

Znalec : Evidenčné číslo 910840

Ing. Andrej GÁLIK, Priechodná 25A, 949 01 Nitra, znalec z odboru : 370000
Stavebníctvo - odvetvie 370100 - Pozemné stavby, 370900 - Odhad hodnoty
nehnutelností

Tel.: 0905 644 919

E - mail : info@agmreality.sk

Zadávateľ : U9, a. s. Zelinárska 6, 821 08 Bratislava. IČO : 35849703

Číslo spisu / objednávky/ : objednávka z 05.09.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 90 / 2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č. 10132, garáže
s.č.10133 ulica Šulekova, s príslušenstvom a pozemkami, parc. č. 3233/4 - :/7,
k.ú. Nové Zámky pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh):	65 (8)
Počet odovzdaných vyhotovení:	5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 05.09.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s. č. 10132, garáže s.č.10133 ulica Šulekova, s príslušenstvom a pozemkami, parc. č. 3233/4 - :/7, k. ú. Nové Zámky.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

27.09.2024

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

19.10.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 05.09.2024
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti
- Znalecký posudok č.37/2018 vyhotovený znalcom Ing.Jurajom Sedláčkom dňa 08.03.2018
- Doplnok č.1 k ZP č.37/2018 vyhotovený tým istým znalcom dňa 15.5.2018
- Potvrdenie Mesto - Mestský úrad Nové Zámky o užívaní domu a garáže vydané dňa 09.02.2018
- Projektová dokumentácia v rozsahu - prehľadná situácia
 - pôdorys I.PP, pôdorys II.NP
 - pôdorys I.NP
 - pôdorys I.NP garáž, rez
 - záhradný domček

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 12724 k. ú. Nové Zámky zo dňa 10.9.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 12162 k. ú. Nové Zámky zo dňa 17.10.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 3233/5 k. ú. Nové Zámky zo dňa 10.9.2024, 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z.ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

- 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 Vyparina 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 neprimeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrtrok 2024.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie, 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:

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu pozemkov.

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:

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

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 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

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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. 12724

Stavby

Počet stavieb: 2

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
10132	3233/5	10	rodinný dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3233/5 pod stavbou s.č. 10132 je evidovaný na liste vlastníctva č. 12162.					
Iné údaje: Bez zápisu					
10133	3233/6	7	garáž		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3233/6 pod stavbou s.č. 10133 je evidovaný na liste vlastníctva č. 12162.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

7 Samostatne stojaca garáž

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

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

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Pollák Arpád	1/2
	Titul nadobudnutia: Záložná zmluva zo dňa 24.7.2007 V 4509/07 Rozhodnutie o určení súpisného čísla a geom. plán č. 94/2008 zo dňa 25.6.2012 - Z3831/12 Dohoda o vyporiadaní BSM manželov zo dňa 10.5.2013 - V 2353/13	
	Iné údaje: Z-8695/2022, Z 248/2024, P 47/2024, Z 3166/2024	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Dražobná spoločnosť a.s. Bratislava, IČO: 35849703 vydáva Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 27.07.2017, ktorú realizuje Všeobecná úverová banka a.s. Bratislava formou dobrovoľnej dražby, na rodinný dom so s.č. 10132 na parc.č. 3233/5, garáž so s.č. 10133 na parc.č. 3233/6 v celosti, P-808/2017 - č. zmeny 3134/2017	-
	Exekútorský úrad Hurbanovo, súdny exekútor JUDr. Peter Balaško vydáva Upovedomenie o začatí exekúcie na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľností č. 394EX 85/2018 zo dňa 26.02.2018 so zákazom nakladať s nehnuteľnosťou v prospech oprávneného: MALI invest, s.r.o. Bratislava, IČO: 44 755 724, na nehnuteľnosti: stavbu rodinného domu s.č. 10132 na parc.č. 3233/5, stavbu garáže s.č. 10133 na parc.č. 3233/6, vlastníka: Pollák Arpád, na podiel 1/2 z celku, P 162/2018-č. zmeny /2018	-
	Exekútorský úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 564/2019 a zákaz nakladať s nehnuteľnosťou bez predchádzajúceho písomného súhlasu exekútora zo dňa 31.5.2021, na stavby rodinný dom so súp.č. 10132 na pozemku C-KN parc.č. 3233/5, garáž so súp.č. 10133 na pozemku C-KN parc.č. 3233/6 na podiel: Arpád Pollák v podiele 1/2 z celku, P-551/2021 - č. zmeny 2410/2021	-
	Exekútorský úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Upovedomenie zriadením exekučného záložného práva a zákaz nakladať s nehnuteľnosťou č. 394EX 47/2019 zo dňa 15.07.2021, na rodinný dom so s.č. 10132 na parc.č. 3233/5, garáž so s.č. 10133 na parc.č. 3233/6 v podiele 1/2 z celku, P-701/2021 - č.zmeny 3382/2021	-
2	Pollák Monika	1/2
	Titul nadobudnutia: Dohoda o vyporiadaní BSM manželov zo dňa 10.5.2013 - V 2353/13	
	Iné údaje: Bez zápisu	

Poznámky	K nehnuteľnosti
Dražobná spoločnosť a.s. Bratislava, IČO: 35849703 vydáva Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 27.07.2017, ktorú realizuje Všeobecná úverová banka a.s. Bratislava formou dobrovoľnej dražby, na rodinný dom so s.č. 10132 na parc.č. 3233/5, garáž so s.č. 10133 na parc.č. 3233/6 v celosti, P-808/2017 - č. zmeny 3134/2017	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Zriadenie záložného práva v prospech VÚB, a.s., Bratislava, IČO 31320155 na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. 001/172622/11-001/000 v znení dodatku zo dňa 22.5.2012 na nehnuteľnosť stavbu súp. č. 10132 na parc. č. 3233/5, stavbu súp. č. 10133 na parc. č. 3233/6 v celosti - V 5955/11
Vlastník poradové číslo 1	Zriadenie záložného práva v prospech :MALI invest, s.r.o., Bratislava, IČO: 44 755 724, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 29.09.2015 v znení dodatku č.1 zo dňa 22.03.2016 na nehnuteľnosť: a stavba súpis.č.10132 na pozemku reg, C KN parc.č.3233/5 v podiele 1/2 -V 5564/15, č. zmeny 1327/16
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 85/2018 zo dňa 22.05.2018, na rodinný dom so s.č. 10132, garáž so s.č. 10133, na podiel: Pollák Arpád v podiele 1/2 z celku, Z-3403/2018 - č.zmeny 2048/2018
Vlastník poradové číslo 1, 2	Na základe Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 04.05.2018, medzi postupcom MALI invest s.r.o. Bratislava, IČO: 44755724 a postupníkom ONLY ON s.r.o. Obyce č.201, IČO: 44419899 sa postupuje - zriadenie záložného práva na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 29.09.2015 v znení dodatku č.1 zo dňa 22.03.2016 na nehnuteľnosť: a stavba súpis.č.10132 na pozemku reg, C KN parc.č.3233/5 v podiele 1/2 -V 5564/15, č. zmeny 1327/16, Z-7180/2018 - č.zmeny 4416/2018
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 564/2019 zo dňa 31.5.2021, na stavby rodinný dom so súp.č. 10132 na pozemku C-KN parc.č. 3233/5, garáž so súp.č. 10133 na pozemku C-KN parc.č. 3233/6 na podiel: Arpád Pollák v podiele 1/2 z celku, Z-4664/2021 - č. zmeny 2408/2021
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 47/2019- zo dňa 15.07.2021, na rodinný dom so s.č. 10132 na parc.č. 3233/5, garáž so s.č. 10133 na parc.č. 3233/6 v podiele 1/2 z celku, Z-6236/2021 - č.zmeny 3380/2021
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 191/2020 zo dňa 16.07.2021, na rodinný dom so s.č. 10132 na parc.č. 3233/5, garáž so s.č. 10133 na parc.č. 3233/6 v podiele 1/2 z celku, Z-6238/2021 - č.zmeny 3381/2021
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Exekučný príkaz zriadením záložného práva č. 394EX 370/21 zo dňa 10.11.2021, na rodinný dom so s.č. 10132 na parc.č. 3233/5, garáž so s.č. 10133 na parc.č. 3233/6, na podiel: Pollák Arpád v podiele 1/2 z celku, Z-10065/2021 - č.zmeny 5037/2021
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Exekučný príkaz zriadením záložného práva č. 394EX 837/21 zo dňa 26.09.2022, na stavbu so s.č. 10132 na parc.č.

	3233/5, stavba so s.č. 10133 na parc.č. 3233/6, na podiel: Arpád Pollák v podiele 1/2 z celku, Z-7676/2022 - č.zmeny 4650/2022
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Hurbanovo, súdny exekútor JUDr. Peter Balaško vydáva dňa 11.1.2023 Exekučný príkaz zriadením záložného práva 394EX 290/2018 na nehnuteľnosti: stavba so súpisným č. 10132 na pozemku registra C KN parcelné č. 3233/5 a stavba so súpisným č. 10133 na pozemku registra C KN parcelné č. 3233/6 na podiel 1/2 vlastníka: Pollák Arpád, Z-634/2023 - č. zmeny 380/2023
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Hurbanovo, súdny exekútor JUDr. Peter Balaško vydáva dňa 15.5.2023 Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva 394EX 1162/2022 na nehnuteľnosti: stavba so súpisným č. 10132 na pozemku registra C KN parcelné č. 3233/5 a stavba so súpisným č. 10133 na pozemku registra C KN parcelné č. 3233/6 na podiel 1/2 vlastníka: Pollák Arpád, Z 3368/2023 - č. zmeny 1609/2023
Vlastník poradové číslo 2	Zriadenie záložného práva v prospech :MALI invest, s.r.o., Bratislava, IČO: 44 755 724, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 29.09.2015 v znení dodatku č.1 zo dňa 22.03.2016 na nehnuteľnosť: stavba súpis.č.10132 na pozemku reg, C KN parc.č.3233/5 v podiele 1/2 -V 5564/15, č. zmeny 1327/16

ČASŤ C: ĎARCHY

Okres : 404 Nové Zámky
Obec : 503011 Nové Zámky
Katastrálne územie : 842320 Nové Zámky

Dátum vyhotovenia : 19.10.2024
Čas vyhotovenia : 16:58:38
Údaje platné k : 17.10.2024 18:00:00

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 12162

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 4

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3233/4	6913	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3233/5	924	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 10132 evidovanej na pozemku parcelné číslo 3233/5 je evidovaný na liste vlastníctva č. 12724.							
Iné údaje: Bez zápisu							
3233/6	221	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 10133 evidovanej na pozemku parcelné číslo 3233/6 je evidovaný na liste vlastníctva č. 12724.							
Iné údaje: Bez zápisu							
3233/7	35	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

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

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
	Pollák Arpád	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva zo dňa 10.8.2005, V 4559/05 Kúpna zmluva zo dňa 25.6.2012 - V 3151/12	
	Iné údaje: Z-8695/2022, Z 248/2024, P 47/2024, Z 3166/2024	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Dražobná spoločnosť a.s. Bratislava, IČO: 35849703 vydáva Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 27.07.2017, ktorú realizuje Všeobecná úverová banka a.s. Bratislava formou dobrovoľnej dražby, na pozemky C-KN parc.č. 3233/4, 3233/5, 3233/6, 3233/7 v celosti, P-808/2017 - č. zmeny 3134/2017	-
1	Exekútorský úrad Hurbanovo, súdny exekútor JUDr. Peter Balaško vydáva Upovedomenie o začatí exekúcie na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľností č. 394EX 85/2018 zo dňa 26.02.2018 so zákazom nakladať s nehnuteľnosťou v prospech oprávneného: MALI invest, s.r.o. Bratislava, IČO: 44 755 724, na nehnuteľnosti: pozemky reg. C KN parc. č. 3233/4, 3233/5, 3233/6, 3233/7, vlastníka: Pollák Arpád na podiel 1/1 z celku, P 162/2018-č. zmeny /2018	-
	Exekútorský úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 564/2019 a zákaz nakladať s nehnuteľnosťou bez predchádzajúceho písomného súhlasu exekútora zo dňa 31.5.2021, na pozemky C-KN parc.č. 3233/4, 3233/5, 3233/6, 3233/7 v celosti, P-551/2021 - č. zmeny 2410/2021	-
	Exekútorský úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Upovedomenie zriadením exekučného záložného práva a zákaz nakladať s nehnuteľnosťou č. 394EX 47/2019 zo dňa 15.07.2021, na pozemky C-KN parc.č. 3233/4, 3233/5, 3233/6, 3233/7 v celosti, P-701/2021 - č.zmeny 3382/2021	-
	Exekútorský úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Upovedomenie o spôsobe a exekučný príkaz zriadením záložného práva č. 394EX 370/21 zo dňa 10.11.2021, na pozemky C-KN parc.č. 3233/4, 3233/5, 3233/6, 3233/7 v celosti, P-1067/2021 - č.zmeny 5000/2021	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Zriadenie záložného práva v prospech VÚB, a.s., Bratislava, IČO 31320155 na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. 001/172622/11-001/000 v znení dodatku zo dňa 22.5.2012 na nehnuteľnosť parc. č. 3233/4, 3233/5, 3233/6, 3233/7 v celosti - V 5955/11
Vlastník poradové číslo 1	Zriadenie záložného práva v prospech :MALI invest, s.r.o., Bratislava, IČO: 44 755 724, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 29.09.2015 v znení dodatku č.1 zo dňa 22.03.2016 na nehnuteľnosť: pozemky reg. C KN parc.č.:3233/4, 3233/v podiele 1/1 -V 5564/15, č. zmeny 1327/16
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 85/2018 zo dňa 22.05.2018, na pozemky C-KN parc.č. 3233/4, 3233/5, 3233/6, 3233/7 v celosti, Z-3403/2018 - č.zmeny 2048/2018
Vlastník poradové číslo 1	Na základe Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 04.05.2018, medzi postupcom MALI invest s.r.o. Bratislava, IČO: 44755724 a postupníkom ONLY ON s.r.o. Obyce č.201, IČO: 44419899 sa postupuje - zriadenie záložného práva na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 29.09.2015 v znení dodatku č.1 zo dňa 22.03.2016 na nehnuteľnosť: pozemky reg. C KN parc.č.:3233/4, 3233/5 v podiele 1/1 -V 5564/15, č. zmeny 1327/16, Z-7180/2018 - č.zmeny 4416/2018
Vlastník poradové číslo 1	Mesto Nové Zámky vydáva Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. ES/1191-451/2021/163/IH právoplatné dňa 17.03.2021, na pozemok C-KN parc.č. 3233/6 v celosti, Z-2196/2021 - č.zmeny 1328/2021
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 564/2019 zo dňa 31.5.2021, na pozemky C-KN parc.č. 3233/4, 3233/5, 3233/6, 3233/7 v celosti, Z-4664/2021 - č. zmeny 2408/2021
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 47/2019- zo dňa 15.07.2021, na pozemky C-KN parc.č. 3233/4, 3233/5, 3233/6, 3233/7 v celosti, Z-6236/2021 - č.zmeny 3380/2021
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 191/2020 zo dňa 16.07.2021, na pozemky C-KN parc.č. 3233/4, 3233/5, 3233/6, 3233/7 v celosti, Z-6238/2021 - č.zmeny 3381/2021
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Exekučný príkaz zriadením záložného práva č. 394EX 370/21 zo dňa 10.11.2021, na pozemky C-KN parc.č. 3233/4, 3233/5, 3233/6, 3233/7 v celosti, Z-10065/2021 - č.zmeny 5037/2021
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Exekučný príkaz zriadením záložného práva č. 394EX 837/21 zo dňa 26.09.2022, na pozemky C-KN parc.č. 3233/4, 3233/5, 3233/6, 3233/7 v podiele 1/1, Z-7676/2022 - č.zmeny 4650/2022
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Hurbanovo, súdny exekútor JUDr. Peter Balaško vydáva dňa 11.1.2023 Exekučný príkaz zriadením záložného práva 394EX 290/2018 na nehnuteľnosti: Pozemky registra C KN parcelné č. 3233/4, 3233/5, 3233/6, 3233/7 na podiel 1/1, Z-634/2023 - č. zmeny 380/2023
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Hurbanovo, súdny exekútor JUDr. Peter Balaško vydáva dňa 15.5.2023 Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva 394EX 1162/2022 na nehnuteľnosti: Pozemky registra C KN parcelné č. 3233/4, 3233/5, 3233/6, 3233/7 na podiel 1/1, Z 3368/2023 - č. zmeny 1609/2023

ČASŤ C: ĎALŠIE

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.09.2024 bez účasti vlastníkov predmetu dražby, ktorí neumožnili vstup do nehnuteľnosti. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 27.09.2024 iba zo strany ulice

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom bol poskytnutý znalecký posudok č.37/2018 s dodatkom vyhotovený znalcom Ing. Jurajom Sedláčkom dňa 08.03.2018 a 15.5.2018. Výmery a konštrukčné vybavenie domu, garáže a príslušenstva bolo prevzaté z predmetného posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

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

Stavby:

Rodinný dom s.č.10132 na parc. č. 3233/5

Garáž s.č. 10133 na parc. č. 3233/6

Príslušenstvo na parc. č. 3233/4 /ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod./

Pozemky:

parc.č.3233/4-:/7

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

Neboli zistené.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Stavba domu je umiestnená v súlade s územným plánom obce.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Dom s.č.10132 na p.č.3233/5

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Rodinný dom sa nachádza v intraviláne mesta Nové Zámky, severozápadne od centra mesta na okraji zástavby starších rodinných domov na MK Šulekova. Vzdialenosť do najužšieho centra mesta je cca 1800 m. Rodinný dom je navrhnutý ako čiastočne podpivničený objekt s dvoma nadzemnými podlažiami.

Kolaudačné rozhodnutie bolo vydané Mestom Nové Zámky v roku 2010.

Dispozičné riešenie:

Suterén - schodisko, technologický priestor bazénu a vlastný bazén s ochozmi. Prízemie - závetrie, zádverie, obývacia izba, kuchyňa, komora, jedáleň, práčovňa, pracovňa, kúpeľňa, WC, schody na II.NP, chodba, 4 x obytná miestnosť s vlastným sociálnym zariadením a šatníkom, bazénová hala, sauna, posilňovňa a sociálna časť k bazénu.

Poschodie - schodisko a galéria.

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - liate terazzo, betónová, keramická dlažba
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené
- Výplne otvorov - okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - podlahové teplovodné; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...)
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného 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; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu
- Konštrukcie navyše - technológia bazena;

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 (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - tvrdé drevo, červený smrek
- Strecha - krov - zložitá s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.); 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; obklady fasád - obklady keramické, obklady drevom
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky; - prevažnej časti pracovne min. do 1,35 m výšky; - vane; - samostatnej sprchy; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené z tvrdého dreva; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým 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 kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - umývačka riadu (zabudovaná); - chladnička alebo mraznička (zabudovaná); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom, podložkou pre krájanie a pod.; - kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová jednoduchá; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla; - pákové nerezové; záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene
- Ostatné vybavenie - kozub - s vyhrievacou vložkou; - sauna; - vstavané skrine
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - podlahové teplovodné

- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; - bleskozvod; elektrický rozvádzač - s automatickým istením

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 (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené
- Výplne otvorov - okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - podlahové teplovodné
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	K _{ZP}
1. PP	2009	18,8*9,80	184,24	120/184,24=0,651
1. NP	2009	9,80*21,30+12,80*12,05+9,30*10,30+2,25*3,00+4,90*12,55+4,60*(12,25+2,10)+17,35*(24,45-4,60-9,30)+7,80*(9,30+6,65)-7,80*5,00-4,60*4,60	840,32	120/840,32=0,143
2. NP	2009	7,80*16,35	127,53	120/127,53=0,941

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	2.NP
1	Osadenie do terénu			
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	105 5	-	-
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-

3	Podmurovka			
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	-	165	-
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
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940	-	-
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	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	104 0	104 0	-
8	Krovy			
	8.1 zložené s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami	-	660	-
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	-	800	-
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65	-
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	-	25	25
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260	195
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	-	-	30
15	Obklady fasád			
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	-	180	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	-	200	-
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	-	-
17	Dvere			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	-	530	-

18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530	530
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	-	-	75
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			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	770	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	280	280
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	-	80	80
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	-	80	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	-	135	135
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	-	155	-
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35	-
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	-	-
	Spolu	5585	8970	4405

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (9 ks)	10	80	-
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-	-

35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	-	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	-	200	-
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	-	150	-
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	-	125	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30	-
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	-	90	-
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (9 bm)	-	810	-
37	Vnútorne vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	-	65	-
	37.5 umývadlo (6 ks)	-	60	-
	37.9 samostatná sprcha (6 ks)	-	450	-
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (7 ks)	-	245	-
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (9 ks)	-	270	-
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	-	40	-
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (6 ks)	-	480	-
40	Vnútorne obklady			
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (6 ks)	-	330	-
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	-	60	-
	40.4 vane (1 ks)	-	15	-
	40.5 samostatnej sprchy (6 ks)	-	120	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15	-
42	Kozub			
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	-	280	-
43	Sauna			
	43.1 (1 ks)	-	460	-
44	Vstavané skrine			
	44.1 (2 ks)	-	70	-

45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (2 ks)	240	240	-
-	Konštrukcie naviac			
	technologia bazena (1 ks)	232	-	-
	Spolu	882	4685	-

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. PP	$(5585 + 882 * 0,651) / 30,1260$	204,45
1. NP	$(8970 + 4685 * 0,143) / 30,1260$	319,99
2. NP	$(4405 + 0 * 0,941) / 30,1260$	146,22

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	2009	15	85	100	15,00	85,00
1. NP	2009	15	85	100	15,00	85,00
2. NP	2009	15	85	100	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 2009		
Východisková hodnota	$204,45 \text{ Eur/m}^2 * 184,24 \text{ m}^2 * 3,780 * 1,00$	142 384,54
Technická hodnota	85,00% z 142 384,54	121 026,86
1. NP z roku 2009		
Východisková hodnota	$319,99 \text{ Eur/m}^2 * 840,32 \text{ m}^2 * 3,780 * 1,00$	1 016 419,31
Technická hodnota	85,00% z 1 016 419,31	863 956,41
2. NP z roku 2009		
Východisková hodnota	$146,22 \text{ Eur/m}^2 * 127,53 \text{ m}^2 * 3,780 * 1,00$	70 487,31
Technická hodnota	85,00% z 70 487,31	59 914,21

VEHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	142 384,54	121 026,86
1. nadzemné podlažie	1 016 419,31	863 956,41
2. nadzemné podlažie	70 487,31	59 914,21
Spolu	1 229 291,16	1 044 897,48

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž s.č.10133 na p.č.3233/6

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Garáž je zrealizovaná ako samostatne stojaci prízemný nepodpivničený na pozemku

Dispozičné riešenie:

Garáž je zrealizovaná ako samostatne stojaci prízemný nepodpivničený objekt V garáži sa nachádza priestor vlastných garážových státí, skladu, terária a dielne.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhľadom
- Strecha - krov - väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové; krytina strechy na krove - pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žlaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované, z tvrdého dreva; okná - plastové s izolačným dvojsklom
- Podlahy - keramická dlažba, umelý kameň; - vodorovná izolácia
- Vnútorné vybavenie - elektrický zásobníkový ohrievač, prietokový plynový alebo kombinovaný s ústredným kúrením; - umývadlo s batériou; - záchodová misa s nádržkou alebo WC kombi
- Vykurovanie - lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania - lokálne vykurovanie elektrické konvektory telesá (2,2 kW)
- Vnútorné rozvody vody - studenej a teplej z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - zo splachovacieho záchodu; - z garáže
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - bleskozvod; 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	2009	$20,60 \cdot (6,75 + 0,35) + 4,85 \cdot 2,75$	159,6	$18/159,6 = 0,113$

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	
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhladom	360
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žlabý, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútorňa úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.2 plné alebo zasklené dyhované, z tvrdého dreva	750

13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	14.7 vodorovná izolácia	50
16	Rozvod vody	
	16.1 studenej a teplej z centrálného zdroja	55
17	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	120
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	6315

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.6 automatické otváranie s diaľkovým ovládaním (3 ks)	3030
23	Kanalizácia	
	23.1 zo splachovacieho záchodu (1 ks)	80
	23.3 z garáže (3 ks)	120
24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania	
	24.1.a lokálne vykurovanie elektrické konvektory telesá (2,2 kW) (3 ks)	360
25	Vnútorne vybavenie	
	25.1 elektrický zásobníkový ohrievač, prietokový plynový alebo kombinovaný s ústredným kúrením (1 ks)	335
	25.5 umývadlo s batériou (2 ks)	140
	25.6 záchodová misa s nádržkou alebo WC kombi (1 ks)	110
	Spolu	4175

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(6315 + 4175 * 0,113) / 30,1260$	225,28

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2009	15	65	80	18,75	81,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	225,28 Eur/m ² *159,60 m ² *3,780*1,00	135 908,72
Technická hodnota	81,25% z 135 908,72	110 425,84

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Prestrešenie pri dome

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Dve prestrešenia tvoria zakryté priestory pri vstupoch do rodinného domu. jedno prestrešenie s pôdorysnými rozmermi 7,80*5,00 je pred hlavným vstupom do domu a druhé s pôdorysnými rozmermi 4,60*4,60 sa nachádza pred vedľajším vstupom.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže
- Zvislé nosné konštrukcie - iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhladom
- Strecha - krov - väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové; krytina strechy na krove - pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - brizolit
- Podlahy - hrubé betónové, tehlová dlažba
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2009	7,80*5,00+4,60*4,60	60,16	18/60,16=0,299

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
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.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	2765

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(2765 + 0 * 0,299) / 30,1260$	91,78

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2009	15	85	100	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	91,78 Eur/m ² *60,16 m ² *3,780*1,00	20 871,21
Technická hodnota	85,00% z 20 871,21	17 740,53

2.3.2 Prestrešenie pri garáži

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Prestrešenie tvorí zakryté priestory pri vjazde do garáže.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže
- Zvislé nosné konštrukcie - iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhladom
- Strecha - krov - väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové; krytina strechy na krove - pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žlaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - brizolit
- Podlahy - hrubé betónové, tehlová dlažba
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2009	3,0*5,20*2,60+5,20*(2,60+0,15)	54,86	18/54,86=0,328

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
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.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žlab, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	2765

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,780$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(2765 + 0 * 0,328) / 30,1260$	91,78

TECHNICKÝ STAV

výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2009	15	65	80	18,75	81,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	91,78 Eur/m ² *54,86 m ² *3,780*1,00	19 032,49
Technická hodnota	81,25% z 19 032,49	15 463,90

2.3.3 Záhradný domček

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Záhradný domček sa nachádza na pozemku parc.č.3233/7 v severovýchodnom rohu záhrady rodinného domu.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná
- Úpravy vonkajších povrchov - brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - ocelové alebo drevené zvlakové
- Podlahy - keramická dlažba, umelý kameň; - vodorovná izolácia
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická
- poistkové automaty
- Konštrukcie navyše - Elektrocentrála;

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne

KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy

KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2009	10,04*3,55	35,64	18/35,64=0,505

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
21	Kovové mreže	
	- vyskytujúca sa položka	40
	Spolu	5115

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

-	Konštrukcie navyč	
	Elektrocentrála (1 ks)	886
	Spolu	886

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,780$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(5115 + 886 * 0,505) / 30,1260$	184,64

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2009	15	65	80	18,75	81,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$184,64 \text{ Eur/m}^2 * 35,64 \text{ m}^2 * 3,780 * 1,00$	24 874,55
Technická hodnota	81,25% z 24 874,55	20 210,57

2.3.4 Oplotenie predné

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	8,80m	170	5,64 Eur/m
	Spolu:			5,64 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	17,60m ²	545	18,09 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 8,80 m
 Pohľadová plocha výplne: $8,8 * 2,0 = 17,60 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{CU} = 3,780$
 $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie predné	2009	15	45	60	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(8,80m * 5,64 \text{ Eur/m} + 17,60m^2 * 18,09 \text{ Eur/m}^2 + 1ks * 249,12 \text{ Eur/ks}) * 3,780 * 1,00$	2 332,77
Technická hodnota	75,00 % z 2 332,77 Eur	1 749,58

2.3.5 Oplotenie záhrady

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	495,00m	170	5,64 Eur/m
	Spolu:			5,64 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	990,00m ²	545	18,09 Eur/m

Dĺžka plotu: 495 m
Pohľadová plocha výplne: $495 * 2,0 = 990,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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 záhrady	2009	15	45	60	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(495,00\text{m} * 5,64 \text{ Eur/m} + 990,00\text{m}^2 * 18,09 \text{ Eur/m}^2) * 3,780 * 1,00$	78 249,40
Technická hodnota	75,00 % z 78 249,40 Eur	58 687,05

2.3.6 Studňa vŕtaná

ZATRIEDENIE STAVBY

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

Typ: vŕtaná
Hĺbka: 18 m
Priemer: 250 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Rozpočtový ukazovateľ: 70,21 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	2009	15	65	80	18,75	81,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(70,21 \text{ Eur/m} * 18\text{m} + 422,23 \text{ Eur/ks} * 1\text{ks}) * 3,780 * 1,00$	6 373,12
Technická hodnota	81,25 % z 6 373,12 Eur	5 178,16

2.3.7 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.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtávacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 55 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 3,780$
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	2009	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$55 \text{ bm} * 42,49 \text{ Eur/bm} * 3,780 * 1,00$	8 833,67
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 8\,833,67 \text{ Eur}$	6 183,57

2.3.8 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: 1.4. Záhradné vodovody
Položka: 1.4.a) Povrchový rozvod DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $85/30,1260 = 2,82$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: $1,2 * 1,1 * 1,6 = 2,11$ bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 3,780$
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	2009	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,11 \text{ bm} * 2,82 \text{ Eur/bm} * 3,780 * 1,00$	22,49
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 22,49 \text{ Eur}$	15,74

2.3.9 Záhradný vodovod

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.4. Záhradné vodovody
Položka: 1.4.a) Povrchový rozvod DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $85/30,1260 = 2,82 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: $180+250+160+120+80+80+30+45 = 945 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 3,780$
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 [%]
Záhradný vodovod	2009	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$945 \text{ bm} * 2,82 \text{ Eur/bm} * 3,780 * 1,00$	10 073,32
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 10 073,32 \text{ Eur}$	7 051,32

2.3.10 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: $k_{cv} = 3,780$
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	2009	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ Eur/Ks} * 3,780 * 1,00$	834,40
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 834,40 \text{ Eur}$	584,08

2.3.11 Kanalizačná prípojka splašková

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: 105 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 3,780$
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 splašková	2009	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$105 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 3,780 * 1,00$	11 264,02
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 11\,264,02 \text{ Eur}$	7 884,81

2.3.12 Kanalizačná prípojka dažďová

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: 155 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 3,780$

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 dažďová	2009	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$155 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 3,780 * 1,00$	16 627,84
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 16\,627,84 \text{ Eur}$	11 639,49

2.3.13 Kanalizačné šachty

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ Eur/Ks}$
Počet merných jednotiek: 19 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,780$
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 [%]
Kanalizačné šachty	2009	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$19 \text{ Ks} * 303,72 \text{ Eur/Ks} * 3,780 * 1,00$	21 813,17
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 21\,813,17 \text{ Eur}$	15 269,22

2.3.14 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: 5.3. Prípojka plynu DN 50 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $520/30,1260 = 17,26 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 115 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,780$
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	2009	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$115 \text{ bm} * 17,26 \text{ Eur/bm} * 3,780 * 1,00$	7 502,92
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 7 502,92 \text{ Eur}$	5 252,04

2.3.15 Prípojka NN

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: 7.1.1) káblová prípojka zemná Al 4*35 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $490/30,1260 = 16,27 \text{ Eur/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,76 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 66 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,780$
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 NN	2009	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$66 \text{ bm} * (16,27 \text{ Eur/bm} + 0 * 9,76 \text{ Eur/bm}) * 3,780 * 1,00$	4 059,04
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 4 059,04 \text{ Eur}$	2 841,33

2.3.16 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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $80+580+44 = 704 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,780$
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 [%]
Spevnené plochy	2009	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$704 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 1,00$	38 878,96
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 38 878,96 \text{ Eur}$	27 215,27

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Dom s.č.10132 na p.č.3233/5	1 229 291,16	1 044 897,48
Garáž s.č.10133 na p.č.3233/6	135 908,72	110 425,84
Prestrešenie pri dome	20 871,21	17 740,53
Prestrešenie pri garáži	19 032,49	15 463,90
Záhradný domček	24 874,55	20 210,57
Oplotenie predné	2 332,77	1 749,58
Oplotenie záhrady	78 249,40	58 687,05
Studňa vŕtaná	6 373,12	5 178,16
Prípojka vody	8 833,67	6 183,57
Vodomerná šachta	22,49	15,74
Záhradný vodovod	10 073,32	7 051,32
Domáca vodáreň	834,40	584,08
Kanalizačná prípojka splašková	11 264,02	7 884,81

Kanalizačná prípojka dažďová	16 627,84	11 639,49
Kanalizačné šachty	21 813,17	15 269,22
Prípojka plynu	7 502,92	5 252,04
Prípojka NN	4 059,04	2 841,33
Spevnené plochy	38 878,96	27 215,27
Celkom:	1 636 843,25	1 358 289,98

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom sa nachádza v intraviláne mesta Nové Zámky, severozápadne od centra mesta v zástavbe starších rodinných domov na MK Šulekova. Vzdialenosť do najužšieho centra mesta je cca 1800 m.

V blízkosti sa nachádza nákupné centrum a stredná škola, v širšom okolí (do 15 min. pešo) sa nachádza

kompletná mestská vybavenosť [základná a materská škola, pošta, banka, úrady, prevádzky služieb).

nachádza pri vedľajšej miestnej komunikácii. V tejto komunikácii sú uložené verejné rozvody vody, kanalizácie, zemného plynu a NN.

Dom sa nachádza na rozľahlom rovinatom pozemku približne obdĺžnikového tvaru.

Orientácia okien obytných miestností je prevažne na sever a východ.

Miera evidovanej nezamestnanosti v regióne sa dlhodobo pohybuje pod 10%.

Vzhľadom na skutočnosť, že sa rodinný dom nachádza v oblasti s priemerným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie a tak tiež vzhľadom na skutočnosť, že predajnosť nadštandardne vybavených rodinných domov je v zásade problematickejšia ako predajnosť priemerne vybavených domov".

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je svojím riešením určená výhradne na bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na nehnuteľnosti viazne záložné právo v prospech VÚB a. s. Bratislava a ďalšie záložné exekučné záložné práva.

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 nehnuteľností, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,3.

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	IV.	0,165	13	2,15
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
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 nehnuteľností	I.	0,900	7	6,30
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	0,600	6	3,60
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,600	10	6,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným 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	III.	0,300	5	1,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				

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	II.	0,600	7	4,20
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	0,600	7	4,20
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	0,600	10	6,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,030	8	0,24
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
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	II.	0,600	7	4,20
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu pätnásobok až desaťnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,12
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,165	20	3,30
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	86,81

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 86,81 / 180$	0,482
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 1\,358\,289,98 \text{ Eur} * 0,482$	654 695,77 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV 12162

POPIS

Ohodnocovaný pozemok sa skladá z parcely č.3233/5 - plocha tvoriaca zastavanú plochu pod rodinným domom s.č.10132, parcely č.3233/6 - plocha zastavaná garážou s.č.10133, parcely č.3233/4 - záhrada a spevnené plochy okolo rodinného domu a parcely č. 3233/7 - plocha zastavaná hospodárskym objektom.

Pozemok sa nachádza v intraviláne mesta Nové Zámky, severozápadne od centra mesta v zástavbe starších rodinných domov na MK Šulekova. Vzdialenosť do najužšieho centra mesta je cca 1800 m. V blízkosti sa nachádza nákupné centrum a stredná škola, v širšom okolí (do 15 min. pešo) sa nachádza kompletná mestská vybavenosť (základná a materská škola, pošta, banka, úrady, prevádzky služieb) príľahlej miestnej komunikácii sú uložené verejné rozvody vody, kanalizácie, zemného plynu a NN. Jedná sa o rovinatý pozemok približne obdĺžnikového tvaru prístupný z miestnej komunikácie Šulekova.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3233/4	ostatná plocha	6913,00	1/1	6913,00
3233/5	zastavaná plocha a nádvorie	924,00	1/1	924,00
3233/6	zastavaná plocha a nádvorie	221,00	1/1	221,00
3233/7	zastavaná plocha a nádvorie	35,00	1/1	35,00
Spolu výmera				8 093,00

Obec:

Nové Zámky

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	6. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením,	1,10

k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
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)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,50 * 1,00$	6,9713
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 6,9713$	69,43 Eur/m²

VYHODNOTENIE

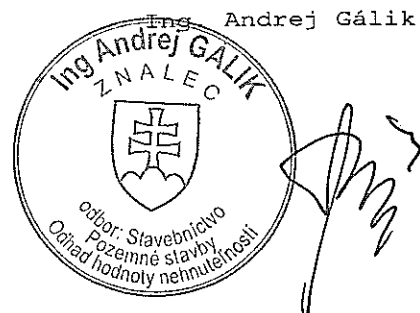
Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 3233/4	$6\,913,00 \text{ m}^2 * 69,43 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	479 969,59
parcelsa č. 3233/5	$924,00 \text{ m}^2 * 69,43 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	64 153,32
parcelsa č. 3233/6	$221,00 \text{ m}^2 * 69,43 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	15 344,03
parcelsa č. 3233/7	$35,00 \text{ m}^2 * 69,43 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 430,05
Spolu		561 896,99

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Dom s.č.10132 na p.č.3233/5	503 640,59
Garáž s.č.10133 na p.č.3233/6	53 225,25
Prestrešenie pri dome	8 550,94
Prestrešenie pri garáži	7 453,60
Záhradný domček	9 741,49
Oplotenie predné	843,30
Oplotenie záhrady	28 287,16
Studňa vŕtaná	2 495,87
Prípojka vody	2 980,48
Vodomerná šachta	7,59
Záhradný vodovod	3 398,74
Domáca vodáreň	281,53
Kanalizačná prípojka splašková	3 800,48
Kanalizačná prípojka dažďová	5 610,23
Kanalizačné šachty	7 359,76
Prípojka plynu	2 531,48
Prípojka NN	1 369,52
Spevnené plochy	13 117,76
Spolu stavby	654 695,77
Pozemky	
LV 12162 - parc. č. 3233/4 (6 913 m ²)	479 969,59
LV 12162 - parc. č. 3233/5 (924 m ²)	64 153,32
LV 12162 - parc. č. 3233/6 (221 m ²)	15 344,03
LV 12162 - parc. č. 3233/7 (35 m ²)	2 430,05
Spolu pozemky (8 093,00 m²)	561 896,99
Všeobecná hodnota celkom	1 216 592,76
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 220 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenmilióndvestodvadsaťtisíc Eur	

v Nitre, dňa 19.10.2024



IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 05.09.2024
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 12724 k. ú. Nové Zámky zo dňa 10.9.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 12162 k. ú. Nové Zámky zo dňa 17.10.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 3233/5 k. ú. Nové Zámky zo dňa 10.9.2024, vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie Mesto - Mestský úrad Nové Zámky o užívaní domu a garáže vydané dňa 09.02.2018
- Projektová dokumentácia v rozsahu - prehľadná situácia
 - pôdorys I.PP, pôdorys II.NP
 - pôdorys I.NP
 - pôdorys I.NP garáž, rez
 - záhradný domček
- Fotodokumentácia
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

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

V Bratislave, dňa 05.09.2024

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednáваме vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetnú nehnuteľnosť na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je nižšie uvedená nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
12724	Nové Zámky	Nové Zámky	Nové Zámky

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.	Popis stavby	LV č.
10132	3233/5	Rodinný dom	12724
10133	3233/6	garáž	

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
12162	Nové Zámky	Nové Zámky	Nové Zámky

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
3233/4	Ostatné plochy	6913	12162
3233/5	Zastavané plochy a nádvoria	924	12162
3233/6	Zastavané plochy a nádvoria	221	12162
3233/7	Zastavané plochy a nádvoria	35	12162

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/2 na LV č. 12724 a v podiele 1/1 na LV č. 12162 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Arpád Pollák
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/2 na LV č. 12724 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Monika Pollák
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 27.09.2024 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: maria.chlipalova@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. Mgr. Mária Chlipalová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 404 Nové Zámky
Obec : 503011 Nové Zámky
Katastrálne územie : 842320 Nové Zámky

Dátum vyhotovenia : 10.9.2024
Čas vyhotovenia : 15:40:05
Údaje platné k : 9.9.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 12724

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
10132	3233/5	10	rodinný dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3233/5 pod stavbou s.č. 10132 je evidovaný na liste vlastníctva č. 12162.					
Iné údaje: Bez zápisu					
10133	3233/6	7	garáž		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3233/6 pod stavbou s.č. 10133 je evidovaný na liste vlastníctva č. 12162.					
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: 2

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

1	Pollák Arpád	1/2
	Titul nadobudnutia: Záložná zmluva zo dňa 24.7.2007 V 4509/07 Rozhodnutie o určení súpisného čísla a geom. plán č. 94/2008 zo dňa 25.6.2012 - Z3831/12 Dohoda o vyporiadaní BSM manželov zo dňa 10.5.2013 - V 2353/13	
	Iné údaje: Z-8695/2022, Z 248/2024, P 47/2024, Z 3166/2024	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Dražobná spoločnosť a.s. Bratislava, IČO: 35849703 vydáva Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 27.07.2017, ktorú realizuje Všeobecná úverová banka a.s. Bratislava formou dobrovoľnej dražby, na rodinný dom so s.č. 10132 na parc.č. 3233/5, garáž so s.č. 10133 na parc.č. 3233/6 v celosti, P-808/2017 - č. zmeny 3134/2017	-
	Exekútorský úrad Hurbanovo, súdny exekútor JUDr. Peter Balaško vydáva Upovedomenie o začatí exekúcie na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľností č. 394EX 85/2018 zo dňa 26.02.2018 so zákazom nakladať s nehnuteľnosťou v prospech oprávneného: MALI invest, s.r.o. Bratislava, IČO: 44 755 724, na nehnuteľnosti: stavbu rodinného domu s.č. 10132 na parc.č. 3233/5, stavbu garáže s.č. 10133 na parc.č. 3233/6, vlastníka: Pollák Arpád na podiel 1/2 z celku, P 162/2018-č. zmeny /2018	-
	Exekútorský úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 564/2019 a zákaz nakladať s nehnuteľnosťou bez predchádzajúceho písomného súhlasu exekútora zo dňa 31.5.2021, na stavby rodinný dom so súp.č. 10132 na pozemku C-KN parc.č. 3233/5, garáž so súp.č. 10133 na pozemku C-KN parc.č. 3233/6 na podiel: Arpád Pollák v podiele 1/2 z celku, P-551/2021 - č. zmeny 2410/2021	-
2	Exekútorský úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Upovedomenie zriadením exekučného záložného práva a zákaz nakladať s nehnuteľnosťou č. 394EX 47/2019 zo dňa 15.07.2021, na rodinný dom so s.č. 10132 na parc.č. 3233/5, garáž so s.č. 10133 na parc.č. 3233/6 v podiele 1/2 z celku, P-701/2021 - č.zmeny 3382/2021	-
	Exekútorský úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Upovedomenie o spôsobe a exekučný príkaz zriadením záložného práva č. 394EX 370/21 zo dňa 10.11.2021, na rodinný dom so s.č. 10132 na parc.č. 3233/5, garáž so s.č. 10133 na parc.č. 3233/6, na podiel: Pollák Arpád v podiele 1/2 z celku, P-1067/2021 - č.zmeny 5000/2021	-
	Pollák Monika	1/2
	Titul nadobudnutia: Dohoda o vyporiadaní BSM manželov zo dňa 10.5.2013 - V 2353/13	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Dražobná spoločnosť a.s. Bratislava, IČO: 35849703 vydáva Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 27.07.2017, ktorú realizuje Všeobecná úverová banka a.s. Bratislava formou dobrovoľnej dražby, na rodinný dom so s.č. 10132 na parc.č. 3233/5, garáž so s.č. 10133 na parc.č. 3233/6 v celosti, P-808/2017 - č. zmeny 3134/2017	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Zriadenie záložného práva v prospech VÚB, a.s., Bratislava, IČO 31320155 na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. 001/172622/11-001/000 v znení dodatku zo dňa 22.5.2012 na nehnuteľnosť stavbu súp. č. 10132 na parc. č. 3233/5, stavbu súp. č. 10133 na parc. č. 3233/6 v celosti - V 5955/11
Vlastník poradové číslo 1	Zriadenie záložného práva v prospech :MALI invest, s.r.o., Bratislava, IČO: 44 755 724, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 29.09.2015 v znení dodatku č.1 zo dňa 22.03.2016 na nehnuteľnosť: a stavba súpis.č.10132 na pozemku reg, C KN parc.č.3233/5 v podiele 1/2 -V 5564/15, č. zmeny 1327/16
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 85/2018 zo dňa 22.05.2018, na rodinný dom so s.č. 10132, garáž so s.č. 10133, na podiel: Pollák Arpád v podiele 1/2 z celku, Z-3403/2018 - č.zmeny 2048/2018
Vlastník poradové číslo 1, 2	Na základe Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 04.05.2018, medzi postupcom MALI invest s.r.o. Bratislava, IČO: 44755724 a postupníkom ONLY ON s.r.o. Obyce č.201, IČO: 44419899 sa postupuje - zriadenie záložného práva na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa

	29.09.2015 v znení dodatku č.1 zo dňa 22.03.2016 na nehnuteľnosť: a stavba súpis.č.10132 na pozemku reg. C KN parc.č.3233/5 v podiele 1/2 -V 5564/15, č. zmeny 1327/16, Z-7180/2018 - č.zmeny 4416/2018
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 564/2019 zo dňa 31.5.2021, na stavby rodinný dom so súpis.č. 10132 na pozemku C-KN parc.č. 3233/5, garáž so súpis.č. 10133 na pozemku C-KN parc.č. 3233/6 na podiel: Arpád Pollák v podiele 1/2 z celku, Z-4664/2021 - č. zmeny 2408/2021
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 47/2019- zo dňa 15.07.2021, na rodinný dom so s.č. 10132 na parc.č. 3233/5, garáž so s.č. 10133 na parc.č. 3233/6 v podiele 1/2 z celku, Z-6236/2021 - č.zmeny 3380/2021
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 191/2020 zo dňa 16.07.2021, na rodinný dom so s.č. 10132 na parc.č. 3233/5, garáž so s.č. 10133 na parc.č. 3233/6 v podiele 1/2 z celku, Z-6238/2021 - č.zmeny 3381/2021
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Exekučný príkaz zriadením záložného práva č. 394EX 370/21 zo dňa 10.11.2021, na rodinný dom so s.č. 10132 na parc.č. 3233/5, garáž so s.č. 10133 na parc.č. 3233/6, na podiel: Pollák Arpád v podiele 1/2 z celku, Z-10065/2021 - č.zmeny 5037/2021
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Exekučný príkaz zriadením záložného práva č. 394EX 837/21 zo dňa 26.09.2022, na stavbu so s.č. 10132 na parc.č. 3233/5, stavba so s.č. 10133 na parc.č. 3233/6, na podiel: Arpád Pollák v podiele 1/2 z celku, Z-7676/2022 - č.zmeny 4650/2022
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Hurbanovo, súdny exekútor JUDr. Peter Balaško vydáva dňa 11.1.2023 Exekučný príkaz zriadením záložného práva 394EX 290/2018 na nehnuteľnosti: stavba so súpisným č. 10132 na pozemku registra C KN parcelné č. 3233/5 a stavba so súpisným č. 10133 na pozemku registra C KN parcelné č. 3233/6 na podiel 1/2 vlastníka: Pollák Arpád, Z-634/2023 - č. zmeny 380/2023
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Hurbanovo, súdny exekútor JUDr. Peter Balaško vydáva dňa 15.5.2023 Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva 394EX 1162/2022 na nehnuteľnosti: stavba so súpisným č. 10132 na pozemku registra C KN parcelné č. 3233/5 a stavba so súpisným č. 10133 na pozemku registra C KN parcelné č. 3233/6 na podiel 1/2 vlastníka: Pollák Arpád, Z 3368/2023 - č. zmeny 1609/2023
Vlastník poradové číslo 2	Zriadenie záložného práva v prospech :MALI invest, s.r.o., Bratislava, IČO: 44 755 724, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 29.09.2015 v znení dodatku č.1 zo dňa 22.03.2016 na nehnuteľnosť: stavba súpis.č.10132 na pozemku reg. C KN parc.č.3233/5 v podiele 1/2 -V 5564/15, č. zmeny 1327/16

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 404 Nové Zámky
Obec : 503011 Nové Zámky
Katastrálne územie : 842320 Nové Zámky

Dátum vyhotovenia : 17.10.2024
Čas vyhotovenia : 17:40:21
Údaje platné k : 16.10.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 12162

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3233/4	6913	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3233/5	924	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 10132 evidovanej na pozemku parcelné číslo 3233/5 je evidovaný na liste vlastníctva č. 12724.							
Iné údaje: Bez zápisu							
3233/6	221	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 10133 evidovanej na pozemku parcelné číslo 3233/6 je evidovaný na liste vlastníctva č. 12724.							
Iné údaje: Bez zápisu							
3233/7	35	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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
----------------	--	------------------------

Pollák Arpád		1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva zo dňa 10.8.2005, V 4559/05 Kúpna zmluva zo dňa 25.6.2012 - V 3151/12		
Iné údaje: Z-8695/2022, Z 248/2024, P 47/2024, Z 3166/2024		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Dražobná spoločnosť a.s. Bratislava, IČO: 35849703 vydáva Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 27.07.2017, ktorú realizuje Všeobecná úverová banka a.s. Bratislava formou dobrovoľnej dražby, na pozemky C-KN parc.č. 3233/4, 3233/5, 3233/6, 3233/7 v celosti, P-808/2017 - č. zmeny 3134/2017	-	
Exekútorický úrad Hurbanovo, súdny exekútor JUDr. Peter Balaško vydáva Upovedomenie o začatí exekúcie na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľností č. 394EX 85/2018 zo dňa 26.02.2018 so zákazom nakladať s nehnuteľnosťou v prospech oprávneného: MALI invest, s.r.o. Bratislava, IČO: 44 755 724, na nehnuteľnosti: pozemky reg. C KN parc. č. 3233/4, 3233/5, 3233/6, 3233/7, vlastníka: Pollák Arpád / na podiel 1/1 z celku, P 162/2018-č. zmeny /2018	-	
Exekútorický úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 564/2019 a zákaz nakladať s nehnuteľnosťou bez predchádzajúceho písomného súhlasu exekútora zo dňa 31.5.2021, na pozemky C-KN parc.č. 3233/4, 3233/5, 3233/6, 3233/7 v celosti, P-551/2021 - č. zmeny 2410/2021	-	
Exekútorický úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Upovedomenie zriadením exekučného záložného práva a zákaz nakladať s nehnuteľnosťou č. 394EX 47/2019 zo dňa 15.07.2021, na pozemky C-KN parc.č. 3233/4, 3233/5, 3233/6, 3233/7 v celosti, P-701/2021 - č.zmeny 3382/2021	-	
Exekútorický úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Upovedomenie o spôsobe a exekučný príkaz zriadením záložného práva č. 394EX 370/21 zo dňa 10.11.2021, na pozemky C-KN parc.č. 3233/4, 3233/5, 3233/6, 3233/7 v celosti, P-1067/2021 - č.zmeny 5000/2021	-	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

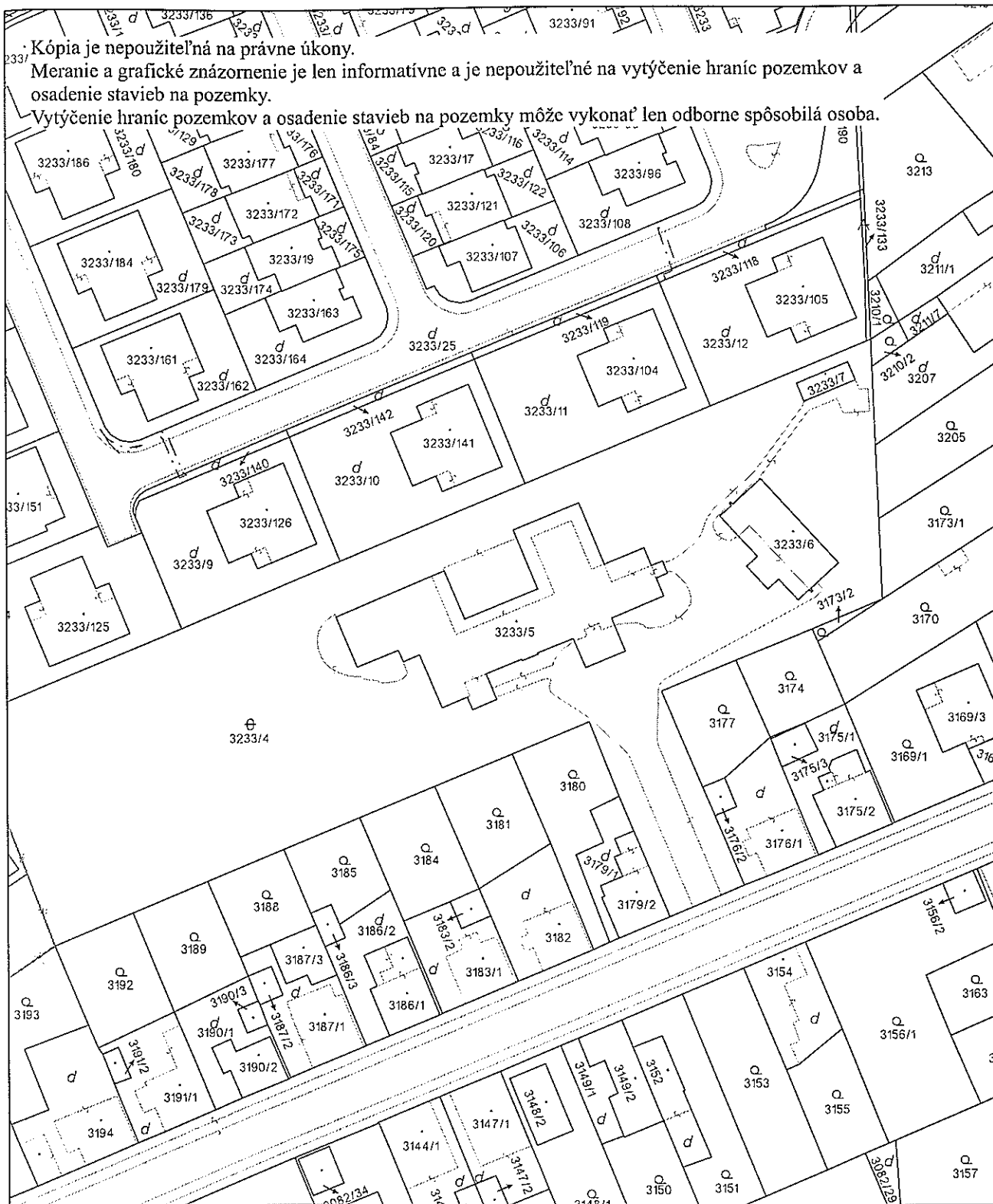
ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Zriadenie záložného práva v prospech VÚB, a.s., Bratislava, IČO 31320155 na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. 001/172622/11-001/000 v znení dodatku zo dňa 22.5.2012 na nehnuteľnosť parc. č. 3233/4, 3233/5, 3233/6, 3233/7 v celosti - V 5955/11
Vlastník poradové číslo 1	Zriadenie záložného práva v prospech :MALI invest, s.r.o., Bratislava, IČO: 44 755 724, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 29.09.2015 v znení dodatku č.1 zo dňa 22.03.2016 na nehnuteľnosť: pozemky reg. C KN parc.č.:3233/4, 3233/v podiele 1/1 -V 5564/15, č. zmeny 1327/16
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 85/2018 zo dňa 22.05.2018, na pozemky C-KN parc.č. 3233/4, 3233/5, 3233/6, 3233/7 v celosti, Z-3403/2018 - č.zmeny 2048/2018
Vlastník poradové číslo 1	Na základe Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 04.05.2018, medzi postupcom MALI invest s.r.o. Bratislava, IČO: 44755724 a postupníkom ONLY ON s.r.o. Obyce č.201, IČO: 44419899 sa postupuje - zriadenie záložného práva na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 29.09.2015 v znení dodatku č.1 zo dňa 22.03.2016 na nehnuteľnosť: pozemky reg. C KN parc.č.:3233/4, 3233/5 v podiele 1/1 -V 5564/15, č. zmeny 1327/16, Z-7180/2018 - č.zmeny 4416/2018
Vlastník poradové číslo 1	Mesto Nové Zámky vydáva Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. ES/1191-451/2021/163/IH právoplatné dňa 17.03.2021, na pozemok C-KN parc.č. 3233/6 v celosti, Z-2196/2021 - č.zmeny 1328/2021
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 564/2019 zo dňa 31.5.2021, na pozemky C-KN parc.č. 3233/4, 3233/5, 3233/6, 3233/7 v celosti, Z-4664/2021 - č. zmeny 2408/2021
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 47/2019- zo dňa 15.07.2021, na pozemky C-KN parc.č. 3233/4, 3233/5, 3233/6, 3233/7 v celosti, Z-6236/2021 - č.zmeny 3380/2021
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 191/2020 zo dňa 16.07.2021, na pozemky C-KN parc.č. 3233/4, 3233/5, 3233/6, 3233/7 v celosti, Z-6238/2021 - č.zmeny 3381/2021
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Exekučný príkaz zriadením záložného práva č. 394EX 370/21 zo dňa 10.11.2021, na pozemky C-KN parc.č. 3233/4, 3233/5, 3233/6, 3233/7 v celosti, Z-

	10065/2021 - č.zmeny 5037/2021
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško vydáva Exekučný príkaz zriadením záložného práva č. 394EX 837/21 zo dňa 26.09.2022, na pozemky C-KN parc.č. 3233/4, 3233/5, 3233/6, 3233/7 v podiele 1/1, Z-7676/2022 - č.zmeny 4650/2022
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Hurbanovo, súdny exekútor JUDr. Peter Balaško vydáva dňa 11.1.2023 Exekučný príkaz zriadením záložného práva 394EX 290/2018 na nehnuteľnosti: Pozemky registra C KN parcelné č. 3233/4, 3233/5, 3233/6, 3233/7 na podiel 1/1, Z-634/2023 - č. zmeny 380/2023
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorský úrad Hurbanovo, súdny exekútor JUDr. Peter Balaško vydáva dňa 15.5.2023 Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva 394EX 1162/2022 na nehnuteľnosti: Pozemky registra C KN parcelné č. 3233/4, 3233/5, 3233/6, 3233/7 na podiel 1/1, Z 3368/2023 - č. zmeny 1609/2023

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

• Vytyčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Nové Zámky	Nové Zámky	Nové Zámky
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3233/5 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhотовené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	10.9.2024 15:43:52	Bez autorizácie	
Údaje platné k	9.9.2024 18:00:00		

Mesto - Mestský úrad Nové Zámky
odbor majetkovoprávny
Hlavné námestie č. 10, 940 02 Nové Zámky

Nové Zámky
09.02.2018

Potvrdenie

Na základe žiadosti: MBtrend, s.r.o., so sídlom Tomášikova 16550/3, Bratislava – mestská časť Ružinov 821 01, IČO: 50 729 055 potvrdzujem, že nehnuteľnosť: bytový dom, rodinný dom, garáž, stavba, nachádzajúca sa na ulici Šulekova orientačné číslo 8 v Nových Zámkoch, súpisné číslo 10132 bola daná do užívania v roku 2009.

Za poskytnuté informácie z úradných záznamov – výpis z úradných záznamov – Vám podľa sadzobníka správnych poplatkov v znení zákona MF SR č. 145/1995 Z. z. účtujeme správny poplatok vo výške 2 €.

Vybavuje: Bc. Habajová

MESTSKÝ ÚRAD
NOVÉ ZÁMKY
odbor majetkovoprávny
-2-

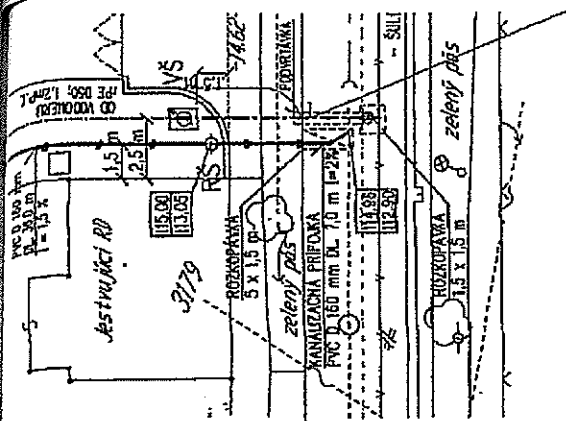
JUDr. Gabriel Závodský
vedúci majetkovoprávneho odboru

List evidencie súpisných čísiel stavieb

Kraj: Nitriansky	Okres: Nové Zámky Číselný kód okresu: 104	Príslušnosť do územného obvodu obvodného úradu:
Obec: Nové Zámky	Číselný kód obce: 503011	Názov časti obce: Nové Zámky

Určené súpisné číslo stavby: 10132	Číslo rozhodnutia, ktorým obec určila súpisné číslo:
Názov ulice: ŠULEKOVA	Dátum vydania rozhodnutia: 21.6.2012
Orientačné číslo stavby: 8	Dátum odoslania rovnopisu rozhodnutia správe katastra: Dátum odoslania rovnopisu rozhodnutia ohlasovní pobytu:
Názov katastrálneho územia: N. ZÁMKY	Dátum zmeny alebo zrušenia súpisného čísla:
Parcelné číslo pozemku (pozemko), na ktorom sa stavba nachádza: 3233/5	Dôvod zmeny alebo zrušenia súpisného čísla:
Stavebník (vlastník) stavby: (meno, priezvisko, adresa fyzickej osoby alebo názov právnickej osoby, IČO a úplná adresa sídla) Ing. POLÁK ĽRPAĎ a manr.	Poznámky a iné údaje vzťahujúce sa k súpisnému číslu: ER 2009 R.D.

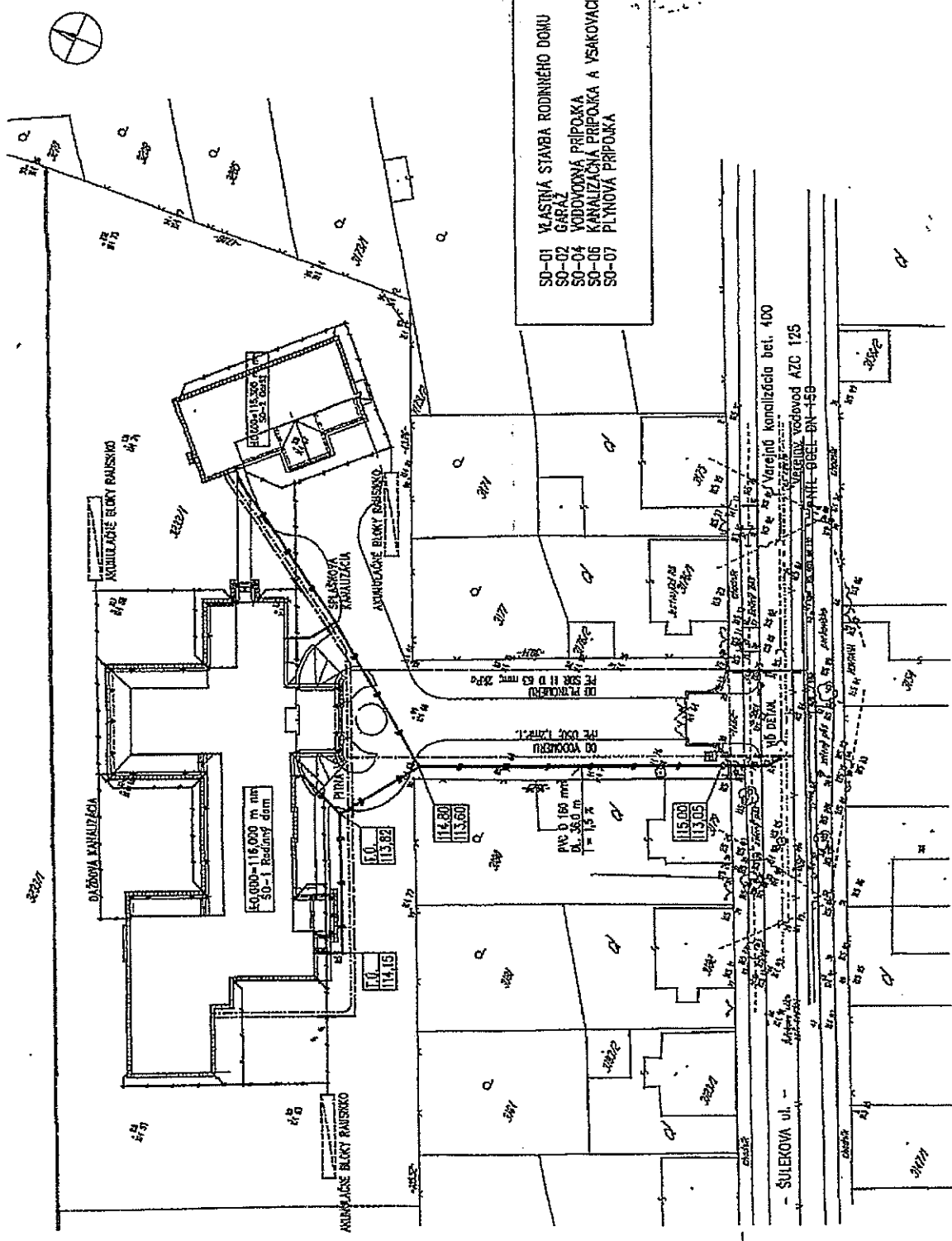
^{*)} Vyhláška ŠÚ SR č. 597/2002 Z. z., ktorou sa vydáva štatistický číselník krajov, štatistický číselník okresov, štatistický číselník obcí.



SPLAŠKOVÁ KANALIZACE
VODOVODNÁ PŘÍPOJKA
NÍL PŘÍPOJKA
REMAZIA ŠACH
TYPIZOVANÁ V ZOSTAVU
PLYNOMEROVÁ ODMĚRNIČ S

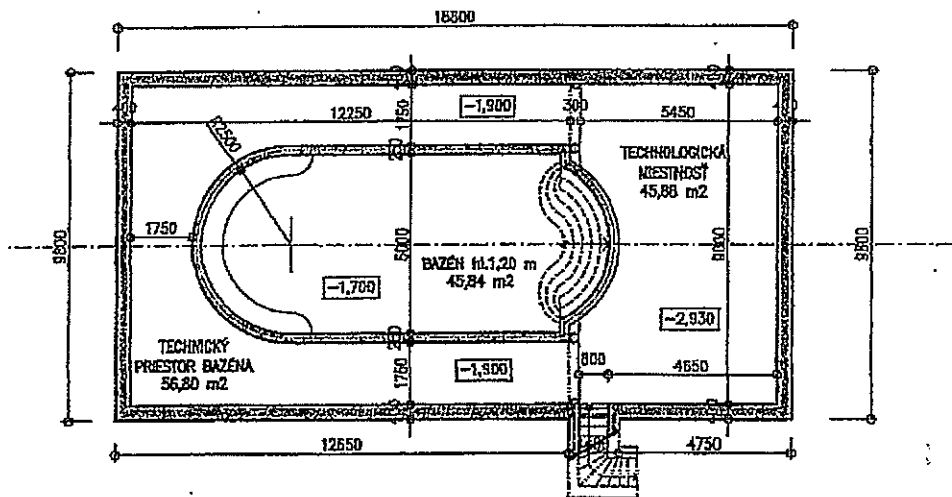
HLP:	ZOOP:
Ing. Robert Sós	Jaroslav
Investor:	Ing. POLÁK a
Místo stavby:	Sulekova ul. č. 125
AKCIA:	RODINNÝ DŮM
ČIST:	ZDRAVOTECNÍ
VÝKAT:	PREHLADNÁ SITUÁCIA

design by: Oľga ČADKOVÁ, 11032909



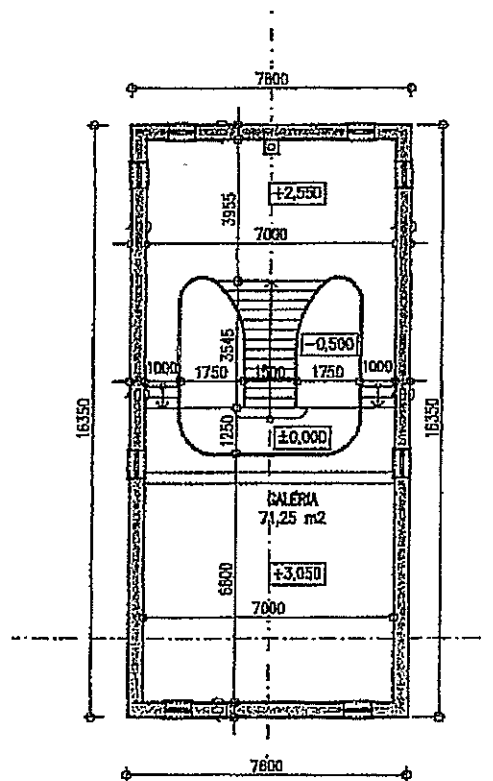
VLASTNÁ STAVBA RODINNÉHO DOMU
SO-01 GARAZ
SO-02 VODOVODNÁ PŘÍPOJKA
SO-04 KANALIZAČNÍ PŘÍPOJKA A VSAKOVACÍ BLOKY
SO-06 PLYNOVÁ PŘÍPOJKA
SO-07

PRÍLOHA I. PŘED ZAHÁJENÍM ZEMNÍCH PRACÍ PRŮBĚH A VÝSTĚH POLYCH
VŠECHNYCH STAVBOVÝCH ÚSTUPNÝCH VÝKRESŮ V ODMĚRNOVÝCH ÚZEMÍCH
DOKUMENTACE STAVBY SÚH 75 6035 1



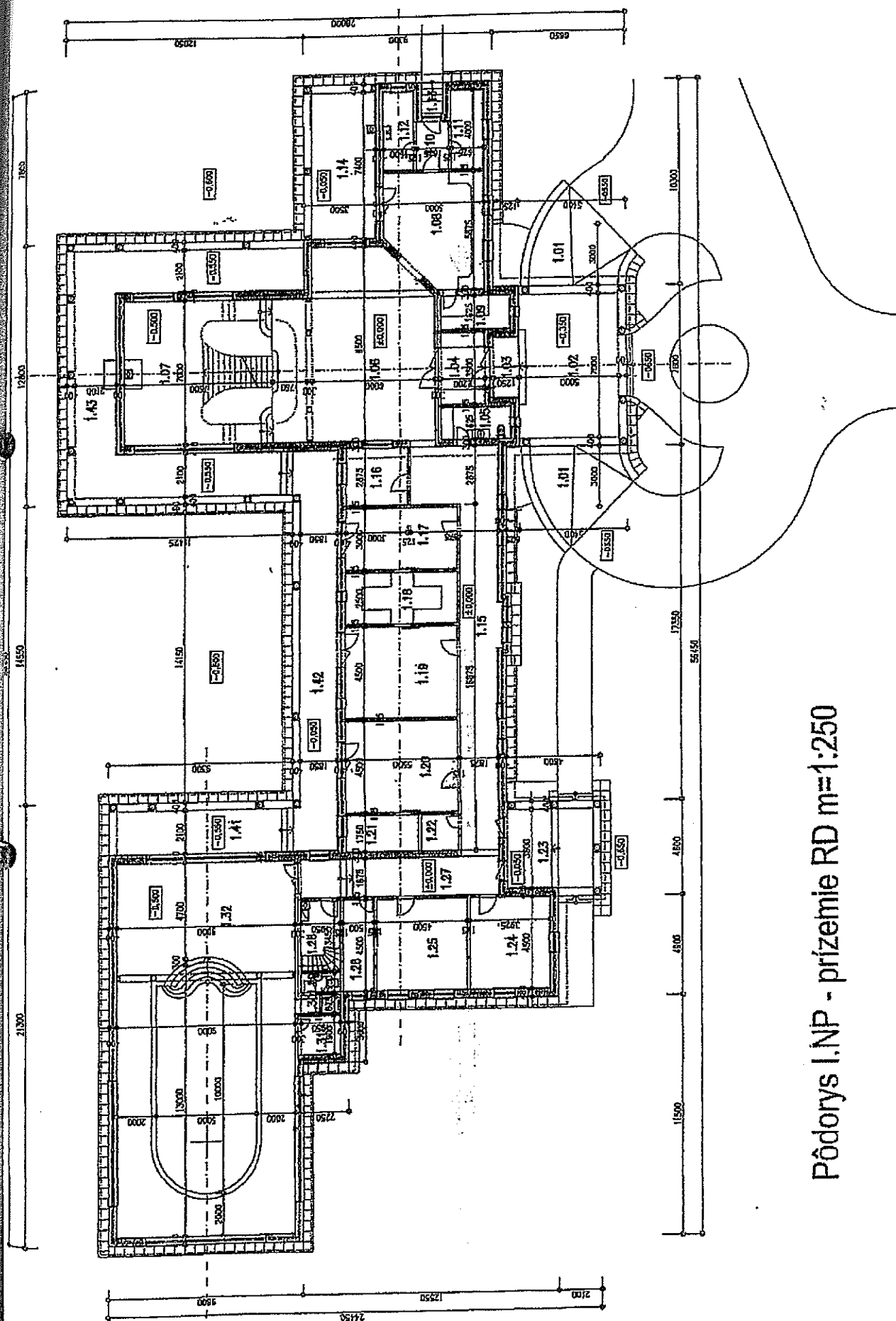
Pôdorys I.PP - suterén RD m=1:200

bazénový priestor

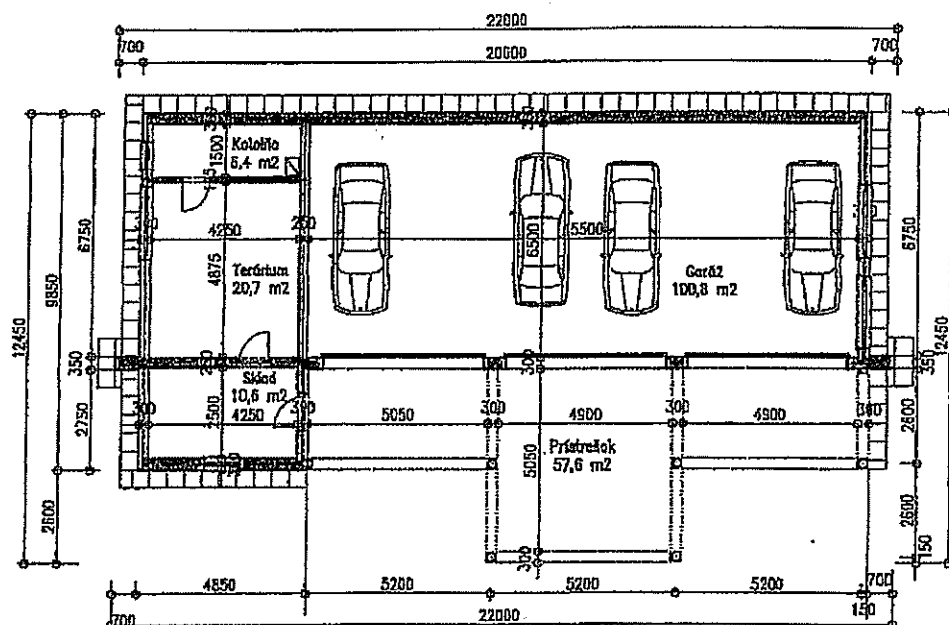


Pôdorys II.NP - poschodie RD m=1:200

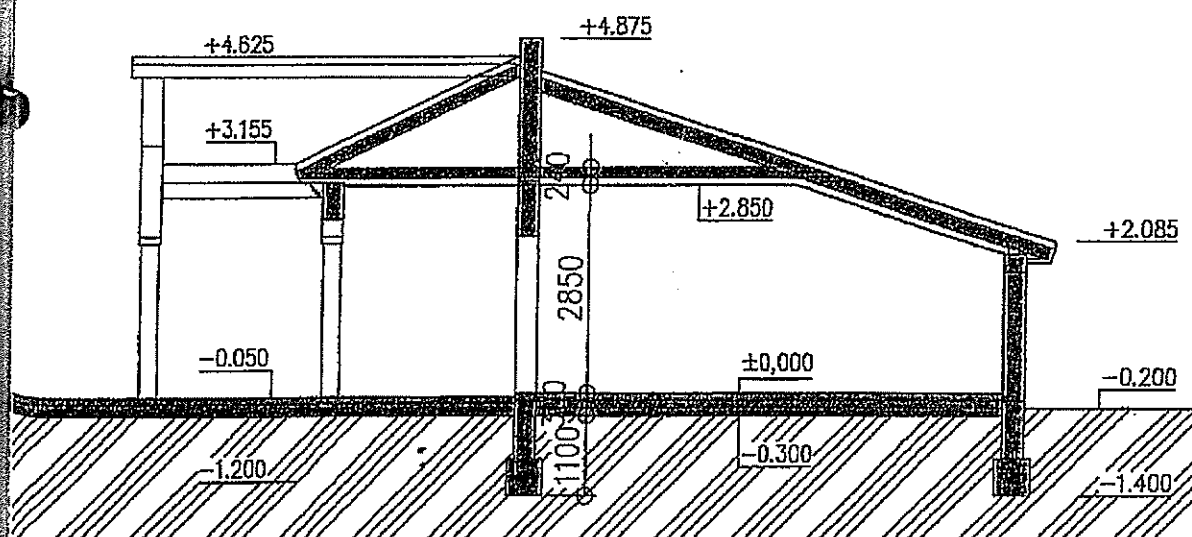
hala + obývacia izba



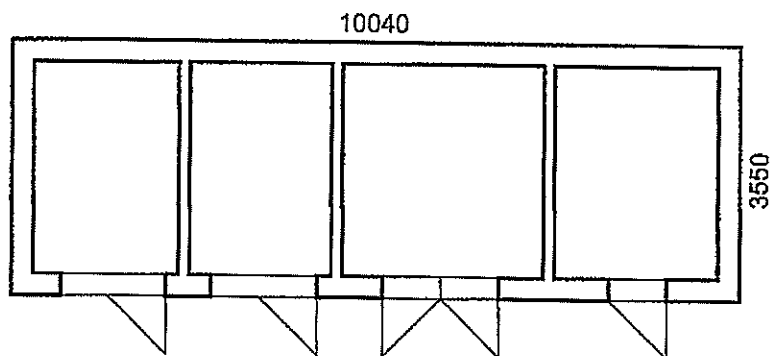
Pôdorys I.NP - prízemie RD m=1:250



Pôdorys I.NP - prízemie - garáž m=1:200



Rez - garáž - m=1:100



Záhradný domček na parc.č.3233/7
Nové Zámky
Pôdorys M 1:100



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

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:

Nehnutelnosť

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
12724	Nové Zámky	Nové Zámky	Nové Zámky

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.	Popis stavby	LV č.
10132	3233/5	Rodinný dom	12724
10133	3233/6	garáž	12724

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
12162	Nové Zámky	Nové Zámky	Nové Zámky

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
3233/4	Ostatné plochy	6913	12162
3233/5	Zastavané plochy a nádvoria	924	12162
3233/6	Zastavané plochy a nádvoria	221	12162
3233/7	Zastavané plochy a nádvoria	35	12162

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:	

nehodilo sprístupnené

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 nehnuteľností, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovaní prevodu 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 nehodilo umožnené.

* Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

Predmet dražby:

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

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhládke:

Dátum a čas obhládky stanovený vo výzve dražobníka:	27.09.2024 o 11:00 hod.
Dátum a čas trvania obhládky:	27.09.2024 11-1120
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhládka nebola umožnená:	/

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

nehnuteľnosť nebola sprístupnená

A, S

Y. K.

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.

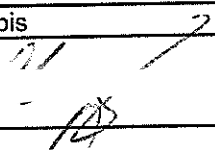
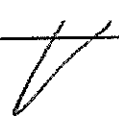
Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastník/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v

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 nezamičal 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:

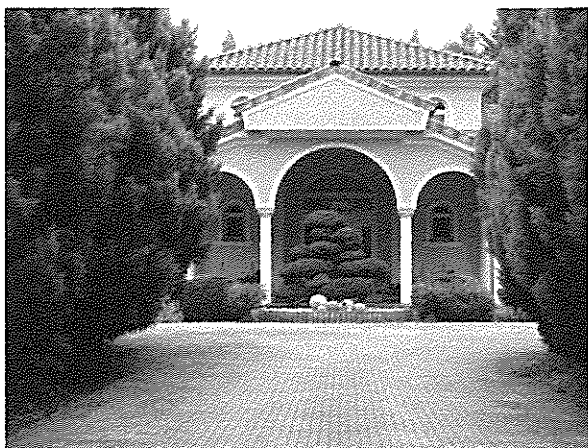
INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
MÁRIA CHLIPALOVÁ	Správca dražby	
Kochanová Silvia	Leg. vlastník U9, a.s.	

*** 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 MS 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.

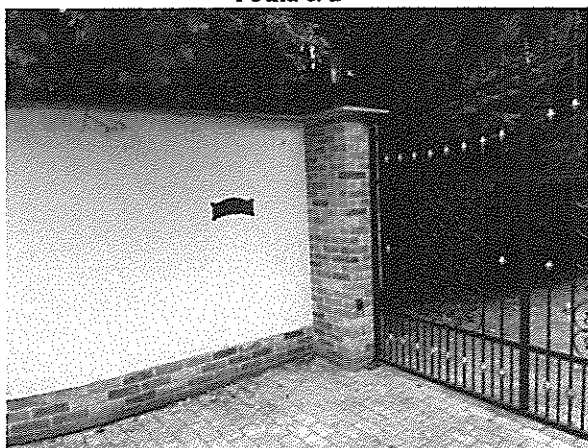
Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke www.u9.sk/informacie v časti Pre dlužníkov.



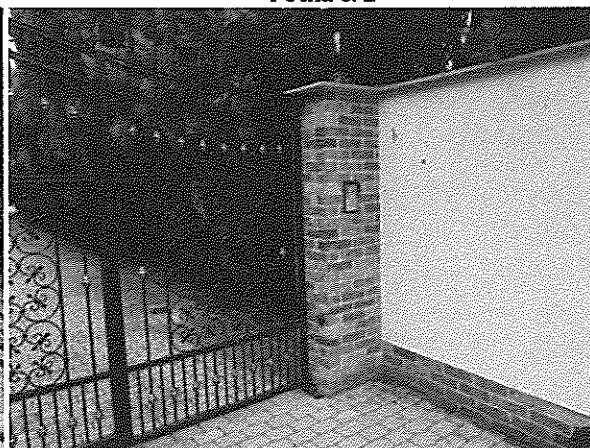
Fotka č. 1



Fotka č. 2



Fotka č. 3



Fotka č. 4

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 90/2024.

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

Podpis znalca



