

Znalec : Ing. Imrich Mészáros, Dlhá 309/25, 946 03 Kolárovo
tel.: 0905 278 587
 znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty
 nehnuteľností

Evidenčné číslo : 912281

Zadávatel' : U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky) : objednávka zo dňa 11.10.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 260/2022

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu so súp. č. 6 na pozemku s parc. č. 61/4, pozemkov s parc. č. 61/3 a parc. č. 61/4 v kat. ú. Turá, obec Turá, okres Levice, na účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh) : 46 (štyridsaťšesť) - (z toho 16 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 (päť)

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Úlohou znalca podľa objednávky zo dňa 11.10.2022 je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na výpise z listu vlastníctva č. 286 pre kat. ú. Turá, obec Turá, okres Levice:

- rodinného domu so súp. č. 6 na pozemku s parc. č. 61/4
- pozemkov s parc. č. 61/3 a parc. č. 61/4

2. Účel znaleckého posudku:

- výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 03.11.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 02.12.2022

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a.) Dodané zadávateľom:

- scan geometrického plánu na oddelenie parciel 61/3, 64/10-16; vypracovaný Geoedetická kancelária Urban-Lauko, nám. Šoltésovej 14, Levice; číslo plánu 43/2015 zo dňa 15.05.2015; úradne overil Ing. Rika Zakhariášová, Okresný úrad Levice, katastrálny odbor, číslo: 464/2015 zo dňa 25.05.2015
- scan stavebného povolenia stavby "Zmena rodinného domu prístavbou a nadstavbou", vydané Obcou Turá, č.j.: 207/2015-Buch. zo dňa 27.07.2015
- scan potvrdenia o veku stavieb, vydané Obcou Turá zo dňa 01.12.2022
- scan projektovej dokumentácie stavby "Zmena existujúceho rodinného domu nadstavbou a prístavbou", vypracovaný Ing. Juraj Jalšovský, 05/2015

b.) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 286, zo dňa 22.11.2022, pre kat. ú. Turá, obec Turá, okres Levice, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra nehnuteľností
- Informatívna kópia z mapy na parcelu 61/3, zo dňa 22.11.2022, pre kat. ú. Turá, obec Turá, okres Levice, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra nehnuteľností
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu stavieb, tvoriacich predmet znaleckého posudku
- Štatistické indexy rastu cien stavebných prác vydané ŠÚ SR pre 3. Q roku 2022 (uverejnené na web stránke Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline)
- Fotodokumentácia súčasného stavu
- Údaje z internetu www.nehnuteľnosti.sk; www.topreality.sk; www.reality.sk;

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 65/2018 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 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
- Zákon č. 162/1996 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov)
- Opatrenie Štatistického úradu SR č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Vyhláška č. 323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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 neprímeranou 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.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu:

$$VH = M * (RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M) [€],$$

kde

M - počet merných jednotiek, m² zastavanej plochy (rozostavaný rodinný dom), m dĺžky (inžinierske siete)

RU - rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená pre ohodnocovaný objekt vrátane príslušenstva (prípojky inžinierskych sietí, spevnené plochy, ploty a pod.), z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom – Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline ISBN 80-7100-827-3

k_{CU} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 3. štvrtroku 2022 publikované na stránkach USI ŽU Žilina.

k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vzhľadom na použitý katalóg („Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ Žilinská univerzita, EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3) sa východisková hodnota vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží rodinného domu. Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený bodovým ohodnotením na m² zastavanej plochy podľa prílohy č. 1 uvedeného katalógu t.j. k_V je zohľadnený pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa.

k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby.

k_{VP} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Vzhľadom na spôsob tvorby rozpočtového ukazovateľa pre stavbu rodinného domu na m² zastavanej plochy nevstupuje do výpočtu.

k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby. Vzhľadom na spôsob tvorby rozpočtového ukazovateľa pre stavbu rodinného domu bodovým hodnotením na m² zastavanej plochy je súčasťou tvorby rozpočtového ukazovateľa.

k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

- Nedokončené stavby - rozumejú sa rozostavané stavby, nadstavby a prístavby v čase od začatia výstavby do vydania kolaudačného rozhodnutia stavebným úradom alebo stavby, na ktorých sa vykonáva rekonštrukcia a modernizácia. Začiatkom výstavby sa rozumie fyzické začatie stavebných prác na hodnotenom objekte. Východisková hodnota stavby, na ktorej sa s výstavbou ešte nezačalo, sa nepočíta. Východisková hodnota nedokončenej stavby sa vypočíta ako východisková hodnota stavby dokončenej na základe projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom (ak taká projektová dokumentácia nie je alebo ak nie je v súlade so skutkovým stavom, tak podľa predpokladaného stavu stavby po jej dokončení) s tým, že sa odpočet východiskovej hodnoty nevyhotovených a nedokončených konštrukcií a vybavení vykoná podľa ich percentuálneho zastúpenia na celej stavbe.

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 ŠÚ SR platných pre 3. štvrtrok 2022.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 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:

- nie sú

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a.) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline.

Výpočet všeobecnej hodnoty stavieb tvoriacich predmet znaleckého posudku porovnávaním nebolo možné vykonať, nakoľko v čase vykonania znaleckého posudku nemal znalec k dispozícii pre daný typ nehnuteľnosti dostatok preskúmateľných a hodnoverných podkladov (prevod a prechod) pre porovnávanie (rodinné domy s obdobným vybavením v mieste). V čase vykonania znaleckého posudku v obci Turá, v okrese Levice - vychádzajúc z výsledkov internetového hľadania - nebolo ponúkaných ani jeden, ktoré by boli porovnateľné s predmetom znaleckého posudku. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie.

Metóda polohovej diferenciácie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku porovnávaním nebolo možné vykonať, nakoľko v čase vykonania znaleckého posudku nemal znalec k dispozícii dostatok preskúmateľných a hodnoverných podkladov prevodu alebo prechodu pre porovnanie. Výnosová hodnota pozemkov v posudku nie je uvažovaná, nakoľko predmetom ohodnotenia sú pozemky bez možnosti dosahovania výnosu formou ich prenájmu.

Všeobecná hodnota pozemkov v znaleckom posudku je stanovená preto len metódou polohovej diferenciácie.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania:

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

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

kde

M – výmera hodnoteného pozemku v m²,
VSH_{MJ} – priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

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

2. polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
 3. fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

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

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

$$VSH_{poz} = OZ/k [€]$$

kde

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

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 286 vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky zo dňa 21.11.2022, pre kat. ú. Turá, obec Turá, okres Levice, boli identifikované nasledovné vlastnícke a evidenčné údaje:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
61/3	1077	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Plomba vyznačená na základe V-6531/2022 (Zmluva o zriadení záložného práva)							
Iné údaje: Bez zápisu							
61/4	197	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Plomba vyznačená na základe V-6531/2022 (Zmluva o zriadení záložného práva)							
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 6 evidovanej na pozemku parcelné číslo 61/4							
Iné údaje: Bez zápisu							

Počet parciel: 2

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
6	61/4	10	Rodinný dom		1
Plomba vyznačená na základe V-653 I/2022 (Zmluva o zriadení záložného práva)					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

10 Rodinný dom

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Kotvaš Mihal [REDACTED], [REDACTED] SR, Dátum narodenia: [REDACTED]	1/1
	Titul nadobudnutia	
	V-4732/2014 - Kúpna zmluva zo dňa 22.09.2014. v.z. 110/14 V-2735/2015 - kúpna zmluva zo dňa 11.6.2015, geom. plán č.43/2015, ZPM č.223 zo dňa 25.5.2015.-vz.48/15. R-332/2015 zo dňa 12.6.2015, Stanovisko zo dňa 3.6.2015 č.OU-LV-PLO-2015/008001-002.-vz.48/15.	
	Iné údaje	
	P-1435/2021 - vz.75/2021	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-239/2021 zo dňa 15.02.2021 - Začatie výkonu záložného práva záložného veriteľa - Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36 854 140, predajom na dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v z.n.p. o dobrovoľných dražbách na pozemok registra C-KN parc.č. 61/3, 61/4 a na stavbu rodinný dom súp.č. 6 na parc.č. 61/4 vo vlastníctve Mgr. Mihal Kotvaš r. [REDACTED] (nar. [REDACTED]) v podiele 1/1. - vz. 17/21	-

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

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

Neevidovaní

Nájomca

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

Iná oprávnená osoba

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	V-4081/2015 - Zmluva o zriadení záložného práva č. 404525/Zal/1 zo dňa 20.8.2015 v prospech Československá obchodná banka, a.s. Bratislava, IČO 36854140 na pozemky registra CKN parc. č. 61/3, 61/4 a stavbu rodinného domu so súp. č. 6 na parc. CKN č. 61/4 - v.z. 52/15.

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 03.11.2022, za účasti znalca a spoluvlastníkov nehnuteľností. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom deň miestneho šetrenia, t.j. dňa 03.11.2022.

d.) Technická dokumentácia:

Zadávatelom znaleckého posudku nebola dodaná projektová dokumentácia rodinného domu, ako ani garáže a hospodárskej budovy. Skutkový stav hodnotených nehnuteľností vrátane dispozície bol zistený meraním a obhliadkou na tvare miesta a nákresy sú uvedené v prílohe posudku. Zadávateľ zabezpečil adekvátny doklad preukazujúci vek stavby - stavebné povolenie stavby a určenie súpisného čísla.

Pri výpočte východiskovej a technickej hodnoty stavby tvoriaci predmet znaleckého posudku, budem vychádzať z výsledkov miestnej obhliadky.

e.) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov so skutočným stavom:

Miestna obhliadka nehnuteľností bola vykonaná dňa 03.11.2022, ako aj následné porovnanie predloženej právnej a technickej dokumentácie so stavom zisteným pri miestnej obhliadke. Pri tomto porovnaní boli zistené odlišnosti právneho stavu a skutočnosti - právna dokumentácia nie je v súlade so skutkovým stavom.

Predmet znaleckého posudku tvorí stavba rodinného domu so súp. č. 6 a jeho príslušenstva na pozemku s parc. č. 61/4, ktorý je zapísaný v katastrálnom územnom liste ako i zakreslený na kópii z katastrálnej mapy.

Technická dokumentácia nehnuteľností - rodinného domu - objednávateľom bola predložená; pri stanovení všeobecnej hodnoty rodinného domu so súp. č. 6, budem vychádzať zo skutočností zistených pri miestnej obhliadke. Nehnuteľnosti boli nadobudnuté prevodom.

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

- rodinný dom so súp. č. 6 na pozemku s parc. č. 61/4 v kat. ú. Turá
- plot uličný na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá
- studňa kopaná na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá
- vonkajšie úpravy na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá:
 - vodovodná prípojka
 - vodomerná šachta
 - kanalizačná prípojka
 - žumpa
 - vonkajšie schody
 - elektrická prípojka
- pozemky s parc. č. 61/3 a parc. č. 61/4 v kat. ú. Turá

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 so súp. č. 6 na pozemku s parc. č. 61/4 v kat. ú. Turá - nový

POPIS STAVBY

Budovu so súp. č. 6 na pozemku s parc. č. 61/4 v kat. ú. Turá, vychádzajúc z predložených dokladov, ako aj jej skutočného účelu užívania pre účely stanovenia jej všeobecnej hodnoty, charakterizujem ako rodinný dom.

Budova rodinného domu sa nachádza na pozemku s parc. č. 61/4 v kat. ú. Turá - zameraný geometrickým plánom na oddelenie parciel 61/3, 64/10-16; vypracovaný Geoedetická kancelária Urban-Lauko, nám. Šoltésovej 14, Levice; číslo plánu 43/2015 zo dňa 15.05.2015; úradne overil Ing. Rika Zakhariášová, Okresný úrad Levice, katastrálny odbor, číslo: 464/2015 zo dňa 25.05.2015 -, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, v centra obce, v obytnej časti. Jedná sa o samostatne stojacu budovu s dvoma nadzemnými podlažiami, bez podpivničenia, sedlovou strechou.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Výstavba bola zahájená na základe stavebného povolenia stavby "Zmena rodinného domu prístavbou a nadstavbou", vydané Obcou Turá, č.j.: 207/2015-Buch. zo dňa 27.07.2015. Vek budovy som stanovil vychádzajúc z výsledkov miestnej obhliadky, odborného odhadu a obvyklej doby výstavby v čase vzniku. Zahájenie užívania budem uvažovať od roku 1965. Na rodinnom dome bola počas jeho užívania vykonávaná potrebná pravidelná údržba. Údržba prvkov krátkodobej životnosti je tiež zabezpečovaná.

Predpokladaná životnosť stavby murovanej vzhľadom na jej technický stav zistený pri miestnej obhliadke a účel užívania určujem na 100 rokov.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Prvé nadzemné podlažie dispozične pozostáva z jednej obytnej miestnosti, kuchyne s jedálňou, skladu, kúpeľne, samostatného záchodu a kotolne.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY:

Základy rodinného domu tvoria monolitické železobetónové základové pásy s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Podmurovka je vyhotovená z monolitického betónu s priemernou výškou 0,15 m. Zvislé konštrukcie podlažia sú murované v prevažnej časti z tehál v prevažujúcej hrúbke 0,30 m + kontaktné zateplenie 0,10 m; deliace priečky sú tehlové. Vnútorne omietky na podlaží sú vápenné hladké. Stropná konštrukcia podlažia je s rovným podhlľadom železobetónová s rovným podhlľadom. Fasádne omietky sú nad 2/3 omietanej steny omietky na báze umelých látok, obklady nie sú vyhotovené. Schody na druhé nadzemné podlažie sú vyhotovené z ako betónové vonkajšie - budem ohodnocovať samostatne. Dvere na podlaží sú drevené hladké plné alebo zasklené dýhované (osadené do kovových zárubní), okná sú nové plastové s izolačným dvojsklom. Podlaha v obytnej miestnosti je z veľkoplošných laminátových parkiet, pričom v ostatných miestnostiach je podlaha pokrytá keramikou dlažbou. Podlažie je vykurované konvekčným ústredným kúrením, radiátormi oceľovými panelovými. Zdrojom vykurovacej vody je stacionárny kotol na tuhé palivá zn. Attack. Je vyhotovený aj rozvod zemného plynu. Elektroinštalácia podlažia je svetelná ako i motorická. Rozvod vody je vyhotovený aj rozvod studenej a teplej vody z centrálného zdroja. Zdrojom teplej vody je elektrický zásobníkový ohrievač vody, umiestnený v kotolni. Kanalizácia je z plastového potrubia. Vybavenie kuchyne pozostáva: sporák plynový s elektrickou rúrou, drez oceľový nerezový, kuchynská linka je na báze dreva a rozvinutej šírky 4,00 m'. Vnútorne vybavenie podlažia: vaňa plastová jednoduchá, umývadlo, samostatná sprcha. Vodovodné batérie sú pákové nerezové so sprchou 2 kusy a pákové nerezové v počte 2 kusy. Záchod je splachovací, umiestnený samostatne. Vnútorne obklady stien na podlaží sa nachádzajú v prevažnej časti kúpeľní nado výšky 1,35 m, obloženie vane, kuchyne pri sporáku a dreze (nad pracovnou doskou), obloženie záchodu. Na tomto podlaží je umiestnený elektrický rozvádzač s automatickým istením.

Na podlaží okrem toho sa nenachádzajú žiadne iné vybavenia a konštrukcie, ktoré by mali vplyv na výšku jej technickej hodnoty.

2. Nadzemné podlažie

Druhé nadzemné podlažie dispozične pozostáva z štyroch obytných miestností, kuchyne, skladu, kúpeľne, samostatného záchodu.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY:

Zvislé konštrukcie podlažia sú sendvičové - drevená nosná konštrukcia z hranolov s výplňou tepelnej izolácie na báze

minerálnej vlny; deliace priečky sú tehlové. Vnútorne omietky na podlaží sú sádrové hladké. Stropná konštrukcia podlažia je s rovným podhl'adom drevená trámová, rovným podhl'adom zo sádrokartónu. Krov je vyhotovený z drevených priehradových nosníkov, krytinou z pozinkovaného profilovaného plechu. Klampiarske konštrukcie strechy sú z obojstranne pozinkovaného plechu. Klampiarske konštrukcie ostatné sú z poplastovaného hliníkového plechu. Fasádne omietky sú nad 2/3 omietanej steny omietky na báze umelých látok, obklady nie sú vyhotovené. Dvere na podlaží sú drevené hladké plné alebo zasklené dýhované (osadené do drevených kazetových zárubní), okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Podlahy v obytných miestnostiach sú veľkoplošné laminátové parkety, pričom v ostatných miestnostiach je podlaha pokrytá keramickou dlažbou. Podlažie je vykurované konvekčným ústredným kúrením, radiátormi oceľovými panelovými. Je vyhotovený aj rozvod zemného plynu. Elektroinštalácia podlažia je len svetelná. Rozvod vody je vyhotovený z Pe potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja. Kanalizácia je z plastového potrubia. Vybavenie kuchyne pozostáva: sporák plynový s elektrickou rúrou, drez silgranit, zabudovaná umývačka riadu, kuchynská linka je na báze dreva a rozvinutej šírky 4,50 m'. Vnútorne vybavenie podlažia: vaňa plastová jednoduchá, umývadlo. Vodovodné batérie sú pákové nerezové so sprchou 1 kus a pákové nerezové v počte 3 kusy. Záchod je splachovací, umiestnený samostatne, s umývadlom. Vnútorne obklady stien na podlaží sa nachádzajú v prevažnej časti kúpeľne nad výšky 1,35 m, obloženie vane. V izbe a predsieni je zabudovaná skriňa. Na tomto podlaží je umiestnený elektrický rozvádzač s automatickým istením. Na podlaží okrem toho sa nenachádzajú žiadne iné vybavenia a konštrukcie, ktoré by mali vplyv na výšku jej technickej hodnoty.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
1. NP	2015	16,75*6,55	109,71	120/109,71=1,094
2. NP	2015	16,75*6,55	109,71	120/109,71=1,094

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	2.NP
2	Základy		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
3	Podmurovka		
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	-
4	Murivo		
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická, tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	-
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	-	1270
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	-
	5.2 sádrokartónové	-	240
6	Vnútorne omietky		
	6.2 sádrové, striekané (hrubozrnné)	625	625
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.6 klinčované a oceľové väzníky	-	440
10	Krytiny strechy na krove		
	10.1.c plechové pozinkované	-	570

12	Klmpiarske konštrukcie strechy		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.3 z hliníkového plechu	25	25
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	260
17	Dvere		
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	-
	17.4 rámové s výplňou	-	515
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	150
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
29	Bleskozvod		
	- vyskytujúca sa položka	-	155
30	Rozvod vody		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35
	Spolu	6605	6655

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	-
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (2 ks)	65	65
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (2 ks)	60	60
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	-	150
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	30	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (8.2 bm)	220	231
37	Vnútorné vybavenie		
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (2 ks)	65	65
	37.5 umývadlo (2 ks)	10	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	-
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (3 ks)	70	35
	38.3 pákové nerezové (5 ks)	40	60
39	Záchod		
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	-	35
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	-

40	Vnútorné obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	80	80
	40.4 vane (2 ks)	15	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	-
44	Vstavané skrine		
	44.1 (2 ks)	-	70
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (2 ks)	240	240
	Spolu	1150	1146

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	$(6605 + 1150 * 1,094)/30,1260$	261,01
2. NP	$(6655 + 1146 * 1,094)/30,1260$	262,52

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2015	7	93	100	7,00	93,00
2. NP	2015	7	93	100	7,00	93,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2015		
Východisková hodnota	$261,01 \text{ €/m}^2 * 109,71 \text{ m}^2 * 3,307 * 0,95$	89 962,43
Technická hodnota	$93,00\% \text{ z } 89 962,43$	83 665,06
2. NP z roku 2015		
Východisková hodnota	$262,52 \text{ €/m}^2 * 109,71 \text{ m}^2 * 3,307 * 0,95$	90 482,88
Technická hodnota	$93,00\% \text{ z } 90 482,88$	84 149,08

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	89 962,43	83 665,06
2. nadzemné podlažie	90 482,88	84 149,08
Spolu	180 445,31	167 814,14

2.1.2 Rodinný dom so súp. č. 6 na pozemku s parc. č. 61/4 v kat. ú. Turá - starý

POPIS STAVBY

Budovu so súp. č. 6 na pozemku s parc. č. 61/4 v kat. ú. Turá, vychádzajúc z predložených dokladov, ako aj jej skutočného účelu užívania pre účely stanovenia jej všeobecnej hodnoty, charakterizujem ako rodinný dom.
Budova rodinného domu sa nachádza na pozemku s parc. č. 61/4 v kat. ú. Turá - zameraný geometrickým plánom na oddelenie parciel 61/3, 64/10-16; vypracovaný Geoedetická kancelária Urban-Lauko, nám. Šoltésovej 14, Levice;

číslo plánu 43/2015 zo dňa 15.05.2015; úradne overil Ing. Rika Zakhariášová, Okresný úrad Levice, katastrálny odbor, číslo: 464/2015 zo dňa 25.05.2015 -, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, v centra obce, v obytnej časti. Jedná sa o samostatne stojacu budovu s dvoma nadzemnými podlažiami, bez podpivničenja, sedlovou strechou.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Vek budovy som stanovil vychádzajúc z výsledkov miestnej obhliadky, odborného odhadu ako i potvrdenia Obce Turáa zo dňa 01.12.2022. Zahájenie užívania budem uvažovať od roku 1920. Na rodinnom dome bola počas jeho užívania vykonávaná potrebná pravidelná údržba. Údržba prvkov krátkodobej životnosti je tiež zabezpečovaná. Predpokladaná životnosť stavby murovanej vzhľadom na jej technický stav zistený pri miestnej obhliadke a účel užívania určujem na 110 rokov.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Prvé nadzemné podlažie dispozične pozostáva z dvoch obytných miestností, kuchyne s jedálňou.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY:

Základy rodinného domu tvoria monolitické železobetónové základové pásy bez vodorovnej izolácie proti zemnej vlhkosti. Zvislé konštrukcie podlažia sú murované v prevažnej časti z nepálených tehál v prevažujúcej hrúbke 0,45 m; deliace priečky sú taktiež z nepálených tehál. Vnútorne omietky na podlaží sú vápenné hladké. Stropná konštrukcia podlažia je s rovným podhľadom drevená trámová, s horným a dolným dreveným záklopom. Valbová strecha je so drevenou nosnou konštrukciou so stojatou stolicou, krytinou z pálených škridiel jednodrážkoviek. Klampiarske konštrukcie strechy sú vyhotovené z obojstranne pozinkovaného farbeného plechu - úplné strechy. Klampiarske konštrukcie ostatné sú taktiež vyhotovené z obojstranne pozinkovaného farbeného plechu. Fasádne omietky sú nad 2/3 omietanej steny omietky vápenné, obklady nie sú vyhotovené. Dvere na podlaží sú drevené hladké plné alebo zasklené (osadené do kovových zárubní), okná sú drevené dvojité s doskovým ostením. Podlahy v obytných miestnostiach sú z palubovky, pričom v ostatnej miestnosti je taktiež palubovka. Elektroinštalácia podlažia je len svetelná. Rozvod vody je vyhotovený z Pe potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja. Zdrojom teplej vody je elektrický zásobníkový ohrievač vody, umiestnený v kuchyni. Kanalizácia je z plastového potrubia. Vybavenie kuchyne pozostáva: drezové umývadlo, kuchynská linka je na báze dreva a rozvinutej šírky 2,00 m'. Vodovodná batéria je páková nerezová. Na podlaží okrem toho sa nenachádzajú žiadne iné vybavenia a konštrukcie, ktoré by mali vplyv na výšku jej technickej hodnoty.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kze
1. NP	1920	16,67*5,97	99,52	120/99,52=1,206

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	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
4	Murivo	
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160

6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhlľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	135
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostiením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	5470

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	110
37	Vnútorné vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	Spolu	215

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]
I. NP	$(5470 + 215 * 1,206) / 30,1260$	190,18

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
----------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

1. NP	1920	102	8	110	92,73	7,27
-------	------	-----	---	-----	-------	------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$190,18 \text{ €/m}^2 \cdot 99,52 \text{ m}^2 \cdot 3,307 \cdot 0,95$	59 461,11
Technická hodnota	$7,27\% \text{ z } 59 461,11$	4 322,82

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot uličný na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá

Plot uličný v celkovej dĺžke 13,20 m bol postavený a je užívaný od roku 1970 - podľa odborného odhadu. Nachádza sa na hranici pozemkov s parc. č. 61/3 a s parc. č. 109/1 (verejné priestranstvo). Betónový základ je vyhotovený po celej dĺžke, s betónovou podmurovkou. Vlastné teleso plotu je z oceľových profilov na rámoch. Výška výplne plotu je 1,22 m. V tomto oplotení budem uvažovať aj uličné plotové vráta a vrátka z kovových profilov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ ¹
1.	Základy vrátane zemných prác: z betónu	13,20 m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická	13,20 m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	16,10 m ²	435	14,44 €/m ²
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: 13,20 m
Pohľadová plocha výplne: $13,20 \cdot 1,22 = 16,10 \text{ m}^2$
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 uličný na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá	1970	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(13,20 \text{ m} \cdot 53,98 \text{ €/m} + 16,10 \text{ m}^2 \cdot 14,44 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 3,307 \cdot 0,95$	4 157,22

Technická hodnota	13,33 % z 4 157,22 €	554,16
-------------------	----------------------	--------

2.2.2 Studňa kopaná na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá

Studňa kopaná sa nachádza na pozemku s parc. č. 61/3, vo dvore rodinného domu. Je vyhotovená z betónových skruží s priemerom 1,00 m, s hĺbkou 8,00 m. Užívaná je od roku 1958. Slúži na polievanie záhrady.

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 elektrických 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 pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá	1958	64	36	100	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 3 \text{ m} + 357,83 \text{ €/ks} \cdot 1 \text{ ks}) \cdot 3,307 \cdot 0,95$	3 810,54
Technická hodnota	36,00 % z 3 810,54 €	1 371,79

2.2.3 Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá

Vodovodná prípojka bola realizovaná a užíva sa od roku 2014 z Pe rúr DN 25. Zásobuje pitnou vodou rodinný dom. Meranie spotreby vody je zriadené vo vodomernej šachte vo dvore rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 36,00 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 [%]
Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá	2014	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$36 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,307 * 0,95$	4 692,49
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 4 692,49 \text{ €}$	3 941,69

2.2.4 Vodomerná šachta na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá

Vodomerná šachta betónová s oceľovým poklopom je umiestnená na pozemku s parc. č. 61/3 (vo dvore rodinného domu). Užívaná je od roku 2014. Slúži na meranie vody z verejného vodovodu, spolu s výbavou na meranie a s armatúrami.

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 zamernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,42 * 1,23 * 1,50 = 2,62 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,307$
Koefficient 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 pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá	2014	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,62 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,307 * 0,95$	2 092,93
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 2 092,93 \text{ €}$	1 758,06

2.2.5 Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá

Kanalizačná prípojka - gravitačná - odvádza splaškové vody z rodinného domu do žumpy. Bola postavená počas výstavby rodinného domu a užíva sa od roku 2015.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $9,00+18,00 = 27 \text{ bm}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá	2015	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,307 * 0,95$	2 407,32
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 2 407,32 \text{ €}$	2 070,30

2.2.6 Žumpa na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá

Žumpa je vyhotovená ako prefa betónová, izolovaná. Služi na prechodné uskladnenie splaškovej vody, a užívaná je od roku 2015.

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: $12,00 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koefficient 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 pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá	2015	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,307 * 0,95$	4 067,05
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 4 067,05 \text{ €}$	3 497,66

2.2.7 Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá

Plynová prípojka bola realizovaná a užívaná od roku 2014 z Pe rúr DN 32. Zásobuje zemným plynom rodinný dom z uličného rozvodu STL plynu. Meranie spotreby je zriadené v plechovej skrini za uličným oplotením rodinného domu, prístup len z predzáhradky.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $18,00+30,00 = 48 \text{ bm}$
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 [%]
Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá	2014	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$48 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,307 * 0,95$	2 127,78
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 2 127,78 \text{ €}$	1 787,34

2.2.8 Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá

Spevnené plochy sú vyhotovené z monolitického betónu. Užívané sú od roku 2015. Sú ním spevnené plochy pri vstupe, plocha pred vstupom do rodinného domu, chodník ku zadnej časti.

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: $34,00 * 1,25 + 1,00 * 6,20 + 4,35 * 4,00 = 66,1 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 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 na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá	2015	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$66,1 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,307 * 0,95$	1 792,13
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 1 792,13 \text{ €}$	1 541,23

2.2.9 Vonkajšie schody na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá

Vonkajšie predložené schody sú vyhotovené na železobetónových nosníkoch (prístup na 2. NP rodinného domu), s povrchom nástupnic z keramickej dlažby. Užívajú sa od roku 2015.

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: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $760/30,1260 = 25,23 \text{ €/bm stupňa}$
 Počet merných jednotiek: $19 * 1,60 = 30,4 \text{ bm stupňa}$
 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 pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá	2015	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30,4 \text{ bm stupňa} * 25,23 \text{ €/bm stupňa} * 3,307 * 0,95$	2 409,62
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 2 409,62 \text{ €}$	2 072,27

2.2.10 Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá

Elektrická prípojka káblková v zemi, je vyhotovená z vedenia Cu 4Bx16 mm². Užíva sa od roku 2015.

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.v) káblková prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 525/30,1260 = 17,43 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 €/bm
Počet merných jednotiek: 15,00 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,307$
Koefficient 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 pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá	2015	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 3,307 * 0,95$	821,38
Technická hodnota	86,00 % z 821,38 €	706,39

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Rodinný dom		
Rodinný dom so súp. č. 6 na pozemku s parc. č. 61/4 v kat. ú. Turá – nový	180 445,31	167 814,14
Plot uličný na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá	4 157,22	554,16
Studia kopaná na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá	3 810,54	1 371,79
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá	4 692,49	3 941,69
Vodomerná šachta na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá	2 092,93	1 758,06
Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá	2 407,32	2 070,30
Žumpa na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá	4 067,05	3 497,66
Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá	2 127,78	1 787,34
Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá	1 792,13	1 541,23
Vonkajšie schody na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá	2 409,62	2 072,27
Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá	821,38	706,39
Celkom za Vonkajšie úpravy	20 410,70	17 374,94
Spolu pre skupinu: Rodinný dom – nový	208 823,77	187 115,03

Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Rodinný dom		
Rodinný dom so súp. č. 6 na pozemku s parc. č. 61/4 v kat. ú.	59 461,11	4 322,82
Turá - starý	59 461,11	4 322,82
Spolu pre skupinu: Rodinný dom – starý		
Celkom:	268 284,88	191 437,85

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Rodinný dom - nový

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom so súp. č. 6 s príslušenstvom nachádza v obci Turá, na pozemku s parc. č. 61/4, v kat. ú. Turá, okres Levice (vzdialenosť od centra obce je 0,10 km, od okresného mesta Levice je na cca 16,00 km). Rodinný dom je samostatne stojací objekt - dom, s dvorom a výborným dispozičným riešením. Nachádza medzi stavbami rodinných domov so štandardným vybavením, v obci s počtom obyvateľov do 500 (216), v centre obce, v obytnej časti. Je prístupný z verejného priestranstva s parc. č. 190/1 - vedený na liste vlastníctva č. 1 Obce Turá.

V čase vykonania posudku dopyt po obdobných nehnuteľnostiach ako sú ohodnocované nehnuteľnosti v danej lokalite je v rovnováhe v porovnaní s ponukou. Súčasný technický stav nehnuteľnosti je primeraný veku stavby; nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu. Prevládajúca zástavba v okolí je na bývanie - rodinné domy. Pracovné príležitosti sú dobré, nezamestnanosť je do 5% (4,63%). Príslušenstvo nehnuteľnosti je vhodné, bez dopadu na jej cenu celkovú; typ nehnuteľnosti je priaznivý - samostatne stojací dom, s dvorom. Z priliehajúcich pozemkov nehnuteľnosti je možnosť napojenia na inžinierske siete: verejný vodovod, plynovod, rozvod elektriny, telefón. Komunikačný systém v okolí rodinného domu: autobus. Pred budovou rodinného domu je možnosť parkovania na okraji miestnej komunikácie. Hustota obyvateľstva je priemerná v mieste stavby. Orientácia nehnuteľnosti rodinného domu (hlavných miestností) je juho-východné. Konfigurácia terénu je rovinná. Obec Turá je obec s počtom obyvateľov do 500, nachádza sa tu obchod s potravinami a rozličným tovarom; športové zariadenia, reštaurácia; obecny úrad. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby je les, park vo vzdialenosti menej ako 1000 m. V bezprostrednom okolí budovy rodinného domu životné prostredie je rušené len bežným hlukom a prachom od dopravy, tiché prostredie. Ochranné pásma v tesnej blízkosti nehnuteľností sa nenachádzajú. Platný smerný územný plán obce neuvažuje so zmenou územia. Možnosť ďalšieho rozšírenia je menej ako trojnásobok súčasnej zástavby. Nehnuteľnosti sú bez výnosu.

b.) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť - rodinný dom so súp. č. 6 s príslušenstvom je užívaný na účel, za ktorým bol aj postavený, t.j. výlučne na bývanie. Svojím dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavenej plochy, veľkosťou okolitého pozemku, ako aj účelom, pre ktorý bol povolený rodinný dom, je predurčený na celoročné bývanie. Je to nehnuteľnosť bez výnosu. Nehnuteľnosti boli nadobudnuté prevodom a vlastnou investíciou.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na základe výpisu z listu vlastníctva č. 286 zo dňa 22.11.2022 na nehnuteľnostiach tvoriacich predmet znaleckého posudku nie je zriadená taká farcha, ktorá by obmedzovala užívanie nehnuteľností. Je ale zriadené V-4081/2015 - Zmluva o zriadení záložného práva č. 404525/Za/1 zo dňa 20.8.2015 v prospech Československá obchodná banka, a.s. Bratislava, IČO 36854140 na pozemky registra CKN parc. č. 61/3, 61/4 a stavbu rodinného domu so súp. č. 6 na parc. CKN č. 61/4 - v.z. 52/15.

V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľností.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Rodinný dom so súp. č. 6 na pozemku s parc. č. 61/4 s príslušenstvom, sa nachádza v obci Turá, v obytnej zóne obce, v obytnej polohe, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, z hľadiska účelu užívania v dobrej polohe. Dopyt po obdobných nehnuteľnostiach v mieste a čase vykonania posudku je v rovnováhe v porovnaní s ponukou. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľností, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt

po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie (predajnosti) vo výške 0,40.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4
Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,200	10	12,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	9	10,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,800	5	4,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,400	7	2,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,220	7	1,54
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupňa, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,220	10	2,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,400	8	3,20
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosť zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,20

17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,220	7	1,54
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľností bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	0,800	20	16,00
Spolu				180	135,04

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 135,04 / 180$	0,75
Všeobecná hodnota	$VSHs = TH * k_{PD} = 187\,115,03 \text{ €} * 0,750$	140\,336,27 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Pozemky s parc. č. 61/3 a parc. č. 61/4 v kat. ú. Turá, sú vedené na liste vlastníctva č. 286, ako zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 1077 a 197 m². Pozemky ležia zastavanom území obce Turá, ktorá má počet obyvateľov do 500, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, v centra obce, v obytnej časti. Sú rovinného charakteru, prístup je po spevnenej komunikácii s možnosťou napojenia z rozvodov inžinierskych sietí - nachádzajúce v blízkosti pozemku - na elektriku, zemný plyn, verejný vodovod, telefón. Na pozemku s parc. č. 61/4 nachádza stavba rodinného domu so súp. č. 6. Vzhľadom na polohu pozemkov, záujem o kúpu okolitých pozemkov, sa jedná o pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu. Nie sú známe žiadne negatívne účinky okolia, ktoré by mohli upravovať všeobecnú cenu pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
61/3	zastavaná plocha a nádvorie	1077,00	1/1	1077,00
61/4	zastavaná plocha a nádvorie	197,00	1/1	197,00
Spolu výmera				1\,274,00

Obec:

Turá

Východisková hodnota:

$VH_{MI} = 3,32 \text{ €/m}^2$

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	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná oloha)	1,20
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu	3,00
k_R koeficient redukovujúcich	0. nevyskytuje sa	1,00

faktorov

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	4,3740
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 4,3740$	14,52 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 61/3	$1\,077,00 \text{ m}^2 * 14,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	15 638,04
parc. č. 61/4	$197,00 \text{ m}^2 * 14,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 860,44
Spolu		18 498,48

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Rodinný dom - starý

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom so súp. č. 6 s príslušenstvom nachádza v obci Turá, na pozemku s parc. č. 61/4, v kat. ú. Turá, okres Levice (vzdialenosť od centra obce je 0,10 km, od okresného mesta Levice je na cca 16,00 km). Rodinný dom je samostatne stojací objekt - dom, s dvorom a výborným dispozičným riešením. Nachádza medzi stavbami rodinných domov so štandardným vybavením, v obci s počtom obyvateľov do 500 (216), v centre obce, v obytnej časti. Je prístupný z verejného priestranstva s parc. č. 190/1 - vedený na liste vlastníctva č. 1 Obce Turá.

V čase vykonania posudku dopyt po obdobných nehnuteľnostiach ako je ohodnocovaná nehnuteľnosť v danej lokalite je výrazne nižší v porovnaní s ponukou. Súčasný technický stav nehnuteľnosti je neprimeraný veku stavby; vyžaduje opravu a rozsiahlu rekonštrukciu. Prevládajúca zástavba v okolí je na bývanie - rodinné domy. Pracovné príležitosti sú dobré, nezamestnanosť je do 5% (4,63%). Príslušenstvo nehnuteľnosti je vhodné, bez dopadu na jej cenu celkovú; typ nehnuteľnosti je priaznivý - samostatne stojací dom, s dvorom. Z príslušených pozemkov nehnuteľností je možnosť napojenia na inžinierske siete: verejný vodovod, plynovod, rozvod elektriny, telefón. Komunikačný systém v okolí rodinného domu: autobus. Pred budovou rodinného domu je možnosť parkovania na okraji miestnej komunikácie. Hustota obyvateľstva je priemerná v mieste stavby. Orientácia nehnuteľnosti rodinného domu (hlavných miestností) je juho-východná. Konfigurácia terénu je rovinná. Obec Turá je obec s počtom obyvateľov do 500, nachádza sa tu obchod s potravinami a rozličným tovarom; športové zariadenia, reštaurácia; obecný úrad. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby je les, park vo vzdialenosti menej ako 1000 m. V bezprostrednom okolí budovy rodinného domu životné prostredie je rušené len bežným hlukom a prachom od dopravy, tiché prostredie. Ochranné pásma v tesnej blízkosti nehnuteľností sa nenachádzajú. Platný smerný územný plán obce neuvažuje so zmenou územia. Možnosť ďalšieho rozšírenia je menej ako trojnásobok súčasnej zástavby. Nehnuteľnosti sú bez výnosu.

b.) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť - rodinný dom so súp. č. 6 s príslušenstvom je užívaný na účel, za ktorým bol aj postavený, t.j. výlučne na bývanie. Svojím dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavenej plochy, veľkosťou okolitého pozemku, ako aj účelom, pre ktorý bol povolený rodinný dom, je predurčený na celoročné bývanie. Je to nehnuteľnosť bez výnosu. Nehnuteľnosti boli nadobudnuté prevodom a vlastnou investíciou.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na základe výpisu z listu vlastníctva č. 286 zo dňa 22.11.2022 na nehnuteľnostiach tvoriacich predmet znaleckého posudku nie je zriadená taká ťarcha, ktorá by obmedzovala užívanie nehnuteľností. Je ale zriadené V-4081/2015 - Zmluva o zriadení záložného práva č. 404525/Zal/1 zo dňa 20.8.2015 v prospech Československá obchodná banka, a.s.

Bratislava, IČO 36854140 na pozemky registra CKN parc. č. 61/3, 61/4 a stavbu rodinného domu so súp. č. 6 na parc. CKN č. 61/4 - v.z. 52/15.

V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľností.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Rodinný dom so súp. č. 6 na pozemku s parc. č. 61/4 s príslušenstvom, sa nachádza v obci Turá, v obytnej zóne obce, v obytnej polohe, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, z hľadiska účelu užívania v dobrej polohe. Dopyt po obdobných nehnuteľnostiach v mieste a čase vykonania posudku je výrazne nižší v porovnaní s ponukou. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie (predajnosti) vo výške 0,40.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{pdI}	Váha v _I	Výsledok k _{pdI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,040	13	0,52
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,040	8	0,32
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.)	IV.	0,220	6	1,32
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	9	10,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,800	5	4,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,400	7	2,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,220	7	1,54

13	železnica, alebo autobus Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,220	10	2,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,400	8	3,20
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,220	7	1,54
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			180	107,20

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 107,2 / 180$	0,596
Všeobecná hodnota	$VŠHs = TH * k_{PD} = 4\,322,82 \text{ €} * 0,596$	2 576,40 €

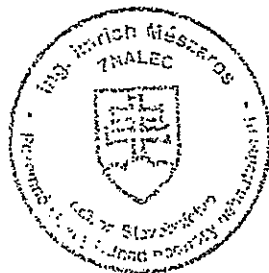
III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností rodinného domu so súp. č. 6 na pozemku s parc. č. 61/4, pozemkov s parc. č. 61/3 a parc. č. 61/4 v kat. ú. Turá, obec Turá, okres Levice.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Rodinný dom	
Rodinný dom so súp. č. 6 na pozemku s parc. č. 61/4 v kat. ú. Turá - nový	125 860,60
Plot uličný na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá	415,62
Studňa kopaná na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá	1 028,84
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá	2 956,27
Vodomerná šachta na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá	1 318,54
Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá	1 552,72
Žumpa na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá	2 623,24
Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá	1 340,50
Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá	1 155,92
Vonkajšie schody na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá	1 554,20
Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 61/3 v kat. ú. Turá	529,79
Spolu za Vonkajšie úpravy	13 031,20
Spolu stavby	140 336,27
Pozemky	
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 61/3 (1 077 m ²)	15 638,04
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 61/4 (197 m ²)	2 860,44
Spolu pozemky (1 274,00 m ²)	18 498,48
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Rodinný dom	158 834,75
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Rodinný dom - starý	
Rodinný dom so súp. č. 6 na pozemku s parc. č. 61/4 v kat. ú. Turá - starý	2 576,40
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Rodinný dom - starý	2 576,40
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny	161 411,15
Všeobecná hodnota zaokrúhlená	161 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstošestdesiatjedentisíc Eur	



V Kolárove, dňa 02.12.2022

Ing. Imrich Mészáros

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 11.10.2022 (1 strana)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 286, zo dňa 22.11.2022, pre kat. ú. Turá, obec Turá, okres Levice, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra nehnuteľností (3 strany)
3. Informatívna kópia z mapy na parcelu 61/3, zo dňa 22.11.2022, pre kat. ú. Turá, obec Turá, okres Levice, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra nehnuteľností (1 strana)
4. Geometrický plán na oddelenie parciel 61/3, 64/10-16; vypracovaný Geoedetická kancelária Urban-Lauko, nám. Šoltésovej 14, Levice; číslo plánu 43/2015 zo dňa 15.05.2015; úradne overil Ing. Rika Zakhariášová, Okresný úrad Levice, katastrálny odbor, číslo: 464/2015 zo dňa 25.05.2015 (1 strana)
5. Stavebného povolenia stavby "Zmena rodinného domu prístavbou a nadstavbou", vydané Obcou Turá, č.j.: 207/2015-Buch. zo dňa 27.07.2015 (4 strany)
6. Potvrdenia o veku stavieb, vydané Obcou Turá zo dňa 01.12.2022 (1 strana)
7. Situácia (1 strana)
8. Pôdorys 1. NP rodinného domu (1 strana)
9. Pôdorys 2. NP rodinného domu (1 strana)
10. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností (2 strany)



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Imrich Mészáros
Dlhá 25
949 03 Kolárovo

V Bratislave, dňa 11.10.2022

Vec: Objednávka znaleckého posudku

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

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

LV č.	Okresný úrad – kat. odbor	Katastrálne územie	Obec
286	Levice	Turá	Turá

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
61/3	Zastavaná plocha a nádvorie	1077	286
61/4	Zastavaná plocha a nádvorie	197	286

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.	Popis stavby	LV č.
6	61/4	Rodinný dom	286

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

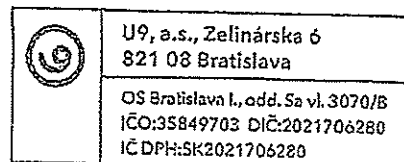
Titul, meno a priezvisko:	Mgr. Mihal Kotvaš, [redacted]
Bydlisko:	[redacted]
Dátum narodenia:	[redacted]

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 03.11.2022 o 16:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

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

S pozdravom



U9, a.s.
v z. JUDr. Tibor Molnár

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky;

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

Okres : 402 Levice
Obec : 502880 Turá
Katastrálne územie : 865656 Turá

Dátum vyhotovenia : 22.11.2022
Čas vyhotovenia : 19:12:51
Údaje platné k : 21.11.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 286

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
61/3	1077	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Plomba vyznačená na základe V-6531/2022 (Zmluva o zriadení záložného práva)							
Iné údaje: Bez zápisu							
61/4	197	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Plomba vyznačená na základe V-6531/2022 (Zmluva o zriadení záložného práva)							
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 6 evidovanej na pozemku parcelné číslo 61/4							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
6	61/4	10	Rodinný dom		1
Plomba vyznačená na základe V-6531/2022 (Zmluva o zriadení záložného práva)					
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
1	Kotvaš Mihal [REDACTED], Dátum narodenia: [REDACTED] Titul nadobudnutia V-4732/2014 - Kúpna zmluva zo dňa 22.09.2014, v.z. 110/14 V-2735/2015 - kúpna zmluva zo dňa 11.6.2015, geom. plán č.43/2015, ZPM č.223 zo dňa 25.5.2015.-vz.48/15. R-332/2015 zo dňa 12.6.2015, Stanovisko zo dňa 3.6.2015 č.OU-LV-PLO-2015/008001-002.-vz.48/15. Iné údaje P-1435/2021 - vz.75/2021	1/1
	Poznámky P-239/2021 zo dňa 15.02.2021 - Začatie výkonu záložného práva záložného veriteľa - Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36 854 140, predajom na dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v z.n.p. o dobrovoľných dražbách na pozemok registra C-KN parc.č. 61/3, 61/4 a na stavbu rodinný dom súp.č. 6 na parc.č. 61/4 vo vlastníctve Mgr. Mihal Kotvaš [REDACTED] v podiele 1/1. - vz. 17/21	K nehnuteľnosti -

Správca

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		

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 vlastníčkovi
Neevidovaní		

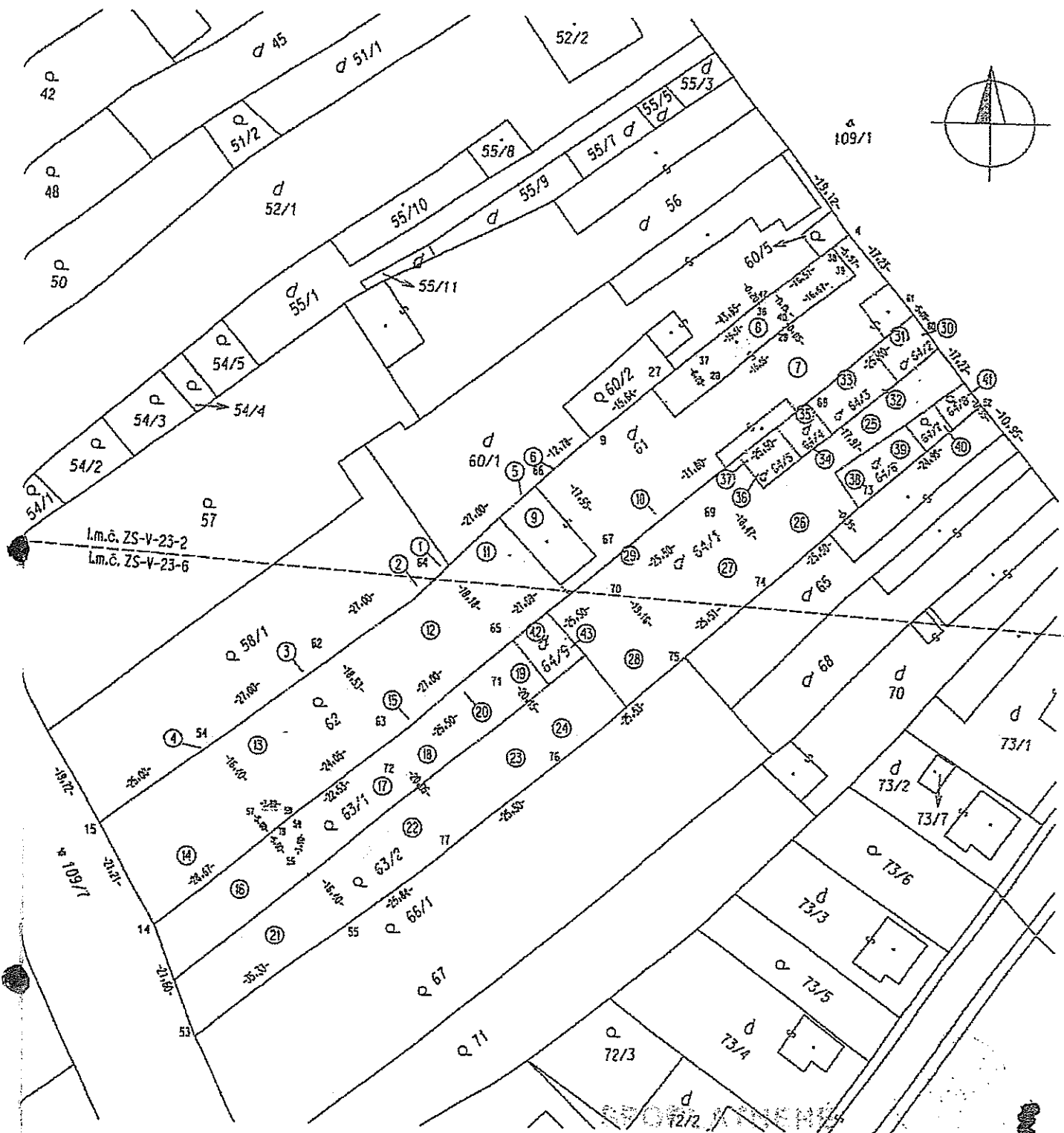
ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	V-4081/2015 - Zmluva o zriadení záložného práva č. 404525/Za/1 zo dňa 20.8.2015 v prospech Československá obchodná banka, a.s. Bratislava, IČO 36854140 na pozemky registra CKN parc. č. 61/3, 61/4 a stavbu rodinného domu so súp. č. 6 na parc. CKN č. 61/4 - v.z. 52/15.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Levice	Obec	Turá	Katastrálne územie	Turá
	Číslo zákazky	Vektorová mapa			Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 61/3					
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia 22.11.2022 19:19:30			Bez autorizácie			
Údaje platné k 21.11.2022 18:00:00						



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

hotoviteľ	Kraj	Nitriansky	Okres	Levice	Obec	Turá
GEODETICKÁ KANCELÁRIA URBAN - LAUKO	Kat. územie	Turá	Číslo plánu	43/2015	Mapový list č.	ZS-V-23-2, 6

nám. Šoltésovej č. 14, 934 01 Levice
IČO: 36 796 336

GEOMETRICKÝ PLÁN

na oddelenie parciel 61/3-9, 64/10-16

Výhotovil		Autorizačne overil		Úradne overená	
Meno:		Meno:		Meno:	
15.5.2015		15.5.2015		15.5.2015	
Ing. Ivan Palárik		Ing. Pavel Lauko		Ing. Erika Zakhariášová	
Vše hranice boli v prírode označené		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overená podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Miesto podrobného merania (meračský náčrt) č.		Pečiatka z bodu			
223					
Hranice bodov označených číslami a ostatné					

OBEC TURÁ

Č.j.: 207/2015-Buch

V Turej, dňa 27.07.2015

STAVEBNÉ POVOLENIE

Žiadateľ : Mihai KOTVAŠ

bytom : [REDACTED]

požiadal dňa 01.07.2015 o stavebné povolenie na stavbu :

„Zmena rodinného domu prístavbou a nadstavbou“

Obec Turá, ako miestne a vecne príslušný stavebný úrad, podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon), prerokoval žiadosť stavebníka podľa § 39a ods. 4 stavebného zákona v územnom konaní o umiestnení stavby spojenom so stavebným konaním a po posúdení a preskúmaní žiadosti o stavebné povolenie podľa § 37, § 62 v spojitosti s § 63 stavebného zákona rozhodol takto :

stavba : „Zmena rodinného domu prístavbou a nadstavbou“

pozostávajúca z :

* *Zmena rodinného domu bude po prístavbe a nadstavbe pozostávať z :*

- 1.NP : vstupná hala, pracovňa, sklad, kúpeľňa s WC, schodisko, obývacia izba, kuchyňa s jedálňou, sklad, garáž, terasa, technická miestnosť, kotolňa,
: kuchyňa s jedálňou, špajza, kúpeľňa, WC, izba,
- 2.NP : chodba, šatník, štyri izby, dve samostatné WC, dve kúpeľne a dva balkóny, terasa,
: vonkajšie schodisko, vstupná chodba, obývacia izba, špajza, kuchyňa s jedálňou,
chodba, dve izby, pracovňa, samostatné WC, kúpeľňa,

* navrhovaná kanalizačná prípojka napojená na novonavrhovanú žumpu,

* existujúca vodovodná prípojka,

* existujúca plynová prípojka,

v obci : Turá,

katastrálne územie : Turá,

na pozemku parc.č. : C-KN 61/3, 61/4,

vedenom na výpise z listu vlastníctva č. 286 ako zastavané plochy a nádvoria vo vlastníctve žiadateľa,

sa podľa § 66 stavebného zákona a § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

p o v o ľ u j e.

Na umiestnenie a uskutočnenie stavby sa na podklade § 39a ods. 1 a 2, § 66 stavebného zákona a § 10 ods. 1 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. určujú tieto podmienky :

1. Stavba „Zmena rodinného domu prístavbou a nadstavbou“, v obci : Turá, katastrálne územie : Turá, na pozemku parc.č.: C-KN 61/3, 61/4, bude osadená tak, ako je to zakreslené v situačnom výkrese v M 1 : 200, ktorý je nedeliteľnou súčasťou overenej projektovej dokumentácie a to nasledovne :
 - prístavba rodinného domu bude priamo naväzovať na existujúci rodinný dom a bude osadená na jeho čelnej severovýchodnej strane,
 - od spoločnej hranice s pozemkom parc.č. 61/9 bude osadená vo vzdialenosti 5,50 m,
 - od spoločnej hranice s pozemkom parc.č. 109/1 bude osadená vo vzdialenosti 4,45 m,
 - výškové osadenie : podlaha prízemí ± 0,000 bude osadená 0,200 m nad úroveň P.B. za ktorý bol zvolený okolitý upravený terén.
2. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní. Prípadné zmeny nesmú byť urobené bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu. Overená projektová dokumentácia v stavebnom konaní je súčasťou stavebného povolenia a je priložená k stavebnému povoleniu ktoré obdržal navrhovateľ.
3. Pri uskutočňovaní stavby je potrebné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať o ochranu zdravia osôb.
4. Pri stavbe a jej uskutočňovaní budú dodržané ustanovenia § 43i stavebného zákona, ustanovenia §§ 48 - 53 stavebného zákona o všeobecných technických požiadavkách na uskutočnenie stavieb, príslušné ustanovenia STN a stavebné výrobky použité pri výstavbe musia mať doklady o overení požadovaných vlastností v zmysle § 43f stavebného zákona.
5. Stavba bude ukončená najneskôr do : 36 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia
- 5.1. Stavba sa bude uskutočňovať : svojpomocou
Stavebný dozor bude vykonávať : Jozef Komorný, [redacted]
Stavbu a jej zmenu môže uskutočňovať len právnická osoba alebo fyzická osoba oprávnená na vykonávanie stavebných prác podľa osobitných predpisov a vedenie uskutočňovania stavby vykonáva stavbyvedúci (§ 44 ods. 1 stavebného zákona).
- 5.2. Stavebníkovi sa v zmysle §§ 66 ods. 2 písm. h) stavebného zákona ukladá povinnosť oznámiť stavebnému úradu začatie stavby.
6. Stavebný úrad v zmysle § 75a ods. 1 stavebného zákona upúšťa od vytýčenia priestorovej polohy oprávnenými osobami. Za súlad priestorovej polohy stavby s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní zodpovedá stavebník (§ 75a ods. 2 stavebného zákona).

7. Podmienky napojenia na inžinierske siete a úprava staveniska :

- objekt je napojený na vožu existujúcou vodovodnou prípojkou z verejného vodovodu,
- navrhovaná kanalizácia z rúr PVC DN 150, 125, 100 bude napojená na navrhovanú prefabrikovanú 10 m³ žumpu,
- zdrojom tepla na vykurovanie a prípravu TUV bude kondenzačný kotol Cerapur Komfort 28-3A na spaľovanie zemného plynu a externý nepriamo ohrievaný zásobníkový ohrievač teplej vody s objemom 120 l, vykurovací systém je konvekčný (doskové radiátory) s menovitým spádom 65/50 °C,
- STL prípojka je existujúca, nízkotlakový rozvod plynu bude k rodinnému domu vedený v zemi z rúr oceľových bezšvových,
- navrhovaná elektrická prípojka napojená na elektrickú vzdušnú sieť bude povolená v samostatnom konaní ako drobná stavba

8. Podmienky vyplývajúce z vyjadrení dotknutých orgánov : bez podmienok

9. Námietky a pripomienky účastníkov konania :

- Jozef Komorný, [REDACTED]
 - Ing. Juraj Jaškovský, [REDACTED]
 - Eva Ješkova, [REDACTED]
 - ENEKO Levice s.r.o., Ing. Marián Šimonovič, [REDACTED]
 - Gabriel Šipoš, [REDACTED]
 - Michal Valkovský, [REDACTED]
- nevzniesli námietky ani pripomienky

10. Stavebník je povinný viesť o stavbe jednoduchý stavebný denník, ktorý spolupodpisuje osoba vykonávajúca stavebný dozor, resp. pri dodávateľskom spôsobe výstavby stavebný denník vedie dodávateľská organizácia (§ 46d stavebného zákona).
11. Pred začatím realizácie stavby je stavebník povinný požiadať správcov podzemných inžinierskych sietí o ich vytýčenie a v ich ochranných pásmach pracovať za dozoru a podľa podmienok správcov inžinierskych sietí. Pri križovaní a súbahu s inžinierskymi sieťami je nutné dodržať ochranné pásma v zmysle príslušných STN, zákonov a smerníc.
12. Pri vstupe na stavenisko bude umiestnená tabuľka "Stavba povolená" s údajmi : stavebník, názov stavby, číslo stavebného povolenia, stavebný dozor, začiatok a koniec výstavby, dodávateľ stavby (§ 43i ods. 3 písm. b) stavebného zákona).
13. V prípade vzniku odpadov je stavebník povinný s nimi nakladať v súlade s platnou legislatívou v odpadovom hospodárstve – zákon č. 223/2001 Z.z. o odpadoch v platnom znení.
14. Po ukončení stavby je stavebník povinný požiadať o kolaudáciu stavby príslušný stavebný úrad (§ 76 stavebného zákona).
15. Rozhodnutia stavebného úradu sú záväzné aj pre právnych nástupcov vlastníkov stavby a účastníkov konania (§ 70 a § 96a stavebného zákona).
16. Po ukončení prác uviesť všetky použité plochy do pôvodného stavu.
17. Stavebník, oprávnená osoba či organizácia uskutočňujúca stavbu, ako aj vlastníci stavby sú povinní umožniť orgánom štátneho stavebného dohľadu a nimi prizvaným znalcom vstupovať na stavenisko a do stavby, nazerať do jej dokumentácie a utvárať predpoklady pre výkon dohľadu (§ 100 stavebného zákona).
18. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného realizovania stavby uchovávať po celý čas jej užívania, pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdá novému nadobúdateľovi (§ 103 stavebného zákona).

STAVEBNÉ POVOLENIE stráca platnosť, ak do dvoch rokov, odo dňa kedy nadobudlo právoplatnosť, nebola stavba začatá (§ 67 ods. 2 stavebného zákona).

Odôvodnenie

Žiadateľ Mihal Kotvaš, bytom [redacted] požiadal dňa 01.07.2015 o stavebné povolenie na stavbu: „Zmena rodinného domu prístavbou a nadstavbou“, v obci: Turá, katastrálne územie: Turá, na pozemku parc.č.: C-KN 61/3, 61/4.

Stavebný úrad podľa § 39a ods. 4 stavebného zákona spojil územné konanie o umiestnení predmetnej stavby so stavebným konaním. Predložená žiadosť bola preskúmaná aj z hľadísk a v súlade s ustanoveniami § 37 a ďalej § 62 a § 63 stavebného zákona.

Začatie konania a začiatok stavebníkov v súlade s § 61 v spojitosti s § 34 stavebného zákona stavebný úrad dňa 01.07.2015 oznámil dotknutým orgánom a účastníkom konania, kde upustil od miestneho šetrenia a usnešenia rokovania v zmysle § 61 ods. 2 stavebného zákona a určil lehotu 7 pracovných dní na uplatnenie námietok a pripomienok. Zároveň však upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány na to, že ak v stanovenej lehote neuplatnia svoje námietky a pripomienky, na ich neskoršie podanie stavebný úrad nebude prihliadať. V tejto lehote neboli námietky a pripomienky vznesené. V konaní sa preukázalo, že umiestnením a uskutočnením stavby nie sú ohrozené verejné záujmy chránené týmito zákonmi a osobitnými predpismi ani nie sú neprimerane obmedzené alebo ohrozené práva a právom chránené záujmy účastníkov konania.

Dokumentácia stavby overená v spojenom územnom a stavebnom konaní je spracovaná v súlade so základnými požiadavkami na stavby v zmysle ustanovenia § 43d, § 43e a § 47 stavebného zákona a spĺňa požiadavky ustanovené vyhláškou 532/2002 Z.z..

Stanoviská dotknutých orgánov, ktoré obsahovali pripomienky k povoľovanej stavbe boli skoordinované a zahrnuté do podmienok tohoto rozhodnutia.

Po zvážení všetkých skutočností stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené, vo výrokovej časti tohoto rozhodnutia.

Poučenie

Odvolať podľa § 54 ods. 1 a 2 správneho poriadku je možné podať na Obci Turá v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia.

Rozhodnutie je vykonateľné až po nadobudnutí právoplatnosti.

Toto rozhodnutie možno preskúmať súdom podľa Druhej hlavy Piatej časti Občianskeho súdneho poriadku až po vyčerpaní všetkých riadnych opravných prostriedkov.

Jozef BOGÁR
starosta obce [redacted]

Rozhodnutie sa doručí:

1. Mihal Kotva, [redacted]
2. Jozef Komorný, [redacted]
3. Ing. Juraj Jalšovský, [redacted]
4. Eva Ješková, [redacted]
5. ENEKO Levice, s.r.o., Ing. Marián Šimonovič, [redacted]
6. Gabriel Šfpoš, [redacted]
7. Michal Valkovský, [redacted]

Na vedomie:

1. Okresný úrad Levice, odbor starostlivosti o životné prostredie, Dopravná 14, 934 03 Levice
2. RÚ verejného zdravotníctva Levice, Komenského 4, 934 38 Levice
3. OR hasičského a záchranného zboru Levice, Požiarnická 7, 934 01 Levice



Obec Turá , Turá č. 78, 935 51 Tekovský Hrádok

IČO: 003 076 02, mail: obec.tura@iangli.com, tel. 036/7793121

Katarína Hamšíková

Turá dňa 01.12.2022

E-mail : katarina.hamšikova@u9.sk

Potvrdenie

Obec Turá potvrdzuje ,že stavba rodinného domu so súpisným č. 6 na parc.reg. C 61/4 č. v kat. obce Turá , vlastník Mihal Kotvas *pozostáva z dvoch častí – predná časť* bola postavená pred účinnosťou zákona 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a doklady o ich povolení sa nezachovali , okolo roku 1920 – zadná časť bola postavená v roku 2016.

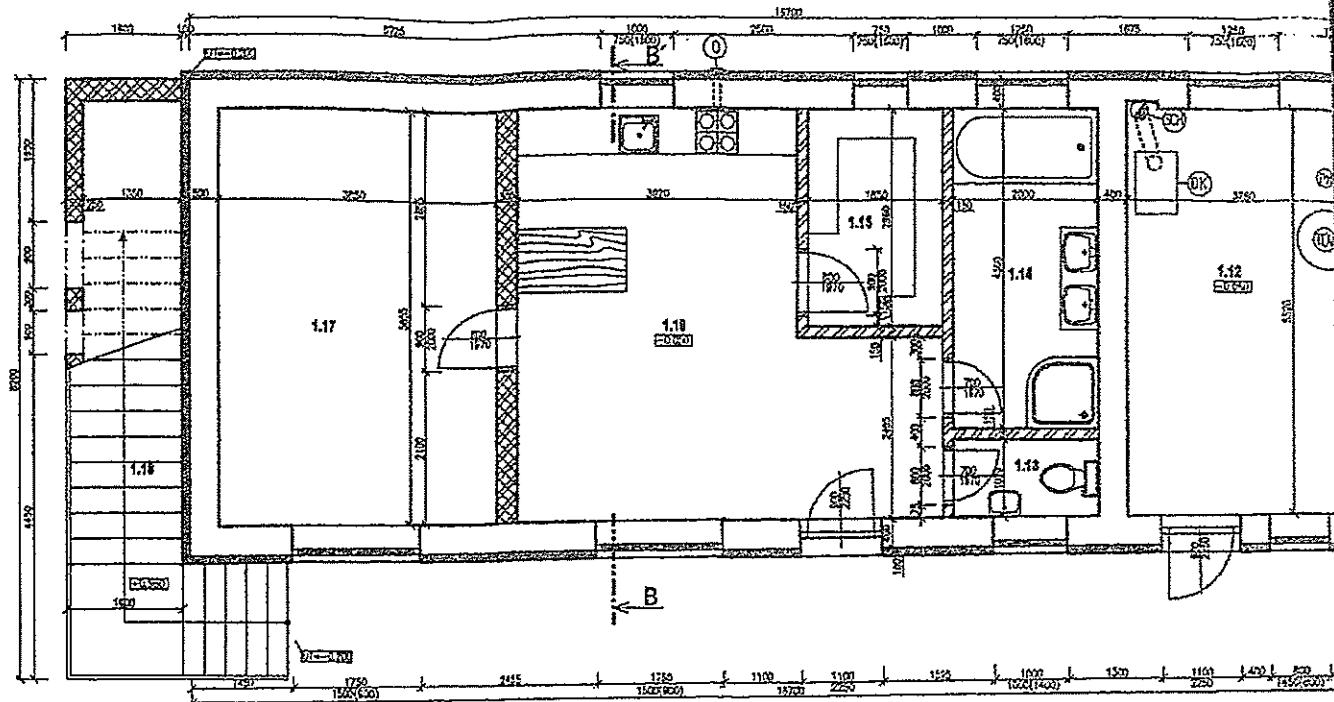
S pozdravom



Margareta Bogárová
starostka obce

PLANNING

Pôdorys 1.NP - nový stav



LEGENDA MIESTNOSTÍ

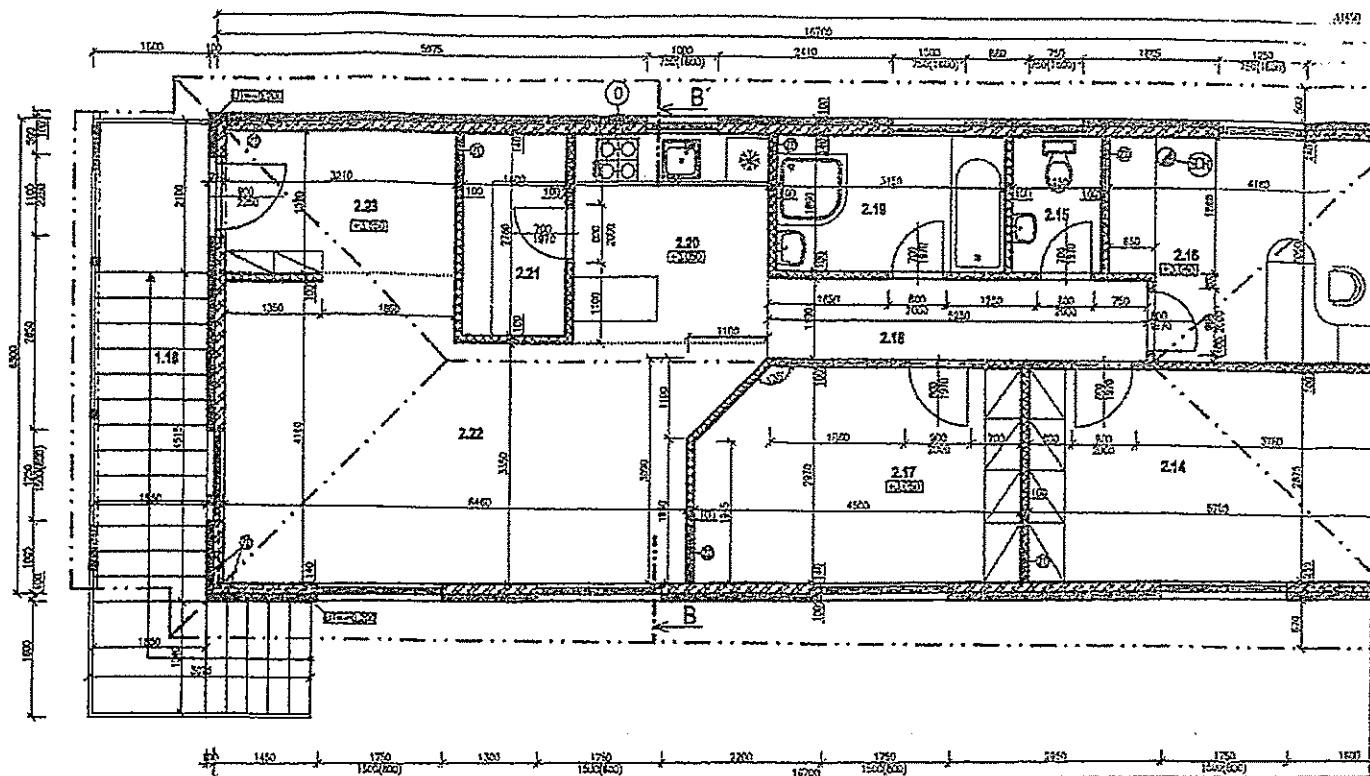
Č.M.	NÁZOV MIESTNOSTI	PLOCHA PODLAHY [m²]	VÝŠKA MIESTNOSTI [m]	PODLAHA
1.01	VSTUPNÁ HALA	7,85	2,75	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.02	PRACOVNIA	13,2	2,75	LAUNÁTOVÁ PODLAHA
1.03	SKLAD	4,75	2,75	LAUNÁTOVÁ PODLAHA
1.04	KÚPEĽňa+WC	3,7	2,75	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.05	OBÝVACIA IZBA	31,3	2,75	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.06	SCHODISKO	3,8		DREVENÉ NÁSTUPNICE
1.07	GARÁŽ	33,0	2,75	BETÓNOVÁ PODLAHA
1.08	SKLAD 2	10,45	2,75	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.09	KUCHYňa+JEDÁĽň	21,85	2,75	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.10	TEČL MIESTNOST	5,3	2,75	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.11	TERASA	15,8		KER. MRAZUV. DLAŽBA
1.12	KOTOLňa	18,2	2,7	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.13	WC	2,1	2,7	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.14	KÚPEĽňa	8,7	2,7	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.16	SPAŽA	5,45	2,7	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.18	KUCHYňa+JEDÁĽň	27,0	2,7	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.17	IZBA	21,8	2,7	LAUNÁTOVÁ PODLAHA
1.18	VOĽKÁŠIE SCHODYSKO	15,3		KER. MRAZUV. DLAŽBA
		250,55		

LEGENDA:

- PÔVODNÉ MURIVO Z PLNÝCH PÁLENÝCH TEHÁL, MUROVANÉ NA VÁP.-CEM. MALTE
- NOSNÉ MURIVO Z KERAMICKÝCH TEHÁL POROTHERM 30 Profi (250x300/250/x249mm), LEPENÉ S PENOU DRYFIX
- PRIEČKOVÉ MURIVO Z KERAMICKÝCH TEHÁL POROTHERM (497x115/140/x249mm), LEPENÉ S PENOU DRYFIX
- ODVETRANIE
- ⊕ KOMÍN SCHIEDEL ICS ø200
- ⊕ ZÁSOBNÍK TÚV
- ⊕ ELEKTRICKÝ ROZVÁDZAČ
- ⊕ PLYNOVÝ KOTOL
- ⊕ KOAXIÁLNY KOMÍN PRE KONDENZAČNÝ KOTOL (NAPR. AZB 919)

POZN.:
 -VÝŠKA PODLAHY ±0,000=+100,00m
 -ZATEPLENIE FASÁDY POLYSTYRÉNOM min. 100mm
 -MIESTNOST 1.12 (KOTOLňa) MUSÍ MAŤ OTVOR NA PRÍSUN VZDUCHU PRE KOTOL
 -SKUTOČNÉ ROZMERY KÓT PŘEMERAŤ NA STAVBE

Pôdorys 2.NP - nový stav



LEGENDA MIESTNOSTÍ

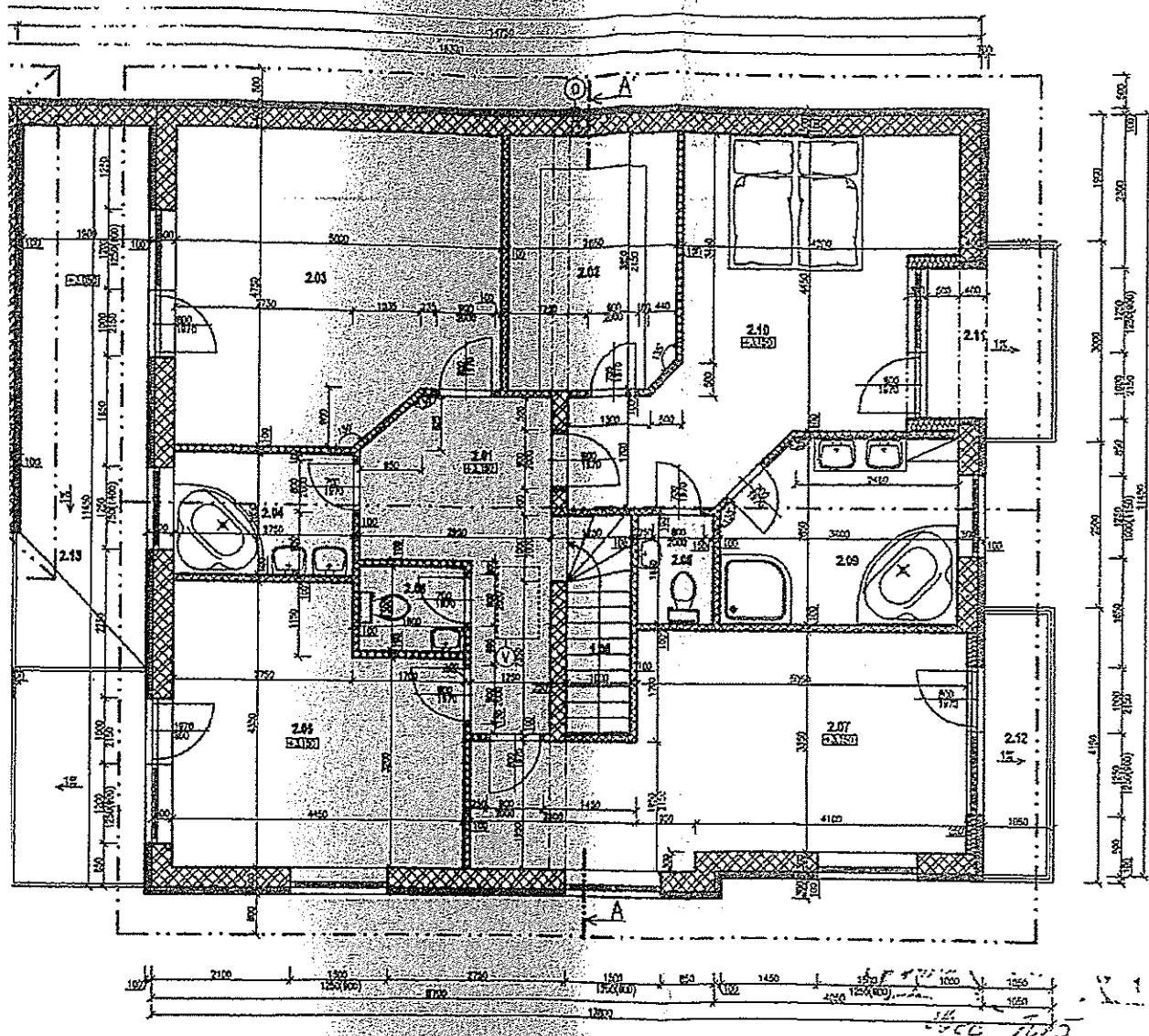
Č.M.	NÁZOV MIESTNOSTI	PLOCHA PODLAHY [m²]	VÝŠKA MIESTNOSTI [m]	PODLAHA
2.01	CHODBA	10,3	2,4	LAMINÁTOVÁ PODLAHA
2.02	SARNÍK	10,1	2,4	LAMINÁTOVÁ PODLAHA
2.03	IZBA	22,1	2,4	LAMINÁTOVÁ PODLAHA
2.04	KÚPEĽNA	5,0	2,4	KERAMICKÁ DLAŽBA
2.05	IZBA	18,7	2,4	LAMINÁTOVÁ PODLAHA
2.06	WC	2,08	2,4	KERAMICKÁ DLAŽBA
2.07	IZBA	22,25	2,4	LAMINÁTOVÁ PODLAHA
2.08	WC	2,0	2,4	KERAMICKÁ DLAŽBA
2.09	KÚPEĽNA	9,6	2,4	KERAMICKÁ DLAŽBA
2.10	SPÁLŇA	21,0	2,4	LAMINÁTOVÁ PODLAHA
2.11	BALKÓN 1	4,9		KER. HRAZUVZD. DLAŽBA
2.12	BALKÓN 2	4,0		KER. HRAZUVZD. DLAŽBA
2.13	TERASA	21,9		KER. HRAZUVZD. DLAŽBA
2.14	IZBA	15,3	2,5	LAMINÁTOVÁ PODLAHA
2.15	WC	2,3	2,5	KERAMICKÁ DLAŽBA
2.16	PRACOVŇA	12,0	2,5	LAMINÁTOVÁ PODLAHA
2.17	IZBA	12,7	2,5	LAMINÁTOVÁ PODLAHA
2.18	CHODBA 2	5,75	2,5	LAMINÁTOVÁ PODLAHA
2.19	KÚPEĽNA	5,85	2,5	KERAMICKÁ DLAŽBA
2.20	KUCHYŇA+JEDÁĽŇA	7,85	2,5	KERAMICKÁ DLAŽBA
2.21	SPAJZA	3,85	2,5	LAMINÁTOVÁ PODLAHA
2.22	OBÝVACIA IZBA	24,85	2,5	LAMINÁTOVÁ PODLAHA
2.23	VSTUPNÁ CHODBA	6,3	2,5	LAMINÁTOVÁ PODLAHA
1.18	VONKAJŠIE SCHODISKO	15,3	2,5	LAMINÁTOVÁ PODLAHA
		269,87		

LEGENDA:

- PŮVODNÉ MURIVO Z PLYŇCH PÁLENÝCH TEHÁL, MUROVANÉ NA VÁP.-CEM. MALTE
- NOSNÉ MURIVO Z KERAMICKÝCH TEHÁL POROTHERM 30 Profi (250x300/250x249mm), LEPENÉ S PENOU DRYFIX
- PRIEČKOVÉ MURIVO Z KERAMICKÝCH TEHÁL POROTHERM (497x115/140x249mm), LEPENÉ S PENOU DRYFIX
- OBVODOVÁ STENA-DREVENÁ RÁMOVÁ KONŠTRUKCIA Z HRANOLOV 50x100 (MEDZI HRANOLMI JE TEPELNÁ IZOLÁCIA NA BÁZE MINERÁLNEJ VINY)
- PRIEČKOVÉ DELIACE STENY-DREVENÁ RÁMOVÁ KONŠTRUKCIA Z HRANOLOV 50x100mm (MEDZI HRANOLMI JE TEPELNÁ IZOLÁCIA NA BÁZE MINERÁLNEJ VINY)

- ODVETRANIE
- ⊕ KOLÍN SCHIEDEL ICS ø200
- ⊕ ZAVETRENIE RÁMovej KONŠTRUKCIE DOSKAMI
- ∇ VÝLEZ NA POVALU

POZN.:
 -ZATEPLENIE FASÁDY POLYSTYRÉNOM min. 100mm
 -SKUTOČNÉ ROZMERY KÓT PREMERAŤ NA STAVBE



Príloha č. 1 k projektu bola overená
 a schválená projektantom pre
 vypracovanie projektu na účely po-
 stavenia stavby. Podpis projektanta
 Ing. Juraj Jalsovský

podpis



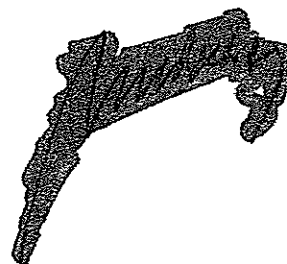
Projektant: Ing. Juraj Jalsovský	Projekt: Zmena existujúceho rodinného domu nadväzbou a prístavbou	
Vypracoval: Ing. Juraj Jalsovský	Druh dokumentu: Architektúra	Dokument: Projektová dokumentácia na stavebné povolenie
Investor: Mária Kotvaš A. Hlinku 15/10 Piešťany 921 01	Názov dokumentu: Pôdorys 2.NP - nový stav	Č.dok. Zmena
Miesto stavby: Turá Kat. územie: Turá Parc. číslo: 61/4, 61/3		Mierka M1:100
		Jazyk SK
		Č.výkresu 6
		Apr 2015

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

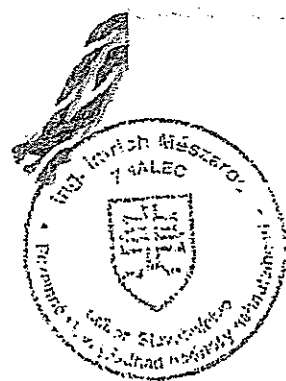
Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912281.

Znalecký posudok je v denníka zapísaný pod číslom 260/2022.

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



100



100