Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Kríkova č. 16
821 07 Bratislava
' 0905 868 663
e-mail: znalecdagmar@gmail.com
evidenčné číslo: 914955

Zadávateľ : U9, a.s.,
Zelinárska ul.č.9
821 08 Bratislava

Objednávka zo dňa: 20.09.2022

# ZNALECKÝ POSUDOK
## číslo 257/2022

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **rodinného domu s príslušenstvom, súp.č. 155, postavenom na pozemku parc.č. 410/4, 407/3, hospodárskej budovy bez súp.č., postavenej na pozemku parc.č. 407/5, 408/5, garáže bez súp.č., postavenej na pozemku parc.č. 407/4, 408/4 v k.ú. Buková** a pozemkov parc.č. 407/1 - 407/5, 408/4 - 408/6, 409/2, 410/4 - 410/6, evidovaných na LV č. 215 v k.ú. Buková, obec Buková, okres Trnava.

Počet strán ( z toho príloh) : 46 (17)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5+2xCD

# I. ÚVOD POSUDKU

**1. Úloha znalca:**
Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s príslušenstvom, súp.č. 155, postavenom na pozemku parc.č. 410/4, 407/3, hospodárskej budovy bez súp.č., postavenej na pozemku parc.č. 407/5, 408/5, garáže bez súp.č., postavenej na pozemku parc.č. 407/4, 408/4 v k.ú. Buková a pozemkov parc.č. 407/1 - 407/5, 408/4 - 408/6, 409/2, 410/4 - 410/6, evidovaných na LV č. 215 v k.ú. Buková, obec Buková, okres Trnava.

- pozemky: parcela č. 407/1 - 407/5, 408/4 - 408/6, 409/2, 410/4 - 410/6 v k.ú. Buková
- stavby: rodinný dom súp. č. 155, postavený na pozemku parc. číslo 410/4, 407/3 v k.ú. Buková
- stavby: hospodárska budova bez súp. č. postavená na pozemku parc. číslo 407/5, 408/5 v k.ú. Buková
- stavby: garáž bez súp. č. postavená na pozemku parc. číslo 407/4, 408/4 v k.ú. Buková

**2. Účel znaleckého posudku:**
- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok:** 27.10.2022

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 31.10.2022

**5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :**
**a) Podklady dodané zadávateľom:**
- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Znalecký posudok č. 124/2020, vypracovaný Ing. Ladislav Rybnikár, zo dňa 15.04.2020 - kópia
- Vek rodinného domu súp.č. 155, Buková (ZP č. 124/2020 - str. 9-10) - kópia
- Vek garáže bez súp.č., Buková (ZP č. 124/2020 - str. 17) - kópia
- Vek hospodárskej budovy I. a II. bez súp.č., Buková (ZP č. 124/2020 - str. 17-18) - kópia
- Situácia, pôdorys podlaží rodinného domu súp.č. 155, Buková okr. Trnava - kópia

**b) Podklady získané znalcom:**
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 215, k.ú. Buková, obec Buková, okr. Trnava, vytvorený cez katastrálny portál dňa 26.10.2022 - kópia
- Kópia z katastrálnej mapy pre k.ú. Buková, obec Buková, okr. Trnava, vytvorený cez katastrálny portál dňa 26.10.2022 - kópia
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

**6. Použité právne predpisy a literatúra:**
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

- 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:**

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)
Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.
Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

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

Technická hodnota stavieb (TH)
Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb
Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2022.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb
Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:
- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov
Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:
- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 $m^2$ pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** Neboli vznesené.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**
Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie, porovnávacia metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byt nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.
Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený ma 1 m2 podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2022, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciácie
Metóda vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_S = TH * k_{PD}$ [€],
kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
$k_{PD}$ – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Kombinovaná metóda
Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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

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

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

$VŠH_S = M . VŠH_{MJ}$ [€]
kde
M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m$^2$.

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

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

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

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD})$ [€],

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
$VH_{MJ}$ - východisková hodnota na 1 $m^2$ pozemku
$k_{PD}$ - koeficient polohovej diferenciácie

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

$VŠH_{POZ} = M . VŠH_{MJ}$ [€]
kde
M - výmera hodnoteného pozemku v $m^2$,
$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/$m^2$.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 $m^2$ pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.
Hlavné faktory porovnávania:

1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),

3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).
Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

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

kde
OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**
Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 215 vytvorený cez katastrálny portál dňa 26.10.2022.
Okres - Trnava, Obec- Ružindol, Katastrálne územie - Ružindol.

ČASŤ A. Majetková podstata:

**Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape**

| parc. č. | Výmera v m2 | Druh pozemku | Spôsob využ.p. | Umiest.poz. | Právny vzťah | Druh ch.n. |
|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 407/1 | 329 | Zastavané plochy a nádvoria | 18 | 1 |
| 407/2 | 1506 | Záhrada | 4 | 1 |
| 407/3 | 187 | Zastavané plochy a nádvoria | 15 | 1 |
| 407/4 | 14 | Zastavané plochy a nádvoria | 17 | 1 |
| 407/5 | 11 | Zastavané plochy a nádvoria | 17 | 1 |
| 408/4 | 4 | Zastavané plochy a nádvoria | 17 | 1 |
| 408/5 | 19 | Zastavané plochy a nádvoria | 17 | 1 |
| 408/6 | 13 | Záhrada | 4 | 1 |
| 409/2 | 2 | Záhrada | 4 | 1 |
| 410/4 | 10 | Zastavané plochy a nádvoria | 15 | 1 |
| 410/5 | 23 | Zastavané plochy a nádvoria | 18 | 1 |
| 410/6 | 1 | Zastavané plochy a nádvoria | 18 | 1 |

*Legenda:*
Spôsob využitia pozemku:
4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
18 - Pozemok, na ktorom je dvor
Umiestnenie pozemku:
*1 - Pozemky umiestnené v zastavanom území obce.*

**Stavby**

| súpisné číslo | na parcele číslo | druh stavby | popis stavby | umiestnenie stavby |
|---|---|---|---|---|
| 155 | 410/4, 407/3 | 10 | rodinný dom | 1 |
| | 407/5, 408/5 | 20 | hospodárska budova | 1 |
| | 407/4, 408/4 | 7 | garáž | 1 |

Legenda:
Druh stavby:
7 - Samostatne stojaca garáž
10 - Rodinný dom
20 - Iná budova
Kód umiestnenia stavby:
*1 - Stavba postavená na zemskom povrchu*

ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:
por.č. priezvisko, meno ( názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo ( IČO) a miesto trvalého pobytu ( sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
1 Urban Michal r. Urban,
Dátum narodenia:
spoluvlastnícky podiel 1/1
Poznámka:
- P 535/2022 - 365.bank, a. s., IČO: 31 340 890 - na parcely registra C č. 407/1, 407/2, 407/3, 407/4, 407/5, 408/4, 408/5, 408/6, 409/2, 410/4, 410/5, 410/6, rodinný dom s. č. 155 na parcele registra C č. 407/3 a 410/4, garáž na parcele registra C č. 407/4 a 408/4 a hospodársku budovu na parcele registra C č. 407/5 a 408/5 - Oznámenie o začatí výkonu zálož. práva (V 9370/2020) zo dňa 26.7.2022, a to formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z. z. - č. z. 181/22
Titul nadobudnutia
- V 165/2021 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 01.03.2021 - 28/21
ČASŤ C Ťarchy
- Záložné právo - na parcely registra C č. 407/1, 407/2, 407/3, 407/4, 407/5, 408/4, 408/5, 408/6, 409/2, 410/4, 410/5, 410/6, rodinný dom s.č. 155 na parcele registra C č. 407/3 a 410/4, garáž na parcele registra C č. 407/4 a 408/4 a hospodársku budovu na parcele registra C č. 407/5 a 408/5 v prospech: 365.bank, a. s., IČO: 31 340 890, V 9370/2020 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, vklad povolený dňa 11.02.2021 - 22/21, 181/22
Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka: Bez zápisu

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola stanovená dňa 27.10.2022. Nakoľko v čase šetrenia nebola sprístupnená nehnuteľnosť, boli zadávateľom poskytnuté prílohy a znalecký posudok č. 124/2020, vypracovaný Ing. Ladislav Rybnikár. Z toho dôvodu ohodnocujem nehnuteľnosť na základe posledných skutočností, predložených zadávateľom. Fotodokumentácia bytového domu od ulice bola vyhotovená znalcom dňa 27.10.2022.

**d) Technická dokumentácia:**
Z predloženého ZP č. 124/2020 som použila prílohy, pôdorys, situáciu rodinného domu, vek ohodnocovaných objektov som prevzala zo str.č. 9, 10, 17, 19 Znaleckého posudku.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**
Ohodnocované nehnuteľnosti sú vo výlučnom vlastníctve Urban Michal r. Urban, nar. 24.03.1986, bytom B. Smetanu 2792/18, Trnava, PSČ 917 08, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Nehnuteľnosť nadobudnutá:- V - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 01.03.2021 - 28/21
Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 215 v k.ú. Buková - rodinný dom súp.č. 155, postavený na parc.č. 410/4, 407/3, hospodárska budova bez súp.č., postavená na pozemku parc.č. 407/5, 408/5, garáž bez súp.č. postavená na pozemku parc.č. 407/4, 408/4 a pozemky parc.č.407/1 - 407/5, 408/4 - 408/6, 409/2, 410/4 - 410/6. Využitie ohodnocovaných objektov a pozemkov súhlasí s evidenciou nehnuteľností, pôdorysný tvar stavby korešponduje s nákresom na katastrálnej mape.
Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú viazané ťarchy: - Záložné právo v prospech: 365.bank, a. s.,

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**
Rodinný dom - súp.č. 155 postavený na parc.č. 410/4, 407/3 v k.ú.Buková, okres Trnava.
Hosp. budova - bez súp.č. postavená na parc.č. 407/5, 408/5 v k.ú.Buková, okres Trnava.
Garáž - bez súp.č. postavená na parc.č. 407/4, 408/4 v k.ú.Buková, okres Trnava.
Vonkajšie úpravy- hospodárska budova II., vodovodná, kanalizačná, plynová, elektrická prípojka
Pozemky - parc.č.407/1 - 407/5, 408/4 - 408/6, 409/2, 410/4 - 410/6 v k.ú. Buková, okr. Trnava

**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**
Neboli zistené.

# 2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

# 2.1 RODINNÉ DOMY

## 2.1.1 Rodinný dom s.č. 155, parc.č. 410/4, 407/3, k.ú. Buková okr. Trnava

### POPIS STAVBY

***V čase šetrenia, nebola ohodnocovaná nehnuteľnosť sprístupnená, z toho dôvodu som prevzala popis, zastavanú plochu, rozpočtový ukazovateľ zo ZP č. 124/2020, vypracovaný Ing. Ladislav Rybnikár poskytnutý zadávateľom.***

Objekt je klasifikovaný ako rodinný dom.
Rodinný dom súpisné č. 155 je postavený v rovinatom teréne v tvare L, na pozemku parc. č. 410/4, 407/3 v katastrálnom území Buková, okres Trnava, v zastavanom území obce, ako samostatná stavba v lokalite rodinných domov s napojením na všetky inžinierske siete. Rodinný dom daný do užívania v roku 1930 a v roku 1971 bola prevedená prístavba a rekonštrukcia pôvodnej časti rodinného domu.
V roku 1990 bola prevedená rekonštrukcia - nová kuchynská linka so spotrebičmi, plynový kotol, ohrev teplej vody, vybudovaný vnútorný rozvod plynu.
Objekt pozostáva z 2.NP s čiastočným podpivničením s prístupom po spevnenej komunikácii.

**Dispozičné riešenie:**
1.PP - 2x skla, schodisko na poschodie
1.NP - chodba, kúpeľňa, WC, 3x izba, kuchyňa, komora a schodisko vedúce na poschodie
2.NP - 2x izba
1.PP - suterén
Rodinný dom osadený do terénu do 2,00m so zvislou izoláciou, zvislé konštrukcie murovanej konštrukcie , nosné a deliace priečky rovnako murované z tehál, vnútorné omietky vápenno cementové hladké s náterom, vodorovné konštrukcie betónové s rovným podhľadom, schodisko z povrchom s cementovým poterom , dvere hladké, elektroinštalácia svetelná, motorická, zdroj studenej a teplej z centrálneho zdroja, rozvod plynu
1.NP - prízemie
Základy betónové s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou, zvislé konštrukcie murovanej konštrukcie, nosné a deliace priečky rovnako murované z tehál, vnútorné omietky vápenno cementové s náterom, vodorovné konštrukcie betónové. Objekt zastrešený prevažne plochou strechou s krytinu z asfaltových pásov, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Povrchové úprava obvodového plášťa - brizolitová, schodisko s povrchom z PVC, okná drevené zdvojené s vonkajšími plastovými roletami. Dvere hladké, podlahy v PVC a z keramickej dlažby.
Elektroinštalácia svetelná, motorická, rozvod studenej a teplej vody z centrálneho zdroja, kanalizácia plastová. WC 1ks, umývadlo 1ks, vaňa 1ks, batérie 3x.
Elektrický rozvádzač s poistkami1ks,
Kuchynská linka v dĺžke 3,20m, nerezový drez, plynový sporák, digestor.
Plynový kotol 1ks, ohrievač TÚV elektrický 1ks
2.NP - poschodie
Zvislé konštrukcie murované z tehál, nosné a deliace priečky rovnako murované z tehál, vnúritné omietky vápenno cementové s náterom, stropné konštrukcie betónové, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, povrchová úprava obvodového plášťa - brizolitová. Okná drevené zdvojené s vonkajšími plastovými roletami, dvere hladké, podlahy z PVC a z keramickej dlažby. Vykurovanie teplovodné, elektroinštalácia svetelná, balkón do 5,00m2.

## 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 | 1930 | | | |
| 1. PP | 1971 | 1,20*(0,92*3,50+3,95*5,12+4,42*5,12) | 55,29 | |
| **Spolu 1. PP** | | | 55,29 | 120/55,29=2,170 |
| 1. NP | 1930 | 5,75*2,59+5,75*8,00 | 60,89 | |
| 1. NP | 1971 | 5,95*9,91+2,95*3,54 | 69,41 | |
| **Spolu 1. NP** | | | 130,3 | 120/130,3=0,921 |
| 2. NP | 1930 | | | |
| 2. NP | 1971 | 1,20*(2,33*3,24+4,05*5,30+4,52*5,30) | 63,56 | |
| **Spolu 2. NP** | | | 63,56 | 120/63,56=1,888 |

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku $m^2$ ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

| Bod | Položka | 1.PP | 1.NP | 2.NP |
|---|---|---|---|---|
| 1 | **Osadenie do terénu** | | | |
| | 1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou | 1055 | - | - |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2 | **Základy** | | | |
| | 2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou | - | 520 | - |
| 4 | **Murivo** | | | |
| | 4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm | 1000 | 1000 | 1000 |
| 5 | **Deliace konštrukcie** | | | |
| | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 | 160 | 160 |
| 6 | **Vnútorné omietky** | | | |
| | 6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené | 400 | 400 | 400 |
| 7 | **Stropy** | | | |
| | 7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické | 1040 | 1040 | 1040 |
| 9 | **Ploché strechy** | | | |
| | 9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou | - | 335 | - |
| 11 | **Krytiny na plochých strechách** | | | |
| | 11.5 z asfaltových natavovaných pásov | - | 180 | - |
| 12 | **Klampiarske konštrukcie strechy** | | | |
| | 12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače) | - | 65 | - |
| 13 | **Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)** | | | |
| | 13.2 z pozinkovaného plechu | - | 20 | 20 |
| 14 | **Fasádne omietky** | | | |
| | 14.1.b vápenné šťukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3 | - | 220 | 220 |
| 16 | **Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice** | | | |
| | 16.4 PVC, guma | - | 180 | - |
| | 16.6 cementový poter | 180 | - | - |
| 17 | **Dvere** | | | |
| | 17.3 hladké plné alebo zasklené | 135 | 135 | 135 |
| 18 | **Okná** | | | |
| | 18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením | - | 380 | 380 |
| | 18.7 jednoduché drevené alebo oceľové | 150 | - | - |
| 20 | **Okenice a vonkajšie rolety** | | | |
| | 20.2 plastové | - | 105 | 105 |
| 22 | **Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)** | | | |
| | 22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino | - | 120 | 120 |
| 23 | **Dlažby a podlahy ost. miestností** | | | |
| | 23.2 keramické dlažby | - | 150 | 150 |
| | 23.6 cementový poter, tehlová dlažba | 50 | - | - |
| 24 | **Ústredné vykurovanie** | | | |
| | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely | - | 480 | 480 |
| 25 | **Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)** | | | |
| | 25.1 svetelná, motorická | 280 | 280 | - |
| | 25.2 svetelná | - | - | 15 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | 5 |
| 30 | **Rozvod vody** | | | |
| | 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja | 55 | 55 | - |
| 31 | **Inštalácia plynu** | | | |
| | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu | 35 | 35 | - |
| | **Spolu** | **4540** | **5860** | **4365** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 33 | **Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika** | | | |
| | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks) | - | 10 | - |
| 34 | **Zdroj teplej vody** | | | |
| | 34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks) | - | 65 | - |
| 35 | **Zdroj vykurovania** | | | |
| | 35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks) | - | 335 | - |
| 36 | **Vybavenie kuchyne alebo práčovne** | | | |
| | 36.3 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 | - |
| | 36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.2 bm) | - | 288 | - |
| 37 | **Vnútorné vybavenie** | | | |
| | 37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks) | - | 30 | - |
| | 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 | - |
| | 40.6 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 | - |
| 41 | **Balkón** | | | |
| | 41.1 výmery nad 5 $m^2$ (1 ks) | - | - | 120 |
| 45 | **Elektrický rozvádzač** | | | |
| | 45.2 s poistkami (1 ks) | - | 145 | - |
| | **Spolu** | **-** | **1218** | **120** |

**Hodnota RU na $m^2$ zastavanej plochy podlažia:**

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,189$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

| Podlažie | Výpočet RU na $m^2$ ZP | Hodnota RU [€/$m^2$] |
|---|---|---|
| 1. PP | (4540 + 0 * 2,170)/30,1260 | 150,70 |
| 1. NP | (5860 + 1218 * 0,921)/30,1260 | 231,75 |
| 2. NP | (4365 + 120 * 1,888)/30,1260 | 152,41 |

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. PP | 1930 | 92 | 8 | 100 | 92,00 | 8,00 |
| 1. PP - prístavba | 1971 | 51 | 8 | 59 | 86,44 | 13,56 |
| 1. NP | 1930 | 92 | 8 | 100 | 92,00 | 8,00 |
| 1. NP - prístavba | 1971 | 51 | 8 | 59 | 86,44 | 13,56 |
| 2. NP | 1930 | 92 | 8 | 100 | 92,00 | 8,00 |
| 2. NP - prístavba | 1971 | 51 | 8 | 59 | 86,44 | 13,56 |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|---|---|---|
| **1. PP z roku 1930** | | |
| Východisková hodnota | 150,70 €/$m^2$*0,00 $m^2$*3,189*0,95 | 0,00 |
| Technická hodnota | 8,00% z 0,00 | 0,00 |
| **1. PP - prístavba z roku 1971** | | |
| Východisková hodnota | 150,70 €/$m^2$*55,29 $m^2$*3,189*0,95 | 25 242,83 |
| Technická hodnota | 13,56% z 25 242,83 | 3 422,93 |
| **1. NP z roku 1930** | | |
| Východisková hodnota | 231,75 €/$m^2$*60,89 $m^2$*3,189*0,95 | 42 750,76 |
| Technická hodnota | 8,00% z 42 750,76 | 3 420,06 |
| **1. NP - prístavba z roku 1971** | | |
| Východisková hodnota | 231,75 €/$m^2$*69,41 $m^2$*3,189*0,95 | 48 732,64 |
| Technická hodnota | 13,56% z 48 732,64 | 6 608,15 |
| **2. NP z roku 1930** | | |
| Východisková hodnota | 152,41 €/$m^2$*0,00 $m^2$*3,189*0,95 | 0,00 |
| Technická hodnota | 8,00% z 0,00 | 0,00 |
| **2. NP - prístavba z roku 1971** | | |
| Východisková hodnota | 152,41 €/$m^2$*63,56 $m^2$*3,189*0,95 | 29 347,79 |
| Technická hodnota | 13,56% z 29 347,79 | 3 979,56 |

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Podlažie | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|---|---|---|
| 1. podzemné podlažie | 25 242,83 | 3 422,93 |
| 1. nadzemné podlažie | 91 483,40 | 10 028,21 |
| 2. nadzemné podlažie | 29 347,79 | 3 979,56 |
| **Spolu** | **146 074,02** | **17 430,70** |

# 2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

## 2.2.1 Garáž - parc.č. 407/4, 408/4, k.ú. Buková, okr. Trnava

## POPIS STAVBY

Ohodnocovaná garáž bez súp.č., postavená na pozemku parc.č. 407/4, 408/4 je osadená v rovinatom teréne. Objekt postavený na betónových základových pásoch, zvislé konštrukcie murované z tehál hr. 150-300mm, deliace priečky rovnako murované z tehál. Povrchová úprava obvodového plášťa omietka - striekaný brizolit, vnútorné povrchy stien vápenno cementové hladké. Zastrešenie plochou strechou s plechovou krytinou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Podlahy hrubé betónové, elektroinštalácia svetelná, vráta plechové výklopné.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
**KS:** 124 2 Garážové budovy

## MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [$m^2$] | $k_{ZP}$ |
|---|---|---|---|---|
| 1. NP | 1950 | (3,20+3,25)/2*(5,53+5,48)/2+0,16*0,19 | 17,78 | 18/17,78=1,012 |

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku $m^2$ 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)** | |
| | 3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm | 1260 |
| 4 | **Stropy** | |
| | 4.2 trámčekové s podhľadom | 360 |
| 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 |
| 10 | **Vnútorná úprava povrchov** | |
| | 10.2 vápenná hladká omietka | 185 |
| 14 | **Podlahy** | |
| | 14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba | 145 |
| 18 | **Elektroinštalácia** | |
| | 18.4 len svetelná - poistky | 190 |
| | **Spolu** | **3465** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

| | | |
|---|---|---|
| 22 | **Vráta** | |
| | 22.3 výklopné s pohľadovou plochou drevenou alebo hliníkovou (1 ks) | 535 |

| | Spolu | 535 |
|---|---|---|

**Hodnota RU na $m^2$ zastavanej plochy podlažia:**

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,189$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

| Podlažie | Výpočet RU na $m^2$ ZP | Hodnota RU [€/$m^2$] |
|---|---|---|
| 1. NP | (3465 + 535 * 1,012)/30,1260 | 132,99 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. NP | 1950 | 72 | 8 | 80 | 90,00 | 10,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|---|---|---|
| Východisková hodnota | 132,99 €/$m^2$*17,78 $m^2$*3,189*0,95 | 7 163,56 |
| Technická hodnota | 10,00% z 7 163,56 | 716,36 |

# 2.3 PRÍSLUŠENSTVO

## 2.3.1 Hospodárska budova I.

**POPIS STAVBY**

Ohodnocovaná hospodárska budova bez súp.č., postavená na pozemku parc.č. 407/4, 408/5 je osadená v rovinatom teréne. Objekt postavený na betónových základových pásoch, zvislé konštrukcie murované z tehál hr. do 300mm. Povrchová úprava obvodového plášťa omietka vápenná hrubá, podlahy betónové, okná jednoduché kovové, dvere zvlakové. Zastrešenie pultovou strechou s betónovou krytinou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. .

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 815 Objekty pozemné zvláštne
**KS1:** 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
**KS 2:** 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

**MERNÉ JEDNOTKY**

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [$m^2$] | $k_{ZP}$ |
|---|---|---|---|---|
| 1. NP | 1950 | 3,06*(9,66+9,82)/2 | 29,8 | 18/29,8=0,604 |

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku $m^2$ 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)** | |
| | 3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm | 1260 |
| 5 | **Krov** | |
| | 5.3 pultové | 545 |
| 6 | **Krytina strechy na krove** | |
| | 6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové | 295 |
| 8 | **Klampiarske konštrukcie** | |
| | 8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky) | 100 |
| 9 | **Vonkajšia úprava povrchov** | |
| | 9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter | 170 |
| 12 | **Dvere** | |
| | 12.5 rámové s výplňou | 255 |
| 13 | **Okná** | |
| | 13.6 jednoduché drevené alebo oceľové | 65 |
| 14 | **Podlahy** | |
| | 14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba | 145 |
| | **Spolu** | **3450** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

| | | |
|---|---|---|
| | **Spolu** | **0** |

**Hodnota RU na $m^2$ zastavanej plochy podlažia:**

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,189$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

| Podlažie | Výpočet RU na $m^2$ ZP | Hodnota RU [€/$m^2$] |
|---|---|---|
| 1. NP | (3450 + 0 * 0,604)/30,1260 | 114,52 |

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. NP | 1950 | 72 | 8 | 80 | 90,00 | 10,00 |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|---|---|---|
| Východisková hodnota | 114,52 €/$m^2$*29,80 $m^2$*3,189*0,95 | 10 338,93 |
| Technická hodnota | 10,00% z 10 338,93 | 1 033,89 |

# 2.3.2 Hospodárska budova II.

## POPIS STAVBY

Ohodnocovaná hospodárska budova bez súp.č., postavená na pozemku parc.č. 407/3, obdĺžnikového tvaru hneď za rodinným domom, osadená v rovinatom teréne. Objekt postavený na betónových základových pásoch, zvislé konštrukcie murované z tehál hr. do 300mm. Povrchová úprava obvodového

plášťa a vnútorných stien - omietka vápenná hrubá, podlahy betónové, okná jednoduché kovové, dvere hladké. Stropy trámčekové s podhľadom, zastrešenie sedlovou strechou s betónovou krytinou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, elektroinštalácia svetelná.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 Objekty pozemné zvláštne
**KS1:** 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
**KS 2:** 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

## MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [$m^2$] | $k_{ZP}$ |
|---|---|---|---|---|
| 1. NP | 1930 | 5,75*9,54+3,43*3,49 | 66,83 | 18/66,83=0,269 |

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku $m^2$ 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)** | |
| | 3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm | 1260 |
| 4 | **Stropy** | |
| | 4.2 trámčekové s podhľadom | 360 |
| 5 | **Krov** | |
| | 5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové | 680 |
| 6 | **Krytina strechy na krove** | |
| | 6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové | 295 |
| 8 | **Klampiarske konštrukcie** | |
| | 8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky) | 100 |
| 9 | **Vonkajšia úprava povrchov** | |
| | 9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter | 170 |
| 10 | **Vnútorná úprava povrchov** | |
| | 10.3 vápenná hrubá omietka | 145 |
| 12 | **Dvere** | |
| | 12.4 hladké plné alebo zasklené | 150 |
| 13 | **Okná** | |
| | 13.6 jednoduché drevené alebo oceľové | 65 |
| 14 | **Podlahy** | |
| | 14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba | 145 |
| 18 | **Elektroinštalácia** | |
| | 18.4 len svetelná - poistky | 190 |
| | **Spolu** | **4175** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

| | Spolu | 0 |
|---|---|---|

**Hodnota RU na $m^2$ zastavanej plochy podlažia:**

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,189$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

| Podlažie | Výpočet RU na $m^2$ ZP | Hodnota RU [€/$m^2$] |
|---|---|---|
| 1. NP | (4175 + 0 * 0,269)/30,1260 | 138,58 |

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. NP | 1930 | 92 | 8 | 100 | 92,00 | 8,00 |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|---|---|---|
| Východisková hodnota | 138,58 €/$m^2$*66,83 $m^2$*3,189*0,95 | 28 057,58 |
| Technická hodnota | 8,00% z 28 057,58 | 2 244,61 |

# 2.3.3 Uličný plot

Uličný plot tvoria plechové vráta a v časti predzáhradky plot zhotovený na betónových základoch s betónovou podmurovkou s výplňou z rámového pletiva, kde sú osadené vrátka.

## 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 | 11,00m | 700 | 23,24 €/m |
| 2. | **Podmurovka:** | | | |
| | betónová monolitická alebo prefabrikovaná | 11,00m | 926 | 30,74 €/m |
| | **Spolu:** | | | **53,98 €/m** |
| 3. | **Výplň plotu:** | | | |
| | z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme | 14,30$m^2$ | 435 | 14,44 €/m |
| 4. | **Plotové vráta:** | | | |
| | a) plechové plné | 1 ks | 7435 | 246,80 €/ks |
| 5. | **Plotové vrátka:** | | | |
| | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks | 3890 | 129,12 €/ks |

**Dĺžka plotu:** 9,00+1,50+0,50 = 11,00 m
**Pohľadová plocha výplne:** 11,00*1,30 = 14,30 $m^2$
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 3,189$
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Uličný plot | 1971 | 51 | 9 | 60 | 85,00 | 15,00 |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|---|---|---|
| Východisková hodnota | (11,00m * 53,98 €/m + 14,30m$^2$ * 14,44 €/m$^2$ + 1ks * 246,80 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,189 * 0,95 | 3 563,33 |
| Technická hodnota | 15,00 % z 3 563,33 € | 534,50 |

## 2.3.4 Plot dvorový

Plot dvorový, vybudovaný v roku 1971, pozostáva z vrát.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

| Pol. č. | Popis | Počet MJ | Body / MJ | Rozpočtový ukazovateľ |
|---|---|---|---|---|
| 4. | **Plotové vráta:** | | | |
| | c) drevené stolárske | 1 ks | 5185 | 172,11 €/ks |

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU}$ = 3,189
**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 dvorový | 1971 | 51 | 9 | 60 | 85,00 | 15,00 |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|---|---|---|
| Východisková hodnota | (1ks * 172,11 €/ks) * 3,189 * 0,95 | 521,42 |
| Technická hodnota | 15,00 % z 521,42 € | 78,21 |

## 2.3.5 Plot záhradný

Plot záhradný vybudovaný v roku 1971.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

| Pol. č. | Popis | Počet MJ | Body / MJ | Rozpočtový ukazovateľ |
|---|---|---|---|---|
| 4. | Plotové vráta: | | | |
| | c) drevené stolárske | 1 ks | 5185 | 172,11 €/ks |

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU}$ = 3,189
**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 záhradný | 1971 | 51 | 9 | 60 | 85,00 | 15,00 |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|---|---|---|
| Východisková hodnota | (1ks * 172,11 €/ks) * 3,189 * 0,95 | 521,42 |
| Technická hodnota | 15,00 % z 521,42 € | 78,21 |

## 2.3.6 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka vybudovaná v roku 1990, vedená z verejného vodovodu do rodinného domu.

### 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 €/bm
**Počet merných jednotiek:** 2,31 bm
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU}$ = 3,189
**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 | 1990 | 32 | 28 | 60 | 53,33 | 46,67 |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|---|---|---|
| Východisková hodnota | 2,31 bm * 41,49 €/bm * 3,189 * 0,95 | 290,36 |
| Technická hodnota | 46,67 % z 290,36 € | 135,51 |

## 2.3.7 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka vybudovaná v roku 1996.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
**Bod:** 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
**Položka:** 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 920/30,1260 = 30,54 €/bm
**Počet merných jednotiek:** 2,31 bm
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU}$ = 3,189
**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 | 1996 | 26 | 34 | 60 | 43,33 | 56,67 |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|---|---|---|
| Východisková hodnota | 2,31 bm * 30,54 €/bm * 3,189 * 0,95 | 213,73 |
| Technická hodnota | 56,67 % z 213,73 € | 121,12 |

## 2.3.8 Plynová prípojka

Plynová prípojka vybudovaná v roku 1990.

### 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 €/bm
**Počet merných jednotiek:** 2,31 bm

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU}$ = 3,189
**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 | 1990 | 32 | 28 | 60 | 53,33 | 46,67 |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|---|---|---|
| Východisková hodnota | 2,31 bm * 14,11 €/bm * 3,189 * 0,95 | 98,75 |
| Technická hodnota | 46,67 % z 98,75 € | 46,09 |

## 2.3.9 Elektrická prípojka

Elektrická prípojka vybudovaná v roku 1990, ide o vzdušnú prípojku.

### 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.c) káblová prípojka vzdušná Al 4*10 mm*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 270/30,1260 = 8,96 €/bm
**Počet káblov:** 1
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 5,38 €/bm
**Počet merných jednotiek:** 1,00 bm
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU}$ = 3,189
**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 | 1990 | 32 | 28 | 60 | 53,33 | 46,67 |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|---|---|---|
| Východisková hodnota | 1 bm * (8,96 €/bm + 0 * 5,38 €/bm) * 3,189 * 0,95 | 27,14 |
| Technická hodnota | 46,67 % z 27,14 € | 12,67 |

# 2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Názov | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|---|---|---|
| **Rodinný dom s.č. 155, parc.č. 410/4, 407/3, k.ú. Buková okr. Trnava** | **146 074,02** | **17 430,70** |
| **Garáž - parc.č. 407/4, 408/4, k.ú. Buková, okr. Trnava** | **7 163,56** | **716,36** |
| **Drobné stavby** | | |
| Hospodárska budova I. | 10 338,93 | 1 033,89 |
| Hospodárska budova II. | 28 057,58 | 2 244,61 |
| **Celkom za Drobné stavby** | **38 396,51** | **3 278,50** |
| **Ploty** | | |
| Uličný plot | 3 563,33 | 534,50 |
| Plot dvorový | 521,42 | 78,21 |
| Plot záhradný | 521,42 | 78,21 |
| **Celkom za Ploty** | **4 606,17** | **690,92** |
| **Vonkajšie úpravy** | | |
| Vodovodná prípojka | 290,36 | 135,51 |
| Kanalizačná prípojka | 213,73 | 121,12 |
| Plynová prípojka | 98,75 | 46,09 |
| Elektrická prípojka | 27,14 | 12,67 |
| **Celkom za Vonkajšie úpravy** | **629,98** | **315,39** |
| **Celkom:** | **196 870,24** | **22 431,87** |

# 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**
Obec Buková sa nachádza v Chránenej krajinnej oblasti Malé Karpaty a je známou rekreačnou oblasťou, vďaka vodnej nádrži Hrudky (rybolov a individuálna rekreácia) a vďaka peknej okolitej prírode. Obec leží severozápadne od mesta Trnavy
Obec patrí do Trnavského kraja, okres Trnava, od ktorého je obec Buková vzdialený 26 km a je satelitnou časťou tohto mesta, leží medzi Trnavou a Senicou.
Obec má do 700 obyvateľov má dostačujúcu základnú vybavenosť na úrovni malej obce, - obecný úrad, pošta, rímsko katolícky kostol, cintorín, obchod s potravinami, pohostinstvom, drobným tovarom, materská škola, ubytovacie zariadenia. Na okolie je napojená autobusovou dopravou, prístupové cesty v obci sú celoročne udržiavané. Pracovné možnosti obyvateľstva sú v dosahu dopravy. Rodinný dom sa nachádza v centre obce Buková s prístupom po spevnenej komunikácie, z ktorej je nenapojený na všetky inžinierske siete.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**
Nehnuteľnosti sú využívané na bývanie. Iné využitie sa do budúcna nepredpokladá.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**
Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú viazané ťarchy: - Záložné právo v prospech: 365.bank, a. s.,

# 3.1 STAVBY

## 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru,

polohy, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,00.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 1

**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

| Trieda | Výpočet | Hodnota |
|---|---|---|
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (1,000 + 2,000) | 3,000 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 2,000 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 1,000 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,550 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (1,000 - 0,900) | 0,100 |

**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. | 2,000 | 13 | 26,00 |
| 2 | **Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** | | | | |
| | obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská | I. | 3,000 | 30 | 90,00 |
| 3 | **Súčasný technický stav nehnuteľností** | | | | |
| | nehnuteľnosť vyžaduje opravu | III. | 1,000 | 8 | 8,00 |
| 4 | **Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** | | | | |
| | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | I. | 3,000 | 7 | 21,00 |
| 5 | **Príslušenstvo nehnuteľnosti** | | | | |
| | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti | III. | 1,000 | 6 | 6,00 |
| 6 | **Typ nehnuteľnosti** | | | | |
| | priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. | III. | 1,000 | 10 | 10,00 |
| 7 | **Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** | | | | |
| | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 % | II. | 2,000 | 9 | 18,00 |
| 8 | **Skladba obyvateľstva v mieste stavby** | | | | |
| | priemerná hustota obyvateľstva | II. | 2,000 | 6 | 12,00 |
| 9 | **Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** | | | | |
| | orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | III. | 1,000 | 5 | 5,00 |
| 10 | **Konfigurácia terénu** | | | | |
| | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | I. | 3,000 | 6 | 18,00 |
| 11 | **Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** | | | | |
| | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy | III. | 1,000 | 7 | 7,00 |
| 12 | **Doprava v okolí nehnuteľnosti** | | | | |
| | železnica a autobus | III. | 1,000 | 7 | 7,00 |
| 13 | **Obč. vybav.(úrady,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)** | | | | |
| | obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby | III. | 1,000 | 10 | 10,00 |
| 14 | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m | III. | 1,000 | 8 | 8,00 |
| 15 | **Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby** | | | | |
| | bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 2,000 | 9 | 18,00 |
| 16 | **Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.** | | | | |
| | bez zmeny | III. | 1,000 | 8 | 8,00 |
| 17 | **Možnosti ďalšieho rozšírenia** | | | | |
| | žiadna možnosť rozšírenia | V. | 0,100 | 7 | 0,70 |
| 18 | **Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** | | | | |
| | nehnuteľnosti bez výnosu | V. | 0,100 | 4 | 0,40 |
| 19 | **Názor znalca** | | | | |
| | priemerná nehnuteľnosť | III. | 1,000 | 20 | 20,00 |
| | **Spolu** | | | **180** | **293,10** |

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|---|---|---|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD}$ = 293,1/ 180 | 1,628 |
| Všeobecná hodnota | $VŠH_S$ = TH * $k_{PD}$ = 22 431,87 € * 1,628 | **36 519,08 €** |

# 3.2 POZEMKY

## 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

#### 3.2.1.1.1 Pozemok - k.ú. Buková, okr. Trnava

### POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 407/1 - 407/5, 408/4 - 408/6, 409/2, 410/4 - 410/6, sú evidované na LV č. 215, ako zastavané plochy a nádvoria, záhrada o výmere spolu 2119m2, nachádzajú v centre obce Buková, okres Trnava, prístupné po spevnenej komunikácii pozemku parc.č. 410/1 - LV-1100 vo vlastníctve obce Buková. Na pozemku parc.č. 410/4, 407/3 je postavený rodinný dom súp.č. 155, na pozemku parc.č. 407/4, 408/4 je postavená garáž bez súp.č. Na pozemku parc.č. 407/5, 408/5 je postavená hospodárska budova. Pozemky parc.č. 407/1, 410/5, 410/6 tvoria dvor a predzáhradku. Pozemky parc.č. 407/2, 408/6, 409/2 tvoria záhradu, ktorá je v v zanedbanom neudržiavanom stave s prístupom aj zo severnej strany. Pozemky sú osadené v rovinatom teréne, slnečný, oplotený a napojený na plynovú, elektrický, vodovodnú a kanalizačnú prípojku. Okolitú zástavbu tvoria objekty štandardných rodinných domov. Zastávka medzimestskej dopravy sa nachádza vo vzdialenosti 200m od ohodnocovanej nehnuteľnosti. Jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov stanovujem v zmysle Vyhlášky MSSR 492/2004 Z.z. a zmien v zmysle Vyhlášky MS SR 213/2017 Z.z. ako 65% z východiskovej hodnoty mesta Bratislava, nakoľko obec Buková, okres Trnava je obec so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov na výstavbu a Bratislava, vzdialená 70km je mesto z ktorého zvýšený záujem vyplýva.

| Parcela | Druh pozemku | Vzorec | Spolu výmera [$m^2$] | Podiel | Výmera [$m^2$] |
|---|---|---|---|---|---|
| 407/1 | zastavané plochy a nádvoria | 329 | 329,00 | 1/1 | 329,00 |
| 407/3 | zastavané plochy a nádvoria | 187 | 187,00 | 1/1 | 187,00 |
| 407/4 | zastavané plochy a nádvoria | 14 | 14,00 | 1/1 | 14,00 |
| 407/5 | zastavané plochy a nádvoria | 11 | 11,00 | 1/1 | 11,00 |
| 408/4 | zastavané plochy a nádvoria | 4 | 4,00 | 1/1 | 4,00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 408/5 | zastavané plochy a nádvoria | 19 | 19,00 | 1/1 | 19,00 |
| 410/4 | zastavané plochy a nádvoria | 10 | 10,00 | 1/1 | 10,00 |
| 410/5 | zastavané plochy a nádvoria | 23 | 23,00 | 1/1 | 23,00 |
| 410/6 | zastavané plochy a nádvoria | 1 | 1,00 | 1/1 | 1,00 |
| **Spolu výmera** | | | | | **598,00** |

**Obec:** Buková

**Východisková hodnota:** $VH_{MJ}$ = 65,00% z 66,39 €/m$^2$ = 43,15 €/m$^2$

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|---|---|
| $k_S$ koeficient všeobecnej situácie | 3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov | 1,00 |
| $k_V$ koeficient intenzity využitia | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením | 1,00 |
| $k_D$ koeficient dopravných vzťahov | 3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy | 0,90 |
| $k_F$ koeficient funkčného využitia územia | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) | 1,30 |
| $k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) | 1,20 |
| $k_Z$ 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 | $k_{PD}$ = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00 | 1,4040 |
| Jednotková hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 43,15 €/m$^2$ * 1,4040 | 60,58 €/m$^2$ |
| Všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ = 598,00 m$^2$ * 60,58 €/m$^2$ | 36 226,84 € |

## VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

| Názov | Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€] |
|---|---|
| parcela č. 407/1 | 19 930,82 |
| parcela č. 407/3 | 11 328,46 |
| parcela č. 407/4 | 848,12 |
| parcela č. 407/5 | 666,38 |
| parcela č. 408/4 | 242,32 |
| parcela č. 408/5 | 1 151,02 |
| parcela č. 410/4 | 605,80 |

| | |
|---|---|
| parcela č. 410/5 | 1 393,34 |
| parcela č. 410/6 | 60,58 |
| **Spolu** | **36 226,84** |

### 3.2.1.1.2 Pozemok - k.ú. Buková, okr. Trnava - záhrada

| Parcela | Druh pozemku | Vzorec | Spolu výmera [$m^2$] | Podiel | Výmera [$m^2$] |
|---|---|---|---|---|---|
| 407/2 | záhrada | 1506 | 1506,00 | 1/1 | 1506,00 |
| 408/6 | záhrada | 13 | 13,00 | 1/1 | 13,00 |
| 409/2 | záhrada | 2 | 2,00 | 1/1 | 2,00 |
| **Spolu výmera** | | | | | **1 521,00** |

**Obec:** Buková
**Východisková hodnota:** $VH_{MJ}$ = 40,00% z 66,39 €/$m^2$ = 26,56 €/$m^2$

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|---|---|
| $k_S$ koeficient všeobecnej situácie | 3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyselové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov | 1,00 |
| $k_V$ koeficient intenzity využitia | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením | 1,00 |
| $k_D$ koeficient dopravných vzťahov | 3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy | 0,90 |
| $k_F$ koeficient funkčného využitia územia | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) | 1,30 |
| $k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) | 1,20 |
| $k_Z$ 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 | $k_{PD}$ = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00 | 1,4040 |
| Jednotková hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 26,56 €/$m^2$ * 1,4040 | 37,29 €/$m^2$ |
| Všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ = 1 521,00 $m^2$ * 37,29 €/$m^2$ | 56 718,09 € |

## VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

| Názov | Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€] |
|---|---|

| | |
|---|---|
| parcela č. 407/2 | 56 158,74 |
| parcela č. 408/6 | 484,77 |
| parcela č. 409/2 | 74,58 |
| **Spolu** | **56 718,09** |

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s príslušenstvom, súp.č. 155, postavenom na pozemku parc.č. 410/4, 407/3, hospodárskej budovy bez súp.č., postavenej na pozemku parc.č. 407/5, 408/5, garáže bez súp.č., postavenej na pozemku parc.č. 407/4, 408/4 v k.ú. Buková a pozemkov parc.č. 407/1 - 407/5, 408/4 - 408/6, 409/2, 410/4 - 410/6, evidovaných na LV č. 215 v k.ú. Buková, obec Buková, okres Trnava.
Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia:**
**Stavby:**
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 36 519,08 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

**Pozemky:**
Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 92 944,93 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|---|---|
| **Stavby** | |
| **Rodinný dom s.č. 155, parc.č. 410/4, 407/3, k.ú. Buková okr. Trnava** | **28 377,18** |
| **Garáž - parc.č. 407/4, 408/4, k.ú. Buková, okr. Trnava** | **1 166,23** |
| **Drobné stavby** | |
| Hospodárska budova I. | 1 683,17 |
| Hospodárska budova II. | 3 654,22 |
| **Spolu za Drobné stavby** | **5 337,40** |
| **Ploty** | |
| Uličný plot | 870,17 |

| | |
|---|---|
| Plot dvorový | 127,33 |
| Plot záhradný | 127,33 |
| **Spolu za Ploty** | **1 124,82** |
| **Vonkajšie úpravy** | |
| Vodovodná prípojka | 220,61 |
| Kanalizačná prípojka | 197,18 |
| Plynová prípojka | 75,03 |
| Elektrická prípojka | 20,63 |
| **Spolu za Vonkajšie úpravy** | **513,45** |
| **Spolu stavby** | **36 519,08** |
| **Pozemky** | |
| Pozemok - k.ú. Buková, okr. Trnava - parc. č. 407/1 (329 $m^2$) | 19 930,82 |
| Pozemok - k.ú. Buková, okr. Trnava - parc. č. 407/3 (187 $m^2$) | 11 328,46 |
| Pozemok - k.ú. Buková, okr. Trnava - parc. č. 407/4 (14 $m^2$) | 848,12 |
| Pozemok - k.ú. Buková, okr. Trnava - parc. č. 407/5 (11 $m^2$) | 666,38 |
| Pozemok - k.ú. Buková, okr. Trnava - parc. č. 408/4 (4 $m^2$) | 242,32 |
| Pozemok - k.ú. Buková, okr. Trnava - parc. č. 408/5 (19 $m^2$) | 1 151,02 |
| Pozemok - k.ú. Buková, okr. Trnava - parc. č. 410/4 (10 $m^2$) | 605,80 |
| Pozemok - k.ú. Buková, okr. Trnava - parc. č. 410/5 (23 $m^2$) | 1 393,34 |
| Pozemok - k.ú. Buková, okr. Trnava - parc. č. 410/6 (1 $m^2$) | 60,58 |
| Pozemok - k.ú. Buková, okr. Trnava - záhrada - parc. č. 407/2 (1 506 $m^2$) | 56 158,74 |
| Pozemok - k.ú. Buková, okr. Trnava - záhrada - parc. č. 408/6 (13 $m^2$) | 484,77 |
| Pozemok - k.ú. Buková, okr. Trnava - záhrada - parc. č. 409/2 (2 $m^2$) | 74,58 |
| **Spolu pozemky (2 119,00 $m^2$)** | **92 944,93** |
| **Spolu VŠH** | **129 464,01** |
| **Zaokrúhlená VŠH spolu** | **129 000,00** |

**Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 129 000,00 €**
**Slovom: Jedenstodvadsaťdeväťtisíc Eur**

# 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú viazané ťarchy: - Záložné právo v prospech: 365.bank, a. s.,

V Bratislave dňa 31.10.2022

Ing. Dagmar Jančovičová

# IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 215, k.ú. Buková, obec Buková, okr. Trnava, vytvorený cez katastrálny portál dňa 26.10.2022 - kópia
- Kópia z katastrálnej mapy pre k.ú. Buková, obec Buková, okr. Trnava, vytvorený cez katastrálny portál dňa 26.10.2022 - kópia
- Znalecký posudok č. 124/2020, vypracovaný Ing. Ladislav Rybnikár, zo dňa 15.04.2020 - kópia
- Vek rodinného domu súp.č. 155, Buková (ZP č. 124/2020 - str. 9-10) - kópia
- Vek garáže bez súp.č., Buková (ZP č. 124/2020 - str. 17) - kópia
- Vek hospodárskej budovy I. a II. bez súp.č., Buková (ZP č. 124/2020 - str. 17-18) - kópia
- Situácia, pôdorys podlaží rodinného domu súp.č. 155, Buková okr. Trnava - kópia
- Kópia mapy- umiestnenie stavby v obci a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

Bn

U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

**Ing. Dagmar Jančovičová**
**Kríková 8697/16**
**821 07 Bratislava**

V Bratislave, dňa 20.09.2022

**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 ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:**

**Nehnuteľnosť:**

| LV č. | Okresný úrad katastrálny odbor | Okres | Obec | Katastrálne územie |
|---|---|---|---|---|
| 215 | Trnava | Trnava | Buková | Buková |

**Pozemky:**

| Parcelné číslo | Druh pozemku | Výmera /m²/ |
|---|---|---|
| 407/1 | Zastavaná plocha a nádvorie | 329 |
| 407/2 | Záhrada | 1506 |
| 407/3 | Zastavaná plocha a nádvorie | 187 |
| *Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 155 evidovanej na pozemku parcelné číslo 407/3* | | |
| 407/4 | Zastavaná plocha a nádvorie | 14 |
| *Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 407/4* | | |
| 407/5 | Zastavaná plocha a nádvorie | 11 |
| *Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 407/5* | | |
| 408/4 | Zastavaná plocha a nádvorie | 4 |
| *Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 408/4* | | |
| 408/5 | Zastavaná plocha a nádvorie | 19 |
| *Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 408/5* | | |
| 408/6 | Záhrada | 13 |
| 409/2 | Záhrada | 2 |
| 410/4 | Zastavaná plocha a nádvorie | 10 |
| *Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 155 evidovanej na pozemku parcelné číslo 410/4* | | |
| 410/5 | Zastavaná plocha a nádvorie | 23 |
| 410/6 | Zastavaná plocha a nádvorie | 1 |

**Stavby:**

| Súpisné číslo | Na parcele č.: | Popis stavby/byt č. |
|---|---|---|
| 155 | 410/4<br>407/3 | 10/Rodinný dom |
| | 407/5<br>408/5 | 20/Hospodárska budova |
| | 407/4<br>408/4 | 7/Garáž |

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

| | |
|---|---|
| Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko: | Michal Urban, r. |
| Sídlo, resp. bydlisko: | |
| IČO / rodné číslo / dátum narodenia: | |

Ohodnotenie predmetu dražby sa malo uskutočniť dňa:

**18.10.2022 o 12:00 hod. – tento termín sa ruší.**

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční:

## 27.10.2022 o 12:00 hod – nový termín

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". V tomto prípade Vás žiadame o 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 do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresu veronika.ocejakova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k 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. Mgr. Veronika Ocejáková

**Príloha:** Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

# VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Okres | : 207 | Trnava | Dátum vyhotovenia | : | 26.10.2022 |
| Obec | : 506869 | Buková | Čas vyhotovenia | : | 21:35:13 |
| Katastrálne územie | : 807303 | Buková | Údaje platné k | : | 25.10.2022 18:00:00 |

## Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

# VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 215

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

### Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 12

| Parcelné číslo | Výmera v m² | Druh pozemku | Spôsob využívania pozemku | Druh chránenej nehnuteľnosti | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku | Druh právneho vzťahu |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **407/1** | **329** | **Zastavaná plocha a nádvorie** | **18** | | **1** | **1** | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| **407/2** | **1506** | **Záhrada** | **4** | | **1** | **1** | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| **407/3** | **187** | **Zastavaná plocha a nádvorie** | **15** | | **1** | **1** | |
| Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 155 evidovanej na pozemku parcelné číslo 407/3 | | | | | | | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| **407/4** | **14** | **Zastavaná plocha a nádvorie** | **17** | | **1** | **1** | |
| Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 407/4 | | | | | | | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| **407/5** | **11** | **Zastavaná plocha a nádvorie** | **17** | | **1** | **1** | |
| Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 407/5 | | | | | | | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| **408/4** | **4** | **Zastavaná plocha a nádvorie** | **17** | | **1** | **1** | |
| Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 408/4 | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Iné údaje:<br>Bez zápisu | | | | | | | |
| 408/5 | 19 | Zastavaná plocha a nádvorie | 17 | | 1 | 1 | |
| Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 408/5 | | | | | | | |
| Iné údaje:<br>Bez zápisu | | | | | | | |
| 408/6 | 13 | Záhrada | 4 | | 1 | 1 | |
| Iné údaje:<br>Bez zápisu | | | | | | | |
| 409/2 | 2 | Záhrada | 4 | | 1 | 1 | |
| Iné údaje:<br>Bez zápisu | | | | | | | |
| 410/4 | 10 | Zastavaná plocha a nádvorie | 15 | | 1 | 1 | |
| Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 155 evidovanej na pozemku parcelné číslo 410/4 | | | | | | | |
| Iné údaje:<br>Bez zápisu | | | | | | | |
| 410/5 | 23 | Zastavaná plocha a nádvorie | 18 | | 1 | 1 | |
| Iné údaje:<br>Bez zápisu | | | | | | | |
| 410/6 | 1 | Zastavaná plocha a nádvorie | 18 | | 1 | 1 | |
| Iné údaje:<br>Bez zápisu | | | | | | | |

**Legenda**

Spôsob využívania pozemku

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

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

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

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnutelnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

## Stavby

Počet stavieb: 3

| Súpisné číslo | Na pozemku parcelné číslo | Druh stavby | Popis stavby | Druh chránenej nehnuteľnosti | Umiestnenie stavby |
|---|---|---|---|---|---|
| 155 | 410/4<br>407/3 | 10 | rodinný dom | | 1 |
| Iné údaje:<br>Bez zápisu | | | | | |
| | 407/5<br>408/5 | 20 | hospodárska budova | | 1 |
| Iné údaje:<br>Bez zápisu | | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 407/4<br>408/4 | 7 | garáž | | 1 |

údaje:
z zápisu

egenda

ruh stavby

7 Samostatne stojaca garáž

10 Rodinný dom

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

## ASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

### Vlastník

Počet vlastníkov: 1

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | Spoluvlastnícky podiel |
|---|---|---|
| 1 | **Urban Michal r.** | 1/1 |
| | Titul nadobudnutia | |
| | V 165/2021 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 01.03.2021 - 28/21 | |
| | Iné údaje | |
| | Bez zápisu. | |
| | Poznámky | K nehnuteľnosti |
| | P 535/2022 - 365.bank, a. s., IČO: 31 340 890 - na parcely registra C č. 407/1, 407/2, 407/3, 407/4, 407/5, 408/4, 408/5, 408/6, 409/2, 410/4, 410/5, 410/6, rodinný dom s. č. 155 na parcele registra C č. 407/3 a 410/4, garáž na parcele registra C č. 407/4 a 408/4 a hospodársku budovu na parcele registra C č. 407/5 a 408/5 - Oznámenie o začatí výkonu zálož. práva (V 9370/2020) zo dňa 26.7.2022, a to formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z. z. - č. z. 181/22 | - |

### Správca

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi |
|---|---|---|
| Neevidovaní | | |

### Nájomca

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi |
|---|---|---|
| Neevidovaní | | |

### Iná oprávnená osoba

| radové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi |
|---|---|---|
| | Neevidovaní | |

## ASŤ C: ŤARCHY

| nehnuteľnosti<br>vlastníkovi | Obsah |
|---|---|
| **lastník poradové číslo 1** | 1. Záložné právo - na parcely registra C č. 407/1, 407/2, 407/3, 407/4, 407/5, 408/4, 408/5, 408/6, 409/2, 410/4, 410/5, 410/6, rodinný dom s.č. 155 na parcele registra C č. 407/3 a 410/4, garáž na parcele registra C č. 407/4 a 408/4 a hospodársku budovu na parcele registra C č. 407/5 a 408/5 v prospech: 365.bank, a. s., IČO: 31 340 890, V 9370/2020 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, vklad povolený dňa 11.02.2021 - 22/21, 181/22 |

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky | Okres<br>Trnava | Obec<br>Buková | Katastrálne územie<br>Buková |
| | Číslo zákazky | Vektorová mapa | Mierka 1:1000 |
| | **KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY**<br>**na parcelu** 407/2<br><br>Kópia je nepoužiteľná na právne úkony | | |

| | |
|---|---|
| Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN | Spôsob autorizácie |
| Dátum a čas vyhotovenia 26.10.2022 21:41:38 | Bez autorizácie |
| Údaje platné k 25.10.2022 18:00:00 | |

vok RD - s. č. 155

I.nadzemné podlažie
-základy betónové, objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
-murivo tehlové
-deliace murované z tehál
-vnútorné omietky vápenné štukové
-stropy s rovným podhľadom betónové - prevažujúce
-strecha plochá - prevažujúca
-krytina z asfaltových pásov privarovaných - prevažujúca
-klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu
-omietky fasády brizolit 4ks nad 2/3
-schody s povrchom s PVC
-okná drevené zdvojené
-vonkajšie rolety plastové
-dvere hladké
-podlaha obytných miestností PVC
-podlaha ostatných miestností keramická dlažba
-vykurovanie teplovodné radiátory
-elektroinštalácia svetelná, motorická
-rozvod studenej vody a teplej z centrálneho zdroja
-kanalizácia plastová 1ks
-WC 1ks, umývadlo 1ks, vaňa 1ks
-batérie 3ks
-elektrický rozvádzač s poistkami 1ks
-kuchynská linka dl. 3,20m, nerezový drez, plynový sporák, digestor
-plynový kotol 1ks, ohrievač TÚV elektrický 1ks

II.nadzemné podlažie
-murivo tehlové
-deliace murované z tehál
-vnútorné omietky vápenné štukové
-stropy s rovným podhľadom betónové
-klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu
-omietky fasády brizolit 4ks nad 2/3
-okná drevené zdvojené
-vonkajšie rolety plastové
-dvere hladké
-podlaha obytných miestností PVC
-podlaha ostatných miestností keramická dlažba
-vykurovanie teplovodné radiátory
-elektroinštalácia svetelná
-balkón do 5m2

**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 | 1930 | 1,2*(0) | 0 | |
| 1. PP | 1971 | 1,2*(0,92*3,50+3,95*5,12+4,42*5,12) | 55,284 | |
| Spolu 1. PP | | | 55,28 | 120/55,28=2,171 |
| 1. NP | 1930 | 5,75*2,59+5,75*8,00 | 60,89 | |
| 1. NP | 1971 | 5,95*9,91+2,95*3,54 | 69,41 | |
| Spolu 1. NP | | | 130,3 | 120/130,3=0,921 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2. NP | 1930 | 1,2*(0) | 0 | |
| 2. NP | 1971 | 1,2*(2,33*3,24+4,05*5,30+4,52*5,30) | 63,564 | |
| Spolu 2. NP | | | 63,56 | 120/63,56=1,888 |

## 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** | |
| | 1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou | 1055 |
| 4 | **Murivo** | |
| | 4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm | 1000 |
| 5 | **Deliace konštrukcie** | |
| | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 |
| 6 | **Vnútorné omietky** | |
| | 6.1 vápenné štukové, stierkové pisťou 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** | |
| | 17.3 hladké plné alebo zasklené | 135 |
| 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)** | |
| | 25.1 svetelná, motorická | 280 |
| 30 | **Rozvod vody** | |
| | 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja | 55 |
| 31 | **Inštalácia plynu** | |
| | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu | 35 |
| | **Spolu** | **4540** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

| | | |
|---|---|---|
| | **Spolu** | **0** |

## 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|---|---|---|
| 2 | **Základy** | |
| | 2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou | 520 |
| 4 | **Murivo** | |
| | 4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm | 1000 |

včk - garáž p.č. 143/5

**Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU}$ = 2,581
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M$ = 0,95

| Podlažie | Výpočet RU na m² ZP | Hodnota RU [€/m²] |
|---|---|---|
| 1. NP | (3465 + 535 * 1,012)/30,1260 | 132,99 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. NP | 1950 | 70 | 10 | 80 | 87,50 | 12,50 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|---|---|---|
| Východisková hodnota | 132,99 €/m²*17,78 m²*2,581*0,95 | 5 797,79 |
| Technická hodnota | 12,50% z 5 797,79 | 724,72 |

# 2.3 PRÍSLUŠENSTVO

včk - Hosp. budova I.

## 2.3.1 Hospodárska budova I

**POPIS STAVBY**

Hospodárska budova je jednopodlažný objekt v intraviláne obce Buková, okres Trnava. Bol postavený v roku 1950. Stavba je obdĺžnikového pôdorysného tvaru.
Vzhľadom na použité materiály a konštrukcie životnosť stavby je 80 rokov. Stav konštrukcie je primeraný veku.

Konštrukcie a vybavenia

I.nadzemné podlažie
- základy betónové iba základové pásy
- zvislé konštrukcie tehlové do 30cm
- strecha pultová
- krytina škridľa
- vonkajšia úprava povrchov vápenná hrubá
- okná jednoduché kovové
- dvere zvlakové

**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 [m²] | $k_{ZP}$ |
|---|---|---|---|---|
| 1. NP | 1950 | 3,06*(9,66+9,82)/2 | 29,8 | 18/29,8=0,604 |

vch-Hosp.budova II.

## 2.3.2 Hospodárska budova II

**POPIS STAVBY**

Hospodárska budova je jednopodlažný objekt v intraviláne obce Buková, okres Trnava. Bol postavený v roku 1930. Stavba je obdĺžnikového pôdorysného tvaru.
Vzhľadom na použité materiály a konštrukcie životnosť stavby je 100 rokov. Stav konštrukcie je primeraný veku.

Konštrukcie a vybavenia

I.nadzemné podlažie
- základy betónové iba základové pásy
- zvislé konštrukcie tehlové do 30cm
- strecha sedlová
- krytina škridľa
- stropy trámčekové s podhľadom
- klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu
- vnútorná úprava povrchov vápenná hrubá
- vonkajšia úprava povrchov vápenná hrubá
- okná jednoduchédrevené resp. kovové
- dvere hladké
- podlahy betónové
- elektroinštalácia svetelná

**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 [m²] | $k_{ZP}$ |
|---|---|---|---|---|
| 1. NP | 1930 | 5,75*9,54+3,43*3,49 | 66,83 | 18/66,83=0,269 |

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

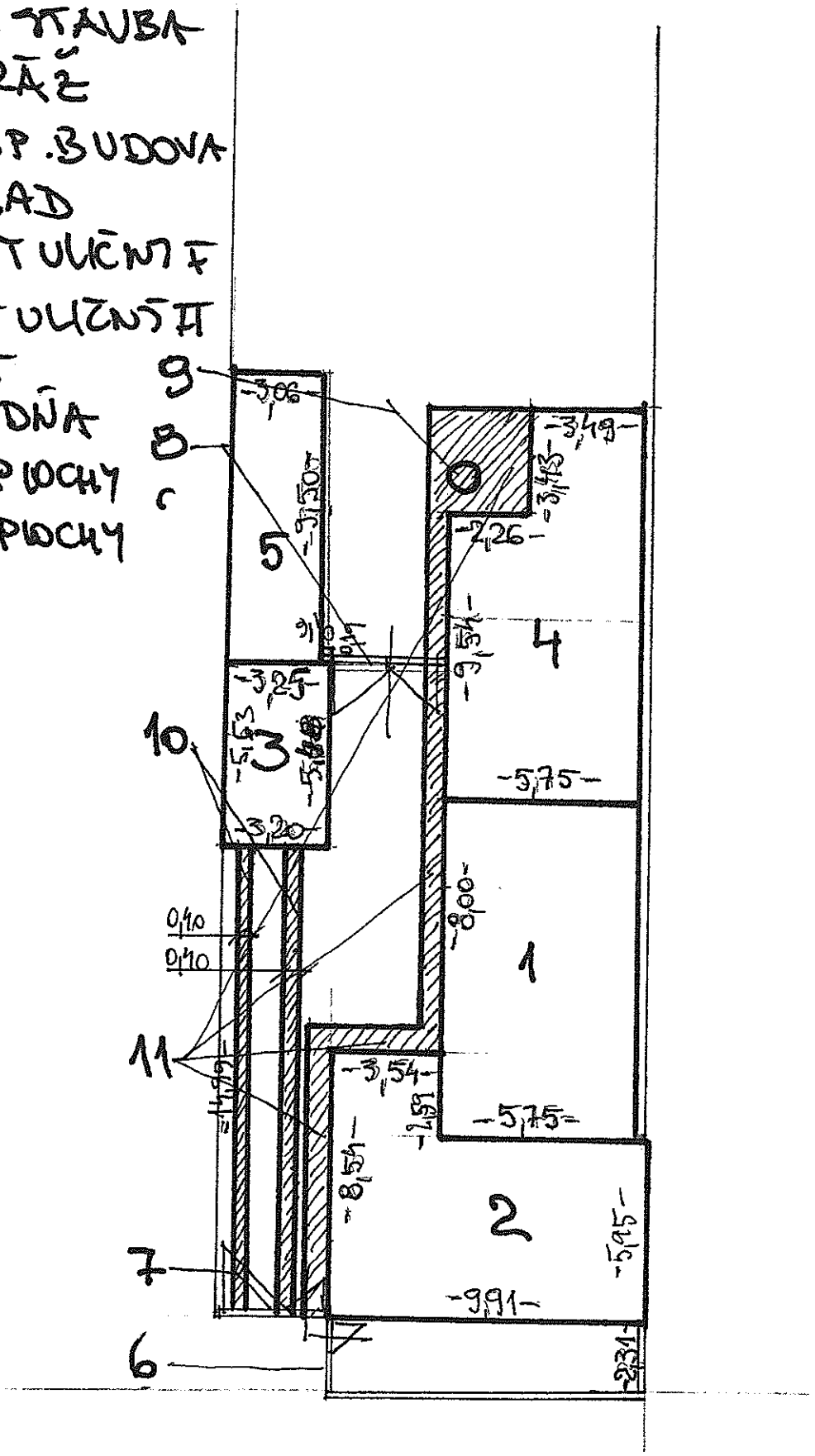
Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

| Bod | Položka | Hodnota |
|---|---|---|
| 2 | **Základy a podmurovka** | |
| | 2.3 bez podmurovky, iba základové pásy | 615 |
| 3 | **Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)** | |
| | 3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm | 1260 |
| 4 | **Stropy** | |
| | 4.2 trámčekové s podhľadom | 360 |
| 5 | **Krov** | |
| | 5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové | 680 |
| 6 | **Krytina strechy na krove** | |

# SITUÁCIA - LEGENDA

1 - RODINNÝ DOM
2 - PRÍSTAVBA
3 - GARÁŽ
4 - HOSP. BUDOVA
5 - SKLAD
6 - PLOT ULIČNÝ I
7 - PLOT ULIČNÝ II
8 - PLOT
9 - STUDŇA
10 - SP. PLOCHY
11 - SP. PLOCHY

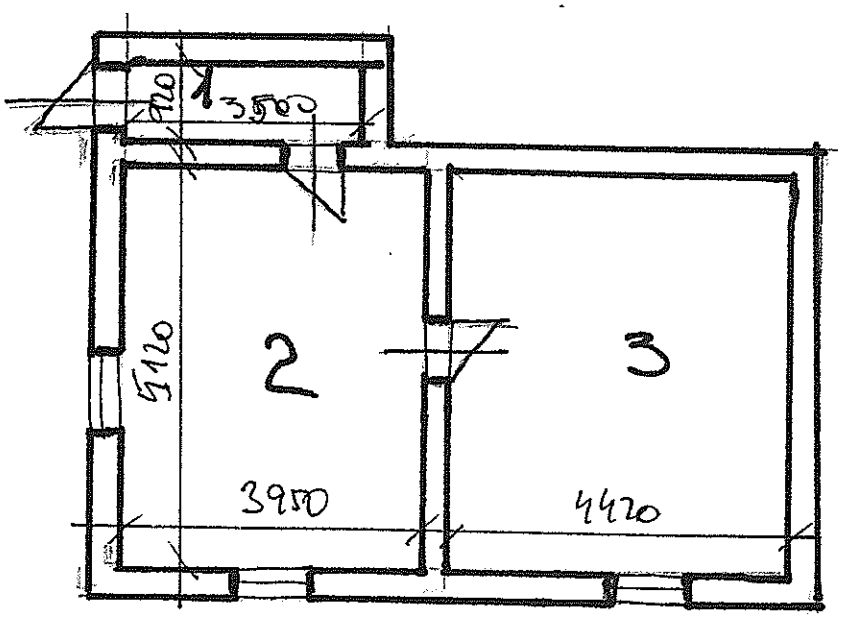


# PÔDORYS 1.PP - LEGENDA

1 - VSTUP SO SCHODISKOM

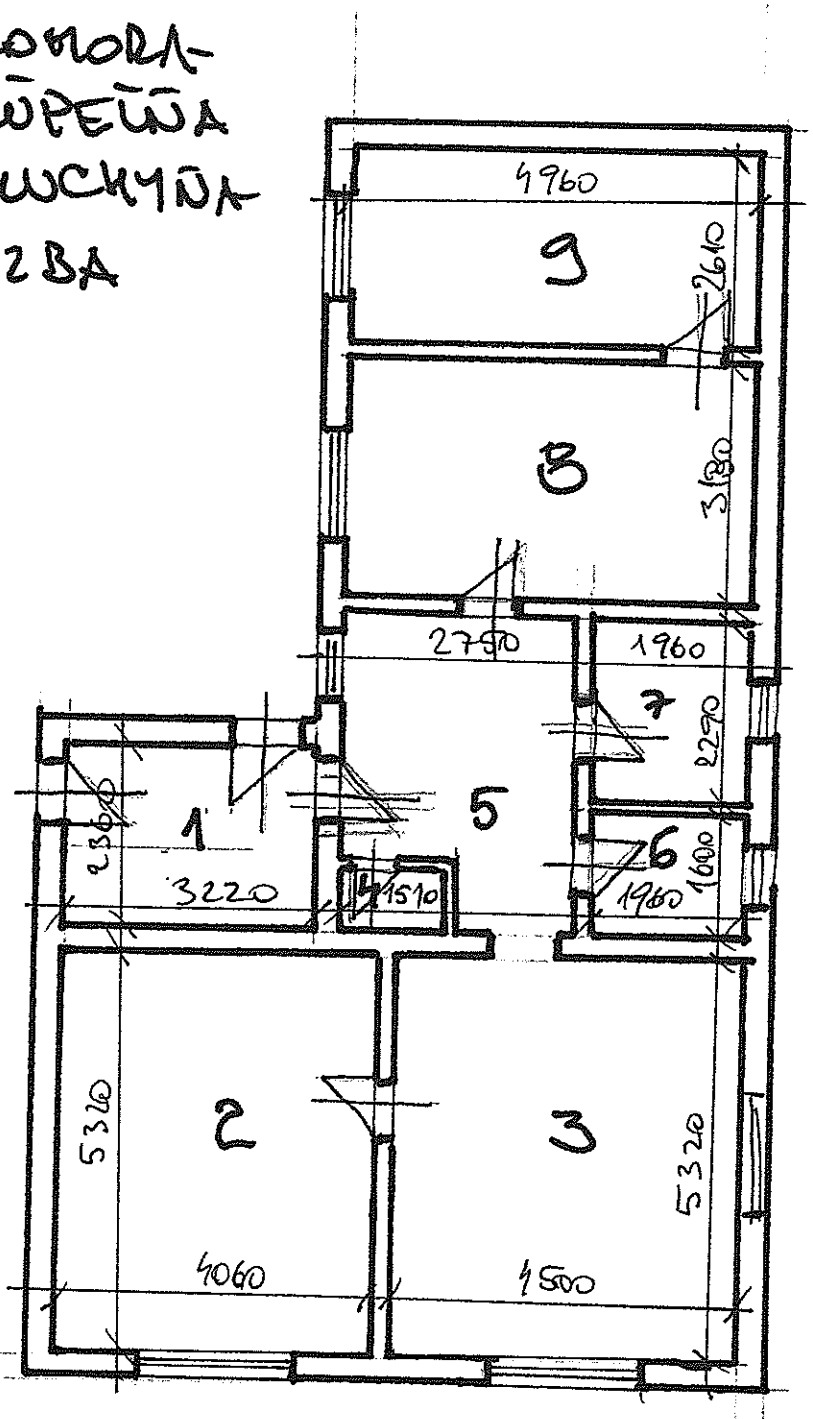
2 - SKLAD

3 - SKLAD



# PÔDORYS 1.NP - LEGENDA

1 - CHODBA SO SCHODISKOM
2 - IZBA
3 - IZBA
4 - KÚPEĽŇA
5 - CHODBA
6 - KOMORA
7 - KÚPEĽŇA
8 - KUCHYŇA
9 - IZBA

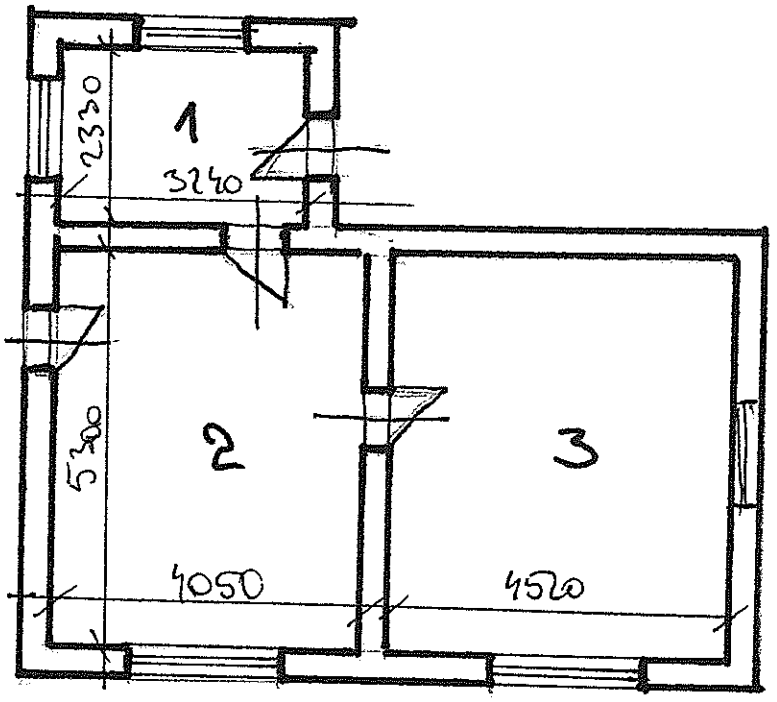


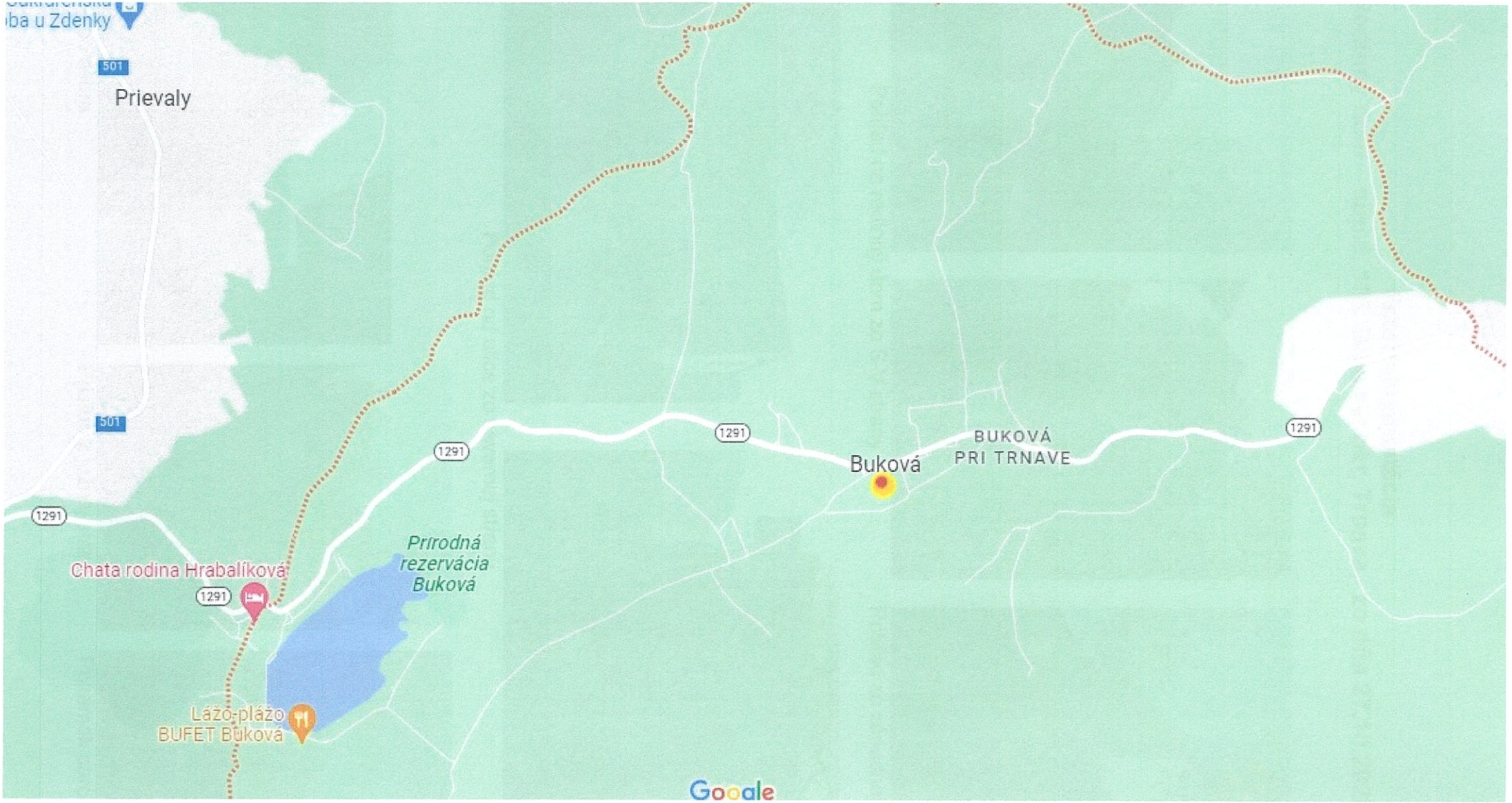
# PÔDORYS 11.NP - LEGENDA

1 - CHODBA SO SCHODISKOM

2 - 12B

3 - 12B




ba u Zdenky
501
Prievaly
501
1291
1291
1291
1291
1291
Buková
BUKOVÁ
PRI TRNAVE
Prírodná
rezervácia
Buková
Chata rodina Hrabalíková
Lázo-pláže
BUFET Buková
Google

# Fotodokumentácia
## Rodinný dom – súp.č. 155, Buková, okr. Trnava, zo dňa 27.10.2022

Pohľad na rodinný dom zo S-V strany

Pohľad zo západnej strany

Pohľad od ulice zo severnej strany

Pohľad do dvora

Prístup z južnej strany

Pozemok parc.č. 407/2

# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914955.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 257/2022

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

.....

Ing . Dagmar Jančovičová

Ing. Dagmar JANČOVIČOVÁ
ZNALEC
Odbor: Stavebníctvo
Odvetvie: Ocenenie nehnuteľnosti
Ing. Dagmar J. NČOVIČOVÁ
ZNALEC
Odbor: Stavebníctvo
Odvetvie: Ocenenie nehnuteľnosti