

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 z 04.08.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 83 / 2023

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č. 128 a 42, s
príslušenstvom a pozemkami, parc. č. 34, 35/1-:5, k.ú.Orešany, okres Topoľčany
pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh):
Počet odovzdaných vyhotovení:

59 (8)
5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 04.08.2023 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s. č. 128 a 42, s príslušenstvom a pozemkami, parc. č. 34, 35/1-:5, k.ú.Orešany, okres Topoľčany pre účel dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

30.08.2023

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

15.09.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka z 04.08.2023
- Protokol z obhliadky
- Kolaudačné rozhodnutie na stavbu „rodinného domu /5 izieb, kuchyňa, garáž a príslušenstvo/“ vydané ONV - odbor výstavby a ÚP v Topoľčanoch, pod č.Výst. 512/1985 dňa 31.5.1985.
- Čestné prehlásenie podané Jozef Gula k fdomu s. č. 42 dňa 16.11.2012.
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysu prízemí, podzemného podlažia, podkrovia, rezu

P

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 386 k. ú. Orešany zo dňa 13.9.2023, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. ČKN č. 35/3 k. ú. Orešany zo dňa 29.8.2023, vytvorená cez katastrálny portál
- 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 výrobnéj 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 2. 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:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a.HV + b.TH}{a+b} \text{ [€]}$$

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:

$$V\dot{S}H_s = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \text{ [€]}$$

kde

- M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
 $V\dot{S}H_{MJ}$ - 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:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \text{ [€]},$$

- 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:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \text{ [€]}$$

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
 $V\dot{S}H_{MJ}$ - 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

$$VSH_{poz} = \frac{OZ}{k} \text{ [€]}$$

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 zataženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 386

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
34	1612	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
35/1	1492	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
35/2	65	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	4
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 43 evidovanej na pozemku parcelné číslo 35/2							
Iné údaje: Bez zápisu							

35/3	56	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	4
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 42 evidovanej na pozemku parcelné číslo 35/3							
Iné údaje: Bez zápisu							
35/4	263	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
35/5	137	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 128 evidovanej na pozemku parcelné číslo 35/5							
Iné údaje: Bez zápisu							

Počet parcel: 6

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
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

- 4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
42	35/3	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
43	35/2	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
128	35/5	10	rodinný dom		1

Iné údaje:
Bez zápisu

Počet stavieb: 3

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

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
3	GULOVÁ Blažena r.	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 1258/13-27/13;	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	- Poznomenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva v zmysle ustanovenia § 151 I ods.4 Obč. zák. dražbou na nehnuteľnosti: pozemok parc. reg.C KN č. 34, 35/1, 35/2, 35/3, 35/4, 35/5, stavby rodinný dom so s.č.42 na pozemku reg.C KN parc.č. 35/3, stavby rodinný dom so s.č.43 na pozemku reg.C KN parc.č. 35/2 a stavby rodinný dom so s.č.128 na pozemku reg.C KN parc.č. 35/5, Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140 - P 218/2023 - 37/2023;	-

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

Iné údaje - nepriradené

Parcela na LV 115;Kvitancia k V 3151/08 -35/13;

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	2.Záložné právo v prospech Československá obchodná banka,a.s.Bratislava,Michalská 18,IČO:36854140 k nehnuteľnostiam stavba s.č.128 na p.č.35/5 a p.č.35/4,35/5 ,34,35/1,35/2,35/3 a k stavbe s.č.42 na p.č.35/3 v 1/1 na sumu uvedenú v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.263251/Zal/1 - V 1257/13-26/13;Zmena záložcu podľa V 1258/13-27/13;

ČASŤ C: ŤARCHY

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 30.08.2023 za účasti vlastníka p.Blaženy Gulovej a zástupcu dražobnej spoločnosti U9 p. Ivany Králikovej.

Zameranie vykonané dňa 30.8.2023

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 30.8.2023

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom bola poskytnutá projektová dokumentácia stavby rodinného domu - pôdorysy podlaží a rez

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Pri obhliadke boli zistené dve drobné stavby - letná kuchyňa a sklad náradia s výmerou do 25 m², ktoré nie sú zakreslené v katastrálnej mape.

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

Stavby:

Rodinný dom s.č.128 na p.č.35/5

Rodinný dom s. č. 42 na p.č.35/3

Príslušenstvo /ploty, studňa, vonkajšie úpravy/ parc.č.35/1, 35/4

Pozemky:

- parc. č.34, 35/1 - :/5

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

Stavba rodinného domu s. č. 43 na parc. č. 35/2, ktorá bola odstránená.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Dom s. č. 128 p.č.35/5

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Stavba rodinného domusa nachádza v zastavanom území obce Orešany, v jej centrálnej časti. Rodinný dom je samostatne stojaci, murovaný, prízemný, celkove podpivničený, s obytným podkrovím. Rodinný dom bol daný do užívania kolaudačným rozhodnutím z roku 1985. Dom je napojený na verejné rozvody, vody, elektriny a plynu, odkanalizovanie je do žumpy.

Dispozičné riešenie:

Suterén - schodisko s chodbou, pracovňa, letná kuchyňa, garáž, kotolňa, pivnica
Prízemie - vstupné schodisko, zádverie, chodba, WC, špajza, kuchyňa, kúpeľňa, 3 x izba

Podkrovie - schodisko s chodbou, 2 x izba, 2 x loggia

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 podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - mäkké drevo bez podstupníc
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok; obklady fasád - obklady keramické, obklady drevom
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti pracovne min. do 1,35 m výšky; - vane
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - liate terazzo, lepené povlakové podlahy
- Vybavenie kuchýň - plynový sporák, sporák na propán-bután; - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa ocelová smaltovaná; - vaňa plastová jednoduchá; vodovodné batérie - pákové nerezové; - ostatné
- Ostatné vybavenie - vráta garážové - rámové s výplňou
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. s rozvodom. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla; - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...)
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - cementový poter
- Strecha - krov - väznicové valbové, stanové; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny netkané všívané (napr. Kovral); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa liatinová; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny netkané všívané (napr. Kovral); dlažby a podlahy ost. miestností - liate terazzo, lepené povlakové podlahy
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely
- Vnútorné 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 [m²]	k _{ZP}
1. PP	1985	12,65*10,00	126,5	120/126,5=0,949
1. NP	1985	10,00*13,60+6,00*1,80	146,8	120/146,8=0,817
1. Podkrovie	1985	13,60*4,20+2,90*2,40	64,08	120/64,08=1,873

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	1.PK
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	-
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	-	735	735
	4.3 z monolitického betónu	1250	-	-
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	400	400
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040	-
	7.1.b s rovným podhladom drevené trámové	-	-	760
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	-	625	-
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	-	670	-
12	Klampiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65	-

13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20	20
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260	-
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	50	-	50
15	Obklady fasád			
	15.2.e obklady keramické, obklady drevom nad 1/2 do 2/3	70	-	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.6 cementový poter	-	180	-
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185	-	-
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135	135
18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	380	380
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	300	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.2 podlahoviny netkané všívané (napr. Kovral)	-	200	200
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	-	150	-
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95	-	95
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	280	-
	25.2 svetelná	-	-	155
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55	-
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35	-
	Spolu	5685	6690	3870

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75	-	-
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (5 ks)	20	30	-
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-	-
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	-	-
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	-	-
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	60	-
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50	-	-
	36.7 odsávač pár (2 ks)	30	30	-
	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) (5.6 bm)	154	154	-
37	Vnútročné vybavenie			
	37.1 vaňa liatinová (1 ks)	-	40	-
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	-	-
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	-	-
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10	-
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35	-
	38.3 pákové nerezové (4 ks)	40	40	-
	38.4 ostatné (2 ks)	30	-	-
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25	-
40	Vnútročné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80	-
	40.3 prevažnej časti pracovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60	-	-
	40.4 vane (2 ks)	15	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	1154	804	-

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. PP	$(5685 + 1154 * 0,949) / 30,1260$	225,06
1. NP	$(6690 + 804 * 0,817) / 30,1260$	243,87
1. Podkrovie	$(3870 + 0 * 1,873) / 30,1260$	128,46

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1985	38	62	100	38,00	62,00
1. NP	1985	38	62	100	38,00	62,00
1. Podkrovie	1985	38	62	100	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 1985		
Východisková hodnota	$225,06 \text{ Eur/m}^2 * 126,50 \text{ m}^2 * 3,584 * 1,00$	102 036,80
Technická hodnota	62,00% z 102 036,80	63 262,82
1. NP z roku 1985		
Východisková hodnota	$243,87 \text{ Eur/m}^2 * 146,80 \text{ m}^2 * 3,584 * 1,00$	128 307,62
Technická hodnota	62,00% z 128 307,62	79 550,72
1. Podkrovie z roku 1985		
Východisková hodnota	$128,46 \text{ Eur/m}^2 * 64,08 \text{ m}^2 * 3,584 * 1,00$	29 502,47

Technická hodnota	62,00% z 29 502,47	18 291,53
-------------------	--------------------	-----------

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	102 036,80	63 262,82
1. nadzemné podlažie	128 307,62	79 550,72
1. podkrovné podlažie	29 502,47	18 291,53
Spolu	259 846,89	161 105,07

2.1.2 Dom s. č. 42 na p.č.35/3

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Stavba rodinného domu sa nachádza vo dvore pri rodinnom dome s.č.128. Ide o stavbu postavenú v roku 1956 ako prízemný rodinný dom, bez podpivničenia a obytného podkrovia. Dom je napojený na rozvod vody, elektriny a plynu, odkanalizovanie je do žumpy. Rodinný dom je neobývaný a celkove neudržiavaný.

Dispozičné riešenie:

prízemie - letná kuchyňa, izba, špajza, chodba

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Strecha - krovy - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žlaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné a vápenno-cementové hladké
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - palubovky, dosky, xylolit
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - plynové kachle
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s poistkami
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1956	5,00*11,20	56	120/56=2,143

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.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
3	Podmurovka	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
4	Murivo	
	4.1.e murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	710
5	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
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 žlaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180
17	Dvere	

	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	5400

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

35	Zdroj vykurovania	
	35.2.c lokálne - plynové kachle (2 ks)	120
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	265

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,584$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(5400 + 265 * 2,143) / 30,1260$	198,10

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1956	67	13	80	83,75	16,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$198,10 \text{ Eur/m}^2 * 56,00 \text{ m}^2 * 3,584 * 1,00$	39 759,46
Technická hodnota	16,25% z 39 759,46	6 460,91

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Letná kuchyňa na p.č.35/1

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Stavba letnej kuchyne bez s.č.sa nachádza na parc. č. 35/1 a tvorí príslušenstvo k rodinnému domu s. č. 42. Stavba je v užívaní od roku 1970, ide o prízemný objekt nepodpivničený. Stavba nie je zakreslená ani zaevidovaná v katastri nehnuteľností.

Dispozičné riešenie:

Letná kuchyňa a sociálne zariadenie

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové, podmurovka betónová
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhladom
- Strecha - krov - väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové; krytina strechy na krove - pálené obyčajné jednodrážkové
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka, škárované murivo
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením
- Podlahy - lepené povlakové
- Vnútorné vybavenie - elektrický zásobníkový ohrievač, prietokový plynový alebo kombinovaný s ústredným kúrením; - vaňa s batériou; - umývadlo s batériou; - záchodová misa s nádržkou alebo WC kombi; - kuchynský sporák elektrický alebo plynový
- Vykurovanie - lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania - lokálne vykurovanie plynové kachle (GAMAT a pod.)
- Vnútorné rozvody vody - studenej a teplej z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - zo splachovacieho záchodu; - z kúpeľne, práčovne; - z kuchyne
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická
- poistky
- Vnútorné rozvody plynu - inštalácia plynu

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	KzP
1. NP	1970	3,70*6,70	24,79	18/24,79=0,726

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórabetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútna úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.3 lepené povlakové	375
16	Rozvod vody	
	16.1 studenej a teplej z centrálného zdroja	55
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
19	Inštalácia plynu	
	- vyskytujúca sa položka	55
	Spolu	4820

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia	
	23.1 zo splachovacieho záchodu (1 ks)	80
	23.2 z kúpeľne, pracovne (1 ks)	45
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30
24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania	
	24.1.c lokálne vykurovanie plynové kachle (GAMAT a pod.) (1 ks)	280
25	Vnútorne vybavenie	
	25.1 elektrický zásobníkový ohrievač, prietokový plynový alebo kombinovaný s ústredným kúrením (1 ks)	335
	25.4 vaňa s batériou (1 ks)	220
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70
	25.6 záchodová misa s nádržkou alebo WC kombi (1 ks)	110
	25.7 kuchynský sporák elektrický alebo plynový (1 ks)	390
	Spolu	1560

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CV} = 3,584$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(4820 + 1560 * 0,726) / 30,1260$	197,59

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$197,59 \text{ Eur/m}^2 * 24,79 \text{ m}^2 * 3,584 * 1,00$	17 555,35
Technická hodnota	11,67% z 17 555,35	2 048,71

2.2.2 Sklad náradia na parc.č.35/1

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Stavba skladu a komory bez s.č.sa nachádza vedľa letnej kuchyne na parc. č. 35/1 a tvorí príslušenstvo k rodinnému domu s. č. 42. Stavba je v užívaní od roku 1970, ide o prízemný objekt nepodpivničený. Stavba nie je zakreslená ani zaevidovaná v katastri nehnuteľností.

Dispozičné riešenie:

Pozostáva zo skladu a komory

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhladom
- Strecha - krov - väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové; krytina strechy na krove - pálené obyčajné jednodrážkové
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka, škárované murivo
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Podlahy - hrubé betónové, tehlová dlažba
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická
- poistky

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
1. NP	1970	4,80*5,20	24,96	18/24,96=0,721

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)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255

4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhladom	360
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	Spolu	4020

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
	Spolu	145

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(4020 + 145 * 0,721) / 30,1260$	136,91

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$136,91 \text{ Eur/m}^2 * 24,96 \text{ m}^2 * 3,584 * 1,00$	12 247,51
Technická hodnota	11,67% z 12 247,51	1 429,28

2.2.3 Oplotenie uličné

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	17,50m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	17,50m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z monolitického betónu	35,00m ²	1380	45,81 Eur/m

Dĺžka plotu: 17,5 m
 Pohľadová plocha výplne: $17,5 * 2,0 = 35,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 3,584$
 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 [%]
Oplotenie uličné	2012	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(17,50\text{m} * 53,98 \text{ Eur/m} + 35,00\text{m}^2 * 45,81 \text{ Eur/m}^2) * 3,584 * 1,00$	9 132,03
Technická hodnota	78,00 % z 9 132,03 Eur	7 122,98

2.2.4 Oplotenie vchodové

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	14,00m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	14,00m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	16,80m ²	435	14,44 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 14 m
 Pohľadová plocha výplne: $14 \times 1,2 = 16,80 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,584$
 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 [%]
Oplotenie vchodové	1985	38	12	50	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(14,00\text{m} \times 53,98 \text{ Eur/m} + 16,80\text{m}^2 \times 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} \times 249,12 \text{ Eur/ks} + 1\text{ks} \times 129,12 \text{ Eur/ks}) \times 3,584 \times 1,00$	4 933,56
Technická hodnota	24,00 % z 4 933,56 Eur	1 184,05

2.2.5 Studňa vŕtaná

ZATRIEDENIE STAVBY

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

Typ: vŕtaná
Hĺbka: 18,5 m
Priemer: 315 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Rozpočtový ukazovateľ: 113,19 Eur/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa vŕtaná	1985	38	42	80	47,50	52,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(113,19 \text{ Eur/m} * 18,5\text{m} + 422,23 \text{ Eur/ks} * 1\text{ks}) * 3,584 * 1,00$	9 018,22
Technická hodnota	$52,50 \% \text{ z } 9\,018,22 \text{ Eur}$	4 734,57

2.2.6 Studňa kopaná

ZATRIEDENIE STAVBY

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

Typ: kopaná
Hĺbka: 10,5 m
Priemer: 1000 mm
Počet ručných čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 Eur/m
5-10 m hĺbky: 149,21 Eur/m
nad 10 m hĺbky: 204,47 Eur/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	1956	67	33	100	67,00	33,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ Eur/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ Eur/m} * 5\text{m} + 204,47 \text{ Eur/m} * 0,5\text{m} + 91,95 \text{ Eur/ks} * 1\text{ks}) * 3,584 * 1,00$	4 830,10
Technická hodnota	33,00 % z 4 830,10 Eur	1 593,93

2.2.7 Prípojka vody

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 navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 8,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 3,584$
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 vody	2008	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$8,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 3,584 * 1,00$	1 263,95
Technická hodnota	70,00 % z 1 263,95 Eur	884,77

2.2.8 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: $1,20 \cdot 1,30 \cdot 1,00 = 1,56 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,584$
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	2008	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1,56 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,584 \cdot 1,00$	1 421,63
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 1\,421,63 \text{ Eur}$	995,14

2.2.9 Domáca vodáreň

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ Eur/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,584$
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 [%]
Domáca vodáreň	1985	38	12	50	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ Eur/Ks} * 3,584 * 1,00$	791,13
Technická hodnota	$24,00 \% \text{ z } 791,13 \text{ Eur}$	189,87

2.2.10 Kanalizačná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ Eur/bm}$

Počet merných jednotiek: 7,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,584$

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 [%]
Kanalizačná prípojka	1985	38	12	50	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 3,584 * 1,00$	712,00
Technická hodnota	$24,00 \% \text{ z } 712,00 \text{ Eur}$	170,88

2.2.11 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: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,5 \cdot 3,2 \cdot 2,4 = 19,2 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 3,584$
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	1985	38	12	50	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$19,2 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,584$	7 423,52
Technická hodnota	$24,00 \% \text{ z } 7\,423,52 \text{ Eur}$	1 781,64

2.2.12 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: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 9,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 3,584$
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	1998	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * 15,27 \text{ Eur/bm} * 3,584 * 1,00$	492,55
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 492,55 \text{ Eur}$	246,28

2.2.13 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) káblová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ Eur/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $5,78 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 12,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 3,584$
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	1985	38	12	50	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * (9,63 \text{ Eur/bm} + 0 * 5,78 \text{ Eur/bm}) * 3,584 * 1,00$	414,17
Technická hodnota	$24,00 \% \text{ z } 414,17 \text{ Eur}$	99,40

2.2.14 Podzemná pivnica

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica
Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
Položka: 14.1.d) Kamenná so zvislými stenami nad 0.7 m výšky a klenutým stropom

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3100/30,1260 = 102,90 \text{ Eur/m}^3 \text{ vOP}$
Počet merných jednotiek: $3,30 \times 8,80 \times 2,40 = 69,7 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,584$
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 [%]
Podzemná pivnica	1956	67	13	80	83,75	16,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$69,7 \text{ m}^3 \text{ vOP} \times 102,9 \text{ Eur/m}^3 \text{ vOP} \times 3,584 \times 1,00$	25 704,91
Technická hodnota	$16,25 \% \text{ z } 25 704,91 \text{ Eur}$	4 177,05

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Dom s. č. 128 p.č.35/5	259 846,89	161 105,07
Dom s. č. 42 na p.č.35/3	39 759,46	6 460,91
Letná kuchyňa na p.č.35/1	17 555,35	2 048,71
Sklad náradia na parc.č.35/1	12 247,51	1 429,28
Oplotenie uličné	9 132,03	7 122,98
Oplotenie vchodové	4 933,56	1 184,05
Studňa vŕtaná	9 018,22	4 734,57
Studňa kopaná	4 830,10	1 593,93

Prípojka vody	1 263,95	884,77
Vodomerná šachta	1 421,63	995,14
Domáca vodáreň	791,13	189,87
Kanalizačná prípojka	712,00	170,88
Žumpa	7 423,52	1 781,64
Prípojka plynu	492,55	246,28
Prípojka elektro	414,17	99,40
Podzemná pivnica	25 704,91	4 177,05
Celkom:	395 546,98	194 224,53

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Dom sa nachádza v centrálnej časti obce Orešany. Dom je samostatne stojaci, prízemný, murovaný, celkove podpivničený s obytným podkrovím. Od okresného mesta je obec vzdialená približne 20 km (centrum obce a mesta) a dopravné spojenie je prímestskou autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne 30 min.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie neprichádza do úvahy.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

Na nehnuteľnosti viazne Záložné právo v prospech ČSOB, a. s. Bratislava.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

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 (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 diferenciácie vo výške 0,30.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

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 nehnuteľností	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 nehnuteľností				
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	III.	0,300	9	2,70
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	0,900	6	5,40
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,600	5	3,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	III.	0,300	6	1,80
	severný svah o sklone 5% - 25%				

11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,300	7	2,10
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,165	7	1,16
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,165	10	1,65
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,300	8	2,40
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 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	V.	0,030	7	0,21
	žiadna možnosť rozšírenia				
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	72,14

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 72,14 / 180$	0,401
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 194\,224,53 \text{ Eur} * 0,401$	77 884,04 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV 386

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zastavanom území obce, zastavané rodinným domom a príslušenstvom, v centrálnej časti obce Orešany, v oblasti s rovnomerným záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemky sú s možnosťou napojenia na inžinierske siete /vodovod, plyn a elektrina/. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené.

Východiskovú hodnotu pozemku stanovujem vo výške 30 % z východiskovej hodnoty krajského mesta Nitra.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
34	záhrada	1612,00	1/1	1612,00
35/1	zastavaná plocha a nádvorie	1492,00	1/1	1492,00
35/2	zastavaná plocha a nádvorie	65,00	1/1	65,00
35/3	zastavaná plocha a nádvorie	56,00	1/1	56,00
35/4	zastavaná plocha a nádvorie	263,00	1/1	263,00
35/5	zastavaná plocha a nádvorie	137,00	1/1	137,00
Spolu výmera				3 625,00

Obec:

Orešany

Východisková hodnota:

$VH_M = 30,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 7,97 \text{ Eur/m}^2$

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	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 1,20 * 1,00$	1,5514
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ Eur/m}^2 * 1,5514$	12,36 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 34	$1\,612,00 \text{ m}^2 * 12,36 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	19 924,32
parcelsa č. 35/1	$1\,492,00 \text{ m}^2 * 12,36 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	18 441,12
parcelsa č. 35/2	$65,00 \text{ m}^2 * 12,36 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	803,40
parcelsa č. 35/3	$56,00 \text{ m}^2 * 12,36 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	692,16
parcelsa č. 35/4	$263,00 \text{ m}^2 * 12,36 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	3 250,68
parcelsa č. 35/5	$137,00 \text{ m}^2 * 12,36 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 693,32
Spolu		44 805,00

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Dom s. č. 128 p.č.35/5	64 603,14
Dom s. č. 42 na p.č.35/3	2 590,83
Letná kuchyňa na p.č.35/1	821,53
Sklad náradia na parc.č.35/1	573,14
Oplotenie uličné	2 856,32
Oplotenie vchodové	474,80
Studňa vŕtaná	1 898,56
Studňa kopaná	639,17
Prípojka vody	354,79
Vodomerná šachta	399,05
Domáca vodáreň	76,14
Kanalizačná prípojka	68,52
Žumpa	714,44
Prípojka plynu	98,76
Prípojka elektro	39,86
Podzemná pivnica	1 675,00
Spolu stavby	77 884,04
Pozemky	
LV 386 - parc. č. 34 (1 612 m ²)	19 924,32
LV 386 - parc. č. 35/1 (1 492 m ²)	18 441,12
LV 386 - parc. č. 35/2 (65 m ²)	803,40
LV 386 - parc. č. 35/3 (56 m ²)	692,16
LV 386 - parc. č. 35/4 (263 m ²)	3 250,68
LV 386 - parc. č. 35/5 (137 m ²)	1 693,32
Spolu pozemky (3 625,00 m²)	44 805,00
Všeobecná hodnota celkom	122 689,04
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	123 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodvadsaťtisíc Eur	

v Trenčíne, dňa 14.09.2023

Ing. Andrej Gálik



IV. PRÍLOHY

Objednávka z 04.08.2023

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 386 k. ú. Orešany zo dňa 13.9.2023, vytvorený cez katastrálny portál

Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 35/3 k. ú. Orešany zo dňa 29.8.2023, vytvorená cez katastrálny portál

Kolaudačné rozhodnutie na stavbu „rodinného domu /5 izieb, kuchyňa, garáž a príslušenstvo/“ vydané ONV - odbor výstavby a ÚP v Topoľčanoch, pod č.Výst. 512/1985 dňa 31.5.1985.

Čestné prehlásenie podané Jozef Gula k domu s. č. 42 dňa 16.11.2012.

Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysu prízemí, podzemného podlažia, podkrovia, rezu

Protokol z obhliadky

Fotodokumentácia

Ing. Andrej Gálik
Nad Tehelnou 11
911 01 Trenčín

V Bratislave, dňa 04.08.2023

Vec: Objednávka znaleckého posudku

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

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

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 386	Okres: Topoľčany Obec: Orešany Katastrálne územie: Orešany	Okresný úrad – katastrálny odbor: Topoľčany	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m²:	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
34	Záhrada	1612	
35/1	Zastavaná plocha a nádvorie	1492	
35/2	Zastavaná plocha a nádvorie	65	
35/3	Zastavaná plocha a nádvorie	56	
35/4	Zastavaná plocha a nádvorie	263	
35/5	Zastavaná plocha a nádvorie	137	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na pozemku parcelné číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
42	35/3	Rodinný dom	10
128	35/5	Rodinný dom	10

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

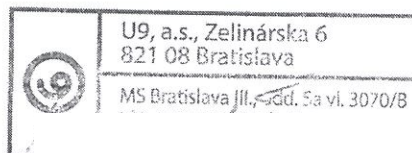
Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Blažena Gulová, r.
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 30.08.2023 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“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

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

S pozdravom



.....
U9, a.s.
v z. JUDr. Zuzana Škublová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky;

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 406 Topoľčany
Obec : 556211 Orešany
Katastrálne územie : 844331 Orešany

Dátum vyhotovenia : 13.9.2023
Čas vyhotovenia : 15:39:00
Údaje platné k : 12.9.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 386

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 6

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
34	1612	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
35/1	1492	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
35/2	65	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	4
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 43 evidovanej na pozemku parcelné číslo 35/2							
Iné údaje: Bez zápisu							
35/3	56	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	4
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 42 evidovanej na pozemku parcelné číslo 35/3							
Iné údaje: Bez zápisu							
35/4	263	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
35/5	137	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 128 evidovanej na pozemku parcelné číslo 35/5							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Druh právneho vzťahu

4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Počet stavieb: 3

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
42	35/3	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
43	35/2	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
128	35/5	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
3	GULOVÁ Blažena r.	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 1258/13-27/13;	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	- Poznomenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva v zmysle ustanovenia § 151 I ods.4 Obč. zák. dražbou na nehnuteľnosti: pozemok parc. reg.C KN č. 34, 35/1, 35/2, 35/3, 35/4, 35/5, stavby rodinný dom so s.č.42 na pozemku reg.C KN parc.č. 35/3, stavby rodinný dom so s.č.43 na pozemku reg.C KN parc.č. 35/2 a stavby rodinný dom so s.č.128 na pozemku reg.C KN parc.č. 35/5, Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140 - P 218/2023 - 37/2023;	-

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	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Miesto trvalého pobytu / Sídlo	
	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

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		

Iné údaje - nepriradené

Parcela na LV 115;Kvitancia k V 3151/08 -35/13;

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
	2.Záložné právo v prospech Československá obchodná banka,a.s.Bratislava,Michalská 18,IČO:36854140 k nehnuteľnostiam stavba s.č.128 na p.č.35/5 a p.č.35/4,35/5 ,34,35/1,35/2,35/3 a k stavbe s.č.42 na p.č.35/3 v 1/1 na sumu uvedenú v Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.263251/Zal/1 - V 1257/13-26/13;Zmena záložcu podľa V 1258/13-27/13;

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Topoľčany	Orešany	Orešany
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 35/3 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	29.8.2023 19:27:08	Bez autorizácie	
Údaje platné k	28.8.2023 18:00:00		

V/PP/Ž/1

OKRESNÝ NÁRODNÝ VÝBOR — ODBOR VÝSTAVBY A ÚP V TOPOĽČANOC

Číslo: Výst. 512/1985

V Topoľčanoch, dňa 31.5.1985

Vec: Jozef Gula a manž. Anna

Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia — rozhodnutie

Kolaudačné rozhodnutie

Tunajší odbor, ako miestne príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 stavebného zákona číslo 50/76 Zb. po preskúmaní návrhu zo dňa 13.4.1985 pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním uskutočneným dňa 28.5.1985

povoľuje užívanie stavby

rodinného domu /5 izieb, kuchyňa, garáž a príslušenstvo/
v obci Orešany na pozemku parcelné číslo 35/4
kat. územie Orešany Stavba sa môže užívať k účelom bývania
odo dňa 31.5.1985 na ktorú vydal ONV — odbor výstavby a ÚP
v Topoľčanoch stavebné povolenie zo dňa 8.3.1982 číslo Výst. 628/82

Pre užívanie stavby tunajší úrad určuje podľa § 82 ods. 2 stavebného zákona a § 43 odst. 2 vyhl. č. 85/76 Zb. tieto podmienky:

Pri miestnom zisťovaní boli na stavbe zistené drobné nedostatky, ktoré musia byť odstránené v týchto lehotách: navyše podpivničená časť suterénu o 15 m², dokončiť brizolit a vonkajší obklad do 30.9.1985.
Zmeny sa schvaľujú pri kolaudácii a stavebník je povinný tieto zmeny zakresliť do overenej proj. dokumentácie.

Dôvody:

Stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní a boli splnené podmienky územného rozhodnutia a stavebného povolenia. Užívaním stavby nie je ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie. Zistené drobné nedostatky nebránia riadnemu a nerušenému užívaniu stavby a preto bolo užívanie stavby povolené ešte pred ich odstránením.

V kolaudačnom konaní zistené nepodstatné zmeny, drobné nedorobky a nedostatky boli uložené stavebníkom odstrániť v lehote určenej vo výroku rozhodnutia. Stavebný úrad ich zohľadnil ako nedostatky, ktoré nebránia stavbu užívať na určený účel.

Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia. Odvolanie sa podáva na tunajšom odbore.

Správny poplatok Kčs 100.- sa vyrubuje.



Vedúci odboru
Ing. Jozef On

Ing. Róbert Kráľ

Toto rozhodnutie sa doručí:

1. Navrhovateľ Jozef Gula,
2. MNV Račosina
3. Stredisko geodézie v Topoľčanoch

Jozef Gula,

ČESTNÉ PREHLÁSENIE

Čestné prehlásenie podáva Jozef Gula r.

Na základe požiadavky Ing. Jozefa Piláta, znalca z odboru stavebníctvo, týmto podávam čestné vyhlásenie o známych údajoch o stavbe rodinného domu s.č.42 postaveného na parc.KN č.35/3 a jeho príslušenstva, ktoré tvorí letná kuchyňa na parc.KN č.35/1 v obci Orešany, ktorých som spoluvlastníkom. Nakoľko doklady od uvedenej stavby rodinného domu sa nezachovali, podľa mne známych ako aj zistených údajov bol rodinný dom s.č.42, evidovaný na liste vlastníctva č.113, užívaný od roku 1956 a letná kuchyňa od roku 1970. Uvedený údaj mi potvrdili aj moji rodinný príslušníci.

Poučenie:

Nakoľko sa doklady od stavby rodinného domu s.č.42 nezachovali, vydáva sa toto čestné prehlásenie za účelom preukázania veku stavby domu, ktorý bude podkladom na zhotovenia znaleckého posudku a zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti.

Orešany 16.11.2012

.....
vl.rukou Jozef Gula

Legenda:

Rodinný dom s.č. 128, Orešany

Prízemie

P.č.	Druh miestnosti	Podlaha
1.	Vstupné schodisko	Cem.poter
2.	Zádverie	Koberec
3.	Chodba	Koberec
4.	WC	Dlažba
5.	Špajza	Cem. poter
6.	Kuchyňa	PVC
7.	Kúpeľňa	Dlažba
8.	Detská izba	PVC s kobercom.
9.	Obývacia izba	PVC s kobercom
10.	Spálňa	PVC s kobercom
11.	Loggia	Bet.dlažba

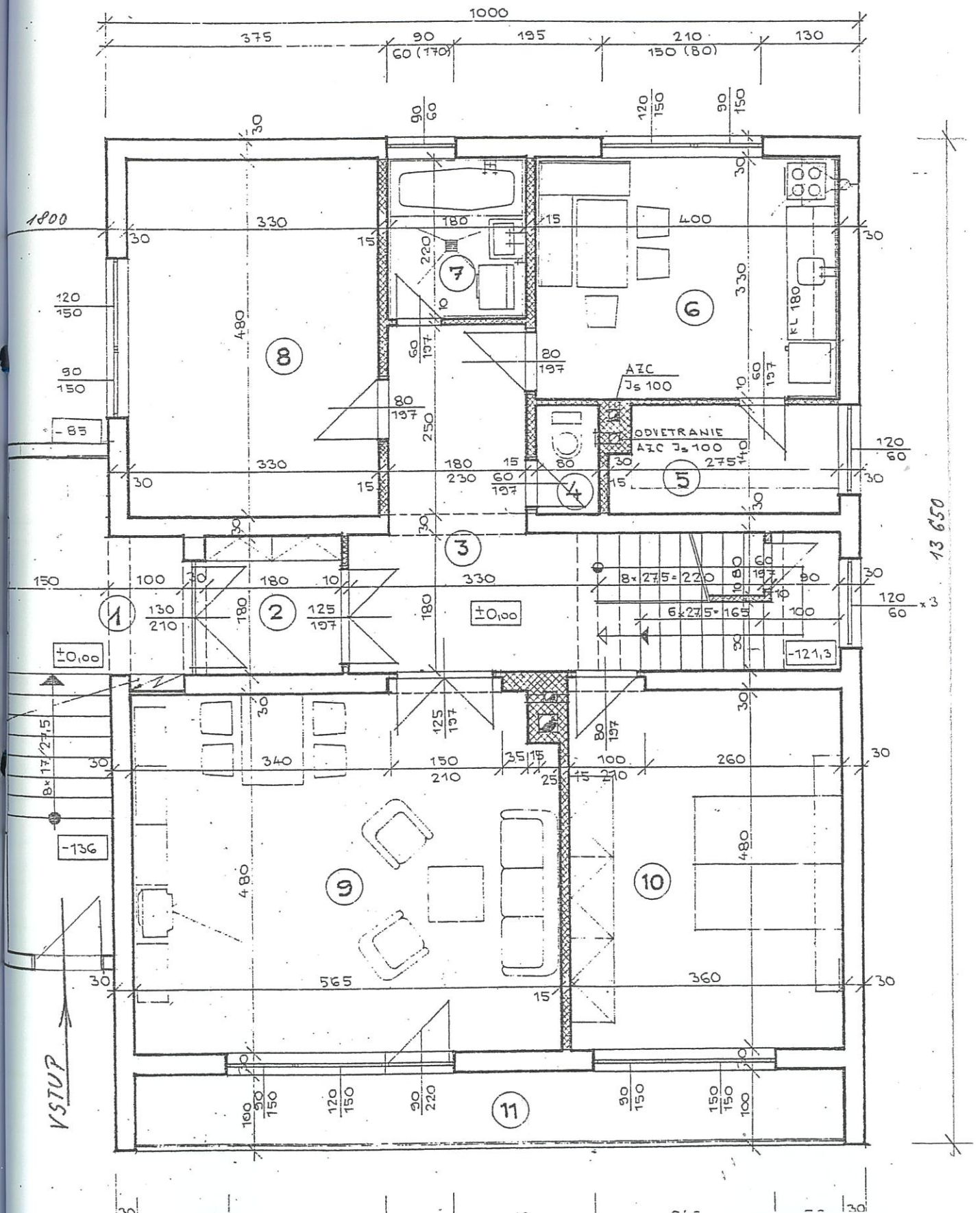
Podzemné podlažie

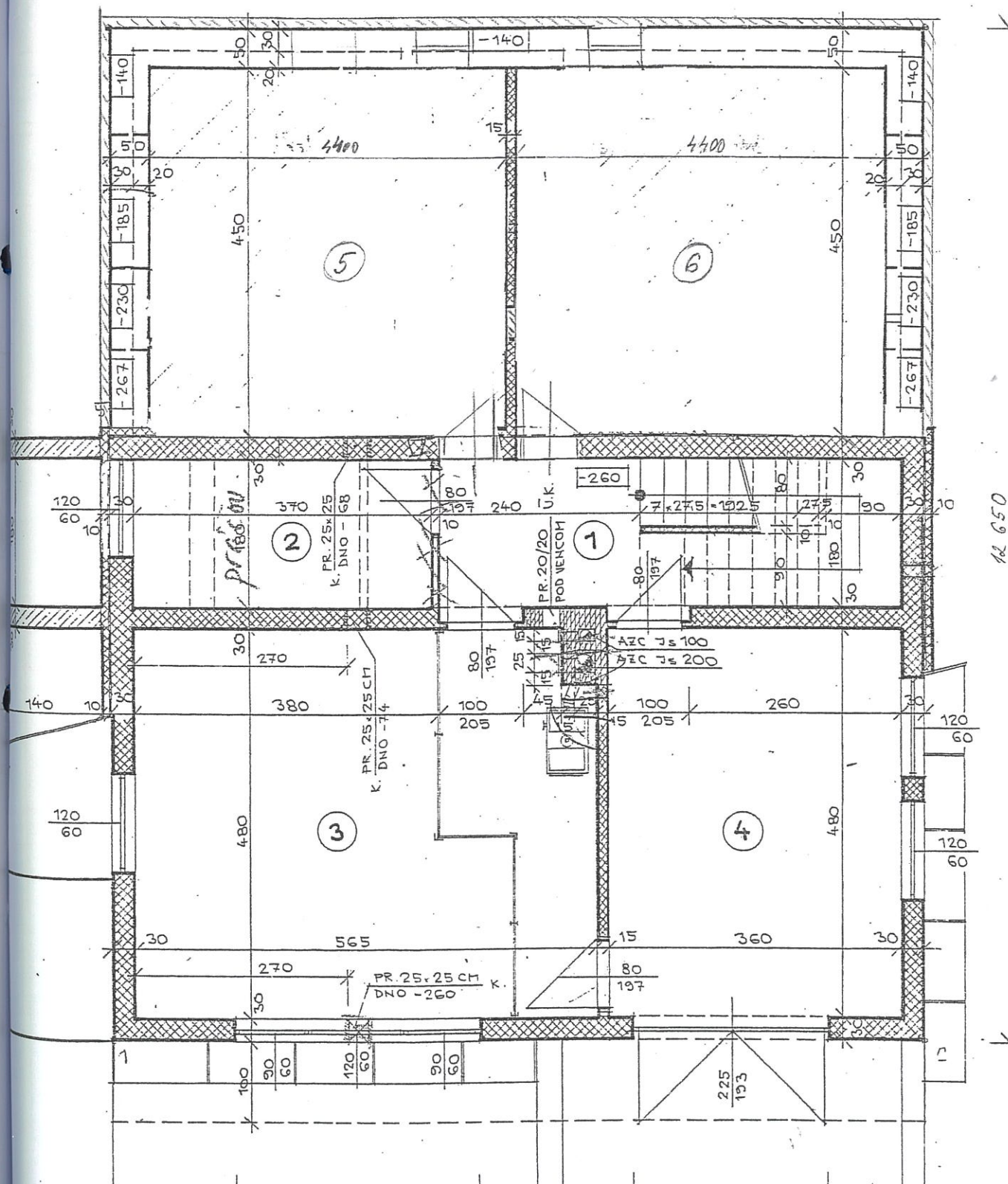
P.č.	Druh miestnosti	Podlaha
1.	Schodisko s chodbou	Drevené
2.	Práčovňa	Ker.dlažba
3.	Letná kuchyňa	PVC
4.	Garáž	Cem.poter
5.	Kotolňa	Cem. poter
6.	Pivnica	Cem.poter

Podkrovie

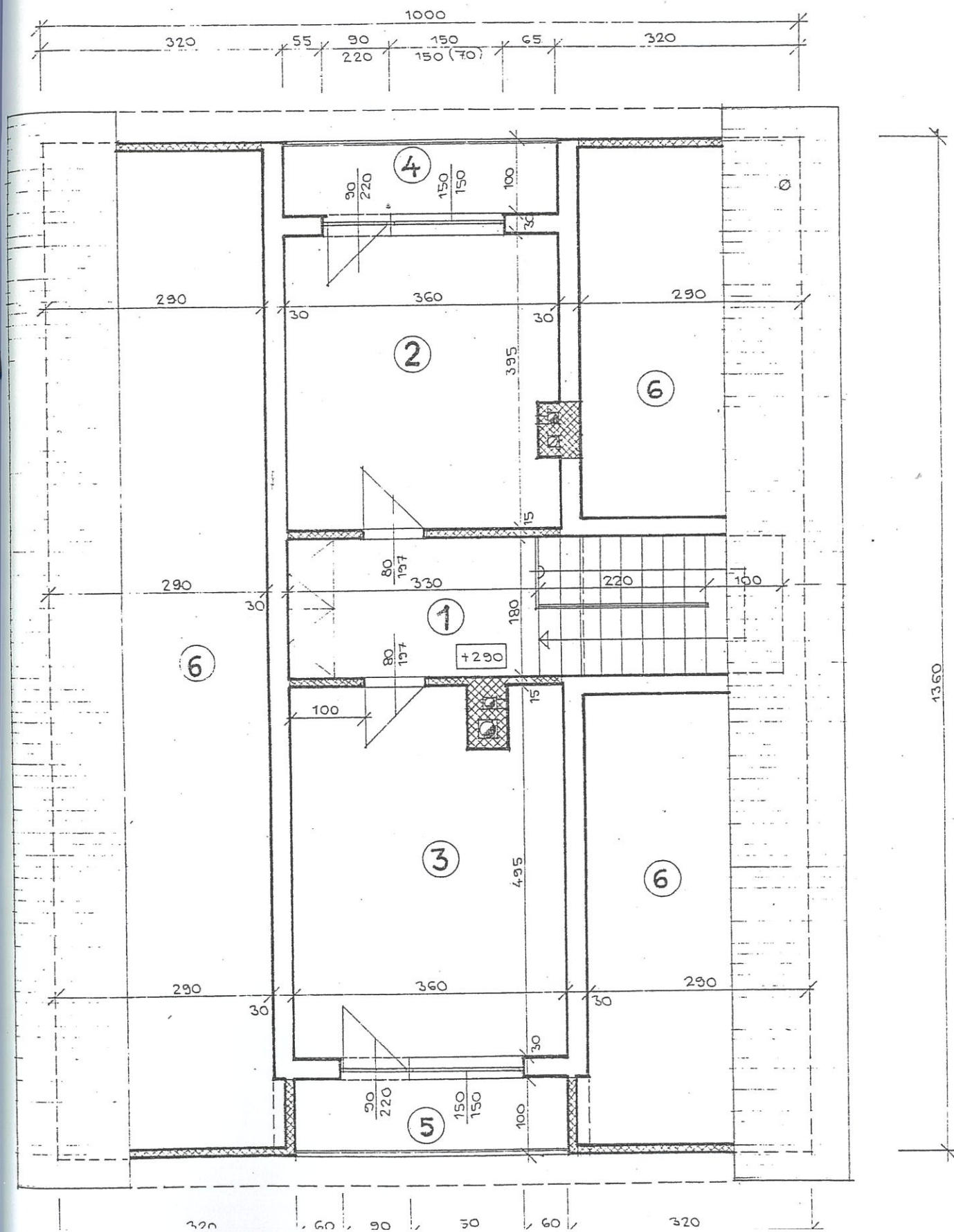
P.č.	Druh miestnosti	Podlaha
1.	Schodisko s chodbou	Koberec
2.	Izba	Koberec
3.	Izba	Koberec
4.	Loggia	Bet.dlažba
5.	Loggia	Bet.dlažba
6.	Povalový priestor	Cem.poter

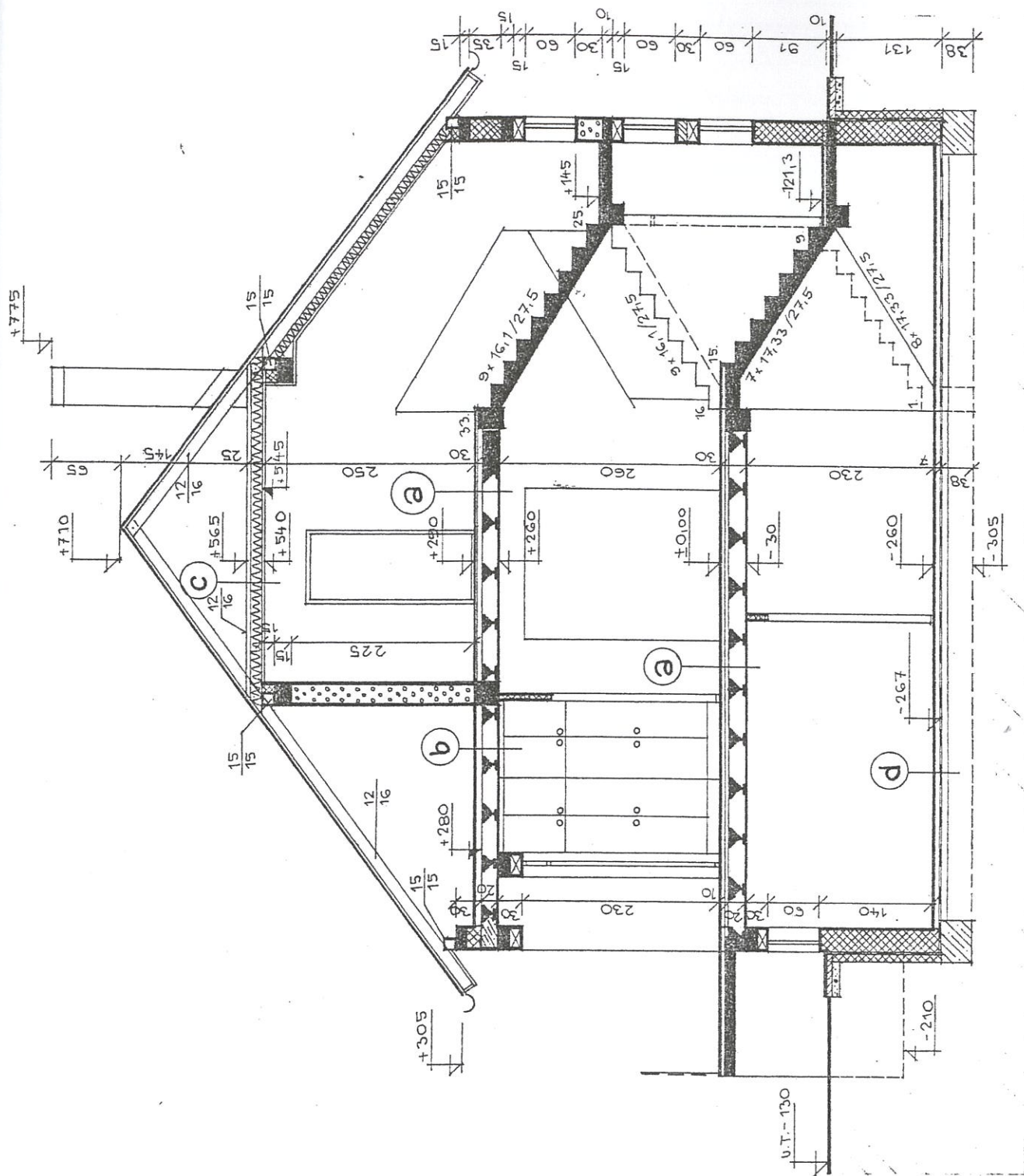
PRÍZEMIE





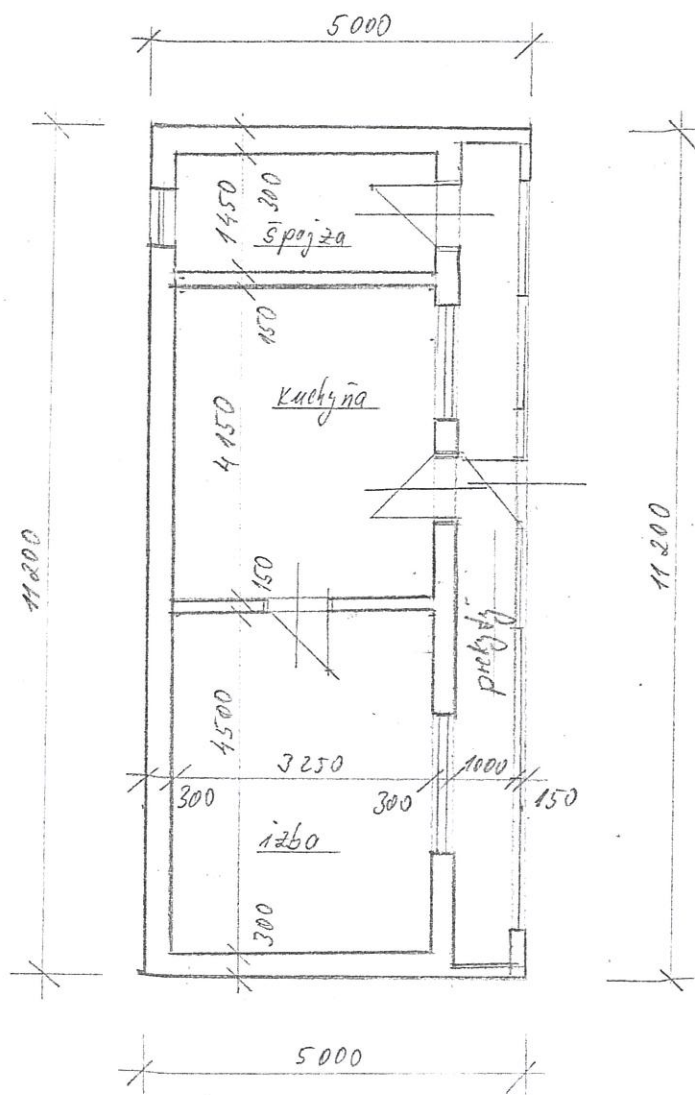
PODKROVIE





Rodinný dom s.i. 42
prízemie

M 1:100



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:

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 386	Okres: Topoľčany Obec: Orešany Katastrálne územie: Orešany	Okresný úrad – katastrálny odbor: Topoľčany	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
34	Záhrada	1612	
35/1	Zastavaná plocha a nádvorie	1492	
35/2	Zastavaná plocha a nádvorie	65	
35/3	Zastavaná plocha a nádvorie	56	
35/4	Zastavaná plocha a nádvorie	263	
35/5	Zastavaná plocha a nádvorie	137	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na pozemku parcelné číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
42	35/3	Rodinný dom	10
128	35/5	Rodinný dom	10

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	<i>Blážena Gulová</i>
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať:	
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom:	<i>vlastník</i>

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 zabezpečovanom prevode práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

* Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný (opustený) (*1):	Blahoslava Gulová
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	2P č. 192/2012 Ing. Jozef Pilát
Energocertifikát (*2):	ÁNO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	ktoré boli požadované - všetko

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	30.08.2023 o 11:00 hod.
Dátum a čas trvania obhliadky:	30.08.2023 11-12
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:

Obhliadka bola vykonaná

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

Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastník/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe

zaväzujem oznámiť na adresu U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.

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

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE.

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
Ivana Králiková	U9	

*** Svojim podpisom ako osoba, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť a teda zároveň ako dotknutá osoba v zmysle zákona ***

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

Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke www.u9.sk/informacie v časti Pre dlžníkov.



Fotka č. 1



Fotka č. 2



Fotka č. 3



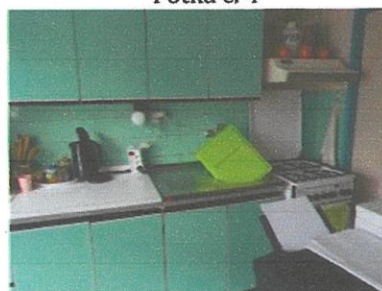
Fotka č. 4



Fotka č. 5



Fotka č. 6



Fotka č. 7



Fotka č. 8



Fotka č. 9



Fotka č. 10



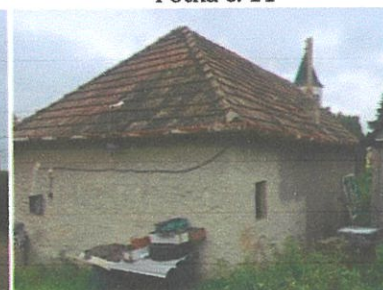
Fotka č. 11



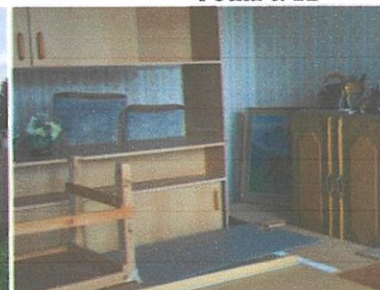
Fotka č. 12



Fotka č. 13



Fotka č. 14



Fotka č. 15



Fotka č. 16



Fotka č. 17



Fotka č. 18



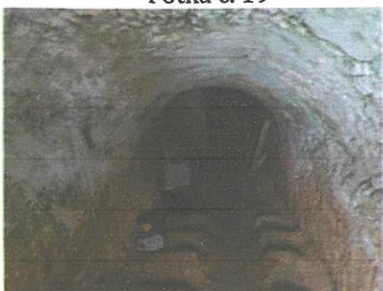
Fotka č. 19



Fotka č. 20



Fotka č. 21



Fotka č. 22



Fotka č. 23



Fotka č. 24



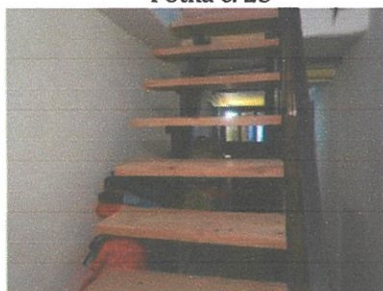
Fotka č. 25



Fotka č. 26



Fotka č. 27



Fotka č. 28



Fotka č. 29



Fotka č. 30



Fotka č. 31



Fotka č. 32

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 83/2021

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

