,54
Technická hodnota	$58,62\% \text{ z } 6 816,54$	3 995,86
1. NP z roku 1945		
Východisková hodnota	$230,91 \text{ €/m}^2 * 137,29 \text{ m}^2 * 2,558 * 0,95$	77 038,14
Technická hodnota	$30,91\% \text{ z } 77 038,14$	23 812,49
1. NP - prístavba z roku 1997		
Východisková hodnota	$230,91 \text{ €/m}^2 * 71,62 \text{ m}^2 * 2,558 * 0,95$	40 188,45
Technická hodnota	$58,62\% \text{ z } 40 188,45$	23 558,47

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	6 816,54	3 995,86
1. nadzemné podlažie	117 226,59	47 370,96
Spoľu	124 043,13	51 366,82

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Prístrešok pred rodinným domom

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	1997	3,33*1,71	5,69	18/5,69=3,163

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	
	5.3 pultové	545
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	Vnútorňá úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500

18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poisťkové automaty	215
	Spolu	2525

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2525 + 0 * 3,163)/30,1260$	83,81

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1997	24	36	60	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$83,81 \text{ €/m}^2 * 5,69 \text{ m}^2 * 2,558 * 0,95$	1 158,86
Technická hodnota	$60,00\% \text{ z } 1 158,86$	695,32

2.2.2 Prístrešok za rodinným domom

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	1997	$5,41 * 3,55$	19,21	$18/19,21=0,937$

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	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a pálené ťažké korytkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
11	Schodisko (podľa materiálu nástupnice)	
	11.3 terazzo, keramická dlažba	565
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	3590

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3590 + 0 * 0,937)/30,1260$	119,17

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1997	24	36	60	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$119,17 \text{ €/m}^2 * 19,21 \text{ m}^2 * 2,558 * 0,95$	5 563,12
Technická hodnota	$60,00\% \text{ z } 5 563,12$	3 337,87

2.2.3 Plot od ulice s brámkou a bránou

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	29,84m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	29,84m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	38,05m ²	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks
	d) drevené tesárske	1 ks	1100	36,51 €/ks

Dĺžka plotu: $3,78+7,30+11,25+7,51 = 29,84 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne: $29,84 \cdot (1,15+1,4) \cdot 0,5 = 38,05 \text{ m}^2$

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od ulice s brámkou a bránou	1997	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(29,84\text{m} \cdot 53,98 \text{ €/m} + 38,05\text{m}^2 \cdot 25,06 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \cdot 36,51 \text{ €/ks}) \cdot 2,558 \cdot 0,95$	7 239,38
Technická hodnota	$52,00 \% \text{ z } 7\,239,38 \text{ €}$	3 764,48

2.2.4 Plot zadný

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Poř. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	37,20m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu: zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	55,80m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 37,20 m
 Pohľadová plocha výplne: $37,20 \times 1,5 = 55,80 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot zadný	1991	30	10	40	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(37,20\text{m} \times 5,64 \text{ €/m} + 55,80\text{m}^2 \times 12,61 \text{ €/m}^2) \times 2,558 \times 0,95$	2 219,77
Technická hodnota	25,00 % z 2 219,77 €	554,94

2.2.5 Studňa

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: vŕtaná
 Hĺbka: 12 m
 Priemer: 250 mm
 Počet elektrických čerpadiel: 1
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ: 70,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1997	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(70,21 \text{ €/m} \cdot 12\text{m} + 422,23 \text{ €/ks} \cdot 1\text{ks}) \cdot 2,558 \cdot 0,95$	3 073,47
Technická hodnota	52,00 % z 3 073,47 €	1 598,20

2.2.6 Vodovodná prípojka

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: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: $7,1+7,3 = 14,4 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1997	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14,4 \text{ bm} \cdot 41,49 \text{ €/bm} \cdot 2,558 \cdot 0,95$	1 451,88
Technická hodnota	52,00 % z 1 451,88 €	754,98

2.2.7 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.b) murovaná, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6730/30,1260 = 223,40 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,82 \cdot 1,51 \cdot 1,23 = 3,38 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1997	24	36	60	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,38 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 223,4 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,558 \cdot 0,95$	1 834,95
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 1\,834,95 \text{ €}$	1 100,97

2.2.8 Kanalizačná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 14,95 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1997	24	16	40	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14,95 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,558 * 0,95$	639,04
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 639,04 \text{ €}$	255,62

2.2.9 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: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,05 * 2,1 * 2,35 = 10,12 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1997	24	36	60	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,12 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,558 * 0,95$	2 653,05
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 2 653,05 \text{ €}$	1 591,83

2.2.10 Elektrická prípojka

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) káblová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm

Počet merných jednotiek: 4,1 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1997	24	36	60	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,1 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,558 * 0,95$	147,16
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 147,16 \text{ €}$	88,30

2.2.11 Spevnené plochy betónové

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek:
 $5*5,5+15,1*0,62 = 52,06 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 $1,13*8,05+0,87*5,04+13,95*0,8+0,75*8,2+0,75*5,98+1,3$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy betónové	1997	24	16	40	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$52,06 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,558 * 0,95$	1 091,79
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 1 091,79 \text{ €}$	436,72

2.2.12 Spevnené plochy zo zámkovej dlažby

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $1,08 \cdot 5,95 = 6,43 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	2005	16	24	40	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,43 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,558 \cdot 0,95$	228,29
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 228,29 \text{ €}$	136,97

2.2.13 Vonkajšie 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: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $545/30,1260 = 18,09 \text{ €/bm stupňa}$
 Počet merných jednotiek: $2 \cdot 1,13 = 2,26 \text{ bm stupňa}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1997	24	56	80	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,26 \text{ bm stupňa} * 18,09 \text{ €/bm stupňa} * 2,558 * 0,95$	99,35
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 99,35 \text{ €}$	69,55

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD s.č. 117 na p.č. 1383/77 a 1383/78	124 043,13	51 366,82
Prístrešok pred rodinným domom	1 158,86	695,32
Prístrešok za rodinným domom	5 563,12	3 337,87
Plot od ulice s bránkou a bránou	7 239,38	3 764,48
Plot zadný	2 219,77	554,94
Studňa	3 073,47	1 598,20
Vodovodná prípojka	1 451,88	754,98
Vodomerná šachta	1 834,95	1 100,97
Kanalizačná prípojka	639,04	255,62
Žumpa	2 653,05	1 591,83
Elektrická prípojka	147,16	88,30
Spevnené plochy betónové	1 091,79	436,72
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	228,29	136,97
Vonkajšie schody	99,35	69,55
Celkom:	151 443,24	65 752,57

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Bielovce v rovnomennom katastrálnom území. Obec Bielovce je vzdialená komunikáciami cca 36 km juhojuhovýchodne od centra okresného mesta Levice. V obci je predajňa potravinárskeho tovaru, kúpalisko, ihrisko pre futbal, knižnica, verejný vodovod, vlaková zastávka. Lokalita s ohodnocovaným rodinným domom sa nachádza v úplne okrajovej severnej časti obce, v okolí sú prevažne pôvodné rodinné domy, v blízkosti je predajňa Coop Jednota. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na obecné rozvody vody a elektro.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom je využívaný na bývanie, s iným využívaním neuvažujem. Využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 186 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:

Úradný záznam č. P - 786/2015-44 zo dňa 8.9.2015 - Hodnovernosť údajov na pozemkoch registra C-KN č. 1383/71, č. 1383/72, č. 1383/77, č. 1383/78 bola v katastri nehnuteľností vyvrátená v zmysle § 39 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov a podľa § 29 ods. 3 vyh. č. 461/2009 Z.z. v znení neskorších predpisov. Duplicitné evidovanie vlastníckeho práva sa vzťahuje k tým istým častiam nehnuteľností v rozsahu častí pozemkov registra E-KN parcelné číslo 1383/1 - orná pôda o výmere 11 008 m² vedeného na liste vlastníctva č. 865 a č. 1383/2 - orná pôda o výmere 12 858 m² vedeného na liste vlastníctva č. 431 v k.ú. Bielovce. V zmysle § 71 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, údaje katastra, ktorých hodnovernosť je vyvrátená, sa nesmú používať. - v.z. 27/2015; P-579/2018 zo dňa 21.6.2018 - oznámenie o začatí výkonu záložného práva (k zmluve o úvere č.1749781608) veriteľa EOS KSI Slovensko, s.r.o. Bratislava IČO: 35724803, ktorá realizuje záložné právo predajom na dobrovoľnej dražbe na pozemky registra C KN par.č.1383/71, 1383/72, 1383/77, 1383/78 a na stavby rodinný dom-sč.117 na pozemku registra C KN par.č.1383/77, rodinný dom-sč.117 na pozemku registra C KN par.č. 1383/78,-vz.14/2018. Z-8790/2020 zo dňa 25.11.2020 - Zmluva o postúpení pohľadávok č. 77/2020 zo dňa 30.9.2020.-vz. 5/2021; P-384/2021 zo dňa 15.03.2021 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložného veriteľa EOS KSI Slovensko, s.r.o. Bratislava IČO: 35724803, ktorá realizuje záložné právo predajom na dobrovoľnej dražbe na pozemky registra C KN par.č.1383/71, 1383/72, 1383/77, 1383/78 a na stavby rodinný dom-sč.117 na pozemku registra C KN par.č.1383/77, rodinný dom-sč.117 na pozemku registra C KN par.č. 1383/78. - vz.8/2021.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 186 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

V - 2226/2011 - záložné právo na úver poskytnutý EOS KSI Slovensko, s.r.o. Bratislava IČO 35724803 zo zmluvy o úvere č. 1749781907 a 1749781608 zo dňa 13.06.2011 na stavby: rodinný dom s.č. 117 na C KN par.č. 1383/77 a 1383/78 a pozemky: C KN par.č. 1383/71, 1383/72, 1383/77, 1383/78 - vz. 28/11 Z-8790/2020 zo dňa 25.11.2020 - Zmluva o postúpení pohľadávok č. 77/2020 zo dňa 30.9.2020.-vz. 5/2021;

V-2456/2012 - záložné právo na úver poskytnutý Prvou stavebnou sporiteľňou, a.s., Bratislava, IČO 31335004 zo zmluvy zo dňa 15.06.2012, rozhodnutie zo dňa 10.07.2012 na stavbu: rodinný dom s.č. 117 na C KN par.č. 1383/77 a 1383/78 a pozemky: C KN par.č. 1383/71, 1383/72, 1383/77, 1383/78 - vz. 20/12;

Z-1022/2016 zo dňa 22.2.2016 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 46772/15 zo dňa 17.2.2016 pre Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD. - súdny exekútor v prospech oprávneného Pohotovosť, s.r.o. Bratislava I, IČO 35807598 podľa § 168 a nasl. zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. pre povinného Tibor Kurali r. nar. [] a pozemky registra CKN par.č. 1383/71, 1383/72, 1383/77, 1383/78 a stavba: súp.č. 117 rodinný dom na par.č. 1383/77, súp.č. 117 rodinný dom na par.č. 1383/78 vo vlastníctve Kurali Tibor r nar. [] a Mária Kuraliová r. [] podiel 1/1-ina. - v.z.20/2017;

Z-5516/2017 zo dňa 18.09.2017, Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 5730/2017-10 zo dňa 13.09.2017, Exekútorský úrad Košice, JUDr. Ladislav Kováč, PhD. súdny exekútor v zmysle § 168 zák. NR SR č. 233/1995 Z.z., v prospech oprávneného DČV FRA zdravotná poisťovňa, a.s. Bratislava IČO:35942436, pre povinného Tibor Kurali r. nar. [] a pozemky CKN p.č. 1383/71, 1383/72, 1383/77, 1383/78 a stavba: rodinný dom s.č. 117 na p.č. 1383/77 a p.č. 1383/78 vo vlastníctve Kurali Tibor r nar. [] a Mária Kuraliová r. [] 1/1. - v.z.23/17;

Z-6326/2018 zo dňa 8.11.2018 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 342EX 589/18 zo dňa 8.11.2018, Exekútorský úrad Topoľčany, JUDr.Natália Ďuráková - súdny exekútor, v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko s.r.o., Bratislava, IČO: 36613843 podľa § 168 ods.2 zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. pre povinného Tibor Kurali r. nar. [] a pozemok registra C-KN par. č.1383/71, 1383/72, 1383/77, 1383/78 a stavba: rodinný dom s.č. 117 na p.č. 1383/77 a rodinný dom s.č. 117 na p.č. 1383/78 vo vlastníctve Tibor Kurali r nar. [] a Mária Kuraliová r [] podiele 1/1. - vz.30/18.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 186 z Katasterportálu je v časti Iné údaje uvedené:

Usmernenie č.18/2018. - vz.4/2020;

Zmena zápisu stavieb v zmysle usmernenia ÚGKK SR.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danom mieste a čase v porovnaní s ponukou je nižší. Nezamestnanosť sa pohybuje v obci pod hranicou 10 %.

Koeficient polohovej diferenciácie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v obciach sa pohybuje od 0,20 do 0,30. Stanovil som hodnotu 0,30.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
2	Poloha nehnuteľností v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,300	8	2,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,300	10	3,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,300	9	2,70
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV	I.	0,900	5	4,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				

	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,165	7	1,16
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,300	7	2,10
13	Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	10	1,65
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	8	1,32
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca				
	príemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
	Spolu			180	61,20

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 61,2 / 180$	0,34
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 65\,752,57 \text{ €} * 0,340$	22\,355,87 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Pozemky parcelné číslo 1383/71, 1383/77 a 1383/78 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemok parcelné číslo 1383/72 je zaradený v katastri nehnuteľností ako záhrada. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Bielovce v rovnomennom katastrálnom území. Obec Bielovce má podľa údaju z internetovej stránky cca 231 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod a elektrický rozvod. Ohodnocované pozemky sú rovinaté.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \times VŠHMJ \quad [\text{Sk}],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \times kPD \quad [Sk/m^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$kPD = kS \times kV \times kD \times kF \times kI \times kZ \times kR \quad [-],$$

kde:

kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),

kV - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),

kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),

kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),

kZ - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

kR - koeficient reduktujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1383/71	zastavané plochy a nádvoría	520	520,00	1/1	520,00
1383/72	záhrada	877	877,00	1/1	877,00
1383/77	zastavané plochy a nádvoría	206	206,00	1/1	206,00
1383/78	zastavané plochy a nádvoría	44	44,00	1/1	44,00
Spolu výmera					1 647,00

Obec:

Bielovce

Východisková hodnota:

VHMJ = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,25
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,60

k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,25 * 1,20 * 1,60 * 1,00$	1,9278
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,9278$	6,40 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 1\,647,00 \text{ m}^2 * 6,40 \text{ €/m}^2$	10 540,80 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 1383/71	$520,00 \text{ m}^2 * 6,40 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	3 328,00
parcels č. 1383/72	$877,00 \text{ m}^2 * 6,40 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	5 612,80
parcels č. 1383/77	$206,00 \text{ m}^2 * 6,40 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	1 318,40
parcels č. 1383/78	$44,00 \text{ m}^2 * 6,40 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	281,60
Spolu		10 540,80

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 28.05.2021 – 2 strany,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 186 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 21.06.2021, okres Levice, obec Bielovce, katastrálne územie Bielovce - 2 strany,
 - Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 1383/71, 1383/72, 1383/77, 1383/78 - vytvorená dňa 22.06.2021 cez katastrálny portál, okres Levice, obec Bielovce, katastrálne územie Bielovce – 1 strana,
 - Geometrický plán na zameranie prístavby na p.č. 1383/77 a 1383/78, vyhotovený dňa 19-03-2002, číslo plánu 21/82002, úradne overený v marci 2002 pod číslom 230/02, KÚ Bielovce, Mapový list č. ZS-III-25-10 - 2 strany,
 - Koľaudačné rozhodnutie, vydal Okresný úrad Levice, odbor životného prostredia, stále pracovisko Šahy dňa 22.04.2002 pod č. SP-H-02/08442-Skl., Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 26.04.2002 – 2 strany,
 - Grafické schémy pre účely ohodnotenia - 2 strany,
 - Fotodokumentácia - 2 strany.
- Spolu: 13 strán

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpisaná v rekapitulácii.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD s.č. 117 na p.č. 1383/77 a 1383/78	17 464,72
Pristrešok pred rodinným domom	236,41
Pristrešok za rodinným domom	1 134,88
Plot od ulice s brámkou a bránou	1 279,92
Plot zadný	188,68
Studňa	543,39
Vodovodná prípojka	256,69
Vodomerná šachta	374,33
Kanalizačná prípojka	86,91
Žumpa	541,22
Elektrická prípojka	30,02
Spevnené plochy betónové	148,48
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	46,57
Vonkajšie schody	23,65
Spolu stavby	22 355,87
Pozemky	
pozemok - parc. č. 1383/71 (520 m ²)	3 328,00
pozemok - parc. č. 1383/72 (877 m ²)	5 612,80
pozemok - parc. č. 1383/77 (206 m ²)	1 318,40
pozemok - parc. č. 1383/78 (44 m ²)	281,60
Spolu pozemky (1 647,00 m²)	10 540,80
Všeobecná hodnota celkom	32 896,67
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	32 900,00

Slovom: Tridsaťdvatisícdeväťsto Eur

V Nových Zámkoch, dňa 28.6.2021

Ing. Miroslav Tokár





U9, a.s.
Zelínarska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Miroslav Tokár

V Bratislave, dňa 28.05.2021

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – kat. odbor	Katastrálne územie	Obec
186	Levice	Bielovce	Bielovce

Pozemky:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /	charakteristika
1383/71	Zastavaná plocha a nádvorie	520	
1383/72	Záhrada	877	
1383/77	Zastavaná plocha a nádvorie	206	
1383/78	Zastavaná plocha a nádvorie	44	

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/byt č.
117	1383/77	Rodinný dom
117	1383/78	Rodinný dom

Vlastníkmi predmetu dražby v podiele 1/1 sú:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Tibor Kurali,
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Mária Kuraliová,
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

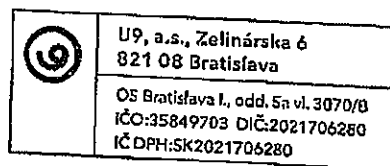
Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 17.06.2021 o 10:00 hod.

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 oznámený, **neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky**, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti,

ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresy zp@u9.sk a david.harmaniak@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



.....
J9, a.s.
v z. Mgr. David Harmaniak

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Levice

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BIELOVCE

Dátum vyhotovenia 21.06.2021

Katastrálne územie: Bielovce

Čas vyhotovenia: 17:26:57

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 186

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.
1383/ 71	520	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
1383/ 72	877	záhrada	4	1		
1383/ 77	206	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
1383/ 78	44	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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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
117	1383/ 77	10	rodinný dom		1
117	1383/ 78	10	rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

1 Kurali Tibor

Vlastník

a Mária Kuraliová

1 / 1

Dátum narodenia :

Dátum narodenia :

Poznámka

Úradný záznam č. P - 786/2015-44 zo dňa 8.9.2015 - Hodnovernosť údajov na pozemkoch registra C-KN č. 1383/71, č. 1383/72, č. 1383/77, č. 1383/78 bola v katastrálnych nehnuteľností vyvrátená v zmysle § 39 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov a podľa § 29 ods. 3 vyh. č. 461/2009 Z.z. v znení neskorších predpisov. Duplicitné evidovanie vlastníckeho práva sa vzťahuje k tým istým častiam nehnuteľností v rozsahu časti pozemkov registra E-KN parcelné číslo 1383/1 - orná pôda o výmere 11 008 m2 vedeného na liste vlastníctva č. 865 a č. 1383/2 - orná pôda o výmere 12 858 m2 vedeného na liste vlastníctva č. 431 v k.ú. Bielovce. V zmysle § 71 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, údaje katastra, ktorých hodnovernosť je vyvrátená, sa nesmú používať. - v.z. 27/2015

Poznámka

P-579/2018 zo dňa 21.6.2018 - oznámenie o začatí výkonu záložného práva (k zmluve o úvere č.1749781608) veriteľa EOS KSI Slovensko, s.r.o. Bratislava IČO: 35724803, ktorá realizuje záložné právo predajom na dobrovoľnej dražbe na pozemky registra C KN par.č.1383/71, 1383/72, 1383/77, 1383/78 a na stavby rodinný dom-sč.117 na pozemku registra C KN parc.č.1383/77, rodinný dom-sč.117 na pozemku registra C KN parc.č. 1383/78,-vz.14/2018.

Z-8790/2020 zo dňa 25.11.2020 - Zmluva o postúpení pohľadávok č. 77/2020 zo dňa 30.9.2020.-vz. 5/2021

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

Dátum narodenia :	16.12.1968	18.07.1969
Poznámka	P-384/2021 zo dňa 15.03.2021 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložného veriteľa EOS KSI Slovensko, s.r.o. Bratislava IČO: 35724803, ktorá realizuje záložné právo predajom na dobrovoľnej dražbe na pozemky registra C KN parc.č. 1383/71, 1383/72, 1383/77, 1383/78 a na stavby rodinný dom-sč.117 na pozemku registra C KN parc.č.1383/77, rodinný dom-sč.117 na pozemku registra C KN parc.č. 1383/78. - vz.8/2021	
Titul nadobudnutia	Kúpa R1.375/91- vz. 9/91.	
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie č. P 2006/00662 zo dňa 8.9.2006, Rozhodnutie o urč.súpis.čísla č.351/2006., geom.plán č. 21/2002, R-353/2006, Z-5032/2006 - vz. 11/07	

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 V - 2226/2011 - záložné právo na úver poskytnutý EOS KSI Slovensko, s.r.o. Bratislava IČO 35724803 zo zmluvy o úvere č. 1749781907 a 1749781608 zo dňa 13.06.2011 na stavby: rodinný dom s.č. 117 na C KN parc.č. 1383/77 a 1383/78 a pozemky: C KN parc.č. 1383/71, 1383/72, 1383/77, 1383/78 - vz. 28/11
- 1 V-2456/2012 - záložné právo na úver poskytnutý Prvou stavebnou spotiteľňou, a.s., Bratislava, IČO 31335004 zo zmluvy zo dňa 15.06.2012, rozhodnutie zo dňa 10.07.2012 na stavbu: rodinný dom s.č. 117 na C KN parc.č. 1383/77 a 1383/78 a pozemky: C KN parc.č. 1383/71, 1383/72, 1383/77, 1383/78 - vz. 20/12
- 1 Z-1022/2016 zo dňa 22.2.2016 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 46772/15 zo dňa 17.2.2016 pre Exekútorový úrad Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD. - súdny exekútor v prospech oprávneného Pohotovosť, s.r.o. Bratislava I, IČO 35807598 podľa § 168 a nasl. zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. pre povinného Tibor Kurali ar. pozemky registra CKN parc.č. 1383/71, 1383/72, 1383/77, 1383/78 a stavba: súp.č. 117 rodinný dom na parc.č. 1383/77, súp.č. 117 rodinný dom na parc.č. 1383/78 vo vlastníctve Kurali Tibor r. Mária Kuraliová na podiel 1/1-ina. - v.z.20/2017
- 1 Z-5516/2017 zo dňa 18.09.2017, Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 5730/2017-10 zo dňa 13.09.2017, Exekútorový úrad Košice, JUDr. Ladislav Kováč, PhD. súdny exekútor v zmysle § 168 zák. NR SR č. 233/1995 Z.z., v prospech oprávneného DÔVERA zdravotná poisťovňa, a.s. Bratislava IČO:35942436, pre povinného Tibor Kurali ar. pozemky CKN p.č. 1383/71, 1383/72, 1383/77, 1383/78 a stavba: rodinný dom s.č. 117 na p.č. 1383/77 a p.c. 1383/78 vo vlastníctve Kurali Tibor Mária Kuraliová nar. - v.z.23/17
- 1 Z-6326/2018 zo dňa 8.11.2018 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 342EX 589/18 zo dňa 8.11.2018, Exekútorový úrad Topoľčany, JUDr. Natália Ďuráková - súdny exekútor, v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko s.r.o., Bratislava. IČO: 36613843 podľa § 168 ods.2 zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. pre povinného Tibor Kurali ar. pozemok registra C-KN parc. č.1383/71, 1383/72, 1383/77, 1383/78 a stavba: rodinný dom s.č. 117 na p.č. 1383/77 a rodinný dom s.č. 117 na p.č. 1383/78 vo vlastníctve Tibor Kurali r. Mária Kuraliová odiele 1/1. - vz.30/18

Iné údaje:

Usmernenie č.18/2018. - vz.4/2020.

- 1 Zmena zápisu stavieb v zmysle usmernenia ÚGKK SR

Poznámka:

Bez zápisu.

Informatívna kópia z mapy

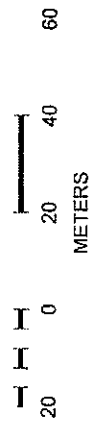
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Levice
Obec: BIELOVCE
Katastrálne územie: Bielovce

utorok, 22. júna 2021 18:40



SCALE 1 : 1 497



Príloha č. 2/2

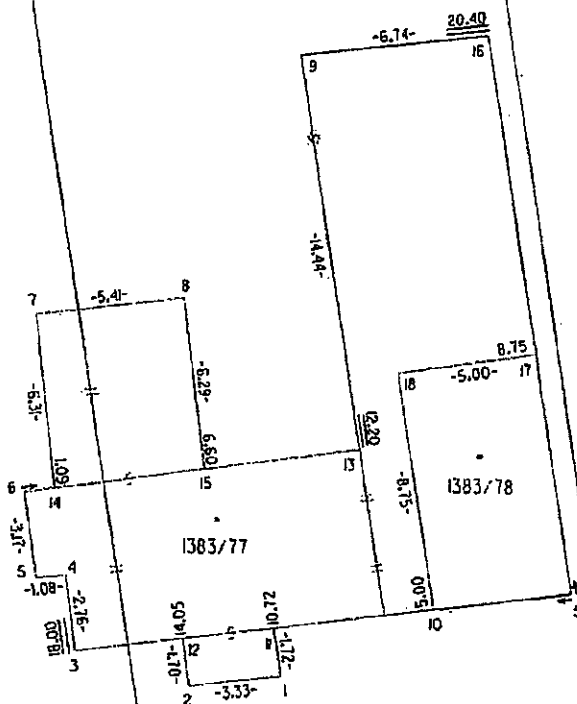
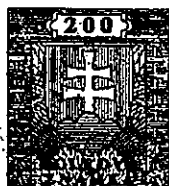
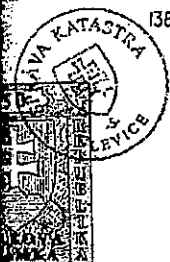
1383/53

1383/10

1383/71

1383/9

1383/72



1382/1

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotoviteľ
GEOMETRICKÁ KANCELÁRIA
Ing. Dezider Duchon
Sv. Michala 4
Levice
 IČO : 11 84 55 97
 Tel/fax : 036/6 313 300, 0903 464 975

Kraj	Nitriansky	Okres	Levice	Obec	Bielovce
Kat. územie	Bielovce	Číslo plánu	21/2002	Mapový list č.	Z5-II-25-10

GEOMETRICKÝ PLÁN

zamerané prístavby p.č. 1383/77, 1383/78

Vyhotoval		Autorizačne overil		Úradne overil	
19.3.2002	Meno : Ing. Dezider Duchon	Dňa : 20.3.2002	Meno : Ing. Dezider Duchon	Dňa : 23. marca 2002	Meno : Ing. Jaroslava MINÁLOVA
Hranice boli v prírode označené mŕumom		Hodnotosť a presnosť zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona SR č. 25/1997 Z. z. o geodézii a kartografii	
Pre podrobné merania (meracský náčrt) č. 210		Hranice bodov označených číslami a ostatné meracské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Číslo : 23012	



Príloha č. 2/2/2

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav						Zmeny						Nový stav						Vlastník (iná opráv.osoba) adresa, (sídlo)	
číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku					
PKVložky	parcely											ha	m2		ha	m2			
	LV	PK	KN	ha								m2							
Stav právny je totožný s registrom Č KN																			
186		1383/71	745		zast. pl.						1383/71	520		zast. pl. (dvor)	Tibor Kurali a Mária				
186		1383/72	902		záhrada						1383/72 1383/77	877 206		záhrada zast. pl. (dom s. č. 117)	detto detto				
											1383/78	44		zast. pl. (roz. tovar s. č. 117)	detto				
Spolu :			1647									1647							
Poznámka: Navrhovaný nový druh pozemku parcely č. 1383/77 možno do KN zapísať iba na základe doloženia príslušného rozhodnutia orgánu ochrany PPF.																			

Poznámka: Navrhovaný nový druh pozemku parcely č. 1383/77 možno do KN zapísať iba na základe doloženia príslušného rozhodnutia orgánu ochrany PPF.

Č.

Na

po
na

pr
č.
pr

st
úr
a
a
26
Z.
22
Z.

v
v
na
li
er

Si

OKRESNÝ ÚRAD LEVICE
- odbor životného prostredia
- stále pracovisko Šahy

Č.j:SP-H-02/08442-Sk1.

V Šahách, dňa 22. 04. 2002

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Navrhovateľ: Tibor Kurali
a manž. Mária r.

RČ:
RČ:

podal dňa 8. 04. 2002 na tunajší stavebný úrad návrh
na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu

" Prístavba bytovej jednotky "

pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie dňa 4. 11. 1991 pod
č.výst.:692/91 a Ev.č. 1/91-Biel., Obvodným úradom životného
prostredia v Šahách.

Odbor životného prostredia Okresného úradu v Leviciach,
stále pracovisko Šahy, ako miestne a vecne príslušný stavebný
úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní
a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších zmien
a doplnkov vykonaných zákonom č. 103/1990 Zb., zákonom č.
262/1992 Zb., zákonom č. 136/1995 Z.z., zákonom č. 199/1995
Z.z., nálezom Ústavného súdu SR č. 286/1996 Z.z., zákonom č.
229/1997 Z.z., zákonom č. 175/1999 Z.z. a zákonom č. 237/2000
Z.z., v zmysle § 82 ods. 1 stavebného zákona po preskúmaní návrhu

povoľuje užívanie stavby

" Prístavba bytovej jednotky "

v obci	: Bielovce,
v katastrálnom území	: Bielovce,
na pozemku parc. č.	: 1383/77,
list vlastníctva č.	: 186,
evidenčný list č.	: 232.

Stavba obsahuje:

- Prístavbu k existujúcemu rodinnému domu. Prístavba je
jednopodlažná s valbovou strechou a obsahuje predizbu,
kuchyňu, izbu, kúpeľňu a WC.
- elektrickú prípojku,
- vodovodnú prípojku,
- kanalizačnú prípojku,
- žumpu.

Pre užívanie stavby odbor životného prostredia Okresného úradu v Leviciach, stále pracovisko Šahy, určuje podľa § 82 ods. 2 a ods. 3 stavebného zákona tieto podmienky :

- Pri užívaní stavby venovať maximálnu pozornosť tvorbe a ochrane životného prostredia, hygiene, zdraviu a bezpečnosti osôb.

Odôvodnenie

Navrhovateľ: Tibor Kurali a manž. Mária, bytom
podal návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu
" Prístavba bytovej jednotky ".

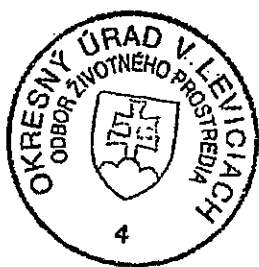
Návrh bol posúdený pri ústnom konaní spojenom s miestnym
šetrením, ktoré sa konalo dňa 19. 04. 2002.

V konaní sa zistilo, že stavba je postavená v súlade
s dokumentáciou overenou stavebným úradom v stavebnom konaní a že
boli dodržané podmienky územného rozhodnutia a stavebného
povolenia.

Účastníci konania a dotknuté orgány štátnej správy nezistili
žiadne také nedorobky a vady, ktoré by bránili jej riadnemu
užívaniu a súhlasia s užívaním stavby. Užívanie stavby neohrozuje
zdravie a životy osôb, ani životné prostredie.

Na základe horeuvedených skutočností stavebný úrad rozhodol
tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohoto rozhodnutia.

P o u č e n i e : Odvolanie podľa § 54 ods. 1 a 2. zákona
č. 71/1967 Zb. o správnom konaní je možné
podať na odbore životného prostredia
Okresného úradu v Leviciach, v lehote do 15
dní odo dňa oznámenia rozhodnutia.
Rozhodnutie je vykonateľné až po nadobudnutí
právoplatnosti.



Ing/ Zita Nagyová
vedúca odboru ŽP
Okresného úradu v LEVICIACH

Rozhodnutie sa doručí:

- 1/ Tibor Kurali,
- 2/ Mária Kuraliová,

Na vedomie:

- 1/ Katastrálny úrad v Nitre - Správa katastra Levice
- 2/ Obec Bielovce v zastúpení starostkou

OKRESNÝ ÚRAD V LEVICIACH
ODBOR ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA



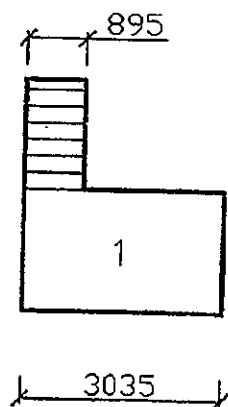
Toto rozhodnutie nadobúda právoplatnosť
dňa: 26. 4. 2002

V Leviciach dňa 26. 4. 2002

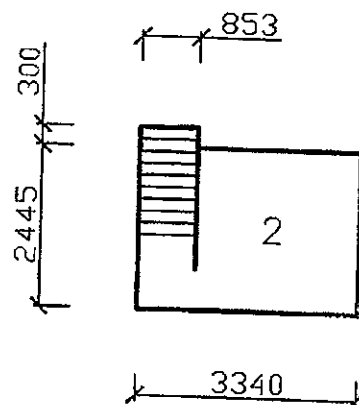
podpis/

42

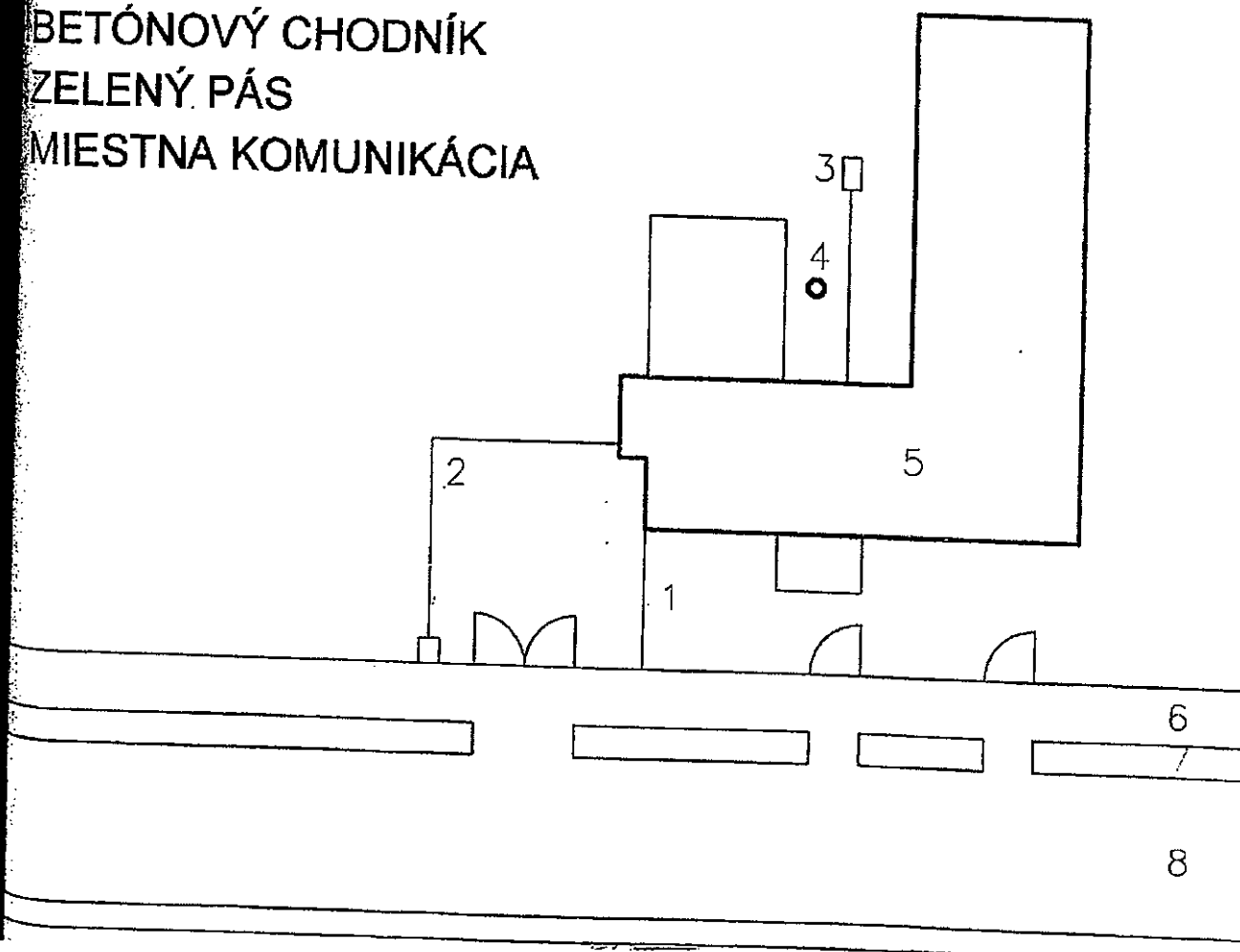
9-2011 ZNALECKÝ POSUDOK RODINNÝ DOM S. Č. 117,
 ELDOVCE
 PRÍLOHA Č. 4/2



1. SKLAD
 2. KOTOLŇA



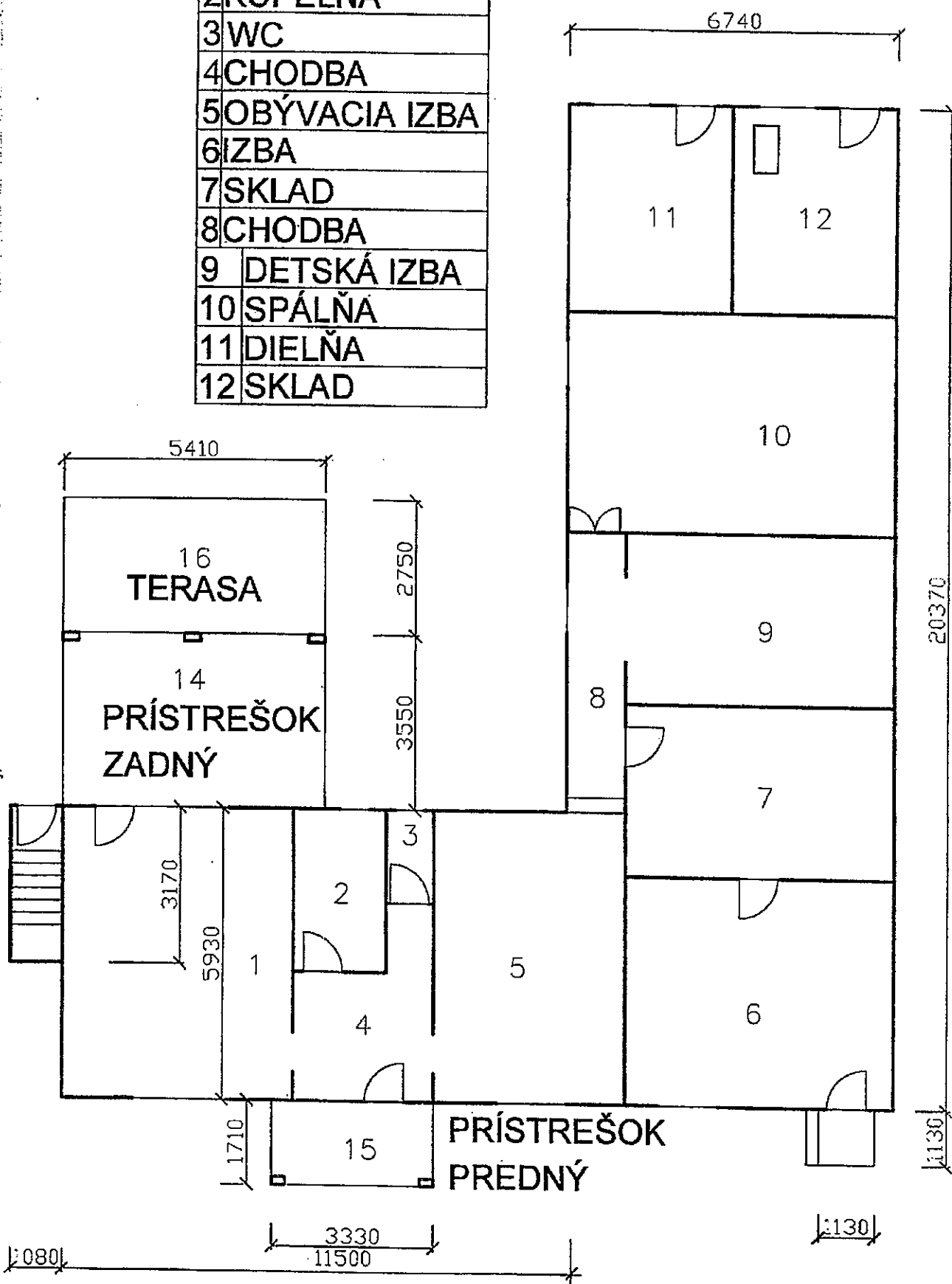
ELEKTRICKÁ ZEMNÁ PRÍPOJKA
 VODOMERNÁ ŠACHTA S VODOVODNOU PRÍPOJKOU
 KANALIZAČNÁ ŽUMPA S KANALIZAČNOU PRÍPOJKOU
 VRTANÁ STUDŇA
 RODINNÝ DOM
 BETÓNOVÝ CHODNÍK
 ZELENÝ PÁS
 MIESTNA KOMUNIKÁCIA



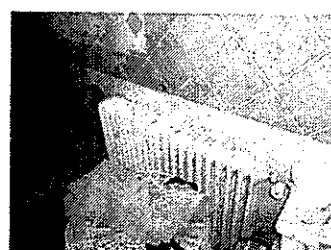
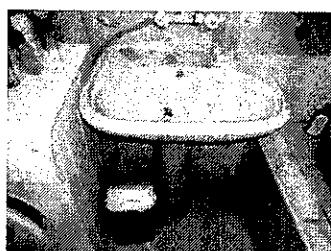
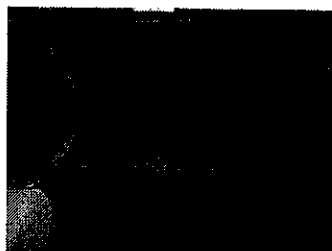
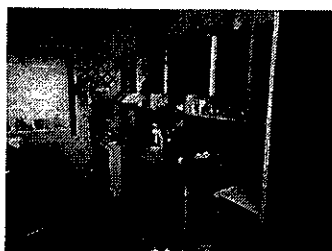
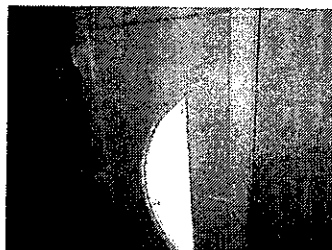
59-2011 ZNALECKÝ POSUDOK RODINNÝ DOM S. Č. 117,
BIELOVCE

PRÍLOHA Č. 4/1

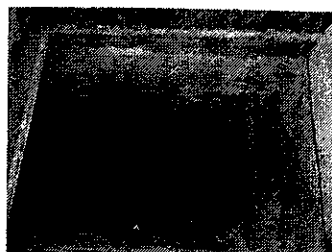
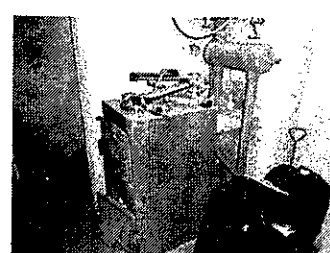
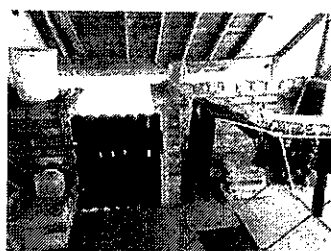
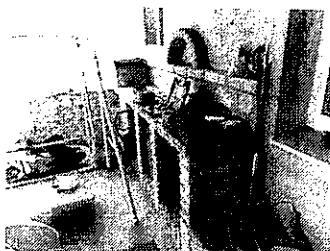
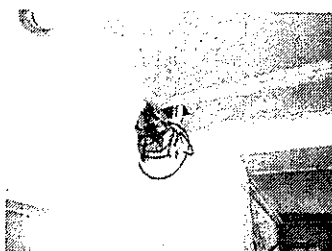
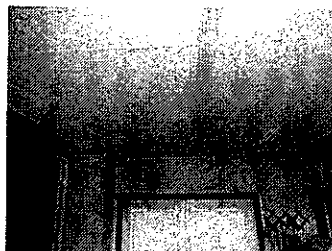
1	KUCHYŇA
2	KÚPEĽŇA
3	WC
4	CHODBA
5	OBÝVACIA IZBA
6	IZBA
7	SKLAD
8	CHODBA
9	DETSKÁ IZBA
10	SPÁLŇA
11	DIELŇA
12	SKLAD



Fotodokumentácia rodinného domu súpisné číslo 117 na parcele č. 1383/77,78,
katastrálne územie Bielovce



Fotodokumentácia rodinného domu súpisné číslo 117 na parcele č. 1383/77,78,
katastrálne územie Bielovce



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913556.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 26/2021.

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

