

Znalec: Ing. Miroslav Tokár,
mobil 6

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

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 13.10.2021

ZNALCKÝ POSUDOK č. 54/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 327 na parcele číslo 130/3 s príslušenstvom, pozemkov parcelné číslo 124/2, 130/3 a 130/4, vedených na LV č. 752, pozemku parcelné číslo 124/4, vedeného na LV č. 2993, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Šintava, obec Šintava, okres Galanta.

Počet strán (z toho príloh): 39 (10)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 19.11.2021

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 327 na parcele číslo 130/3 s príslušenstvom, pozemkov parcelné číslo 124/2, 130/3 a 130/4, vedených na LV č. 752, pozemku parcelné číslo 124/4, vedeného na LV č. 2993, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Šintava, obec Šintava, okres Galanta.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 09.11.2021.

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

09.11.2021.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 13.10.2021 - príloha č. 1,
- Znalecký posudok číslo 14/2019, vypracoval znalec Ing. Ľudovít Jurík dňa 25.01.2019 – 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 09.11.2021,
- Výpisy z Katastra nehnuteľností, Výpisy z Listov vlastníctva č. 752 a 2993 - informatívne výpisy vytvorené cez katastrálny portál dňa 12.11.2021, okres Galanta, obec Šintava, katastrálne územie Šintava - príloha č. 2,

- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 124/2, 124/4, 130/3 a 130/4 - vytvorená dňa 14.11.2021 cez katastrálny portál, okres Galanta, obec Šintava, katastrálne územie Šintava - príloha č. 3,

- Potvrdenie o veku stavby, vydala Obec Šintava dňa 24.6.2013 pod číslom 98/2013 – kópia prevzatá z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 14/2019 - príloha č. 4,

- Náčrt pôdorysu rodinného domu pre účely ohodnotenia – kópia prevzatá z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 14/2019 - príloha č. 5,

- Grafická schéma záhradného domčeka pre účely ohodnotenia – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 14/2019 - 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 obstarávaného 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 výrobnéj 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 Vyparina 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 nehnuteľností 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) porovnávacia 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:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností i napriek tomu, že by nehnuteľnosť nebola v stanovenom termíne sprístupnená za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť údaje a podklady z poskytnutého Znaleckého posudku.

Pri stanovení východiskových hodnôt využiť dostupné údaje v zmysle § 12 ods. 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení jeho neskorších noviel. (Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii).

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", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Z dôvodu, že ohodnocovaný dom nebol sprístupnený, na nehnuteľnostiach viaznu t'archy, 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 Výpismi z Katastra nehnuteľností, Výpismi z Listov vlastníctva č. 752 a 2993 - informatívnymi výpismi vytvorenými cez katastrálny portál dňa 12.11.2021, okres Galanta, obec Šintava, katastrálne územie Šintava - ktoré tvoria prílohu č. 2.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 09.11.2021. Znalci nebola umožnená obhliadka v písomne stanovenom termíne. Jedna osoba (pravdepodobne vlastník ohodnocovaných nehnuteľností) hrubo verbálne inzultovala znalca, zakazovala mu fotografovať nehnuteľnosti z ulice a vyhrážala sa znalci podaním trestného oznámenia v prípade, že znalec vyhotoví znalecký posudok bez obhliadky podľa iného znaleckého posudku. Druhá osoba stála pred vchodovými dverami rodinného domu, z toho dôvodu nebolo možné identifikovať s určitosťou, ktorá z dvoch osôb bola vlastníkom ohodnocovaných nehnuteľností.

d) technická dokumentácia:

Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 14/2019 boli prevzaté potrebné podklady a údaje, ktoré boli podľa možnosti konfrontované so skutočným jestvujúcim technickým stavom. Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 14/2019, ktorý vypracoval znalec Ing. Ľudovít Jurík dňa 25.01.2019 pre účel dobrovoľnej dražby z vtedy poskytnutého Znaleckého posudku č. 102/2013, vypracovaného znalcom Ing. Chovancom boli prevzaté potvrdenie o veku stavby, nákras pôdorysu rodinného domu pre účely ohodnotenia a grafická schéma záhradného domčeka 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 prevažne získané z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 14/2019.

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 evidované na LV č. 752:

- záhrada, parcelné číslo 124/2,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 130/3,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 130/4.

Pozemky evidované na LV č. 2993:

- záhrada, parcelné číslo 124/4.

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 327 na parcele číslo 130/3,

Drobné stavby:

- prístrešok nad vstupom,
- záhradný domček,

Ploty:

- plot od ulice,
- plot vo dvore a v záhrade,

Studne:

- studňa vŕtaná,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka,
- vodomerná šachta,
- kanalizačná prípojka,
- elektrická prípojka,
- plynová prípojka,
- spevnené plochy I,
- spevnené plochy II,
- spevnené plochy III,
- vonkajšie schody,
- obrubníky,
- prístrešok pre auto.

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. 327 na p.č. 130/3

POPIS STAVBY

Rodinný dom nebol sprístupnený, ohodnotenie je vypracované v zmysle platnej legislatívy z dokladov, ktoré poskytol znalcovi zadávateľ posudku, t.j. Znalecký posudok číslo 14/2019, ktorý vypracoval znalec Ing. Ľudovít Jurík v zmysle platnej legislatívy podľa predloženého Znaleckého posudku číslo 102/2013 vypracovaného znalcom Ing. Chovancom, Sereď. Technický popis a vybavenosť sú predpokladané rovnaké ako v uvedených znaleckých posudkoch.

Popis a technické riešenie ohodnocovanej stavby je pravdepodobné, nakoľko vnútorné priestory neboli sprístupnené znalcovi za účelom znaleckej obhliadky. V popise je uvažované s technickým stavom z čias uzavretia úverového obchodu a následnou čiastočnou modernizáciou, prípadné opravy nie je možné časovo zaradiť. Popis je vyhotovený generovaním programom HYPO pri zohľadnení najpravdepodobnejšieho vyhotovenia. Znalecký posudok bol vypracovaný na základe dodaných podkladov, z toho dôvodu je prípustná čiastočná rozdielnosť, ktorá nemusí presne odzrkadľovať aktuálny technický stav nehnuteľnosti. Na vypracovanie znaleckého posudku odzrkadľujúceho skutočný technický stav ohodnocovanej nehnuteľnosti je potrebné sprístupniť vnútorné priestory nehnuteľnosti na vykonanie znaleckej obhliadky a predloženie všetkých potrebných aktuálnych podkladov.

Rodinný dom súpisné číslo 327 sa nachádza na pozemku parcelné číslo 130/3 v obci Šintava, postavený a užívaný bol od roku 1958, v roku 1980 bola vybudovaná prístavba, rodinný dom bol čiastočne zmodernizovaný, rozsah modernizácie je zohľadnený pri výpočte opotrebenia analytickou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1958	1,2*(16)	19,2	120/19,2=6,250
1. NP	1958	1,2*(91,2)	109,44	
1. NP	1980	1,2*(20,79)	24,948	
Spolu 1. NP			134,39	120/134,39=0,893

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
6	Vnútorné omietky	

	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
14	Fasádne omietky	
	14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3	15
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185
18	Okná	
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	3840

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.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
	Spolu	220

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	165
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priekovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'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	
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky,	65

	snehové zachytávače)	
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mákké drevo bez podstupníc	185
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, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6690

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.75 bm)	206
37	Vnútorné vybavenie	
	37.1 vaňa liatinová (1 ks)	40
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
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
	40.7 kuchyne min. pri sporaku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	721

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{cu} = 2,826$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3840 + 220 * 6,250)/30,1260$	173,11
1. NP	$(6690 + 721 * 0,893)/30,1260$	243,44

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	7,96	1958	120	63	4,18
2	Zvislé konštrukcie	20,87	1958	120	63	10,96
3	Stropy	11,43	1958	120	63	6,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,36	1958	120	63	3,34
5	Krytina strechy	6,82	1958	80	63	5,37
6	Klmpiarske konštrukcie	0,86	2009	80	12	0,13
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,49	2009	80	12	0,82
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,65	2009	60	12	0,53
9	Vnútorné keramické obklady	1,12	2008	50	13	0,29
10	Schody	0,64	1958	80	63	0,50
11	Dvere	1,93	1958	80	63	1,52
12	Vráta	0,00	1995	50	0	0,00
13	Okná	7,28	2009	80	12	1,09
14	Povrchy podláh	5,32	2009	80	12	0,80
15	Vykurovanie	8,29	2009	50	12	1,99
16	Elektroinštalácia	5,01	2009	50	12	1,20
17	Bleskozvod	0,00	1995	50	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,43	2009	50	12	0,34
19	Vnútorná kanalizácia	0,20	2009	60	12	0,04
20	Vnútorný plynovod	0,36	1995	50	26	0,19
21	Ohrev teplej vody	0,66	2009	40	12	0,20
22	Vybavenie kuchýň	2,62	2012	30	9	0,79
23	Hygienické zariadenia a WC	1,63	2009	50	12	0,39
24	Výťahy	0,00	1995	50	0	0,00
25	Ostatné	1,07	2009	50	12	0,26
Opotrebenie						40,93%
Technický stav						59,07%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1958		
Východisková hodnota	173,11 €/m ² *19,20 m ² *2,826*0,95	8 923,17
Technická hodnota	59,07% z 8 923,17	5 270,92
1. NP z roku 1958		
Východisková hodnota	243,44 €/m ² *134,39 m ² *2,826*0,95	87 831,07
Technická hodnota	59,07% z 87 831,07	51 881,81

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	8 923,17	5 270,92
1. nadzemné podlažie	87 831,07	51 881,81
Spolu	96 754,24	57 152,73

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Prístrešok nad vstupom

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	1958	6,27	6,27	18/6,27=2,871

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)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
8	Klampiarske konštrukcie	

	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3525

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3525 + 0 * 2,871)/30,1260$	117,01

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1958	63	17	80	78,75	21,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$117,01 \text{ €/m}^2 * 6,27 \text{ m}^2 * 2,826 * 0,95$	1 969,64
Technická hodnota	$21,25\% \text{ z } 1\,969,64$	418,55

2.2.2 Záhradný domček

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	2009	6,5	6,5	$18/6,5=2,769$

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	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpkové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3410

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3410 + 0 * 2,769)/30,1260$	113,19

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2009	12	18	30	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$113,19 \text{ €/m}^2 * 6,50 \text{ m}^2 * 2,826 * 0,95$	1 975,23
Technická hodnota	$60,00\% \text{ z } 1\,975,23$	1 185,14

2.2.3 Plot od ulice

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	8,15m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu: murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	15,49m 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 vrátko: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 8,15 m
 Pohľadová plocha výplne: $8,15 \times 1,9 = 15,49 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
 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	2009	12	68	80	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(8,15\text{m} \times 23,24 \text{ €/m} + 15,49\text{m}^2 \times 25,06 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \times 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \times 129,12 \text{ €/ks}) \times 2,826 \times 0,95$	2 566,10
Technická hodnota	$85,00 \% \text{ z } 2\,566,10 \text{ €}$	2 181,19

2.2.4 Plot vo dvore a v záhrade

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	41,45m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu: z monolitického betónu	74,61m ²	1380	45,81 €/m
5.	Plotové vrátka: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 41,45 m
 Pohľadová plocha výplne: $41,45 \times 1,8 = 74,61 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
 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 vo dvore a v záhrade	2012	9	71	80	11,25	88,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(41,45\text{m} \times 23,24 \text{ €/m} + 74,61\text{m}^2 \times 45,81 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \times 129,12 \text{ €/ks}) \times 2,826 \times 0,95$	12 108,81
Technická hodnota	88,75 % z 12 108,81 €	10 746,57

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: 6 m
 Priemer: 300 mm
 Počet elektrických čerpadiel: 1
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ: 98,42 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stuďňa	2009	12	88	100	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(98,42 \text{ €/m} \cdot 6\text{m} + 320,65 \text{ €/ks} \cdot 1\text{ks}) \cdot 2,826 \cdot 0,95$	2 446,22
Technická hodnota	88,00 % z 2 446,22 €	2 152,67

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 navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 23 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
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	2009	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$23 \text{ bm} \cdot 41,49 \text{ €/bm} \cdot 2,826 \cdot 0,95$	2 561,93
Technická hodnota	76,00 % z 2 561,93 €	1 947,07

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.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,76 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
 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	2009	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,76 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,826 * 0,95$	1 201,44
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 1\,201,44 \text{ €}$	913,09

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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: $7,15 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
 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	2012	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,15 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,826 * 0,95$	544,77
Technická hodnota	$82,00 \% \text{ z } 544,77 \text{ €}$	446,71

2.2.9 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.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná AlFe

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $9,56 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 3 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
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	1985	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 2,826 * 0,95$	128,30
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 128,30 \text{ €}$	51,32

2.2.10 Plynová prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 1 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
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 [%]
Plynová prípojka	1995	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,826 * 0,95$	37,88
Technická hodnota	$48,00 \% \text{ z } 37,88 \text{ €}$	18,18

2.2.11 Spevnené plochy I

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.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $14 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
 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 I	2004	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,826 * 0,95$	411,56
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 411,56 \text{ €}$	271,63

2.2.12 Spevnené plochy II

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.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $52,1 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
 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 II	1975	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$52,1 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,826 * 0,95$	1 531,61
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 1 531,61 \text{ €}$	122,53

2.2.13 Spevnené plochy III**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: $30,62 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
 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 III	2008	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30,62 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,826 * 0,95$	1 201,02
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 1\,201,02 \text{ €}$	888,75

2.2.14 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: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$
 Počet merných jednotiek: 7,2 bm stupňa
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
 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	1958	63	7	70	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,2 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,826 * 0,95$	138,02
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 138,02 \text{ €}$	13,80

2.2.15 Obrubníky**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: Obrubníky
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 28. Obrubníky
 Bod: 28.4. Obrubník záhonový

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $145/30,1260 = 4,81 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 10 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
 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 [%]
Obrubníky	2008	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 4,81 \text{ €/bm} * 2,826 * 0,95$	129,13
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 129,13 \text{ €}$	95,56

2.2.16 Prístrešok pre auto**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $15,69 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$

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 [%]
Prístrešok pre auto	2012	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,69 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,826 * 0,95$	4 362,67
Technická hodnota	$82,00 \% \text{ z } 4 362,67 \text{ €}$	3 577,39

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD s.č. 327 na p.č. 130/3	96 754,24	57 152,73
Prístrešok nad vstupom	1 969,64	418,55
Záhradný domček	1 975,23	1 185,14
Plot od ulice	2 566,10	2 181,19
Plot vo dvore a v záhrade	12 108,81	10 746,57
Studňa	2 446,22	2 152,67
Vodovodná prípojka	2 561,93	1 947,07
Vodomerná šachta	1 201,44	913,09
Kanalizačná prípojka	544,77	446,71
Elektrická prípojka	128,30	51,32
Plynová prípojka	37,88	18,18
Spevnené plochy I	411,56	271,63
Spevnené plochy II	1 531,61	122,53
Spevnené plochy III	1 201,02	888,75
Vonkajšie schody	138,02	13,80
Obrubníky	129,13	95,56
Prístrešok pre auto	4 362,67	3 577,39
Celkom:	130 068,57	82 182,88

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Šintava v rovnomennom katastrálnom území. Obec Šintava je vzdialená komunikáciami cca 15 km severne od centra okresného mesta Galanta. V obci je základná škola, materská škola, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, obytové stredisko, predajňa nepotravinárskeho tovaru, predajňa pohonných látok, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, telocvičňa, ihrisko pre futbal, knižnica, pošta, káblová televízia, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých. Lokalita s ohodnocovaným rodinným domom sa nachádza v juhozápadnej časti obce, v okolí sú prevažne pôvodné rodinné domy. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na obecné rozvody vody, kanalizácie, plynu 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 752 z Katasterportálu je v Informatívnej poznámke uvedené:

P2 233/18- Prima banka Slovensko, a.s., Žilina, IČO: 31 575 951- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 13.8.18 formou dobrovoľnej dražby - č.z. 207/18;

P2 212/19 - Tomáš Pittner - Návrh na zápis poznámky o prebiehajúcom súdnom konaní - Žaloba na začatie konania o neplatnosti zmluvy a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 4.7.19 - č.z. 207/19;

P 873/2021- EÚ Bratislava, súd.ex. JUDr. Mgr. Dana Šovčíková -Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením ex. záložného práva č. EX 235EX 397/21 zo dňa 21.10.2021 v prospech oprávneného: Primbanka Slovensko,a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31 575 951 - č.z.325/21.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 752 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:
Právo zasahovať do pozemku na vykonanie nevyhnutných opráv a údržbu vodovodných a kanalizačných sietí nachádzajúcich sa na parc. č. 130/1 podľa V 2809/01 z 20.2.2002 - v.z. 68/02;
Pod V 4566/2013, vklad povolený dňa 16.12.2013 - Záložné právo v prospech Sberbank Slovensko,a.s., Vysoká 9 Bratislava, IČO: 17 321 123 , č. ZZ1 k ÚZ č. 712451 - č.z. 293/13.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 752 z Katasterportálu je v časti Iné údaje uvedené:
Bez zápisu.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 2993 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:
P2 233/18- Prima banka Slovensko, a.s., Žilina, IČO: 31 575 951- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 13.8.18 formou dobrovoľnej dražby - č.z. 207/18;
P2 212/19 - Tomáš Pittner - Návrh na zápis poznámky o prebiehajúcom súdnom konaní - Žaloba na začatie konania o neplatnosti zmluvy a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 4.7.19 - č.z. 207/19;
P 873/2021- EÚ Bratislava, súd.ex. JUDr. Mgr. Dana Šovčíková -Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením ex. záložného práva č. EX 235EX 397/21 zo dňa 21.10.2021 v prospech oprávneného: Primbanka Slovensko,a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31 575 951 - č.z.325/21.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 2993 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:
Pod V 4566/2013, vklad povolený dňa 16.12.2013 - Záložné právo v prospech Sberbank Slovensko,a.s., Vysoká 9 Bratislava, IČO: 17 321 123 , č. ZZ1 k ÚZ č. 712451 - č.z. 293/13.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 2993 z Katasterportálu je v časti Iné údaje uvedené:
Bez zápisu.

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 vyšší.
Nezamestnanosť sa pohybuje v obci pod hranicou 5 %.

Koeficient polohovej diferenciacie 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. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Stanovil som hodnotu 0,45.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

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 vyšší	II.	0,900	13	11,70
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	8	7,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,900	6	5,40
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,350	10	13,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,350	9	12,15
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,350	6	8,10
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,900	5	4,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,248	7	1,74
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,450	10	4,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,450	8	3,60
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,248	7	1,74

18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnutelnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	0,900	20	18,00
	Spolu			180	154,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 154,85 / 180$	0,86
Všeobecná hodnota	$VSH_s = TH * k_{PD} = 82\,182,88 \text{ €} * 0,860$	70 677,28 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

POPIS

Pozemky parcelné číslo 124/2 a 124/4 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako záhrada. Pozemky parcelné číslo 130/3 a 130/4 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Šintava v rovnomennom katastrálnom území. Obec Šintava má podľa údajov z internetovej stránky cca 1.720 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, kanalizáciu, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú rovinaté.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem, tzn. v tomto prípade na krajské mesto Trnavu. Stanovil som hodnotu 80 % z východiskovej hodnoty 26,56 €.

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:

$$VSH_{POZ} = M \times VSH_{MJ} \quad [Sk],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VSH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

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

$$VSH_{MJ} = VHMJ \times k_{PD} \quad [Sk/m^2],$$

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 povyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

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

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
124/2	záhrada	342	342,00	1/1	342,00
124/4	záhrada	160	160,00	1/1	160,00
130/3	zastavané plochy a nádvoria	114	114,00	1/1	114,00
130/4	zastavané plochy a nádvoria	26	26,00	1/1	26,00
Spolu výmera					642,00

Obec:

Šintava

Východisková hodnota:

$$V_{HMJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ €/m}^2$$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k _V koeficient intenzity využitia	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	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,6585
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 1,6585$	35,24 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{Poz} = M * VSH_{MJ} = 642,00 \text{ m}^2 * 35,24 \text{ €/m}^2$	22 624,08 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 124/2	$342,00 \text{ m}^2 * 35,24 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	12 052,08
parcels č. 124/4	$160,00 \text{ m}^2 * 35,24 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	5 638,40
parcels č. 130/3	$114,00 \text{ m}^2 * 35,24 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	4 017,36
parcels č. 130/4	$26,00 \text{ m}^2 * 35,24 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	916,24
Spolu		22 624,08

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 neprímeranou pohnútkou.

Zadávatel' 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. 327 na p.č. 130/3	49 151,35
Prístrešok nad vstupom	359,95
Záhradný domček	1 019,22
Plot od ulice	1 875,82
Plot vo dvore a v záhrade	9 242,05
Studňa	1 851,30
Vodovodná prípojka	1 674,48
Vodomerná šachta	785,26
Kanalizačná prípojka	384,17
Elektrická prípojka	44,14
Plynová prípojka	15,63
Spevnené plochy I	233,60
Spevnené plochy II	105,38
Spevnené plochy III	764,33
Vonkajšie schody	11,87
Obrubníky	82,18
Prístrešok pre auto	3 076,56
Spolu stavby	70 677,28
Pozemky	
pozemok z LV 752, 2993 - parc. č. 124/2 (342 m ²)	12 052,08
pozemok z LV 752, 2993 - parc. č. 124/4 (160 m ²)	5 638,40
pozemok z LV 752, 2993 - parc. č. 130/3 (114 m ²)	4 017,36
pozemok z LV 752, 2993 - parc. č. 130/4 (26 m ²)	916,24
Spolu pozemky (642,00 m²)	22 624,08
Všeobecná hodnota celkom	93 301,36
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	93 300,00

Slovom: Deväťdesiattritisictristo Eur

V Nových Zámkoch, dňa 19.11.2021



Ing. Miroslav Tokár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 13.10.2021 – 2 strany,
- Výpisy z Katastra nehnuteľností, Výpisy z Listov vlastníctva č. 752 a 2993 - informatívne výpisy vytvorené cez katastrálny portál dňa 12.11.2021, okres Galanta, obec Šintava, katastrálne územie Šintava – 3 strany,
- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 124/2, 124/4, 130/3 a 130/4 - vytvorená dňa 14.11.2021 cez katastrálny portál, okres Galanta, obec Šintava, katastrálne územie Šintava – 1 strana,
- Potvrdenie o veku stavby, vydala Obec Šintava dňa 24.6.2013 pod číslom 98/2013 – 1 strana,
- Náčrt pôdorysu rodinného domu pre účely ohodnotenia – 1 strana,
- Grafická schéma záhradného domčeka pre účely ohodnotenia - 1 strana,
- Fotodokumentácia - 1 strana.

Spolu: 10 strán

Ing. Miroslav Tokár

V Bratislave, dňa 13.10.2021

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednáваме 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:

Nehnuteľnosť:

LV č.	Katastr. odbor Okr. úradu	Obec	Katastrálne územie
752	Galanta	Šintava	Šintava

Pozemky:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
124/2	Záhrada	342	752
130/3	Zastavaná plocha a nádvorie	114	752
130/4	Zastavaná plocha a nádvorie	26	752

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.	Druh stavby	LV č.
327	130/3	Rodinný dom	752

Vlastníkom predmetu dražby na LV č. 752 v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Tomáš Pittner, rod.
Sídlo, resp. bydlisko:	I
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	nar. I

Nehnuteľnosť:

LV č.	Katastr. odbor Okr. úradu	Obec	Katastrálne územie
2993	Galanta	Šintava	Šintava

Pozemky:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
124/4	Záhrada	160	2993

Vlastníkom predmetu dražby na LV č. 2993 v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Tomáš Pittner, rod. F
Sídlo, resp. bydlisko:	-
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	nar. I

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 09.11.2021 o 11:00 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 adresu: tibor.molnar@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



U9, a.s.
v z. JUDr. Tibor Molnár

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky



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

Okres: Galanta
Obec: ŠINTAVA
Katastrálne územie: Šintava

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 12.11.2021
Čas vyhotovenia: 17:51:45

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 752

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.
124/ 2	342	záhrada	4	1		
130/ 3	114	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
130/ 4	26	zastavaná plocha a nádvorie	18	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
327	130/ 3	10	rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

4 Pittner Tomáš r.

1 / 1

Dátum narodenia :

Informatívna poznámka

P2 233/18- Prima banka Slovensko, a.s., Žilina, IČO: 31 575 951- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 13.8.18 formou dobrovoľnej dražby - č.z. 207/18

Informatívna poznámka

P2 212/19 - Tomáš Pittner - Návrh na zápis poznámky o prebiehajúcom súdnom konaní - Žaloba na začatie konania o neplatnosti zmluvy a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 4.7.19 - č.z. 207/19

Informatívna poznámka

P 873/2021- EÚ Bratislava, súd.ex. JUDr. Mgr. Dana Šovčíková -Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením ex. záložného práva č. EX 235EX 397/21 zo dňa 21.10.2021 v prospech oprávneného: Primbanka Slovensko,a.s., Hodžova 11, Žilina , IČO: 31 575 951 - č.z.325/21

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva č. V 4652/2013, vklad povolený dňa 20.12.2013 - č.z 296/13

ČASŤ C: ĎALŠIE

Por.č.:

Právo zasahovať do pozemku na vykonanie nevyhnutných opráv a údržbu vodovodných a kanalizačných sietí nachádzajúcich sa na parc. č. 130/1 podľa V 2809/01 z 20.2.2002 - v.z. 68/02.

4 Pod V 4566/2013, vklad povolený dňa 16.12.2013 - Záložné právo v prospech Sberbank Slovensko,a.s., Vysoká 9 Bratislava, IČO: 17 321 123 , č. ZZ1 k ÚZ č. 712451 - č.z. 293/13

Iné údaje:

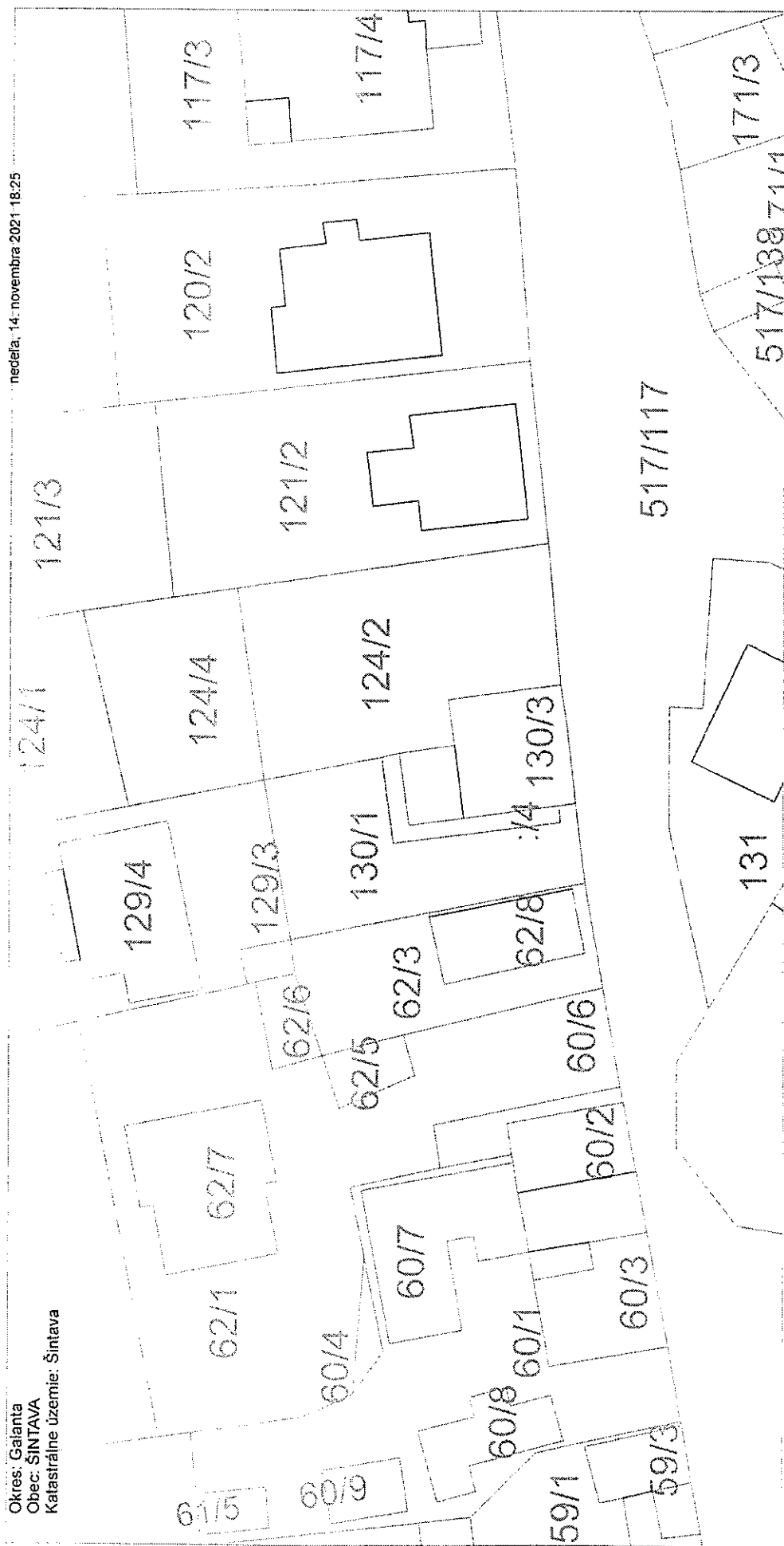
Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál



OBEC ŠINTAVA
925 51 Šintava, tel. č. 031 789 2370, e-mail: obec@shintava.sk

spis č.: 98/2013

V Šintave, dňa 24.6.2013
vybavuje: Holíčková

Titl.
Peter Betyár

/EC: Potvrdenie

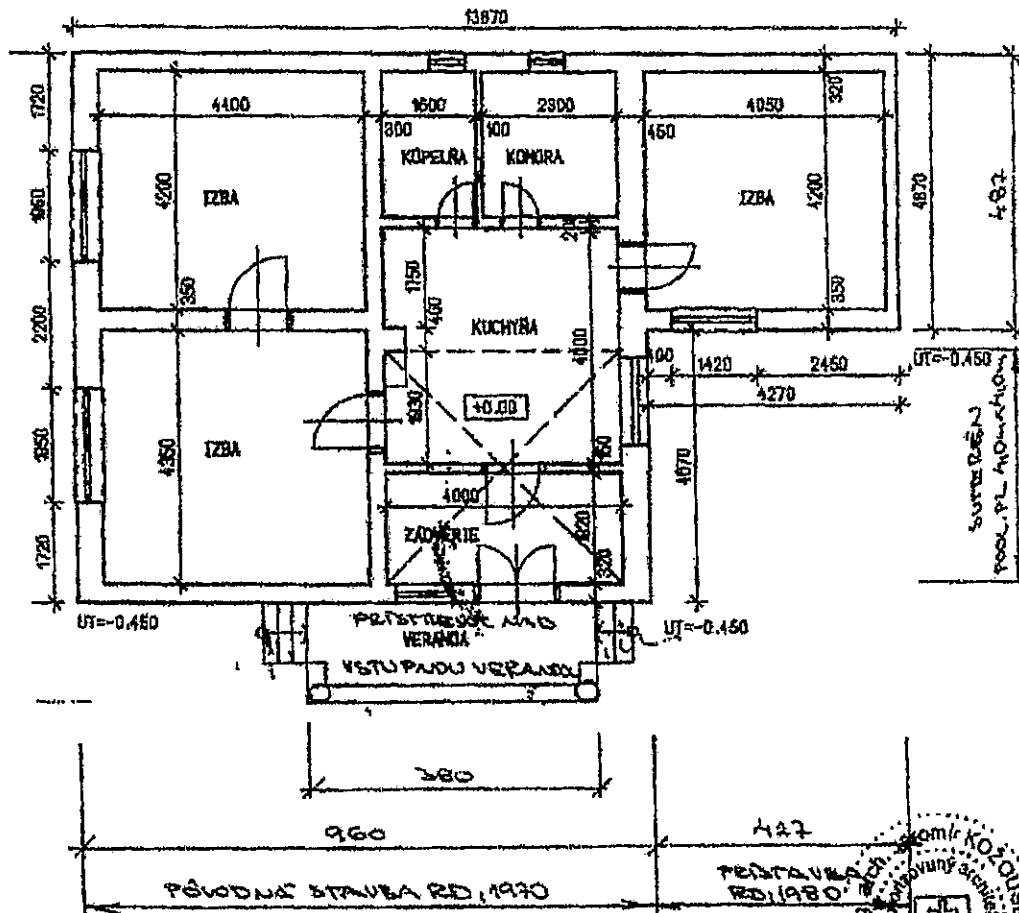
Obec Šintava v zastúpení starostom obce Miroslavom Holíčkom týmto potvrdzuje, že ručím
om súpisného čísla 327 na parc.č. 130/3 kat. úz. Obce Šintava bol postavený v roku 1958.
Potvrdenie sa vydáva ako doklad k vypracovaniu znaleckého posudku.

pozdravom

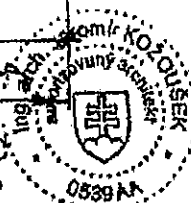


Miroslav Holíčku
starosta obce

PODORYS DOMU 1.N.P. - SÚT. PAV. 150/3, SINTAVA, BUDOVATEĽSKÁ 327.
PODORYS PRÍKRYTIA



Ing. Kamil CHOVANEC
Zmluva o dielo stavebníctvo
Požarné stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností



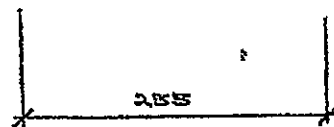
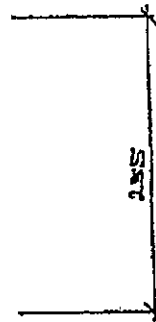
ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT	ING. ARCH. KOZDUSEK	 Ing. J. KOZDUSEK 1. BUDOVATEĽSKÁ 327, SINTAVA	
STAVEBNÍK	PETER BERTYAR, BUDOVATEĽSKÁ 327, SINTAVA		
Miesto a názov akcie:	OPRAVA RODINNÉHO DOMU - PETER BERTYAR, BUDOVATEĽSKÁ 327, SINTAVA	DRUH DOK.	PROJEKT ST.
STAVEBNÉ RIEŠENIE		ČÍSLO ZAK.	04/2003-33
OBSAH VÝKRESU:		DÁTUM	08.2008
		POČET A4	1
		MIERKA	1 : 100
		D.VÝHOT.	DIEL
			E 01
			2

RODINNÝ DOM z.c. 327, parc. c. 130/3, SINTAVA, BUDOVATEĽSKÁ U.

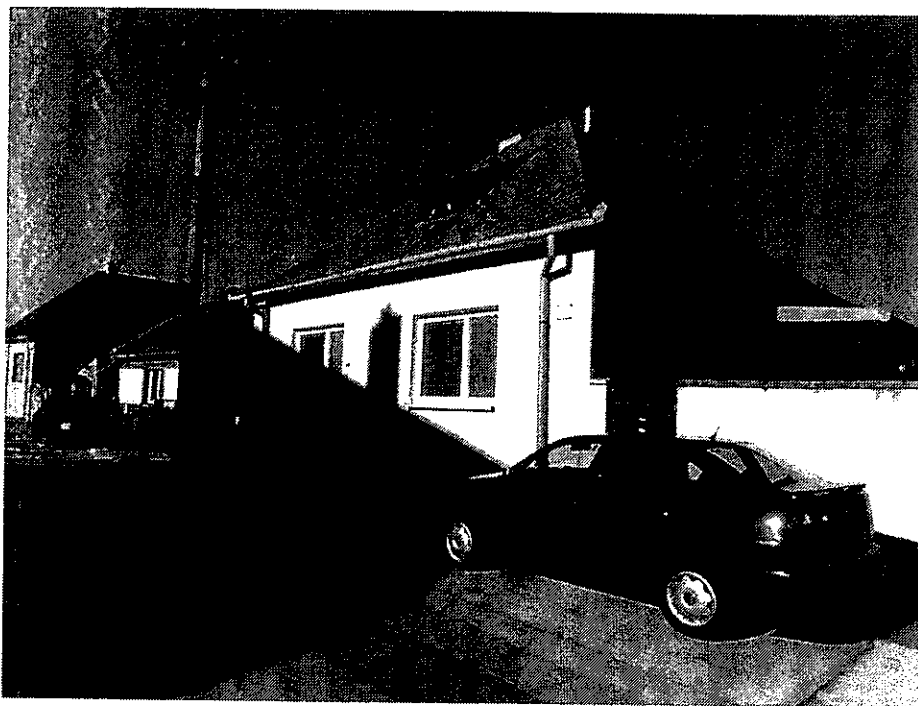
KACHRADNÝ DOMČEK

na parc. c. 124/2

PODROBNÝ PRÍKRES
M=1:50



Fotodokumentácia rodinného domu súpisné číslo 327 na parcele č. 130/3,
katastrálne územie Šintava



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 54/2021.

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

