

Znalec : Ing. Mochnacký Ján

Adresa výkonu činnosti znalca : Pod Šibeňou horou č.36, 085 01 Bardejov,
t.č. 054/472 50 21, 0903 627 463, janomochnacky@gmail.com

Evidenčné číslo znalca : 912391

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

Číslo spisu (objednávky): objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 27.9.2022

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 76/2022

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.110 na pozemku - parcele KN č. 140/1 s príslušenstvom , rodinného domu č.s.111 na pozemku - parcele KN č.140/2 s príslušenstvom a pozemok - parcely KN č.140/1, 140/2, 142 a 143 v k.ú. Kurov, obec Kurov, okres Bardejov pre právny úkon prechodu vlastníckeho práva - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zák.č.527/2002 Z.z o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov .

Počet strán (z toho príloh): päťdesiatdeväť (59) vrátane desiatich (10) príloh

Počet vyhotovení: šesť

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.110 na pozemku - parcele KN č. 140/1 s príslušenstvom , rodinného domu č.s.111 na pozemku - parcele KN č.140/2 s príslušenstvom a pozemok - parcely KN č.140/1, 140/2, 142 a 143 v k.ú. Kurov, obec Kurov, okr. Bardejov.

2. Účel znaleckého posudku:

Právny úkon prechodu vlastníckeho práva - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zák.č.527/2002 Z.z o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno technického stavu) : 21.10.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 21.10.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a.) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka U9, a.s. Zelinárska 6, 821 08 Bratislava na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 27.09.2022 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.110 na pozemku - parcele KN č. 140/1 s príslušenstvom , rodinného domu č.s.111 na pozemku - parcele KN č.140/2 s príslušenstvom a pozemok - parcely KN č.140/1, 140/2, 142 a 143 v k.ú. Kurov, obec Kurov, okres Bardejov pre právny úkon prechodu vlastníckeho práva - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zák.č.527/2002 Z.z o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov .
- Znalecký posudok č.53/2011 zo dňa 18.07.2011 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.110 s príslušenstvom na pozemku - parcele KN č.140/1, rodinného domu č.s.111 s príslušenstvom na pozemku - parcele KN č.111 a pozemok - parcely KN č.140/1, 140/2, 142 a 143 v k.ú. Kurov, obec Kurov, okr. Bardejov pre právny úkon uzatvorenia záložnej zmluvy vypracovaný znalcom Ing. Biľ Vladimír, Bartošovce 60, okr. Bardejov.
- Potvrdenie obce Kurov zo dňa 11.7.2011 o roku postavenia rodinného domu č.s.111 a rodinného domu č.s.110. Podľa potvrdenia rodinný dom č.s.110 bol daný do užívania v roku 1993 a rodinný dom č.s.111 bol postavený v roku 1920.

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, listu vlastníctva č. 58 , k.ú. Kurov, obec Kurov, okr. Bardejov zo dňa 20.10.2022 , vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Výpis z katastra nehnuteľností, listu vlastníctva č. 495 , parcela KN č.675/1, k.ú. Kurov, obec Kurov, okr. Bardejov zo dňa 20.10.2022 , vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č.140/1, 140/2 v k.ú. Kurov, obec Kurov, okr. Bardejov zo dňa 20.10.2022, vytvorená cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Zameranie a náčrt skutočného stavu zo dňa 21.10.2022
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti zo dňa 21.10.2022
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 21.10.2022
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Vyhláška č.382/2004 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 26.5.2004 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Vyhláška č.490/2004 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 23.8.2004 ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a zmene a doplnení niektorých predpisov v znení neskorších zmien a doplnkov.

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- 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
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- 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)
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č.323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších zmien a doplnkov
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Národná banka Slovenska - vybrané makroekonomické ukazovatele 3.Q.2022
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ III. štvrťrok 2022 spracované pomocou pomeru cien stavebných prác ŠU SR podľa klasifikácie stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3, software HYPO 20.50.001

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 3. štvrťrok 2022.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou a kubickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: neboli uplatnené.

Zadávateľ žiada ohodnotiť aj vlastnícky nepodložené stavby : áno.

Zadávateľ žiada vykonať ohodnotenie pozemkov podľa predloženého geometrického plánu : nie

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože rodinný dom nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu č.s.110 a 111 na parcele KN č. 140/1 a 140/2 je vytvorený po podlažiach a v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre III. štvrťrok 2022.

Znalec pri vypracovaní znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov (vyhlásenie podľa odst.2 § 209 civilného sporového poriadku).

b. Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 58 v k. ú. Kurov

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

Časť A : Majetková podstata

Pozemky registra " C" evidované na katastrálnej mape

Parcela KN č. 140/1 o výmere 932 m², druh zastavané plochy a nádvoria

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 110 evidovanej na pozemku parcelné číslo 140/1

Parcela KN č. 140/2 o výmere 120 m², druh zastavané plochy a nádvoria

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 111 evidovanej na pozemku parcelné číslo 140/2

Parcela KN č. 142 o výmere 826 m², druh záhrada

Parcela KN č. 143 o výmere 388 m², druh trvalý trávny porast

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

7 Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast

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

Stavby :

Rodinný dom č.s.110 na parcele KN č. 140/1

Rodinný dom č.s.111 na parcele KN č. 140/2

Legenda :

Druh stavby :

10 - Rodinný dom

katastrálne územie : Kurov

obec : Kurov

okres : Bardejov

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby :

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

4 Tóth Tomáš

Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Poznámka :

Poznamenáva sa: začatie výkonu záložného práva, predajom Nehnuteľnosti, formou dobrovoľnej dražby, zriadeného Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, vklad povolený dňa 22.08.2011 pod V 1254/2011, záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 na nehnuteľnosti: stavba rodinný dom so súpisným číslom 111 postavený na parcele C KN 140/2, stavba rodinný dom so súpisným číslom 110 postavený na parcele C KN 140/1, parcela CKN 140/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 932 m², parcela 140/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m², parcela CKN 142 záhrada o výmere 826 m², parcela CKN 143 trvalý trávny porast o výmere 388 m² vo vlastníctve povinného Tomáš Tóth rod. , v podiele 1/1 - P 77/2022 - v.z. 33/2022

Titul nadobudnutia :

Kúpna zmluva V 1255/2011

C. Ďalšie:

Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 na nehnuteľnosti: rodinný dom so súpisným číslom 110 postavený na parcele CKN 140/1, rodinný dom so súpisným číslom 111 postavený na parcele CKN 140/2, parcela CKN 140/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 932 m², parcela 140/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m², parcela CKN 142 záhrada o výmere 826 m², parcela CKN 143 trvalý trávny porast o výmere 388 m² - V 1254/2011 v.z. 33/11

Iné údaje :

Rozhodnutie X 3/2022/Hu-2 v.z. 13/22

Poznámka :

Bez zápisu.

c, Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 21.10.2022 účasti vlastníka Tótha Tomáša a zástupcu dražobníka U9 a.s. Mihaloviča Mareka. Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 21.10.2022.

d, Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Technická dokumentácia nebola poskytnutá a nebola porovnaná so skutkovým stavom. Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku. Doklady o pôvodnom veku stavby sa nezachovali. Znalec prevzal rok začatia užívania rodinného domu č.s. 110 a rodinného domu č.s. 111 zo znaleckého posudku č. 53/2011 - potvrdenie obce Kurov - rok 1993 a rok 1920. Stavby rodinných domov v priebehu životnosti boli zhodnocované do stavu k dňu miestneho šetrenia.

Uvedenému obdobiu zodpovedá konštrukčné, materiálové aj dispozičné riešenie ohodnocovanej nehnuteľnosti príslušenstvom.

Porovnanie stavebno- právnej dokumentácie :

- Realizácia výstavby rodinných domov č.s.110 a 111 na parcele KN č.140/1 a 140/2 - neboli predložené doklady oprávňujúce na výstavbu predmetných rodinných domov, len potvrdenie obce Kurov o roku postavenia rodinných domov

Hodnotenie zabezpečenia prístupu :

Prístup ku hodnotenej nehnuteľnosti je z miestnej komunikácie parc.KN č. 675/1 (list vlastníctva č.495, vlastník Obec Kurov, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria, spôsob využívania pozemku : 22 - pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba) .

e. Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom : Popisné a geodetické údaje boli zabezpečené znalcom (aktuálne výpisy z listu vlastníctva a informatívna kópia z mapy) a boli porovnané so skutkovým stavom.

Zistené skutočnosti v popisných a geodetických údajoch katastra :

- Rodinný dom č.s.110 na parcele KN č.140/1 a rodinný dom č.s.111 na parcele KN č.140/2 sú evidované v popisných údajoch katastra a v geodetických údajoch
- Kód využitia stavby : rodinný dom č.s.110 na parcele KN č.140/1 a rodinný dom č.s.111 na parcele KN č.140/2 uvedené na liste vlastníctva č. 58 sú v súlade so skutkovým stavom
- Kód využitia pozemku parcely KN č. 675/1 uvedené na liste vlastníctva č. 495 je v súlade so skutkovým stavom

f, Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :

Rodinný dom č.s.110 na parcele KN č.140/1

Rodinný dom č.s.111 na parcele KN č.140/2

Ploty na parcele KN č.140/1, 142 a 143

Studňa na parcele KN č. 140/1

Drobné stavby na parcele KN č.140/1

Vonkajšie úpravy na parcele KN č.140/1

Pozemok - parcely KN č.140/1

KN č.140/2

KN č.142

KN č.143

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s.110 na parcele KN č.140/1 v k.ú.Kurov

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný je samostatne rodinný dom č.s.110 na pozemku - parcele KN č.140/1 s príslušenstvom, ktorý sa nachádza po ľavej strane účelovej komunikácie v k.ú. Kurov vedľa rodinného domu č.s.111 na parcele KN č.140/2 v zástavbe rodinných domov .

Rodinný dom pozostáva z 1.nadzemného podlažia (skr.1.NP) a 2.nadzemného podlažia (skr.2.NP). Krov rodinného domu je sedlový s krytinou z plechu pozinkovaného, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu - úplné. Vonkajšia povrchová úprava - vápenná omietka štuková, obklady fasády - bez obkladu . Rodinný dom nebol zatepľovaný.

Rodinný dom je napojený na obecný vodovod, kanalizácia do žumpy a verejnú el. sieť. Rodinný dom je osadený cca 20,00m od miestnej komunikácie .

Podľa obhliadky a zamerania znalcom možno konštatovať, že objekt č.s.110 ohodnocujeme ako **rodinný dom**, pretože z podlahovej plochy všetkých miestností pripadajú viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie.

Podrobnejšie členenie je zrejme z bodového hodnotenia posudku.

Podľa predložených podkladov rodinný dom č.s.110 je užívania schopný od r. 1993 .Predpokladaná životnosť rodinného domu tradične murovaného z tehál je spravidla 100 rokov. Údržba podpriemerná.

JKSO 800; KS 112 2; index 4/1996---3/2022 3,307 km = 0,95 (Kurov)

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Na podlaží sa nachádzajú konštrukcie a vybavenia v nasledovnom vyhotovení : základy betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou, zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM), vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické . Schodisko do 2.NP s povrchom z PVC, guma. Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné štukové, zdrsené, striekaný brizolit, úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; samostatnej sprchy; WC min. do výšky 1 m; kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene). Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové, podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny gumové, z PVC, lino; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby. Vybavenie kuchýň - odsávač pár; kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky), vybavenie kúpeľní - umývadlo; samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla. Ostatné vybavenie - vráta garážové - rámové s výplňou. Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá. Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním, vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie, vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením.

Podľa dispozičného riešenia v 1.NP sa nachádzajú : zádverie, obývacia izba - hala, spálňa, detská izba, čierna kuchyňa, kotolňa a chodba so schodiskom.

Podrobnejšie členenie je zrejme z bodového hodnotenia posudku.

2. Nadzemné podlažie

Na podlaží sa nachádzajú konštrukcie a vybavenia v nasledovnom vyhotovení : zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM), vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické. Strecha - krov - väznicové sedlové, krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z medeného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty. Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné štukové, zdrsené, striekaný brizolit. Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené;

vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; vane; WC min. do výšky 1 m. Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové, podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny gumové, z PVC, lino; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby. Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla. Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely, vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja, vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie, vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná.

Podľa dispozičného riešenia v 2.NP sa nachádzajú : obývacia izba, kuchyňa, spálňa, dve detské izby, kúpeľňa s WC, chodba a balkón.

Podrobnejšie členenie je zrejmé z bodového hodnotenia posudku.

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. NP	1993	14,41*8,06+4,28*1,81	123,89	120/123,89=0,969
2. NP	1993	14,41*8,06+4,78*1,81	124,8	120/124,8=0,962

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	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	0	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	10	229,5
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	0	1290,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM)	160	10	144,0
6	Vnútorné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	20	320,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické	1040	0	1040,0

13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	110	20	88
	14.2.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/2 do 2/3	35	20	28
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.4 PVC, guma	180	0	180,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	10	121,5
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	0	75,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	10	108,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	10	135,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	10	432,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	10	49,5
	Spolu	6275		6030,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75	10	67,5
33	Kanalizácia do žumpy			
	33.2 plastové potrubie (4 ks)	40	10	36,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	10	58,5
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	10	81,0

36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne			
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	10	27,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.2 bm)	66	50	33,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	35,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	20,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	80,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	0	20,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	20	12,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
	Spolu	916		850,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	0	1000,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priechovky, CDM)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	10	360,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické	1040	0	1040,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové	575	0	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	20	456,0
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.1.b z medeného plechu len žľaby a zvydy, záveterné lišty	210	20	168,0

13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220	20	176
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	10	121,5
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	0	75,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	10	108,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	10	135,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	10	432,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	155,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	10	49,5
	Spolu	5895		5561,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do žumpy			
	33.2 plastové potrubie (2 ks)	20	10	18,0
37	Vnútročné vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	0	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	20	8,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	35,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	20,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnútročné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	10	72,0
	40.4 vane (1 ks)	15	10	13,5
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	10	27,0

41	Balkón			
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120	10	108,0
	Spolu	385		356,5

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,307$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(6275 + 916 * 0,969) / 30,1260$	$(6030,5 + 850 * 0,969) / 30,1260$	237,75	227,52
2. NP	$(5895 + 385 * 0,962) / 30,1260$	$(5561 + 356,5 * 0,962) / 30,1260$	207,97	195,98

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1993	29	71	100	29,00	71,00
2. NP	1993	29	71	100	29,00	71,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1993		
Východisková hodnota	$237,75 \text{ €/m}^2 * 123,89 \text{ m}^2 * 3,307 * 0,95$	92 536,82
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$227,52 \text{ €/m}^2 * 123,89 \text{ m}^2 * 3,307 * 0,95$	88 555,11
Technická hodnota	71,00% z 88 555,11	62 874,13
2. NP z roku 1993		
Východisková hodnota	$207,97 \text{ €/m}^2 * 124,80 \text{ m}^2 * 3,307 * 0,95$	81 540,45
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$195,98 \text{ €/m}^2 * 124,80 \text{ m}^2 * 3,307 * 0,95$	76 839,43
Technická hodnota	71,00% z 76 839,43	54 556,00

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	92 536,82	88 555,11	62 874,13

2. nadzemné podlažie	81 540,45	76 839,43	54 556,00
Spolu	174 077,27	165 394,54	117 430,13

Poškodenosť stavby: $(174\,077,27\text{€} - 165\,394,54\text{€}) / 174\,077,27\text{€} \cdot 100\% = 4,99\%$

2.1.2 Rodinný dom č.s.111 na parcele KN č.140/2 v k.ú.Kurov

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný je samostatne rodinný dom č.s.111 na pozemku - parcele KN č.140/2 s príslušenstvom, ktorý sa nachádza po ľavej strane účelovej komunikácie v k.ú. Kurov vedľa rodinného domu č.s.111 na parcele KN č.140/2 v zástavbe rodinných domov.

Rodinný dom pozostáva z 1.nadzemného podlažia (skr.1.NP). Krov rodinného domu je sedlový s krytinou z azbestocementových šablón, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšia povrchová úprava - vápenná omietka hladká, obklady fasády - bez obkladu. Rodinný dom nebol zatepľovaný.

Rodinný dom je napojený na obecný vodovod, kanalizácia do žumpy a verejnú el. sieť. Rodinný dom je osadený cca 20,00m od miestnej komunikácie.

Podľa obhliadky a zamerania znalcom možno konštatovať, že objekt č.s.111 ohodnocujeme ako **rodinný dom**, pretože z podlahovej plochy všetkých miestností pripadajú viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie.

Podrobnejšie členenie je zrejme z bodového hodnotenia posudku.

Podľa predložených podkladov rodinný dom č.s.111 je užívania schopný od r. 1920. Predpokladaná životnosť rodinného domu tradične murovaného z tehál je spravidla 100 rokov. Vzhľadom k tomu, že rodinný dom vykazuje výrazné znaky chátrania, stanovujem predpokladanú životnosť kubickou metódou. Údržba podpriemerná, výrazné znaky chátrania. JKSO 800; KS 112 2; index 4/1996---3/2022 3,307 km = 0,95 (Kurov)

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Na podlaží sa nachádzajú konštrukcie a vybavenia v nasledovnom vyhotovení: základy betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie, zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM), vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové. Strecha - krovy - väznicové sedlové krytiny strechy na krove - azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len záveterné lišty. Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné a vápenno-cementové hladké, úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené. Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - dvojité rámové (von a dnu otvárané), podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - palubovky, dosky, dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter. Vybavenie kuchýň - sporák na tuhé palivo. Ostatné vybavenie - vráta garážové - rámové s výplňou. Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s poistkami.

Podľa dispozičného riešenia v 1.NP sa nachádzajú: kuchyňa s jedálenským kútom, izba, chodba, komora a garáž.

Podrobnejšie členenie je zrejme z bodového hodnotenia posudku.

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. NP	1920	13,56*8,26	112,01	120/112,01=1,071

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	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865	0	865,0
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	25	967,5
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM)	160	25	120,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	50	200,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	25	570,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové	575	25	431,3
10	Krytiny strechy na krove			
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách	465	50	232,5
12	Klampiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	50	27,5
14	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180	50	90
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	50	257,5
18	Okná			
	18.4 dvojité rámové (von a dnu otvárané)	380	50	190,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.8 palubovky, dosky	185	50	92,5
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter	50	50	25,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	75	70,0
	Spolu	6160		4138,8

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
----	-----------------------	--	--	--

	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75	0	75,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20	25	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.2 s poistkami (1 ks)	145	0	145,0
	Spolu	240		235,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,307$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(6160 + 240 * 1,071) / 30,1260$	$(4138,8 + 235 * 1,071) / 30,1260$	213,01	145,74

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	19,78	29,29	50	14,65
Murivo	24,87	36,82	50	18,41
Stropy	13,03	19,30	50	9,65
Schodisko	0,00	0,00	0	0,00
Krov	9,85	14,59	50	7,30
Súčet	67,53			50,01

Základná životnosť stavby: 100 rokov
 Stav prvkov dlhodobej životnosti: 50,01 %
 Základná zostatková životnosť: $TT = \frac{V}{2} = \frac{102}{2} \approx 51$ rokov
 Zostatková životnosť: $T = 50,01 \% \text{ z } 51 \text{ rokov} \approx 26$ rokov
 Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 102 + 26 = 128$ rokov

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1920	102	26	128	79,69	20,31

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$213,01 \text{ €/m}^2 * 112,01 \text{ m}^2 * 3,307 * 0,95$	74 957,41
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$145,74 \text{ €/m}^2 * 112,01 \text{ m}^2 * 3,307 * 0,95$	51 285,35
Technická hodnota	20,31% z 51 285,35	10 416,05

Poškodenosť stavby: $(74\,957,41\text{€} - 51\,285,35\text{€}) / 74\,957,41\text{€} * 100\% = 31,58\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Drobná stavba - pivnica, sklad na parcele KN č.140/1

POPIS STAVBY

Ohodnocovaná je drobná stavba - pivnica, sklad ktorá sa nachádza po ľavej strane rodinného domu č.s.110 na parcele KN č. 140/1. Drobná stavba pozostáva z 1.nadzemného podlažia (skr.1.NP) . Strecha drobnej stavby je plochá s krytinou z terazzovej dlažby, klampiarske konštrukcie. Vonkajšia povrchová úprava - vápenná štuková, bez obkladu fasády. Drobná stavba je napojená na verejnú el.sieť .

Podľa predložených podkladov a vyjadrenia vlastníka drobná stavba na parcele KN č. 140/1 bola užívania schopná od r. 1993. Predpokladaná životnosť drobnej stavby so zvislou nosnou konštrukciou tradične murovanou z tehál a kameňa je spravidla 80 rokov. Údržba podpriemerná.

JKSO 800; KS 112 2; index 4/1996---3/2022 3,307 km = 0,95 (Kurov)

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Na podlaží sa nachádzajú konštrukcie a vybavenia v nasledovnom vyhotovení : základy bez podmurovky, iba základové pásy, zvislé nosné konštrukcie - betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie, vodorovné nosné konštrukcie - stropy – železobetónové. Strecha - krytina na plochých strechách - z asfaltových privarovaných pásov; (ekvivalent terazzovej dlažby), klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky). Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit, vápenná štuková omietka, úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka, výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - jednoduché drevené alebo oceľové, podlahy - hrubé betónové - vodorovná izolácia. Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty.

Podľa dispozičného riešenia v 1.NP sa nachádza : pivnica a sklad.

Podrobnejšie členenie je zrejme z bodového hodnotenia posudku.

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	1993	3,12*4,28	13,35	18/13,35=1,348

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	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	0	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830	0	830,0
4	Stropy			
	4.1 železobetónové	565	0	565,0
7	Krytina na plochých strechách			
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov (ekvivalent)	415	0	415,0
8	Klampiarske konštrukcie			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	0	100,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370	15	314,5
10	Vnútoraná úprava povrchov			
	10.3 vápenná hrubá omietka	145	50	72,5
12	Dvere			
	12.5 rámové s výplňou	255	0	255,0
13	Okná			
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65	0	65,0
14	Podlahy			
	14.6 hrubé betónové	145	0	145,0
	14.7 vodorovná izolácia	50	0	50,0
18	Elektroinštalácia			
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215	50	107,5
	Spolu	3770		3534,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{cu} = 3,307$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_m = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	(3770 + 0 * 1,348)/30,1260	(3534,5 + 0 * 1,348)/30,1260	125,14	117,32

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1993	29	51	80	36,25	63,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	125,14 €/m ² * 13,35 m ² * 3,307 * 0,95	5 248,50
Východisková hodnota poškodeného podlažia	117,32 €/m ² * 13,35 m ² * 3,307 * 0,95	4 920,52
Technická hodnota	63,75% z 4 920,52	3 136,83

Poškodenosť stavby: (5 248,50€ - 4 920,52€) / 5 248,50€ * 100 % = 6,25%

2.2.2 Drobná stavba - maštal' na parcele KN č.140/1**POPIS STAVBY**

Ohodnocovaná je drobná stavba - maštal' ktorá sa nachádza vpredu pred rodinným domom č.s.110 na parcele KN č. 140/1. Drobná stavba pozostáva z 1.nadzemného podlažia (skr.1.NP) . Strecha drobnej stavby je sedlová s krytinou z azbestocementových šablón, klampiarske konštrukcie. Vonkajšia povrchová úprava - vápenná hladká, bez obkladu fasády. Drobná stavba je napojená na verejnú el.sieť .

Podľa predložených podkladov a vyjadrenia vlastníka drobná stavba na parcele KN č. 140/1 bola užívania schopná od r. 1993. Predpokladaná životnosť drobnej stavby so zvislou nosnou konštrukciou tradične murovanou z pôrobetónových tvárnic je spravidla 50 rokov. Údržba podpriemerná.

JKSO 800; KS 112 2; index 4/1996---3/2022 3,307 km = 0,95 (Kurov)

POPIS PODLAŽÍ**1. Nadzemné podlažie**

Na podlaží sa nachádzajú konštrukcie a vybavenia v nasledovnom vyhotovení : základy - bez podmurovky, iba základové pásy, zvislé nosné konštrukcie - murované z pôrobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm, vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové bez podhl'adu. Strecha - krov - väznicové sedlové, krytina strechy na krove - azbestocementové šablóny; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky). Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka, úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka, výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - jednoduché drevené alebo oceľové. Podlahy - hrubé betónové, vodorovná izolácia, vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky.

Podľa dispozičného riešenia v 1.NP sa nachádza : maštal'.

Podrobnejšie členenie je zrejme z bodového hodnotenia posudku.

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	1993	3,23*5,01	16,18	18/16,18=1,112

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	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	0	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255	0	1255,0
4	Stropy			
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205	0	205,0
5	Krov			
	5.1 väznicové sedlové	680	0	680,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.4 azbestocementové šablóny	350	10	315,0
8	Klampiarske konštrukcie			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	10	90,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.3 vápenná hladká omietka,	240	20	192,0
10	Vnútna úprava povrchov			
	10.3 vápenná hrubá omietka	145	20	116,0
12	Dvere			
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150	20	120,0
13	Okná			
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65	0	65,0
14	Podlahy			
	14.6 hrubé betónové	145	20	116,0
	14.7 vodorovná izolácia	50	0	50,0

18	Elektroinštalácia			
	18.4 len svetelná - poistky	190	0	190,0
	Spolu	4190		4009,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,307$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(4190 + 0 * 1,112) / 30,1260$	$(4009 + 0 * 1,112) / 30,1260$	139,08	133,07

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1993	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$139,08 \text{ €/m}^2 * 16,18 \text{ m}^2 * 3,307 * 0,95$	7 069,70
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$133,07 \text{ €/m}^2 * 16,18 \text{ m}^2 * 3,307 * 0,95$	6 764,20
Technická hodnota	42,00% z 6 764,20	2 840,96

Poškodenosť stavby: $(7\,069,70\text{€} - 6\,764,20\text{€}) / 7\,069,70\text{€} * 100\% = 4,32\%$

2.2.3 Drobná stavba - chlievy na parcele KN č.140/1

POPIS STAVBY

Ohodnocovaná je drobná stavba - chlievy ktorá sa nachádza vpredu pred rodinným domom č.s.110 na parcele KN č. 140/1. Drobná stavba pozostáva z 1.nadzemného podlažia (skr.1.NP) . Strecha drobnej stavby je plochá s krytinou škridľovou . Vonkajšia povrchová úprava - impregnácia bez obkladu fasády. Drobná stavba nie je napojená na verejnú el.sieť.

Podľa predložených podkladov a vyjadrenia vlastníka drobná stavba na parcele KN č. 140/1 bola užívania schopná od r. 1993. Predpokladaná životnosť drobnej stavby so zvislou nosnou konštrukciou drevenou je spravidla 50 rokov. Údržba podpriemerná.

JKSO 800; KS 112 2; index 4/1996---3/2022 $3,307 \text{ km} = 0,95$ (Kurov)

POPIS PODLAŽÍ**1. Nadzemné podlažie**

Na podlaží sa nachádzajú konštrukcie a vybavenia v nasledovnom vyhotovení : základy - bez podmurovky, iba základové pásy, zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpikové jednostranne obité; stĺpiky s dreveným plášťom, vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové bez podhľadu. Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - z cementových drážkoviek, úpravy vonkajších povrchov - napustenie impregnáciou, výplne otvorov - dvere - drevené zvlakové. Podlahy - hrubé betónové.

Podľa dispozičného riešenia v 1.NP sa nachádzajú : chlievy.

Podrobnejšie členenie je zrejme z bodového hodnotenia posudku.

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	1993	2,46*3,79	9,32	18/9,32=1,931

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 stĺpikové jednostranne obité; stĺpiky s dreveným plášťom	675
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.3 z cementových drážkoviek	470
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové	145
	Spolu	2940

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2940 + 0 * 1,931)/30,1260$	97,59

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1993	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$97,59 \text{ €/m}^2 * 9,32 \text{ m}^2 * 3,307 * 0,95$	2 857,45
Technická hodnota	$42,00\% \text{ z } 2\,857,45$	1 200,13

2.2.4 Plot predný na parcele KN č.140/1

Plot s podmurovkou, oceľových stĺpikov a drôteného pletiva sa nachádza vpredu pred rodinným domom č.s.111 na parcele KN č.140/1. Údržba podpriemerná.

JKSO 800, KS 1 ex, index 4.Q.1996 - 3.Q.2022 3,307

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	17,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická	17,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			

	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	23,80m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 17,00 m
 Pohľadová plocha výplne: 17*1,40 = 23,80 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,307$
 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 predný na parcele KN č.140/1	1993	29	11	40	72,50	27,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(17,00m * 53,98 €/m + 23,80m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,307 * 0,95$	5 150,96
Technická hodnota	27,50 % z 5 150,96 €	1 416,51

2.2.5 Plot bočný a zadný na parcele KN č.142 a 143

Plot z oceľových stĺpikov a drôteného pletiva sa nachádza vzadu za rodinným domom č.s.111 na parcele KN č.142 a 143. Údržba podpriemerná.

JKSO 800, KS 1 ex, index 4.Q.1996 - 3.Q.2022 3,307

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:			
	okolo stĺpikov oceľových	155,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			

	zo strojového pletiva na oceľové stĺpiky	232,50m ²	380	12,61 €/m
--	--	----------------------	-----	-----------

Dĺžka plotu: 155,00 m
 Pohľadová plocha výplne: 155*1,50 = 232,50 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,307$
 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 bočný a zadný na parcele KN č.142 a 143	1980	42	8	50	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(155,00m * 5,64 €/m + 232,50m^2 * 12,61 €/m^2) * 3,307 * 0,95$	11 957,20
Technická hodnota	16,00 % z 11 957,20 €	1 913,15

2.2.6 Studňa kopaná na parcele KN č.140/1

Kopaná studňa sa nachádza vpredu pred rodinným domom č.s. 111 na parcele KN č. 140/1. s ručným čerpadlom . Podľa vyjadrenia vlastníka studňa bola zrealizovaná v r. 1920.
 JKSO 800, KS 1 ex, index 4.Q.1996 - 3.Q.2022 3,307

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
 Hĺbka: 8 m
 Priemer: 1000 mm
 Počet ručných čerpadiel: 1
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,307$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa kopaná na parcele KN č.140/1	1920	102	18	120	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 3\text{m} + 68,05 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 3,307 * 0,95$	2 900,15
Technická hodnota	15,00 % z 2 900,15 €	435,02

2.2.7 Vonkajšia úprava: Prípojka vody na parcele KN č.140/1

Prípojka vody sa nachádza na pozemku - parcele KN č.140/1. Je zrealizovaná ako plastová. Podľa podkladov a podľa vyjadrenia vlastníka prípojka vody bola zrealizovaná v r.1993. Údržba priemerná.
JKSO 800, KS 1 ex, index 4.Q.1996 - 3.Q.2022 3,307

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.c) Prípojka vody DN 50 mm, vrátane navráťacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1320/30,1260 = 43,82 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 65,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,307$
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 [%]
Prípojka vody na parcele KN č.140/1	1993	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$65 \text{ bm} * 43,82 \text{ €/bm} * 3,307 * 0,95$	8 948,36
Technická hodnota	42,00 % z 8 948,36 €	3 758,31

2.2.8 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta na parcele KN č.140/1

Vodomerná šachta sa nachádza na parcele KN č. 140/1a je napojená na obecný vodovod. . Podľa predložených podkladov a podľa vyjadrenia zadávateľa vodomerná šachta bola zrealizovaná v r. 1993. Údržba priemerná.
JKSO 800, KS 1 ex, index 4.Q.1996 - 3.Q.2022 3,307

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: $1,20 * 1,20 * 1,20 = 1,73 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,307$
 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 na parcele KN č.140/1	1993	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,73 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,307 * 0,95$	1 381,97
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 1\,381,97 \text{ €}$	580,43

2.2.9 Vonkajšia úprava: Prípojka kanalizácie na parcele KN č.140/1

Prípojka kanalizácie sa nachádza na pozemku - parcele KN č.140/1. Je zrealizovaná ako plastová. Podľa predložených podkladov a podľa vyjadrenia vlastníka prípojka kanalizácie bola zrealizovaná v r. 1993. Údržba priemerná.
 JKSO 800, KS 1 ex, index 4.Q.1996 - 3.Q.2022 3,307

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 12,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,307$
 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 [%]
Prípojka kanalizácie na parcele KN č.140/1	1993	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,307 * 0,95$	663,14
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 663,14 \text{ €}$	278,52

2.2.10 Vonkajšia úprava: Žumpa na parcele KN č.140/1

Žumpa sa nachádza na pozemku - parcele KN č.140/1. Je zrealizovaná ako monolitická. Podľa predložených podkladov a podľa vyjadrenia vlastníka žumpa bola zrealizovaná v r. 1993. Údržba priemerná.
JKSO 800, KS 1 ex, index 4.Q.1996 - 3.Q.2022 3,307

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,50 * 3,00 * 2,00 = 15 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na parcele KN č.140/1	1993	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,307 * 0,95$	5 083,82
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 5 083,82 \text{ €}$	2 135,20

2.2.11 Vonkajšia úprava: Elektrická prípojka na parcele KN č140/1

Elektrická prípojka sa nachádza na pozemku - parcele KN č.140/1. Je zrealizovaná ako vzdušná. Podľa predložených podkladov a podľa vyjadrenia vlastníka elektrická prípojka bola zrealizovaná v r. 1993. Údržba priemerná. JKSO 800, KS 1 ex, index 4.Q.1996 - 3.Q.2022 3,307

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.f) káblová prípojka vzdušná Al 4*35 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 6,57 €/bm
Počet merných jednotiek: 20,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,307$
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 na parcele KN č140/1	1993	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * (10,95 \text{ €/bm} + 0 * 6,57 \text{ €/bm}) * 3,307 * 0,95$	688,02
Technická hodnota	42,00 % z 688,02 €	288,97

2.2.12 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy z betónovej mazaniny na parcele KN č.140/1

Spevnené plochy s povrchom z betónovej mazaniny sa nachádzajú okolo rodinného domu č.s.110 na pozemku - parcele KN č.140/1. Podľa podkladov a podľa vyjadrenia vlastníka spevnené plochy boli zrealizované v r.1993. Údržba priemerná.

JKSO 800, KS 2 ex, index 4.Q.1996 - 3.Q.2022 3,307

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $13,56 \cdot 0,90 = 12,2 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,307$
 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 z betónovej mazaniny na parcele KN č.140/1	1993	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,2 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,307 \cdot 0,95$	330,77
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 330,77 \text{ €}$	138,92

2.2.13 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy z betónovej mazaniny pri RD č.s. 111 na parcele KN č.140/1

Spevnené plochy s povrchom z betónovej mazaniny sa nachádzajú okolo rodinného domu č.s. 111 na pozemku - parcele KN č.140/2 Podľa podkladov a podľa vyjadrenia vlastníka spevnené plochy boli zrealizované v r.1993

Údržba priemerná.

JKSO 800, KS 2 ex, index 4.Q.1996 - 2.Q.2022 3,307

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $8,06 \cdot 0,65 + 10,13 \cdot 0,80 + 3,99 \cdot 0,77 = 16,42 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,307$
 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 z betónovej mazaniny pri RD č.s. 111 na parcele KN č.140/1	1993	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,42 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,307 * 0,95$	445,19
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 445,19 \text{ €}$	186,98

2.2.14 Vonkajšia úprava: Vonkajšie schody na parcele KN č.140/1

Vonkajšie schody s povrchom z betónovej mazaniny sa nachádzajú okolo rodinného domu č.s.110 na pozemku - parcele KN č.140/1. Podľa podkladov a podľa vyjadrenia vlastníka spevnené plochy boli zrealizované v r.1993

Údržba priemerná.

JKSO 800, KS 2 ex, index 4.Q.1996 - 3.Q.2022 3,307

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: $14,00 * 0,99 = 13,86 \text{ bm stupňa}$ Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,307$ 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 na parcele KN č.140/1	1993	29	11	40	72,50	27,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,86 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 3,307 * 0,95$	310,90

Technická hodnota	27,50 % z 310,90 €	85,50
-------------------	--------------------	-------

2.2.15 Vonkajšia úprava: Udiareň na parcele KN č.142

Udiareň nachádza vzadu za rodinným domom č.s.110 na pozemku - parcele KN č.140/1. Podľa podkladov a podľa vyjadrenia vlastníka udiareň bola zrealizovaná v r. 1993..

Údržba priemerná.

JKSO 800, KS 2 ex, index 4.Q.1996 - 3.Q.2022 3,307

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 9 Vonkajší záchod

Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 11. Vonkajší záchod (JKSO 815 9)

Bod: 11.1. Drevený bez žumpy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1200/30,1260 = 39,83 \text{ €/Ks}$

Počet merných jednotiek: 1 Ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,307$

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 [%]
Udiareň na parcele KN č.142	1993	29	1	30	96,67	3,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 39,83 \text{ €/Ks} * 3,307 * 0,95$	125,13
Technická hodnota	$3,33 \% \text{ z } 125,13 \text{ €}$	4,17

2.2.16 Vonkajšia úprava: Prístrešok nad pivnicou na parcele KN č.140/2

Prístrešok nad pivnicou nachádza na pozemku - parcele KN č.140/1. Je zrealizovaný z oceľovej konštrukcie a krytiny lexan. Podľa predložených podkladov a podľa vyjadrenia vlastníka prístrešok bol zrealizovaný v r. 2017. Údržba priemerná.

JKSO 800, KS 1 ex, index 4.Q.1996 - 3.Q.2022 3,307

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Pergola

Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 22. Pergola
 Bod: 22.1. Oceľ. alebo drev. stĺpiková konštr. do bet. pätiiek s drev. rošt. výplňou stropu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1870/30,1260 = 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $4,50 \cdot 4,28 = 19,26 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,307$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Dokončenosť: 50 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok nad pivnicou na parcele KN č.140/2	2017	5	25	30	16,67	83,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19,26 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,307 \cdot 0,95$	3 755,74
Východisková hodnota nedokončenej stavby	$19,26 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,307 \cdot 0,95 \cdot 50 / 100$	1 877,87
Technická hodnota	$83,33 \% \text{ z } 1\,877,87 \text{ €}$	1 564,83

Dokončenosť stavby: $(1\,877,87 / 3\,755,74) \cdot 100\% = 50,00\%$

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinné domy		
Rodinný dom č.s.110 na parcele KN č.140/1	165 394,54	117 430,13
Rodinný dom č.s.111 na parcele KN č.140/2	51 285,35	10 416,05
Celkom za Rodinné domy	216 679,89	127 846,18
Drobné stavby		
Drobná stavba - pivnica, sklad na parcele KN č.140/1	4 920,52	3 136,83
Drobná stavba - maštaľ na parcele KN č.140/1	6 764,20	2 840,96
Drobná stavba - chlievy na parcele KN č.140/1	2 857,45	1 200,13
Celkom za Drobné stavby	14 542,17	7 177,92
Ploty		
Plot predný na parcele KN č.140/1	5 150,96	1 416,51
Plot bočný a zadný na parcele KN č.142 a 143	11 957,20	1 913,15
Celkom za Ploty	17 108,16	3 329,66

Studňa kopaná na parcele KN č.140/1	2 900,15	435,02
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody na parcele KN č.140/1	8 948,36	3 758,31
Vodomerná šachta na parcele KN č.140/1	1 381,97	580,43
Prípojka kanalizácie na parcele KN č.140/1	663,14	278,52
Žumpa na parcele KN č.140/1	5 083,82	2 135,20
Elektrická prípojka na parcele KN č.140/1	688,02	288,97
Spevnené plochy z betónovej mazaniny na parcele KN č.140/1	330,77	138,92
Spevnené plochy z betónovej mazaniny pri RD č.s. 111 na parcele KN č.140/1	445,19	186,98
Vonkajšie schody na parcele KN č.140/1	310,90	85,50
Udiareň na parcele KN č.142	125,13	4,17
Prístrešok nad pivnicou na parcele KN č.140/2	1 877,87	1 564,83
Celkom za Vonkajšie úpravy	19 855,17	9 021,83
Celkom:	271 085,54	147 810,61

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota sa zisťuje porovnávaním už realizovaných predajov a prevodov nehnuteľností v danom mieste a čase, pokiaľ sú k tomu dostupné preskúmateľné podklady. Ak tieto informácie nie sú k dispozícii od štatistického významnejšieho súboru porovnateľných nehnuteľností je potrebné použiť náhradnú metodiku, ktorou sa vypočíta všeobecná hodnota. Vlastná všeobecná hodnota sa od takto zistenej technickej hodnoty môže i výraznejšie odlišovať.

a, Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocované nehnuteľnosti : rodinný dom č.s.110 na parcele KN č.140/1 s príslušenstvom a rodinný dom č.s.111 na parcele KN č.140/2 sa nachádzajú v zastavanom území obce Kurov v zástavbe rodinných domov v širšej časti obce. Rodinný dom č.s.110 a 111 sú osadené na čiastočnom svahovitom teréne. V mieste je možnosť napojenia na verejný vodovod, kanalizácia do žumpy, plyn a verejnú el. sieť. Prístup k rodinným domom č.s.110 a 111 je možný z miestnej komunikácie, ktoré sú vo vlastníctve obce Kurov.

b, Analýza využitia nehnuteľnosti:

Využitie ohodnocovanej nehnuteľnosti vzhľadom na aktuálny stav je čiastočné - užívané v súlade so zisteným stavom. Ku dňu miestneho šetrenia rodinný dom č.s.110 a 111 nie sú obývané. Súlad užívania stavby s druhom stavby evidovanom v popisných údajoch katastra (list vlastníctva) je totožný t.j. v liste vlastníctva č.58, kód druhu stavby 10 – Rodinný dom.

c, Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V danej lokalite ako aj pri obhliadke zisteného stavu znalcom, možno konštatovať, že boli zistené riziká, ktoré by mohli ovplyvniť riadne užívanie rodinného domu č.s.110 a 111 s príslušenstvom : a pozemku – parcely KN č. 140/1, 140/2, 142 a 143 v k.ú. Kurov. Jedná sa o poznámku a záložné právo zapísané na liste vlastníctva č. 58 :

Poznámka :

Poznamenáva sa: začatie výkonu záložného práva, predajom Nehnuteľnosti, formou dobrovoľnej dražby, zriadeného Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, vklad povolený dňa 22.08.2011 pod V 1254/2011, záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 na nehnuteľnosti: stavba rodinný dom so súpisným číslom 111 postavený na parcele C KN 140/2, stavba rodinný dom so súpisným číslom 110 postavený na parcele C KN 140/1, parcela CKN 140/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 932 m², parcela 140/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m², parcela CKN 142 záhrada o výmere 826 m², parcela CKN 143 trvalý trávny porast o výmere 388 m² vo vlastníctve povinného Tomáš Tóth rod. v podiele 1/1 - P 77/2022 - v.z. 33/2022

c. Ťarchy:

Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 na nehnuteľnosti: rodinný dom so súpisným číslom 110 postavený na parcele CKN 140/1, rodinný dom so súpisným číslom 111 postavený na parcele CKN 140/2, parcela CKN 140/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 932 m², parcela 140/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m², parcela CKN 142 záhrada o výmere 826 m², parcela CKN 143 trvalý trávny porast o výmere 388 m² - V 1254/2011 v.z. 33/11

**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,3

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie vyjadruje vplyv polohy a ostatných faktorov vyplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,30.

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,300	13	3,90

	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,300	30	9,00
	časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,300	8	2,40
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,900	7	6,30
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	IV.	0,165	6	0,99
	znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.)				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,300	10	3,00
	priemerný - dom s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,300	9	2,70
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,600	6	3,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,300	5	1,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	II.	0,600	6	3,60
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,300	7	2,10
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,165	7	1,16
	železnica, alebo autobus				
13	Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,165	10	1,65
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,300	8	2,40
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,600	9	5,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				

17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,165	7	1,16
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,12
	nehnutelnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,300	20	6,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	59,37

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 59,37 / 180$	0,33
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 147\,810,61 \text{ €} * 0,330$	48 777,50 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Ohodnocovaný pozemok - parcely KN č. 140/1, 140/2 a 142 a 143 sa nachádza v k.ú. Kurov pod a vedľa stavby rodinného domu č.s.110 a 111 v širšej časti obce Kurov.. Pozemky sa nachádzajú na čiastočne svahovitom teréne v zástavbe rodinných domov. V mieste je možnosť napojenia na verejný vodovod, kanalizácia do žumpy, plyn a verejnú el.sieť. Kurov - obec s počtom obyvateľov do 2.000. V mieste je zvýšený záujem o kúpu pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
140/1	zastavaná plocha a nádvorie	932,00	1/1	932,00
140/2	zastavaná plocha a nádvorie	120,00	1/1	120,00
142	záhrada	826,00	1/1	826,00
143	trvalý tráv. porast	388,00	1/1	388,00
Spolu výmera				2 266,00

Obec:

Kurov

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,90

k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia	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	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh nožnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. svahovitosť terénu	0,95

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,20 * 2,00 * 0,95$	2,2162
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,2162$	7,36 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 140/1	$932,00 \text{ m}^2 * 7,36 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 859,52
parcels č. 140/2	$120,00 \text{ m}^2 * 7,36 \text{ €/m}^2 * 1/1$	883,20
parcels č. 142	$826,00 \text{ m}^2 * 7,36 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 079,36
parcels č. 143	$388,00 \text{ m}^2 * 7,36 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 855,68
Spolu		16 677,76

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

nehnuteľnosti a stavieb podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku :

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.110 na parcele KN č. 140/1 s príslušenstvom, rodinného domu č.s.111 s príslušenstvom na parcele KN č. 140/2 a pozemku v k.ú. Kurov, obec Kurov, okres Bardejov. Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu **21.10.2022**, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou

Podľa údajov zistených pri prieskume realitného trhu možno konštatovať, že doporučená všeobecná hodnota nehnuteľnosti s príslušenstvom a pozemkom je porovnateľná s ponukou obdobných nehnuteľností v okrese Bardejov.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinné domy	
Rodinný dom č.s.110 na parcele KN č.140/1	38 751,94
Rodinný dom č.s.111 na parcele KN č.140/2	3 437,30
Spolu za Rodinné domy	42 189,24
Drobné stavby	
Drobná stavba - pivnica, sklad na parcele KN č.140/1	1 035,15
Drobná stavba - maštal' na parcele KN č.140/1	937,52
Drobná stavba - chlievy na parcele KN č.140/1	396,04
Spolu za Drobné stavby	2 368,71
Ploty	
Plot predný na parcele KN č.140/1	467,45
Plot bočný a zadný na parcele KN č.142 a 143	631,34
Spolu za Ploty	1 098,79
Studňa kopaná na parcele KN č.140/1	143,56
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody na parcele KN č.140/1	1 240,24
Vodomerná šachta na parcele KN č.140/1	191,54
Prípojka kanalizácie na parcele KN č.140/1	91,91
Žumpa na parcele KN č.140/1	704,62

Elektrická prípojka na parcele KN č.140/1	95,36
Spevnené plochy z betónovej mazaniny na parcele KN č.140/1	45,84
Spevnené plochy z betónovej mazaniny pri RD č.s. 111 na parcele KN č.140/1	61,70
Vonkajšie schody na parcele KN č.140/1	28,21
Udiareň na parcele KN č.142	1,38
Prístrešok nad pivnicou na parcele KN č.140/2	516,39
Spolu za Vonkajšie úpravy	2 977,20
Spolu stavby	48 777,50
Pozemky	
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 140/1 (932 m ²)	6 859,52
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 140/2 (120 m ²)	883,20
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 142 (826 m ²)	6 079,36
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 143 (388 m ²)	2 855,68
Spolu pozemky (2 266,00 m²)	16 677,76
Všeobecná hodnota celkom	65 455,26
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	65 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatpäťtisícpäťsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

LV č.58 :

Poznámka :

Poznamenáva sa: začatie výkonu záložného práva, predajom Nehnuteľnosti, formou dobrovoľnej dražby, zriadeného Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, vklad povolený dňa 22.08.2011 pod V 1254/2011, záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 na nehnuteľnosti: stavba rodinný dom so súpisným číslom 111 postavený na parcele C KN 140/2, stavba rodinný dom so súpisným číslom 110 postavený na parcele C KN 140/1, parcela CKN 140/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 932 m², parcela 140/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m², parcela CKN 142 záhrada o výmere 826 m², parcela CKN 143 trvalý trávny porast o výmere 388 m² vo vlastníctve povinného Tomáš Tóth rod , v podiele 1/1 - P 77/2022 - v.z. 33/2022

C. Tarchy:

Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 na nehnuteľnosti: rodinný dom so súpisným číslom 110 postavený na parcele CKN 140/1, rodinný dom so súpisným číslom 111 postavený na parcele CKN 140/2, parcela CKN 140/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 932 m², parcela 140/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m², parcela CKN 142 záhrada o výmere 826 m², parcela CKN 143 trvalý trávny porast o výmere 388 m² - V 1254/2011 v.z. 33/11

V Bardejove, dňa 26.10.2022



Ing. Ján Mochnacký
znalec

IV. PRÍLOHY

- Objednávka U9, a.s. Zelinárska 6, 821 08 Bratislava na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 27.09.2022 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.110 na pozemku - parcele KN č. 140/1 s príslušenstvom , rodinného domu č.s.111 na pozemku - parcele KN č.140/2 s príslušenstvom a pozemok - parcely KN č.140/1, 140/2, 142 a 143 v k.ú. Kurov, obec Kurov, okres Bardejov pre právny úkon prechodu vlastníckeho práva - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zák.č.527/2002 Z.z o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov .
- Výpis z katastra nehnuteľností, listu vlastníctva č. 58 , k.ú. Kurov, obec Kurov, okr. Bardejov zo dňa 20.10.2022 vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Výpis z katastra nehnuteľností, listu vlastníctva č. 495 , parcela KN č.675/1, k.ú. Kurov, obec Kurov, okr. Bardejov zo dňa 20.10.2022 , vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č.140/1, 140/2 v k.ú. Kurov, obec Kurov, okr. Bardejov zo dňa 20.10.2022, vytvorená cez katastrálny portál ÚGKaK SR
- Potvrdenie obce Kurov zo dňa 11.7.2011 o roku postavenia rodinného domu č.s.111 a rodinného domu č.s.110.
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti zo dňa 21.10.2022
- Zameranie a nákres skutkového stavu zo dňa 21.10.2022
- Nákres typických podlaží rodinného domu č.s.110 a 111
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 21.10.2022
- Údaje z internetu www.nehnuteľnosti.sk;



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Ján Mochňacký
Pod Šibeňou horou 36
085 01 Bardejov

V Bratislave, dňa 27.09.2022

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 ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšieuvedených nehnuteľností:

773 - odbor miestneho úradu nariadených nehnuteľností:

PREDMET DRAŽBY - spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 58	Okres: Bardejov Obec: Kurov Katastrálne územie: Kurov		Okresný úrad – katastrálny odbor: Bardejov
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
140/1	Zastavaná plocha a nádvorie	932	
140/2	Zastavaná plocha a nádvorie	120	
142	Záhrada	826	
143	Trvalý trávny porast	388	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
110	140/1	Rodinný dom	10
111	140/2	Rodinný dom	10

Vlastníkom pozemku

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

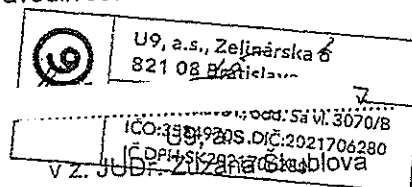
Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Tomáš Tóth, r.
Sídlo, resp. bydlisko (podľa LV):	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 21.10.2022 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: zuzana.skublova@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



Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Okres

Obec

Katastrálne území

ČASŤ A: MAJ

Parcelné číslo	V
140/1	
Iné údaje: Bez zápisu	
140/2	
Iné údaje: Bez zápisu	
142	
Iné údaje: Bez zápisu	
143	
Iné údaje: Bez zápisu	

Legenda

Spôsob využívania pc

4 Pozemok pr
okrasná nízka

7 Pozemok lúka

15 Pozemok, na

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie

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

Okres : 701 Bardejov
Obec : 519464 Kurov
Katastrálne územie : 829943 Kurov

Dátum vyhotovenia : 20.10.2022
Čas vyhotovenia : 19:44:21
Údaje platné k : 19.10.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 58

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
140/1	932	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 110 evidovanej na pozemku parcelné číslo 140/1							
Iné údaje: Bez zápisu							
140/2	120	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 111 evidovanej na pozemku parcelné číslo 140/2							
Iné údaje: Bez zápisu							
142	826	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
143	388	Trvalý trávny porast	7		1	1	
Iné údaje: 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
- 7 Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
110	140/1	10	ROD.DOM		1
Iné údaje: Bez zápisu					
111	140/2	10	Rod.dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
4	Tóth Tomáš r. Dátum narodenia:	1/1
Titul nadobudnutia		
Kúpna zmluva V 1255/2011		
Iné údaje		
Rozhodnutie X 3/2022/Hu-2 v.z. 13/22		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Poznamenáva sa: začatie výkonu záložného práva, predajom Nehnuteľnosti, formou dobrovoľnej dražby, zriadeného Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, vklad povolený dňa 22.08.2011 pod V 1254/2011, záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 na nehnuteľnosti: stavba rodinný dom so súpisným číslom 111 postavená na parcele C KN 140/2, stavba rodinný dom so súpisným číslom 110 postavená na parcele C KN 140/1, parcela CKN 140/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 932 m2, parcela 140/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m2, parcela CKN 142 záhrada o výmere 826 m2, parcela CKN 143 trvalý trávny porast o výmere 388 m2 vo vlastníctve povinného Tomáš Tóth rod. v podiele 1/1 - P 77/2022 - v.z. 33/2022		-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
----------------	---	----------------------------------

Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	
Neevidovaní	

Nájomca

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

Iná oprávnená osoba

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

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 4	Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 na nehnuteľnosti: rodinný dom so súpisným číslom 110 postavený na parcele CKN 140/1, rodinný dom so súpisným číslom 111 postavený na parcele CKN 140/2, parcela CKN 140/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 932 m2, parcela 140/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m2, parcela CKN 142 záhrada o výmere 826 m2, parcela CKN 143 trvalý trávny porast o výmere 388 m2 - V 1254/2011 v.z. 33/11

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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

Okres : 701 Bardejov
Obec : 519464 Kurov
Katastrálne územie : 829943 Kurov

Dátum vyhotovenia : 20.10.2022
Čas vyhotovenia : 19:51:59
Údaje platné k : 19.10.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 495
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
675/1	2723	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

STAVBY nevyžiadané.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

ové o	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
	Obec Kurov, 086 04, Kurov, č. 39, SR, IČO: 322253	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Z 2071/96-11/97 Z 2071/96-11/96 KUPNA ZMLUVA V 699/98 A GP 241-341-045-97/2, POTVRDENIE OÚ č. 20/1998 - Z 250/98 KUP.ZMLUVA C. V 2331/98. ŽIADOSŤ O ZÁPIS Č. 41/98 - Z 1295/98 ŽIADOSŤ - R 3/99 POTVRDENIE OÚ Z 1379/02 DELIMITAČNÝ PROTOKOL- Z 495/2003 ROZHODNUTIE X 116/2003 DAROVACIA ZMLUVA - V 255/06 Rozdelenie CKN parciel pre PPÚ - R 151/2012 Kúpna zmluva - V 1948/2018 zo dňa 24.09.2018 Stavebné povolenie č. 344/2016/599/Čo151-02 - R 508/2020 Oznámenie o súp. čísle zo dňa 16.10.2020 - Z 2828/2020 Oznámenie o určení súpisného čísla č. 57/2020 zo dňa 16.10.2020 - Z 64/2021	
	Iné údaje	
	GEOM.PLÁN - 00222585-191/98 Rozhodnutie o ur.č.s. - Z 1870/2009 Geom. plán - 20/2008 Zápis bytového domu - Rozhodnutie č. 2/2009, GP č. 18/2009, Z 2322/2009 /Časť bytového domu čs. 169 je postavený aj na parcele CKN 576/11 - pozemok neusporiadaný/ Žiadosť - GP č. 36491985-1/10 - R 29/2010 Preberanie PPÚ - aktualizácia GP 36491985-15/2018 / k V 1948/2018/ Žiadosť o zápis GP č.16/18 - R 207/2019 Kolaudačné rozhodnutie č. 79/2018/719/Hal163-02 Geometrický plán č. 36491985-19/2018 zo dňa 27.11.2018 - R 508/2020 Kolaudačné rozhodnutie č. 556/2018/745/Čo165-02 zo dňa 20.12.2018 - R 508/2020 GP č. 36491985-13/2018 - Z 64/2021 GP č. 36491985-14/2018 - Z 64/2021 Kolaudačné rozhodnutie č. 221/2020/510/Ha76-02 zo dňa 19.08.2020 - Z 64/2021 GP 33526567-82/2022, R 660/2022 zo dňa 06.09.2022 - v.z. 42/22 Stanovisko OÚ-BJ-PLO-2022/008923 zo dňa 03.08.2022, R 660/2022 - v.z. 42/22 Stanovisko Obce Kurov zo dňa 08.09.2022, R 660/2022 - v.z. 42/22	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

oradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
------------------	--	----------------------------------

Neevidovaní

Nájomca

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

Neevidovaní

Iná oprávnená osoba

Úrad geodézie
katastra SlovenskaVyhotovené au
Dátum a čas v.
Údaje platné k
Informačný sys



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Bardejov	Kurov	Kurov
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY		
	na parcelu 140/1		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 20.10.2022 19:49:07		Bez autorizácie	
Údaje platné k 19.10.2022 18:00:00			

PRÍLOHA č. 3

Obec Kurov, 086 04 Kurov č. 39

Číslo: 32/2011

PODĽA ORIGINÁLU OYERIL
ING. VLADIMÍR BIL
znalec

POTVRDENIE

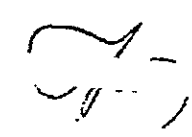
Obec Kurov, zastúpená starostkou obce p. Máriou Špirkovou, týmto potvrdzuje, že rodinný dom, súpisné č. 110, postavený na parcele č. 140/1 v katastrálnom území obce Kurov, ktorého vlastníkmi sú p. Gondová Valéria, Bujda Ján a Bujda Stanislav, bol daný do užívania /kolaudovaný/ 22. augusta 1993.

Na parcele č. 140/2 je postavený starý rodinný dom súpisné číslo 111, ktorý bol postavený v roku 1920. Vlastníkmi starého t.č. neužívaného rodinného domu sú p. Gondová Valéria, Bujda Ján a Bujda Stanislav všetci v 1/3

Potvrdenie sa vydáva menovaným na vlastnú žiadosť a má slúžiť ako úradný doklad.

V Kurove, 11.7.2011

Obec Kurov, 086 04 Kurov č. 39
11.7.2011



Mária Špírková
starostka obce

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

V nižšie uvedený dátum a hodinu sa znalec Ing. Ján Mochnacký dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

PREDMET DRAŽBY - spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 58	Okres: Bardejov Obec: Kurov Katastrálne územie: Kurov	Okresný úrad – katastrálny odbor: Bardejov	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m²:	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
140/1	Zastavaná plocha a nádvorie	932	
140/2	Zastavaná plocha a nádvorie	120	
142	Záhrada	826	
143	Trvalý trávny porast	388	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
110	140/1	Rodinný dom	10
111	140/2	Rodinný dom	10

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	TOTH TUDAS
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať:	
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom:	ALA: DZIKTE

Ohodnotenie predmetu dražby

A)* bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastri nehnuteľnosti, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovacom prevode práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

* Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

TOTH TUDAS - VLASTNÍK

PIHAKIČ DAREK - U9 a.s.

Predmet dražby:

Obyvaný (meno a priezvisko) alebo neobyvaný (opustený) (*1):	
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	
Energocertifikát (*2):	ÁNO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhlíadke:

Dátum a čas obhlíadky stanovený vo výzve dražobníka:	21.10.2022 o 11:00 hod.
Dátum a čas trvania obhlíadky:	
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhlíadka nebola umožnená:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

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

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

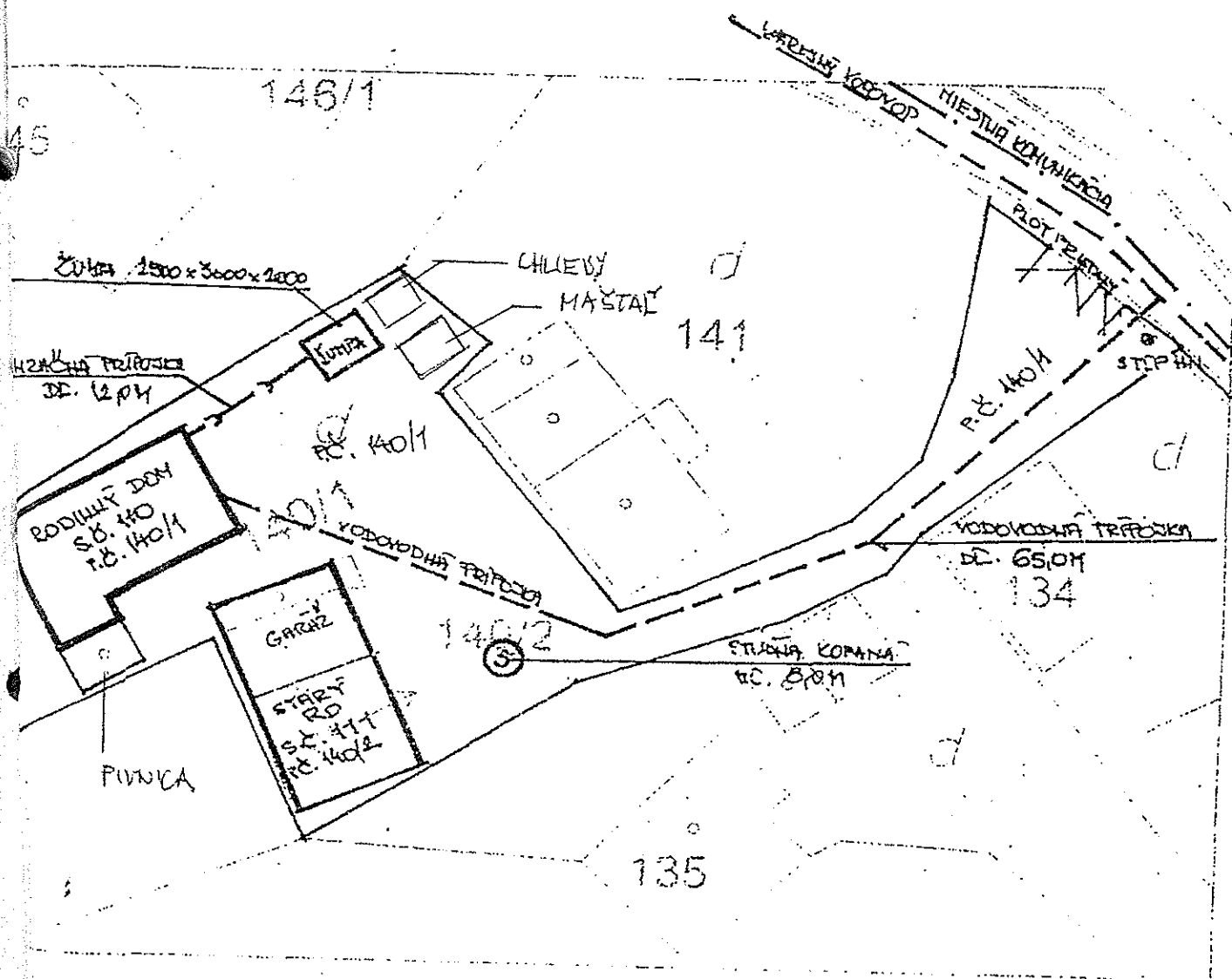
PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis

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

rozmiestnenia ohodnocovaných nehnuteľností



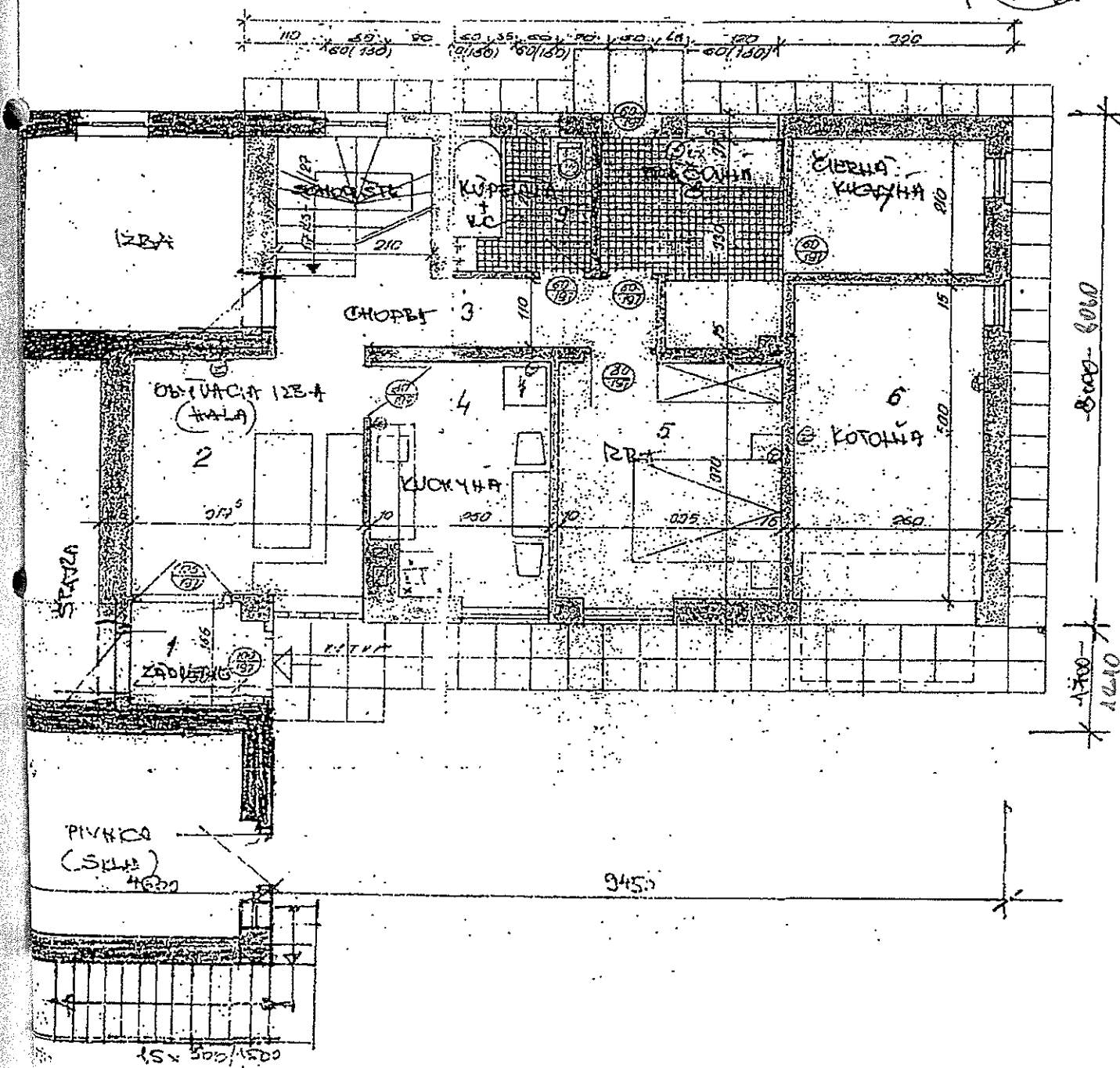
Príloha č. 7

Pôdorysný nákres podlaží rodinného domu s.č. 110

1. nadzemné podlažie

ing. Vladimír BIL, ZNALEC
Odbor STAVEBNÍCTVO
Odbor. POZEMNÉ STAVBY.
ODHAD HODNOTY NEHNUTELNOSTI.

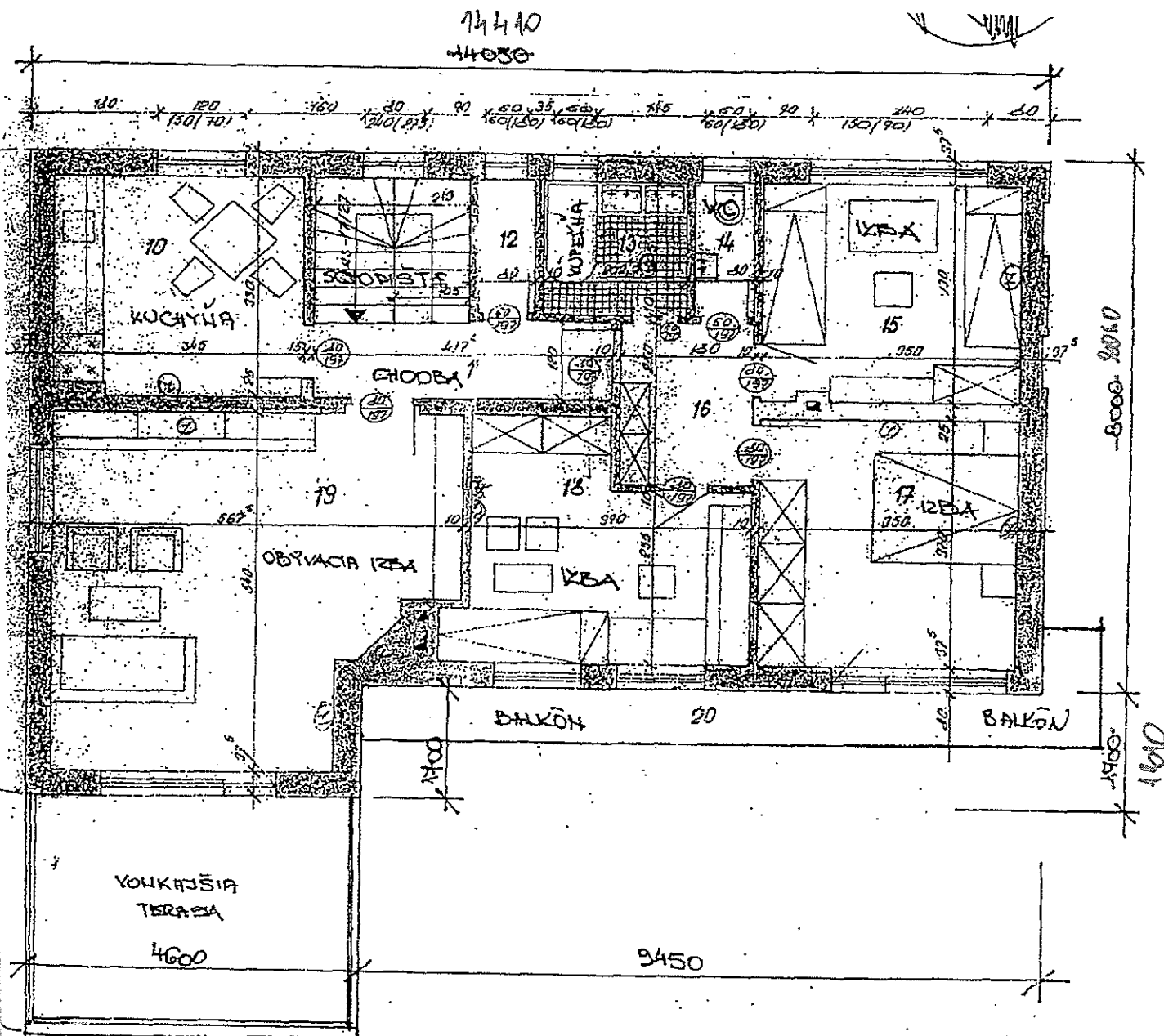
14410
~~4050~~



Pôdorysný náčres podlaží rodinného domu s.č. 110

2. nadzemné podlažie

ing. VĽADIMÍR BIĽ, ZNALEC
Odbor STAVEBNÍCTVO
ODVETNÝ POZEMNÉ STAVBY
ODHAD HODNOSTY NEHMOTNOSTÍ

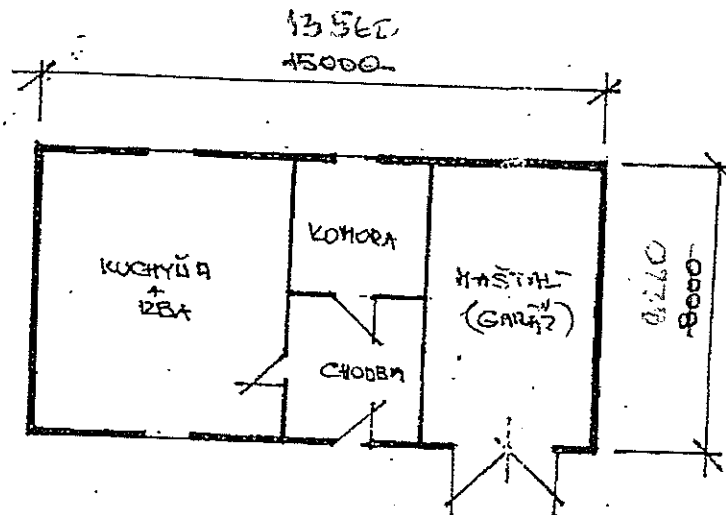


Príloha č. 6

Pôdorysný nákres podlaží rodinného domu s.č. 111

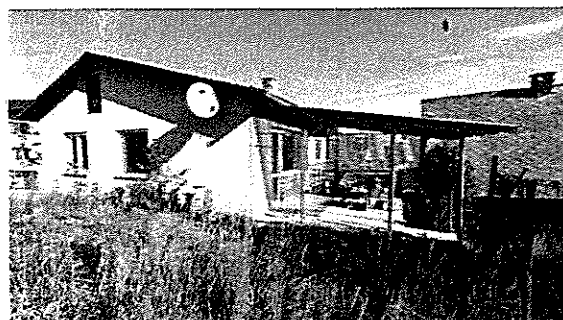
1. nadzemné podlažie

Ing. Vladimír BIL, ZNALEC
Odbor: STAVEBNÍCTVO
Odbor: POZEMNÉ STAVBY
ODHAD ÚNOSNOSTI NEHMOTNOSTÍ



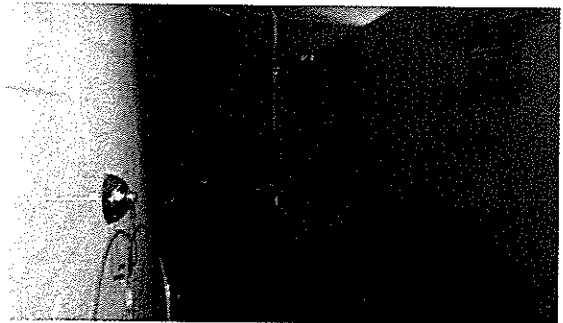
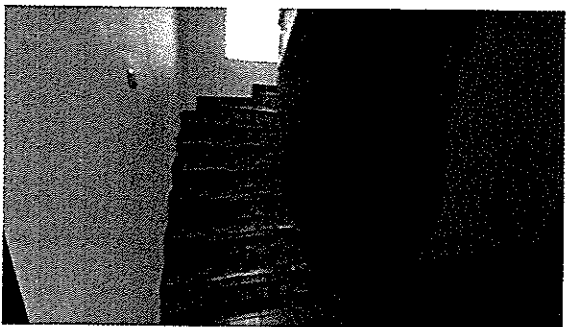
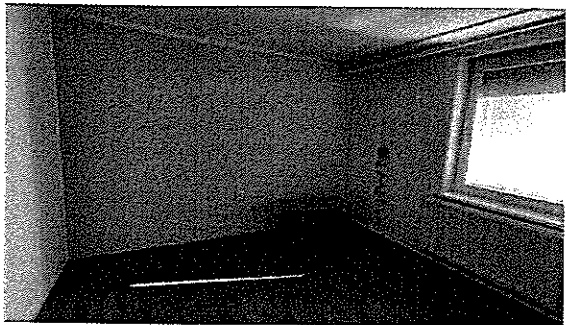
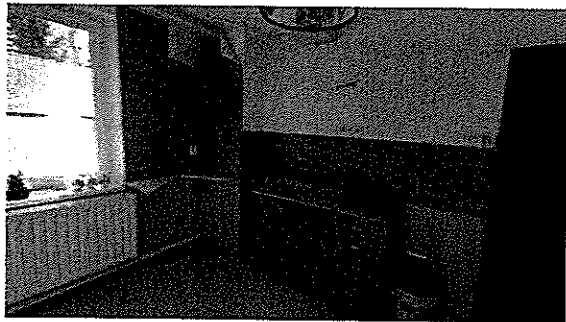
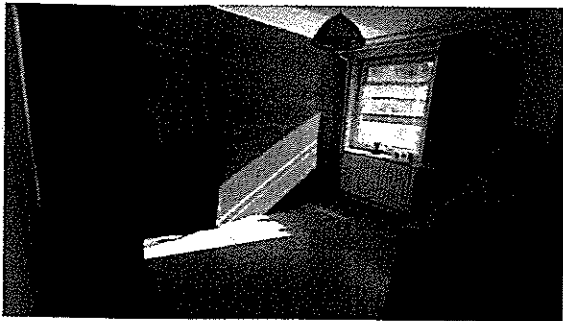
FOTODOKUMENTÁCIA VYHOTOVENÁ PRI MIESTNOM ŠETRENÍ

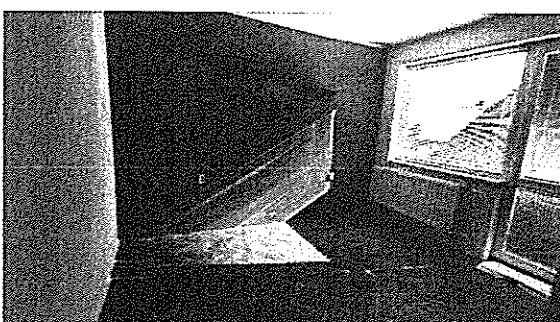
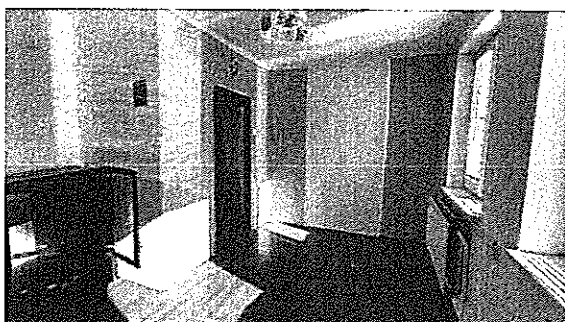
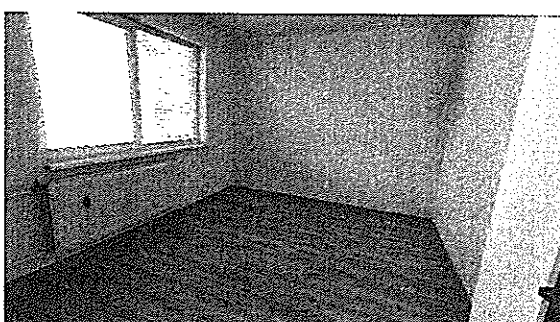
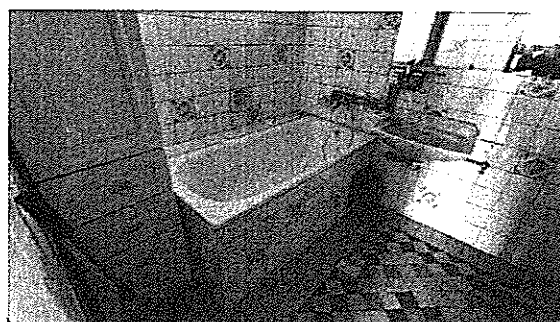
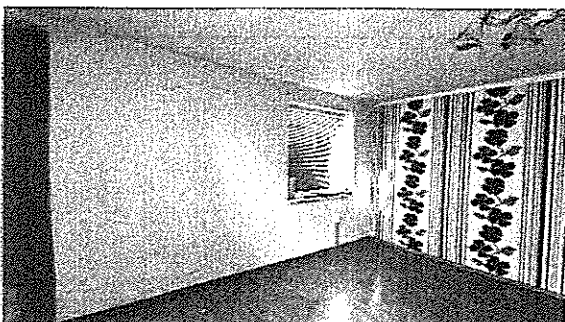
Rodinný dom č.s.110 na pozemku – parcele KN č.140/1 s príslušenstvom a pozemok – parcely KN č.140/1, 140/2, 142 a 143 v k.ú.Kurov, obec Kurov, okr.Bardejov



Rodinný dom č.s.110 na parcele KN č.140/1 : 1.nadzemné podlažie

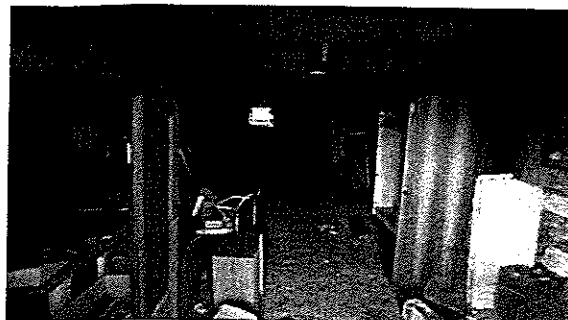






Rodinný dom č.s.111 na parcele KN č.140/2 : 1.nadzemné podlažie



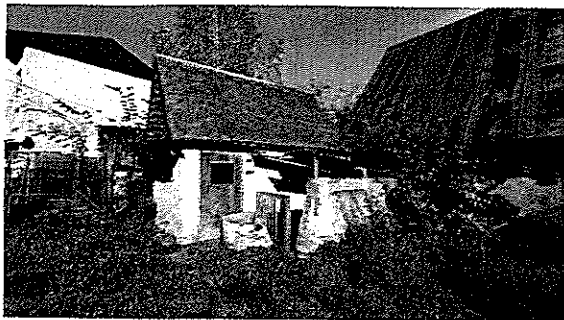


Ploty a studňa na parcele KN č.140/1 a 140/2

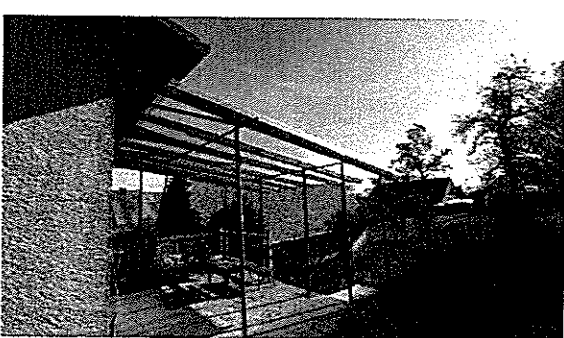
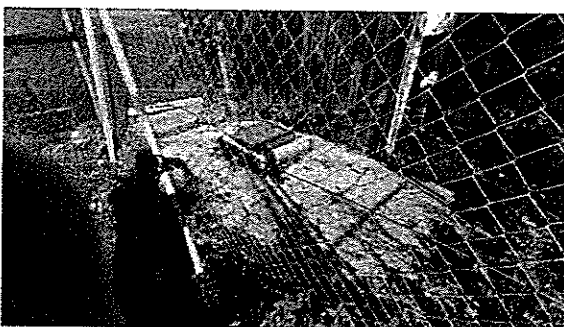


Drobné stavby na parcele KN č.140/1





Vonkajšie úpravy na parcele KN č.140/1



Ponuka realitného trhu v okrese Bardejov



Dom v pôvodnom stave na tichom mieste ...

📍 Zborov, okres Bardejov

🏠 Rodinný dom • 70 m²

Neveľký gazdovský dom sa nachádza na 18 árovom podlhovastom...



Rodinný dom Zborov predaj

42 000 €

600 €/m²



Rodinný dom obci Gerlachov, okr. Bardejov

📍 Gerlachov, Gerlachov, Bardejov, okres Bardejov

🏠 Rodinný dom

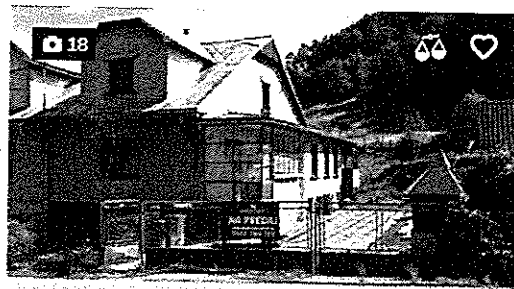
Ponúkame na predaj Rodinný dom v obci Gerlachov, vzdialenej 12 km...



Rodinný dom Gerlachov, Bardejov predaj

115 000 €

164,29 €/m²



Lenartov - 1/2 dvojdomu s veľkou záhradou

📍 Lenartov, okres Bardejov

🏠 Rodinný dom • 100 m²

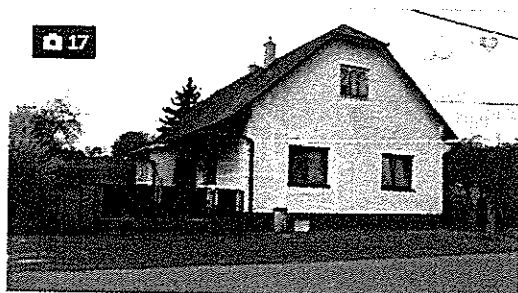
Rodinný dom v obci Lenartov pri Bardejove bol postavený v roku 1975 ...



Rodinný dom Lenartov predaj

43 900 €

439 €/m²



Dom pod Zborovským hradom - 7 árov

📍 Zborov, okres Bardejov

🏠 Rodinný dom • 100 m²

Rodinný dom pozostáva zo 4 izieb, kuchyne, kúpeľne a špajze. Z chodb...



Rodinný dom Zborov predaj

83 000 €

830 €/m²

www.nehnutenosti.sk

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval/a ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore. Stavebníctvo, odvetviach. Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľnosti pod evidenčným číslom 912391.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 76/2022.

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

V Bardejove dňa 26.10.2022

Ing. Ján Mochnacký
znalec

