

Znalec : Evidenčné číslo 910840

Ing. Andrej GÁLIK, Nad Tehelňou 11, 911 01 Trenčín, znalec z odboru : 370000
Stavebníctvo - odvetvie 370100 - Pozemné stavby, 370900 - Odhad hodnoty
nehnuteľností

Tel.: 0905 644 919

E - mail : info@agmreality.sk

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

Číslo spisu / objednávky / : objednávka zo dňa 12.10.2023

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 106 / 2023

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 166 na parc.č.377/77,
garáže s.č.246 na parc.č.377/104, príslušenstva a pozemkov, parc. č. 377/75,
/77, /104, k. ú. Branovô, okres Nové Zámky pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh):	45 (8)
Počet odovzdaných vyhotovení:	5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 12.10.2023 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s. č. 166 na parc.č.377/77, garáže s.č.246 na parc.č.v377/104, príslušenstva a pozemkov, parc. č. 377/75, /77, /104, k. ú. Branovo, okres Nové Zámky .

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

07.11.2023

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

22.11.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Protokol z obhliadky
- Objednávka zo dňa 12.10.2023
- Znalecký posudok č.239/2022 vyhotovený znalcom Ing. Imrichom Meszárosom dňa 28.10.2022

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 164 k. ú. Branovo zo dňa 5.11.2023, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 377/77 k. ú. Branovo zo dňa 5.11.2023, vytvorená cez katastrálny portál
- Kolaudačné rozhodnutie na dom z 25.3.1992
- Kolaudačné rozhodnutie na garáž z 25.4.2002
- Nákras podlaží a prehľadná situácia
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

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.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2023.

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:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb: použitá bola metóda polohovej diferenciácie.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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 USI. 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).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VSH_s = \frac{a.HV + b.TH}{a+b} \quad [€]$$

kde

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

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

Metóda porovnávania

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

$$VSH_s = M \cdot VSH_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
 VSH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov: použitá bola metóda polohovej diferenciácie.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

- 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:

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

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

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

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

kde

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 164

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
377/75	302	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
377/77	433	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 166 evidovanej na pozemku parcelné číslo 377/77							
Iné údaje: Bez zápisu							
377/104	22	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 246 evidovanej na pozemku parcelné číslo 377/104							
Iné údaje: Bez zápisu							

Počet parciel: 3

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

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
166	377/77	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
246	377/104	7	Garáž		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Počet stavieb: 2

Legenda

Druh stavby

- 7 Samostatne stojaca garáž
- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Pintér Jozef r. , , PSČ , , Dátum narodenia: Titul nadobudnutia	1/1

Kúpna zmluva zo dňa 13.1.2020, V-349/2020 - č. zmeny 15/2020	
Iné údaje	
P 132/2023, P 366/2023	
Poznámky	K nehnuteľnosti
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva 365.bankou, a.s., IČO: 31 340 890, formou predaja nehnuteľností - parcel registra C-KN č. 377/75, 377/77, 377/104, rodinného domu so súpisným číslom 166 na parcele č. 377/77 a garáže so súpisným číslom 246 na parcele č. 377/104 - na dobrovoľnej dražbe, P-765/2022 - č. zmeny 148/2022	-

Počet vlastníkov: 1

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		

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

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Zriadenie záložného práva v prospech Poštovej banky,a.s., Dvořákovo nábrežie 4, Bratislava, IČO: 31340890 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 1947938123 zo dňa 13.1.2020 na parcely registra C-KN č. 377/75, 377/77, 377/104, na rodinný dom so súpisným číslom 166 na parcele č. 377/77 a na garáž so súpisným číslom 246 na parcele č. 377/104, V-289/2020 - č.zmeny 13/2020, č. zmeny 15/2020
Vlastník poradové číslo 1	EXÚ Nitra, JUDr. Ivan Podhorec, PhD. vydáva Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 415EX 292/23-8 zo dňa 19.5.2023 na nehnuteľnosti: parc. registra CKN č. 377/77, 377/75, 377/104, stavba so súp. č. 166 na parc. č. 377/77 a stavba so súp. č. 246 na parc. č. 377/104 v podiele 1/1 - Z-3503/2023 - č. zmeny 72/2023.

ČASŤ C: ĎALŠIE

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 07.11.2023 za účasti
Zameranie vykonané dňa 07.11.2023
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 07.11.2023

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom bol poskytnutý znalecký posudok č.239/2022

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely.

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

Stavby:

Rodinný dom s. č. 166 na parc. č. 377/77

Garáž s. č. 246 na parc. č. 377/104

Vonkajšie úpravy na parc. č. 377/77

Pozemky:

- parc. č.377/75,377/77, 377/104

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

Nevyskytujú sa

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Dom s.č.166 na parc. č. 377/77

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Stavba rodinného domu sa nachádza v zastavanom území obce Branovo, mimo obchodného centra. Ide o samostatne stojacu budovu, s čiastočným podpivničením a dvoma nadzemnými podlažiami. Stavebné povolenie bolo vydané dňa 13.03.1968. Kolaudačné rozhodnutie bolo vydané v roku 1992, skutočné užívanie stavby nastalo už v roku 1970.

Dispozičné riešenie:

Podzemné podlažie : 2 sklady, vodáreň, kotolňa

I.nadzemné podlažie : predsieň, obytná izba, kuchyňa, špajza, schodisko

II.nadzemné podlažie : chodba, 2 izby, sklad, kúpeľňa + záchod, schodisko

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)

- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické

- Schodisko - cementový poter

- Úpravy vonkajších povrchov - obklady fasád - obklady keramické, obklady drevom

- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - jednoduché drevené alebo oceľové

- Vykurovanie - zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla

- Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia len studenej vody

- Vnútorne rozvody kanalizácie - liatinové a kameninové potrubie

- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická

- Vnútorne rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - liate terazzo, betónová, keramická dlažba
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou;
- drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vodovodné batérie - pákové nerezové
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové
- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorne rozvody kanalizácie - liatinové a kameninové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; - bleskozvod; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorne rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Strecha - krovy - väznicové valbové, stanové; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky; - vane
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - dvojité drevené s doskovým ostiením s dvoj. s trojvrstv. zasklením; okenice a vonkajšie rolety - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

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. PP	1970	5,65*9,90+2,45*3,45	64,39	120/64,39=1,864
1. NP	1970	5,65*9,90+2,45*7,45	74,19	120/74,19=1,617
2. NP	1970	5,65*9,90+2,45*7,45	74,19	120/74,19=1,617

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	2.NP
1	Osadenie do terénu			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-	-
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
3	Podmurovka			
	3.8.c podpivničené do 3/4 ZP - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	-	110	-
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	-	129 0	129 0
	4.3 z monolitického betónu	125 0	-	-
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	-	400	-
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	104 0	104 0	104 0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	-	-	625

10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	-	-	535
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	-	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	-	20
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260	260
15	Obklady fasád			
	15.1.e obklady keramické, obklady drevom nad 2/3	460	-	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	-	190	-
	16.6 cementový poter	180	-	-
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135	135
18	Okná			
	18.3 dvojité drevené s doskovým osteníom s dvoj. s trojvrstv. zasklením	-	-	340
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	530	-
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-	-
20	Okenice a vonkajšie rolety			
	20.2 plastové	-	-	105
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.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	-	560	-
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	-	-	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	-	-
	25.2 svetelná	-	155	155

29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	-	155	-
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	55	55
	30.2.b z plastového potrubia len studenej vody	20	-	-
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35	-
	Spolu	4480	6100	5770

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	25	25	-
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	-	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	-	200	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.5 bm)	-	193	-
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	-	-	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	-	10
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	-	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	-	20	-
	38.4 ostatné (1 ks)	-	-	15
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	-	25
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	-	80
	40.4 vane (1 ks)	-	-	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15	-

45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240	-
	Spolu	180	723	210

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,613$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. PP	$(4480 + 180 * 1,864) / 30,1260$	159,85
1. NP	$(6100 + 723 * 1,617) / 30,1260$	241,29
2. NP	$(5770 + 210 * 1,617) / 30,1260$	202,80

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1970	53	47	100	53,00	47,00
1. NP	1970	53	47	100	53,00	47,00
2. NP	1970	53	47	100	53,00	47,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 1970		
Východisková hodnota	$159,85 \text{ Eur/m}^2 * 64,39 \text{ m}^2 * 3,613 * 1,00$	37 187,68
Technická hodnota	47,00% z 37 187,68	17 478,21
1. NP z roku 1970		
Východisková hodnota	$241,29 \text{ Eur/m}^2 * 74,19 \text{ m}^2 * 3,613 * 1,00$	64 677,42
Technická hodnota	47,00% z 64 677,42	30 398,39
2. NP z roku 1970		
Východisková hodnota	$202,80 \text{ Eur/m}^2 * 74,19 \text{ m}^2 * 3,613 * 1,00$	54 360,23
Technická hodnota	47,00% z 54 360,23	25 549,31

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	37 187,68	17 478,21
1. nadzemné podlažie	64 677,42	30 398,39
2. nadzemné podlažie	54 360,23	25 549,31
Spolu	156 225,33	73 425,91

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž s.č.246 na parc.č.377/104

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Nachádza sa vedľa rodinného domu. Ide o prízemný murovaný objekt s rovnou strechou. Stavba garáže bola daná do užívania kolaudačným rozhodnutím, ktoré bolo vydané Okresným úradom v Nových Zámkoch dňa 25.04.2002.

Dispozičné riešenie:

garáž pre jedno osobné motorové vozidlo

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov
- Strecha - krytina na plochých strechách - z asfaltových privarovaných pásov; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žlaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná, štuková omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s izolačným dvojsklom
- Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter; - vodorovná izolácia
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2002	3,70*6,97	25,79	18/25,79=0,698

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.1 vápenná, štuková omietka	250
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4455

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	295

26	Montážna jama	
	26.2 nad 2 m ² pôdorysnej plochy (1 ks)	650
	Spolu	945

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(4455 + 945 * 0,698) / 30,1260$	169,77

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2002	21	59	80	26,25	73,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$169,77 \text{ Eur/m}^2 * 25,79 \text{ m}^2 * 3,613 * 1,00$	15 819,04
Technická hodnota	73,75% z 15 819,04	11 666,54

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Plot uličný

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	78,30m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	78,30m	926	30,74 Eur/m

	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	86,13m ²	435	14,44 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 Eur/ks
5.	Plotové vráтка:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 Eur/ks

Dĺžka plotu: 78,30 m
 Pohľadová plocha výplne: $78,3 \cdot 1,1 = 86,13 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,613$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný	1968	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(78,30\text{m} \cdot 53,98 \text{ Eur/m} + 86,13\text{m}^2 \cdot 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 246,80 \text{ Eur/ks} + 1\text{ks} \cdot 134,44 \text{ Eur/ks}) \cdot 3,613 \cdot 1,00$	21 141,80
Technická hodnota	8,33 % z 21 141,80 Eur	1 761,11

2.3.2 Vodovodná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ Eur/bm}$
 Počet merných jednotiek: 17 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,613$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovdná prípojka	1970	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$17 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 3,613 * 1,00$	2 548,36
Technická hodnota	$11,67 \% \text{ z } 2\,548,36 \text{ Eur}$	297,39

2.3.3 Vodomerná šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,2 * 1,31,35 = 1,58 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1970	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1,58 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,613 * 1,00$	1 451,51
Technická hodnota	$11,67 \% \text{ z } 1\,451,51 \text{ Eur}$	169,39

2.3.4 Prípojka kanalizácie

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: $855/30,1260 = 28,38$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 12,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1970	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 3,613 * 1,00$	1 230,44
Technická hodnota	$11,67 \% \text{ z } 1\,230,44 \text{ Eur}$	143,59

2.3.5 Žumpa

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88$ Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: 18,0 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1970	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$18 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,613 * 1,00$	7 015,87
Technická hodnota	$11,67 \% \text{ z } 7 015,87 \text{ Eur}$	818,75

2.3.6 Prípojka plynu

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: $425/30,1260 = 14,11 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 10,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1991	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 3,613 * 1,00$	509,79
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 509,79 \text{ Eur}$	183,52

2.3.7 Spevnené plochy

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: $260/30,1260 = 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $90,9 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{\text{CV}} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{\text{M}} = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1975	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$90,9 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,613 * 1,00$	2 834,28
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 2\,834,28 \text{ Eur}$	566,86

2.3.8 Spevnené plochy dláždené

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.e) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $400/30,1260 = 13,28 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $5,85 * 7,30 = 42,71 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{\text{CV}} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{\text{M}} = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy dláždené	2018	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$42,71 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 13,28 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,613 *$ 1,00	2 049,25
Technická hodnota	90,00 % z 2 049,25 Eur	1 844,33

2.3.9 Vonkajšie schody

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.1. Drevené, nástupnice rôzne

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $130/30,1260 = 4,32 \text{ Eur/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $5*2,41 = 12,05 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	2019	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$12,05 \text{ bm stupňa} * 4,32 \text{ Eur/bm stupňa} *$ $3,613 * 1,00$	188,08
Technická hodnota	92,00 % z 188,08 Eur	173,03

2.3.10 Prípojka elektro

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.d) káblková prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63$ Eur/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 12,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka elektro	1970	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * (9,63 \text{ Eur/bm} + 0 * 5,78 \text{ Eur/bm}) * 3,613 * 1,00$	417,52
Technická hodnota	11,67 % z 417,52 Eur	48,72

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Dom s.č.166 na parc. č. 377/77	156 225,33	73 425,91
Garáž s.č.246 na parc.č.377/104	15 819,04	11 666,54
Plot uličný	21 141,80	1 761,11
Vodovdná prípojka	2 548,36	297,39
Vodomerná šachta	1 451,51	169,39
Prípojka kanalizácie	1 230,44	143,59
Žumpa	7 015,87	818,75
Prípojka plynu	509,79	183,52

Spevnené plochy	2 834,28	566,86
Spevnené plochy dláždené	2 049,25	1 844,33
Vonkajšie schody	188,08	173,03
Prípojka elektro	417,52	48,72
Celkom:	211 431,27	91 099,14

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom so súp. č. 166 s príslušenstvom nachádza v obci Branovo, na pozemku s pare. č. 377/77 v kat. ú. Branovo, okres Nové Zámky (vzdialenosť od okresného mesta Nové Zámky je cca 15,80 km, Bešeňov je na 7,60 km vzdialenosť od centra mesta je 0,70 km). Rodinný dom je samostatne stojací objekt - dom, s dvorom a výborným dispozičným riešením. Nachádza sa medzi stavbami rodinných domov so štandardným vybavením, v obci s počtom obyvateľov do 5000 (600), mimo obchodného centra a hlavných ulíc obce, v obytnej časti, ako i garáž so súp. č. 246 na pozemku s pare. č. 377/104. Rodinný dom so súp. č. 166 a garáž so súp. č. 246 sú prístupné z verejného priestranstva s pare. č. 377/52 - pozemok je vo vlastníctve Obce Branovo.

V čase vykonania posudku dopyt po obdobných nehnuteľnostiach ako sú ohodnocované nehnuteľností v danej lokalite je v rovnováhe v porovnaní s ponukou. Súčasný technický stav nehnuteľnosti je primeraný veku stavby; nevyžaduje opravu, ani len bežnú údržbu - jedná sa o novostavbu. Prevládajúca zástavba v okolí je na bývanie - rodinné domy. Pracovné príležitosti sú obmedzené, nezamestnanosť je do 5%. Príslušenstvo nehnuteľnosti je vhodné, bez dopadu na jej cenu celkovú, typ nehnuteľnosti je priaznivý - samostatne stojací dom, so záhradou a dvorom. Z príslušených 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 komunikácie a v zelenom páske. Terén je rovinný. Hustota obyvateľstva je malá v mieste stavby. Orientácia nehnuteľnosti rodinného domu (hlavných miestností) je južné-juhozápadné.

Obec Branovo je obec s počtom obyvateľov do 5000, nachádza sa tu obchod s potravinami; kultúrne stredisko, športové zariadenia, reštaurácia; obecný úrad. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby je les, park vo vzdialenosti do 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. 166 s príslušenstvom sa užíva 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, ako i garáž so súp. č. 246. Boli nadobudnuté prevodom.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Je ale zriadené záložné právo v prospech Poštovej banky, a.s., Dvořákovo nábrežie 4, Bratislava, IČO: 31340890 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 1947938123 zo dňa 13.01.2020 na parcely registra C-KN č. 377/75, 377/77, 377/104, na rodinný dom so súpisným číslom 166 na parcele č. 377/77 a na garáž so súpisným číslom 246 na parcele č. 377/104, V-289/2020 - č. zmeny 13/2020, č. zmeny 15/2020.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

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 (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,30.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,300	13	3,90
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,600	30	18,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	II.	0,600	8	4,80
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,900	7	6,30
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				

6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,300	10	3,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,600	9	5,40
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,600	6	3,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,600	5	3,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,900	6	5,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,300	7	2,10
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,165	7	1,16
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,165	10	1,65
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupňa, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,165	8	1,32
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,600	9	5,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,165	7	1,16
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,12
	nehnuteľnosti bez výnosu				

19	Názor znalca	III.	0,300	20	6,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	76,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 76,5 / 180$	0,425
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 91\,099,14 \text{ Eur} * 0,425$	38 717,13 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV 164

POPIS

Pozemky s parc. č. 377/75, parc. č. 377/77 a parc. č. 377/104 v kat. ú. Branovo sú vedené na liste vlastníctva č. 164. Výmera pozemkov je podľa listu vlastníctva je 303, 433 a 22 m², druh pozemkov je záhrada a zastavaná plocha a nádvorie. Pozemky ležia v zastavanom území obce Branovo, ktoré má počet obyvateľov do 5000, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, mimo obchodného centra obce, v obytnej časti. Sú rovinatého charakteru, prístup je po spevnenej komunikácii s možnosťou napojenia na všetky rozvody inžinierskych sietí - nachádzajúce v blízkosti. Na pozemku s parc. č. 377/77 sa nachádza stavba rodinného domu so súp. č. 166 a na pozemku s parc. č. 377/104 sa nachádza stavba garáže so súp. č. 246. 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. Vzhľadom na blízkosť okresného mesta Nové Zámky, trh s pozemkami, východiskovú hodnotu som určil z východiskovej hodnoty pozemkov mesta Nové Zámky.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
377/5	záhrada	302,00	1/1	302,00
377/77	zastavaná plocha a nádvorie	433,00	1/1	433,00
377/104	zastavaná plocha a nádvorie	22,00	1/1	22,00
Spolu výmera				757,00

Obec:

Branovo

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ Eur/m}^2 = 7,97 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficient u
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	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,90
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 1,90 * 1,00$	2,4564
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ Eur/m}^2 * 2,4564$	19,58 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 377/5	$302,00 \text{ m}^2 * 19,58 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	5 913,16
parcelsa č. 377/77	$433,00 \text{ m}^2 * 19,58 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	8 478,14
parcelsa č. 377/104	$22,00 \text{ m}^2 * 19,58 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	430,76
Spolu		14 822,06

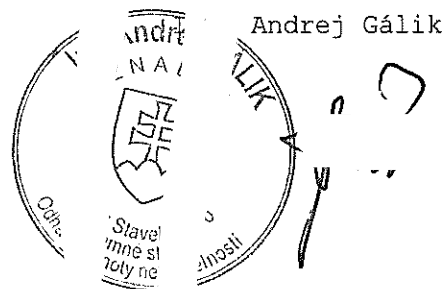
III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Dom s.č.166 na parc. č. 377/77	31 206,01
Garáž s.č.246 na parc.č.377/104	4 958,28
Plot uličný	748,47
Vodovdná prípojka	126,39
Vodomerná šachta	71,99
Prípojka kanalizácie	61,03
Žumpa	347,97
Prípojka plynu	78,00
Spevnené plochy	240,92
Spevnené plochy dláždené	783,84
Vonkajšie schody	73,54
Prípojka elektro	20,71
Spolu stavby	38 717,13
Pozemky	
LV 164 - parc. č. 377/5 (302 m ²)	5 913,16
LV 164 - parc. č. 377/77 (433 m ²)	8 478,14
LV 164 - parc. č. 377/104 (22 m ²)	430,76
Spolu pozemky (757,00 m²)	14 822,06
Všeobecná hodnota celkom	53 539,19
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	53 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiattritisícpäťsto Eur	

V Trenčíne, dňa 22.11.2023

Andrej Gálik



IV. PRÍLOHY

Objednávka zo dňa 12.10.2023

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 164 k. ú. Branovo zo dňa 5.11.2023, vytvorený cez katastrálny portál

Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 377/77 k. ú. Branovo zo dňa 5.11.2023, vytvorená cez katastrálny portál

Kolaudačné rozhodnutie na dom z 25.3.1992

Kolaudačné rozhodnutie na garáž z 25.4.2002

Nákres podlaží a prehľadná situácia

Protokol z obhliadky

Fotodokumentácia



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Andrej Gálik
Priechodná 4867/25A
949 01 Nitra

V Bratislave, dňa 12.10.2023

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. **Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:**

Nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad katastrálny odbor	Okres	Obec	Katastrálne územie
164	Nové Zámky	Nové Zámky	Branovo	Branovo

Pozemky:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /
377/75	Záhrada	302
377/77	Zastavaná plocha a nádvorie	433
377/104	Zastavaná plocha a nádvorie	22

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/byt č.
166	377/77	10/Rodinný dom
246	377/104	7/Garáž

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Jozef Pintér, r.
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

07.11.2023 o 11:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresu veronika.ocejakova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 497/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom


U9, a.s., Zelinárska 6
821 08 Bratislava
MŠ Bratislava III, IČO: 35846
IČ DPH: SI
U9, a.s.
v z. Mgr. Veronika Ocejáková

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Kres : 404 Nové Zámky
Obec : 503096 Branovo
Katastrálne územie : 804045 Branovo

Dátum vyhotovenia : 5.11.2023
Čas vyhotovenia : 9:48:59
Údaje platné k : 3.11.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 164

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
377/75	302	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
377/77	433	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 166 evidovanej na pozemku parcelné číslo 377/77							
Iné údaje: Bez zápisu							
377/104	22	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 246 evidovanej na pozemku parcelné číslo 377/104							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
166	377/77	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

246	377/104	7	Garáž		1
-----	---------	---	-------	--	---

Iné údaje:
Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

7 Samostatne stojaca garáž

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	Pintér Jozef r. , , PSČ , , Dátum narodenia:	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva zo dňa 13.1.2020, V-349/2020 - č. zmeny 15/2020	
	Iné údaje	
	P 132/2023, P 366/2023	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva 365.bankou, a.s., IČO: 31 340 890, formou predaja nehnuteľností - parciel registra C-KN č. 377/75, 377/77, 377/104, rodinného domu so súpisným číslom 166 na parcele č. 377/77 a garáže so súpisným číslom 246 na parcele č. 377/104 - na dobrovoľnej dražbe, P-765/2022 - č. zmeny 148/2022	-

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 vlastníkovi
	Neevidovaní	

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Zriadenie záložného práva v prospech Poštovej banky, a.s., Dvořákovo nábrežie 4, Bratislava, IČO: 31340890 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 1947938123 zo dňa 13.1.2020 na parcele

	registra C-KN č. 377/75, 377/77, 377/104, na rodinný dom so súpisným číslom 166 na parcele č. 377/77 a na garáž so súpisným číslom 246 na parcele č. 377/104, V-289/2020 - č.zmeny 13/2020, č. zmeny 15/2020
Vlastník poradové číslo 1	EXÚ Nitra, JUDr. Ivan Podhorec, PhD. vydáva Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 41SEX 292/23-8 zo dňa 19.5.2023 na nehnuteľnosti: parc. registra CKN č. 377/77, 377/75, 377/104, stavba so súp. č. 166 na parc. č. 377/77 a stavba so súp. č. 246 na parc. č. 377/104 v podiele 1/1 - Z-3503/2023 - č. zmeny 72/2023.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

513/1992-P6

Stavba rodinného domu dvojpodlažného, oddeleného, s garážou, na pozemku č. 1/1, k.ú. Púchov, ako príslušenstvo k domu č. 1/1, k.ú. Púchov, v súlade s § 82 zákona č. 50/1968 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavby na území).

Rodinného domu dvojpodlažného,

Ktorý obsahuje podlažnosť: samotnú stavbu, žumpa,
na účel: **bývanie**

Navrhovateľom je: **K A L I N A Imrich a manžel. Branovo**

Stavebné povolenie bolo udelené dňa: **18.3.1968**
pod číslom: **960/1968**

Podmienky používania: Stavba sa bude užívať podľa ~~zhrn~~
schválenej projektovej dokumentácie,

Stavebný úrad overil návrh na vydanie kolaudečného rozhodnutia, pričom overil aj podklady, ktorého podkladom bolo ústne konanie, spoločné s výstavou vzhľadom, ktoré sa konalo dňa **18.3.1968**, doložené čast' stavebného povolenia, ako aj výsledky predpísaných skúšok. V kolaudečnom konaní nezistil také skutočnosti, ktoré by bránili riadnemu a nerušenému užívaniu stavby na určený účel, resp. by ohrozovali zdravie a bezpečnosť osôb.

I z o u ť a z i e

Prostredníctvom rozhodnutia možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho vyhlásenia na Okresný úrad Žilinského prostredia Nové Zámky, prostredníctvom stavebného úradu.

Doručí sa:
Navrhovateľovi
Staviteľovi: OaÚ /KaÚ/
Branovo

Vedúci oddelenia
Ing. Štefan **M i s k o**

Prednostka úradu

Ing. Margita **F I C Z O V Á**

Staviteľského g. úradu
Nové Zámky

Občian 18 1991

Okresný úrad v Nových Zámkoch
- odbor životného prostredia -
ul. Podzámska č. 25, 940 01 Nové Zámky

Č. OŽP:2002/32041-04-M

Nové Zámky 25.04.2002

25.04.2002

OKRESNÝ ÚRAD

(212515)

STAVEBNÝ ÚRAD

K O L A U D A Č N É R O Z H O D N U T I E

Okresný úrad v Nových Zámkoch, odbor životného prostredia, ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 zákona č. 237/2000 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov posúdil návrh a podľa § 82 ods.1 stavebného zákona a § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

p o v o ľ u j e u ž í v a n i e s t a v b y

"Garáž" v obci Branovo

objektová skladba: vlastná stavba.

účel užívania: garážovanie motorového vozidla

na ktorú bolo vydané povolenie: č.ONV-ÚP:1598/80

dňa: 5.9.1980

pozemok parcelné číslo: 377/104

katastrálne územie: Branovo

navrhovateľ: Imrich Kalina,

Pre užívanie stavby stavebný úrad určuje podľa § 82 ods.2 a 3 stavebného zákona v znení neskorších predpisov tieto podmienky:

1. Stavba sa bude užívať v súlade s podmienkami, ktoré boli určené v stavebnom povolení a na účely ako je uvedené vo výrokovej časti tohoto rozhodnutia.
2. Pri užívaní musia byť dodržané všetky podmienky kladené dotknutými orgánmi štátnej správy, ktoré sú určené osobitnými predpismi.
3. Užívaním stavby nesmú byť ohrozené práva a právom chránené záujmy dotknutých.
4. Pri užívaní stavby má byť čo najmenej dotknuté životné prostredie a musia byť vykonané také opatrenia, aby užívaním nebolo rušené okolie.
5. Stavba sa má riadne udržiavať v zmysle § 86 stavebného zákona.
6. Pri ukončovacích prácach celej stavby je potrebné obmedzenie užívania uvedených priestorov podľa charakteru stavebných prác, aby nedošlo k úrazu.

O d ť v o d n e n i e

Stavebný úrad preskúmal návrh pri ústnom konaní spojenom s

miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 12.04.2002. Pri miestnom konaní bola preskúmaná dokladová časť povolenia a bolo zistené, že stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní a boli dodržané podmienky určené v stavebnom povolení. V kolaudačnom konaní neboli zistené také skutočnosti, ktoré by bránili riadnemu a nerušenému užívaniu stavby na určený účel. Užívanie stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie.

P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu je podľa § 53 a § 54 ods.1 a 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Okresný úrad v Nových Zámkoch, odbor životného prostredia.

Ing. František K a v a l e k
ved. odboru ŽP

ÚRAN

(03/11/11) 11/11

Toto rozhodnutie sa doručí:

(3) Navrhovateľovi

Navedenie:

(4) Obec Branovo - starosta

Po nadobudnutí právoplatnosti:

(5) Okresný úrad Nové Zámky

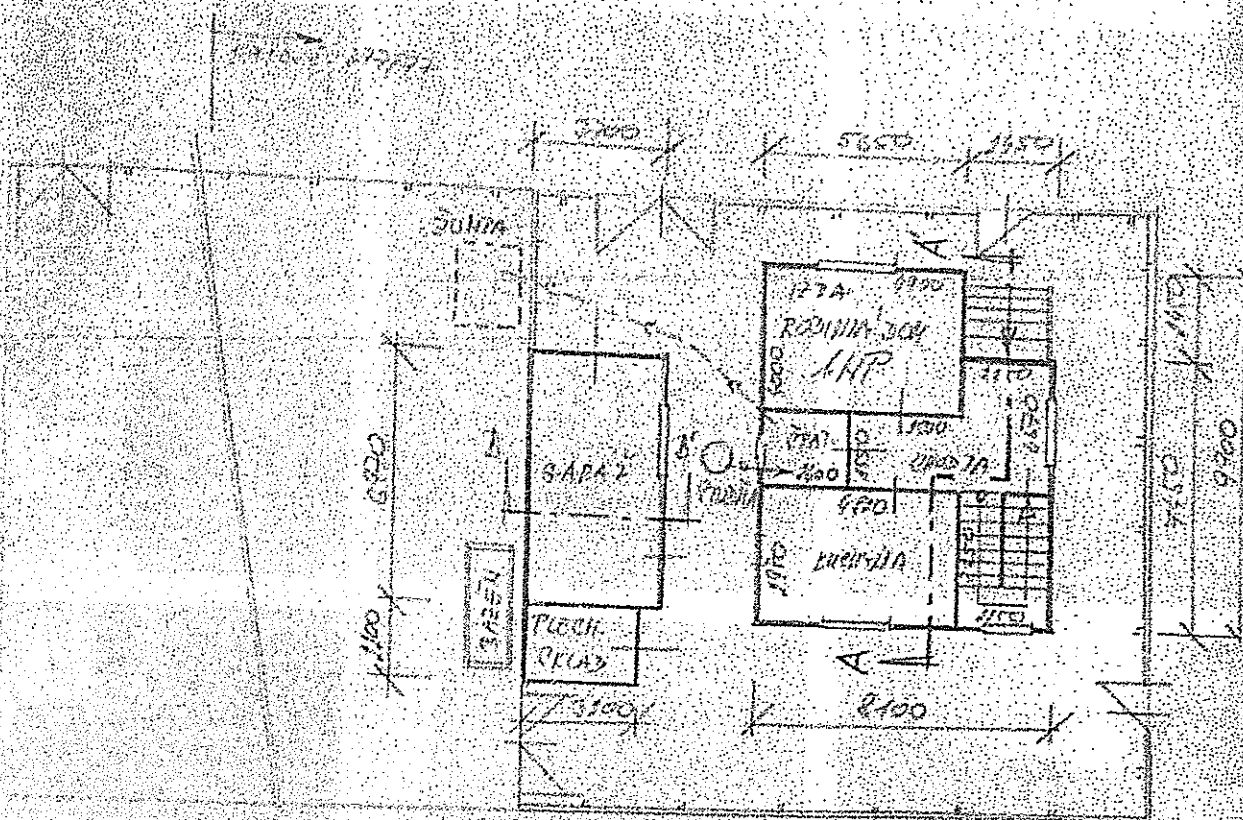
- odbor katastrálny

kópia (1,2) v spise

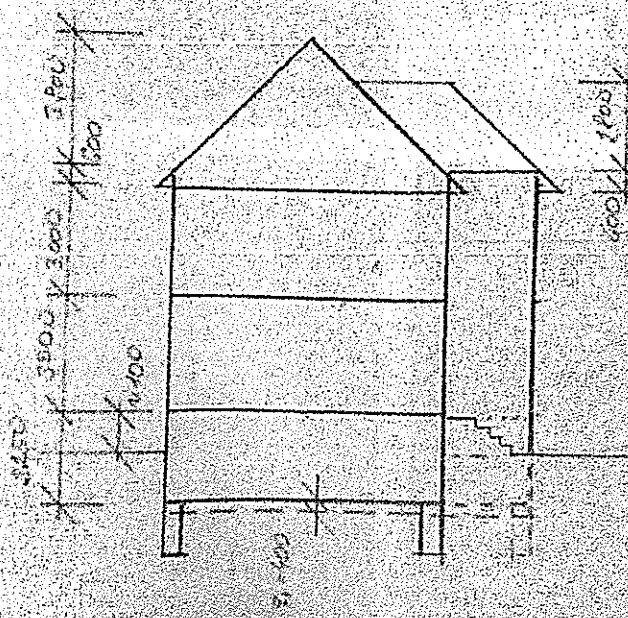
Vybavuje: Ing. Marián Navrátil

č.tel.: 035/6420405

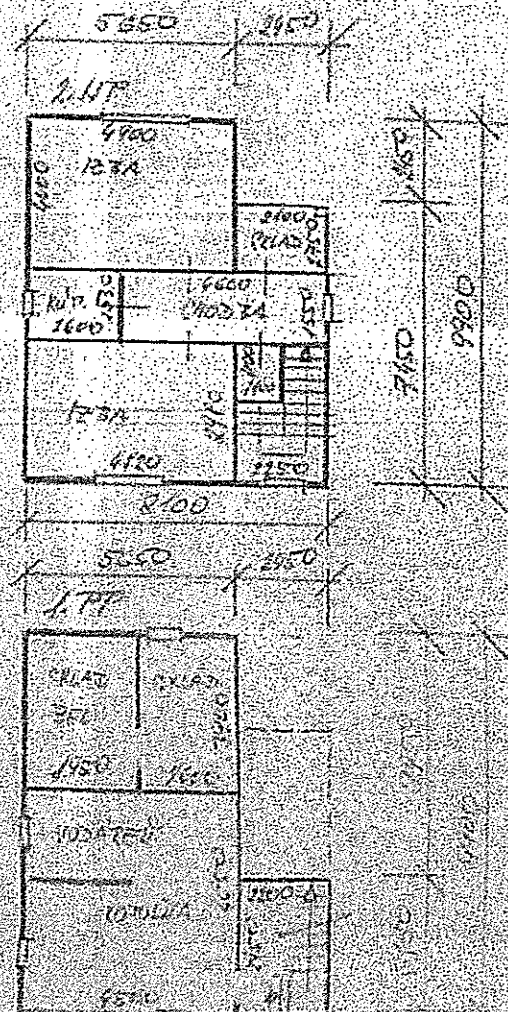
NAKRES PODLAŽÍ A PŘEHLEDNÁ SITUÁCIA M 1:200



PRŮŘEZ REE A-A'



PRŮŘEZ REE B-B'



PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

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

Nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad katastrálny odbor	Okres	Obec	Katastrálne územie
164	Nové Zámky	Nové Zámky	Branovo	Branovo

Pozemky:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m²/
377/75	Záhrada	302
377/77	Zastavaná plocha a nádvorie	433
377/104	Zastavaná plocha a nádvorie	22

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/byt č.
166	377/77	10/Rodinný dom
246	377/104	7/Garáž

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

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

Ohodnotenie predmetu dražby

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

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

Podpisy prítomných osôb:

..... *znalec Ing. Andrej Gálik*

Predmet dražby:

Obyvaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný/opustený Nehodiace sa prečiarknuť	
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	

Energocertifikát Nehodiace sa prečiarknuť	ANO/ NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	/

Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	18.10.2022 o 15:30 hod. 7. 11. 2023
Dátum a čas trvania obhliadky:	48. 10. 2022 1100
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená:	/

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

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

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

Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplné a pravdivé a že som nezamiešal

PODPISY ZUCASTNENÝCH OSOB:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
<i>Michala Pintová</i>	<i>manželka vlastníka</i>	<i>[Podpis]</i>
<i>Ing. Ján Hložník</i>	<i>Súdny znalec</i>	<i>[Podpis]</i>





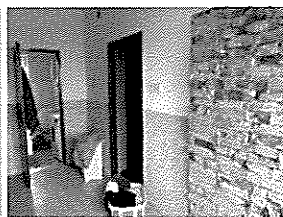
Fotka č. 1



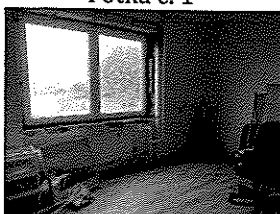
Fotka č. 2



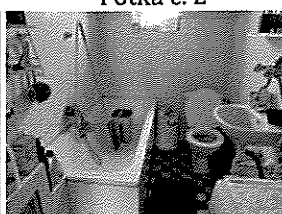
Fotka č. 3



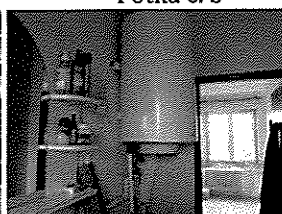
Fotka č. 4



Fotka č. 5



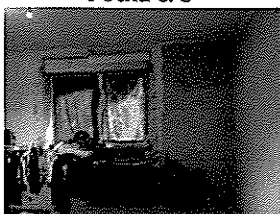
Fotka č. 6



Fotka č. 7



Fotka č. 8



Fotka č. 9



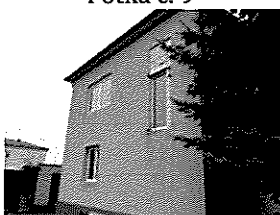
Fotka č. 10



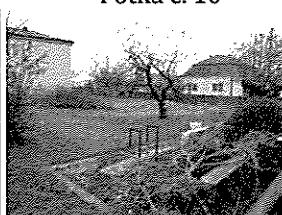
Fotka č. 11



Fotka č. 12



Fotka č. 13



Fotka č. 14



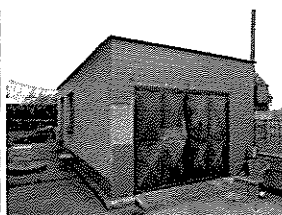
Fotka č. 15



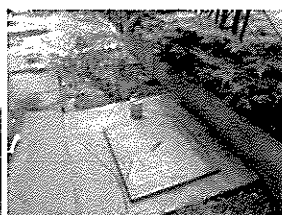
Fotka č. 16



Fotka č. 17



Fotka č. 18



Fotka č. 19



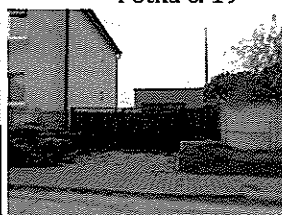
Fotka č. 20



Fotka č. 21



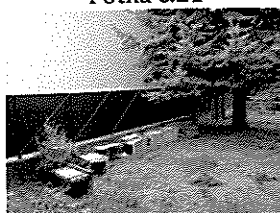
Fotka č. 22



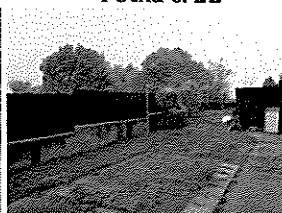
Fotka č. 23



Fotka č. 24



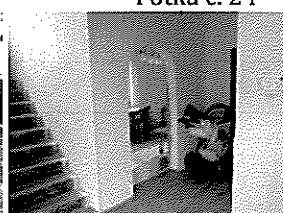
Fotka č. 25



Fotka č. 26



Fotka č. 27



Fotka č. 28

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a Odhad nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910840.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 106/2023.

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

