

Znalec : Evidenčné číslo 910840

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

Tel.: 0905 644 919

E - mail : info@agmreality.sk

Zadávateľ : U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava. IČO : 358 497 03

Číslo spisu / objednávky/ : objednávka zo 16.01.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 25 / 2025

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č. 35 ulica Kopanická
or.č.25, príslušenstva a pozemku, parc. č. 1066/188, 1066/412, k. ú. Veľké
Janíkovce, obec a okres Nitra pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh):

44 (7)

Počet odovzdaných vyhotovení:

5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 16.01.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s. č. 35 ulica Kopanická or.č.25, príslušenstva a pozemku, parc. č. 1066/188, 1066/412, k. ú. Veľké Janíkovce, obec a okres Nitra.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

10.02.2025

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

15.03.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku
- Protokol z obhliadky
- Stavebné povolenie na stavbu „Prístavba, prestavba a nadstavba rodinného domu“-Kopanická ul., k. ú.Veľké Janíkovce vydané Mestom Nitra, pod č. SP 22246/2015-003-Mz dňa 12.01.2016, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 18.01.2016
- Projektová dokumentácia v situácia, pôdorys I.NP, pôdorys podkrovia, rez A-A

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 444 k. ú. Veľké Janíkovce zo dňa 28.6.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. ČKN č. 1066/188, 1066/412 k. ú. Veľké Janíkovce 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 Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

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

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná

plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

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

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

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

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou

a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej

diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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

kde

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

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

Metóda porovnávania

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

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

kde

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

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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:

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

VŠH_{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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

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

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

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. 444

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape Počet parcel: 2

Parcelné číslo Výmera v

m²

Druh pozemku Spôsob

využívania

pozemku

Druh chránenej

nehnuteľnosti

Spoločná

nehnuteľnosť

Umiestnenie

pozemku

Druh

právneho

vzťahu

1066/188 303 Zastavaná plocha

a nádvorie

18 1 1

Iné údaje: Bez zápisu

1066/412 173 Zastavaná plocha

a nádvorie

15 1 1

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby Počet stavieb: 1

Súpisné

číslo

Na pozemku

parcelné číslo

Druh

stavby

Popis stavby Druh chránenej

nehnuteľnosti

Umiestnenie

stavby

35 1066/412 10 rozostavaný rodinný dom I

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník Počet vlastníkov: 1

Poradové

číslo

Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov

Miesto trvalého pobytu / Sídlo

Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj

Spoluvlastnícky

podiel

1 Švecová Lucia r. , Ing., , PSČ , , Dátum

narodenia:

1/1

1 z 2

	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 5037/15-350/15	
	Iné údaje: P 302/20 - 161/20 P 914/20 - 304/20 P 56/21 - 19/21 P 1839/20 - 230/21 P 1194/21 - 485/21 Z 10360/21 - 629/21	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Začatie výkonu záložného práva veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava (IČO: 31 320 155) formou dobrovoľnej dražby - nehnut. registra "C" - parc.č.1066/188,1066/412, rozostavaný rodinný dom súp.č.35 na parc.č.1066/412, podľa P 612/19 - 389/19	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky,a.s.Bratislava IČO:31 320 155 podľa V 2012/16 zo dňa 07.03.2016 na C KN parc.č.1066/188,1066/412 spolu s rozostavaným rodinným domom súp.č.35 - 112/16

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.02.2025
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 10.02.2025.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom bola poskytnutá v znaleckom posudku č.107/2021, ktorý vypracoval znalec Ing.Imrich Meszároš

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

Stavby:

Rodinný dom s.č.35 na parc.č.1066/412

Príslušenstvo na parc.č.1066/148/ploty, vonkajšie úpravy/

Pozemky:

- parcela číslo 1066/148, 1066/412

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):

Nehnuteľnosť je umiestnená v súlade s územným plánom mesta Nitra

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rozostavaný RD s.č.35 na p.č.1066/412

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Stavba rodinného domu sa nachádza na ulici Kopanickej, miestna časť Veľké Janíkovce, obec krajské mesto Nitra. Rodinný dom je vedený ako rozostavaný, avšak v skutočnosti sa jedná o obývaný rodinný dom ktorý zatiaľ nebol skolaudovaný. Vek domu je možno počítať od roku 2016 kedy bolo vydané stavebné povolenie na prístavbu, prestavbu a nadstavbu domu. Rodinný dom je samostatne stojaci, prízemný, murovaný, bez podpivničenia, s obytným podkrovím.

Dispozičné riešenie:

Prízemie - tri izby, kuchyňa s jedálenským kútom, závetrie, zádverie, chodba, kúpeľňa, WC, kotolne a skladu s prístupom z vonka.

Podkrovie : obytná miestnosť s kuchynským kútom, kúpeľňa s WC a šatník

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)

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

- Schodisko - tvrdé drevo, červený smrek

- Strecha - krovy - hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov; 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 - umelý kameň
 - Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky;
 - vane; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
 - Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; 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); 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; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom, podložkou pre krájanie a pod.; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
 - Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová jednoduchá; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene
 - Ostatné vybavenie - vstavané skrine
 - 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 navyiac - Klimatizácia 1 Vonkajšia + 1x vnútorná;

1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - sadrokartónové
 - Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
 - Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
 - Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - sadrové, striekané (hrubozrnné); vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.do 1,35 m výšky; - vane
 - Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; 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); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
 - Vybavenie kuchýň - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
 - Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová jednoduchá; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene
 - Vykurovanie - ústredné vykurovanie - podlahové teplovodné
 - Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
 - Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná
 - Konštrukcie navyiac - Klimatizácia 1 Vonkajšia + 3x vnútorná;

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2016	9,02*12,05+7,03*8,85	170,91	120/170,91=0,702
1. Podkrovie	2016	9,21*9,65	88,88	120/88,88=1,350

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	1.PK
2	Základy		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
3	Podmurovka		
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	-
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
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	-
	5.2 sadrokartónové	-	240
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	-
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	-	625
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	104 0	-
	7.1.b s rovným podhladom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445	-
10	Krytiny strechy na krove		
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800	-

12	Klampiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	-
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.3 z hliníkového plechu	25	25
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	195
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	40	-
15	Obklady fasád		
	15.4.d umelý kameň do 1/3	45	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	-
17	Dvere		
	17.2 plné alebo zasklené dýhované	190	190
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530
19	Okenné žalúzie		
	19.2 plastové	75	75
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
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	80	-
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	80	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	135	-

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	8760	5475

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	-
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-
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	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	30	30
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (9.75 bm)	385	151
37	Vnútorne vybavenie		
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (2 ks)	65	65
	37.5 umývadlo (4 ks)	30	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	-
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (3 ks)	70	35
	38.3 pákové nerezové (6 ks)	80	40
39	Záchod		
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (2 ks)	80	80

40	Vnútorne obklady		
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	-	55
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	-
	40.4 vane (2 ks)	15	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	-
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	-
44	Vstavané skrine		
	44.1 (1 ks)	35	-
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
-	Konštrukcie navyše		
	Klimatizácia 1 Vonkajšia + 1x vnútorná (1 kpl)	118	-
	Klimatizácia 1 Vonkajšia + 3x vnútorná (1 kpl)	-	144
	Spolu	2373	625

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(8760 + 2373 * 0,702) / 30,1260$	346,07
1. Podkrovie	$(5475 + 625 * 1,350) / 30,1260$	209,74

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2016	9	91	100	9,00	91,00
1. Podkrovie	2016	9	91	100	9,00	91,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. NP z roku 2016		
Východisková hodnota	$346,07 \text{ Eur/m}^2 * 170,91 \text{ m}^2 * 3,831 * 1,00$	226 591,48

Technická hodnota	91,00% z 226 591,48	206 198,25
1. Podkrovie z roku 2016		
Východisková hodnota	209,74 Eur/m ² *88,88 m ² *3,831*1,00	71 416,32
Technická hodnota	91,00% z 71 416,32	64 988,85

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. nadzemné podlažie	226 591,48	206 198,25
1. podkrovné podlažie	71 416,32	64 988,85
Spolu	298 007,80	271 187,10

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	21,90m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	21,90m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	28,47m ²	435	14,44 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 21,90 m
Pohľadová plocha výplne: 21,9*1,3 = 28,47 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{cv} = 3,831$
 $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný na parc.č.1066/188	1975	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(21,90m * 53,98 \text{ Eur/m} + 28,47m^2 * 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 1ks * 249,12 \text{ Eur/ks}) * 3,831 * 1,00$	7 058,19
Technická hodnota	16,67 % z 7 058,19 Eur	1 176,60

2.2.2 Plot bočný na parc.č.1066/188

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	19,70m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	19,70m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	25,61m ²	380	12,61 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 Eur/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 Eur/ks

Dĺžka plotu: 19,7 m
 Pohľadová plocha výplne: $19,7 \cdot 1,30 = 25,61 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot bočný na parc.č.1066/188	2012	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(19,70\text{m} \cdot 53,98 \text{ Eur/m} + 25,61\text{m}^2 \cdot 12,61 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 246,80 \text{ Eur/ks} + 1\text{ks} \cdot 134,44 \text{ Eur/ks}) \cdot 3,831 \cdot 1,00$	6 771,63
Technická hodnota	74,00 % z 6 771,63 Eur	5 011,01

2.2.3 Plot zadný na parc.č.1066/188

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	38,75m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	38,75m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	85,25m ²	755	25,06 Eur/m

Dĺžka plotu: 38,75 m
 Pohľadová plocha výplne: $38,75 \cdot 2,2 = 85,25 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot zadný na parc.č.1066/188	2012	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(38,75\text{m} * 53,98 \text{ Eur/m} + 85,25\text{m}^2 * 25,06 \text{ Eur/m}^2) * 3,831 * 1,00$	16 197,81
Technická hodnota	74,00 % z 16 197,81 Eur	11 986,38

2.2.4 Studňa kopaná

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 9 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 Eur/m
5-10 m hĺbky: 149,21 Eur/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa kopaná	1959	66	34	100	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ Eur/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ Eur/m} * 4\text{m}) * 3,831 * 1,00$	3 847,43
Technická hodnota	34,00 % z 3 847,43 Eur	1 308,13

2.2.5 Prípojka vody

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 8,2 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,831$
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	2016	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$8,2 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 3,831 * 1,00$	1 303,38
Technická hodnota	$82,00 \% \text{ z } 1\,303,38 \text{ Eur}$	1 068,77

2.2.6 Vodomerná šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27$ Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: $1,3*1,65*1,365 = 2,93$ m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,831$
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	2016	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,93 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,831 *$ 1,00	2 854,14
Technická hodnota	82,00 % z 2 854,14 Eur	2 340,39

2.2.7 Prípojka kanalizácie

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 14,5 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 3,831$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	2016	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$14,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 3,831 * 1,00$	1 576,49
Technická hodnota	82,00 % z 1 576,49 Eur	1 292,72

2.2.8 Kanalizácia 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.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 9,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
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 [%]
Kanalizácia dažďová	2016	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$9,5 \text{ bm} * 17,59 \text{ Eur/bm} * 3,831 * 1,00$	640,18
Technická hodnota	$82,00 \% \text{ z } 640,18 \text{ Eur}$	524,95

2.2.9 Prípojka plynu

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 16,3 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
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	1997	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$16,3 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 3,831 * 1,00$	881,10
Technická hodnota	$44,00 \% \text{ z } 881,10 \text{ Eur}$	387,68

2.2.10 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.j) káblová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ Eur/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 36,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
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	2016	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$36,5 \text{ bm} * (14,77 \text{ Eur/bm} + 0 * 8,86 \text{ Eur/bm}) * 3,831 * 1,00$	2 065,31
Technická hodnota	$82,00 \% \text{ z } 2 065,31 \text{ Eur}$	1 693,55

2.2.11 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: $440/30,1260 = 14,61$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $4,0 \cdot 4,8 + 1,0 \cdot 11,20 + 1,5 \cdot 3,9 + 1,5 \cdot 3,5 = 41,5$ m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,831$
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	2016	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$41,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 14,61 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,831 \cdot 1,00$	2 322,79
Technická hodnota	$82,00 \% \text{ z } 2\,322,79 \text{ Eur}$	1 904,69

2.2.12 Vonkajšie schody

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $130/30,1260 = 4,32$ Eur/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $3 \cdot 1,47 = 4,41$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	2012	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$4,41 \text{ bm stupňa} * 4,32 \text{ Eur/bm stupňa} * 3,831 * 1,00$	72,99
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 72,99 \text{ Eur}$	54,01

2.2.13 Vonkajší bazén

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Bazény
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 13. Bazény
Bod: 13.5. Fólia vo výkope

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1650/30,1260 = 54,77 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $,3,14 * 2,60 * 2,60 * 1,30 = 2,19 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 3,831$
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 [%]
Vonkajší bazén	2019	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,19 \text{ m}^3 \text{ OP} * 54,77 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,831 * 1,00$	459,51
Technická hodnota	$88,00 \% \text{ z } 459,51 \text{ Eur}$	404,37

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rozostavaný RD s.č.35 na p.č.1066/412	298 007,80	271 187,10
Plot uličný na parc.č.1066/188	7 058,19	1 176,60
Plot bočný na parc.č.1066/188	6 771,63	5 011,01
Plot zadný na parc.č.1066/188	16 197,81	11 986,38
Studňa kopaná	3 847,43	1 308,13
Prípojka vody	1 303,38	1 068,77
Vodomerná šachta	2 854,14	2 340,39
Prípojka kanalizácie	1 576,49	1 292,72
Kanalizácia dažďová	640,18	524,95
Prípojka plynu	881,10	387,68
Prípojka NN	2 065,31	1 693,55
Spevnené plochy	2 322,79	1 904,69
Vonkajšie schody	72,99	54,01
Vonkajší bazén	459,51	404,37
Celkom:	344 058,75	300 340,35

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Dom sa nachádza na ulici Krížna v miestnej časti Veľké Janíkovce krajského mesta Nitra. Dom je samostatne stojaci, má iba nadzemné podlažie. Od centra krajského mesta je dom vzdialený približne 3 km a dopravné spojenie je mestskou autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne 15 min. V okolí domu je čiastočná občianska vybavenosť - obchod s potravinami. Orientácia obytných miestností je prevažne v smere na západ.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite sa nevyskytujú. Na nehnuteľnosti viazne záložné právo v prospech VÚB a. s. Bratislava.

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", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,35.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,350	13	4,55
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,350	30	10,50
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	I.	1,050	8	8,40
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,050	7	7,35
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	0,700	6	4,20
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				

6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,700	10	7,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,050	9	9,45
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,700	6	4,20
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,700	5	3,50
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	II.	0,700	6	4,20
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,700	7	4,90
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	0,700	7	4,90
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	1,050	10	10,50
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,350	8	2,80
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,700	9	6,30
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.	III.	0,350	8	2,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,035	4	0,14
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	0,700	20	14,00
	dobrá nehnuteľnosť				

Spolu			180	109,94
-------	--	--	-----	--------

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 109,94 / 180$	0,611
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 300\ 340,35 \text{ Eur} * 0,611$	183 507,95 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV 444

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zastavanom území obce, zastavané rodinným domom a príslušenstvom, nachádzajúce sa v časti Veľké Janíkovce v krajskom meste Nitra, v oblasti s rovnomerným záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemky sú s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené. Pozemky sú rovinaté.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1066/188	zastavaná plocha a nádvorie	303,00	1/1	303,00
1066/412	zastavaná plocha a nádvorie	173,00	1/1	173,00
Spolu výmera				476,00

Obec:

Nitra

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov	1,20

k_v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	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.)	2,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,20 * 1,00$	5,1480
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 5,1480$	136,73 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 1066/188	$303,00 \text{ m}^2 * 136,73 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	41 429,19
parcelsa č. 1066/412	$173,00 \text{ m}^2 * 136,73 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	23 654,29
Spolu		65 083,48

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rozostavaný RD s.č.35 na p.č.1066/412	165 695,31
Plot uličný na parc.č.1066/188	718,90
Plot bočný na parc.č.1066/188	3 061,73
Plot zadný na parc.č.1066/188	7 323,68
Studňa kopaná	799,27
Prípojka vody	653,02
Vodomerná šachta	1 429,98
Prípojka kanalizácie	789,85
Kanalizácia dažďová	320,74
Prípojka plynu	236,87
Prípojka NN	1 034,76
Spevnené plochy	1 163,77
Vonkajšie schody	33,00
Vonkajší bazén	247,07
Spolu stavby	183 507,95
Pozemky	
LV 444 - parc. č. 1066/188 (303 m ²)	41 429,19
LV 444 - parc. č. 1066/412 (173 m ²)	23 654,29
Spolu pozemky (476,00 m²)	65 083,48
Všeobecná hodnota celkom	248 591,43
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	249 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestoštyridsaťdeväťtisíc Eur	

V Nitre, dňa 16.03.2025



Ing. Andrej Gálik

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 444 k. ú. Veľké Janíkovce zo dňa 28.6.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 1066/188, 1066/412 k. ú. Veľké Janíkovce vytvorená cez katastrálny portál
- Stavebné povolenie na stavbu „Prístavba, prestavba a nadstavba rodinného domu“-Kopanická ul., k. ú. Veľké Janíkovce vydané Mestom Nitra, pod č. SP 22246/2015-003-Mz dňa 12.01.2016, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 18.01.2016
- Projektová dokumentácia v situácia, pôdorys I.NP, pôdorys podkrovia, rez A-A
- Protokol z obhliadky
- Fotodokumentácia



U9, a.s.
Zelnárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Andrej Gálik
Priechodná 4867/25A
94901 Nitra

V Bratislave, dňa 16.01.2025

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

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

Nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
444	Nitra	Veľké Janíkovce	Veľké Janíkovce

Pozemky

Parc. číslo	Výmera	Druh pozemku	LV č.
1066/188	303	Zastavaná plocha a nádvoria	444
1066/412	173	Zastavaná plocha a nádvoria	444

Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby/popis stavby	LV č.
35	1066/412	Rodinný dom/Rozostavaný rodinný dom	444

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

titul, meno a priezvisko:	Ing. Lucia Švecová
bydlisko:	
rodné číslo / dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 10.02.2025 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 : 403 Nitra Dátum vyhotovenia : 28.6.2024
Obec : 500011 Nitra Čas vyhotovenia : 8:56:50
Katastrálne územie : 868035 Veľké Janíkovce Údaje platné k : 27.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 444

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1066/188	303	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1066/412	173	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
35	1066/412	10	rozostavaný rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Švecová Lucia r. , Ing., , PSC , , Dátum narodenia:	1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 5037/15-350/15	
Iné údaje: P 302/20 - 161/20 P 914/20 - 304/20 P 56/21 - 19/21 P 1839/20 - 230/21 P 1194/21 - 485/21 Z 10360/21 - 629/21	
Poznámky	K nehnuteľnosti
Začatie výkonu záložného práva veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava (IČO: 31 320 155) formou dobrovoľnej dražby - nehnut. registra "C" - parc.č.1066/188,1066/412, rozostavaný rodinný dom súp.č.35 na parc.č.1066/412, podľa P 612/19 - 389/19	-

Správca - Neevidovaní

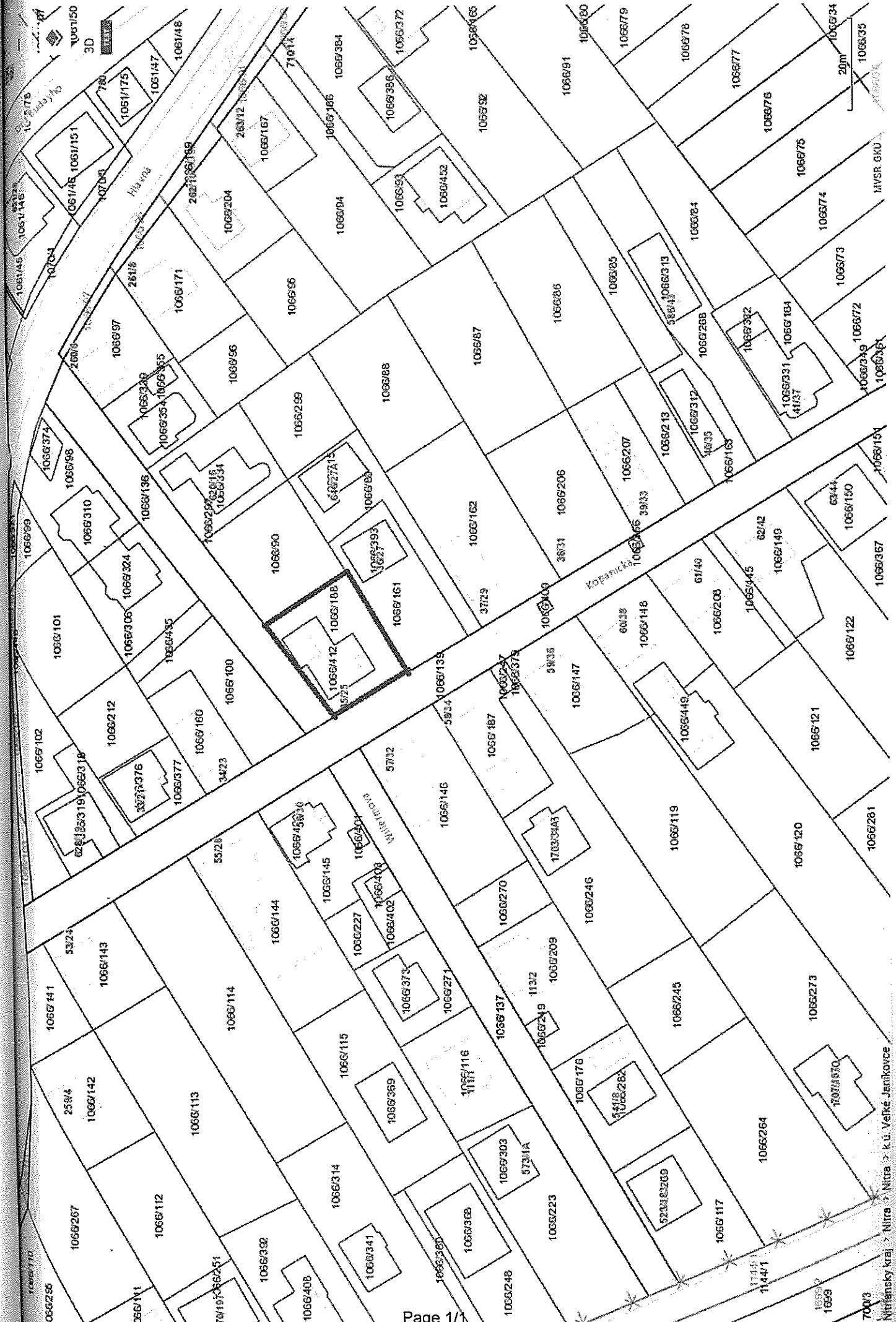
Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s. Bratislava IČO: 31 320 155 podľa V 2012/16 zo dňa 07.03.2016 na C KN parc.č.1066/188,1066/412 spolu s rozostavaným rodinným domom súp.č.35 - 112/16

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



MESTO NITRA,
Mestský úrad v Nitre, Štefánikova trieda 60, 930 06 Nitra

22246/2015-003-Mz

V Nitre dňa 12.01.2016

Švecová

stavebné povolenie na jednoduchú stavbu v spojenom územnom a stavebnom konaní

STAVEBNÉ POVOLENIE

Nitra, ako príslušný stavebný úrad podľa §117 ods. 1 zákona č. 50/1976-Zb. o územnom a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný poriadok“) prerokovalo žiadosť stavebníčky: Ing. Lucia Švecová, rod. [redacted] bytom [redacted] (ďalej len „stavebník“), v konaní zastúpená splnomocneným [redacted] Ing. Vladimírom Novotným, [redacted], zo dňa 08.12.2015, o vydanie stavebného povolenia na stavbu (zmenu dokončenej stavby): „Prístavba, prestavba a nadstavba rodinného domu“ v Nitre, číslo parcely 1066/412, 1066/188 (RD), odstavňá katastrálne územie Veľké Janíkovce, v stavebnom konaní s dotknutými orgánmi a so zainteresovanými účastníkmi konania postupom podľa §61 stavebného zákona a po preskúmaní žiadosti podľa §62 stavebného zákona a vyhlášky č. 532/2002 Z.z., v y d á v a

stavebné povolenie,

podľa § 39 a § 66 stavebného zákona

p o v o l' u j e

(zmenu dokončenej stavby):

„Prístavba, prestavba a nadstavba rodinného domu“
- Kopanická ul., k.ú. Veľké Janíkovce -

na stavbu:

- Prístavba, prestavba a nadstavba rodinného domu:

pr.č. 1066/412, 1066/188 k.ú. Veľké Janíkovce;

je objekt jednopodlažný (prízemný), zastrešený sedlovou strechou;

prístavbou sa zmenia jednotlivé vnútorné priečky domu, vymení sa ohývadové múrivo domu;

prístavbou vznikne v zadnej časti objektu terasa, ktorá bude prestrešená a v prednej časti

objektu pôvodný vstup sa zruší a rozšíri sa objekt o prístavbu, ktorá bude pozostávať zo skladu

rozšíri sa objekt pôdorysne; Teraska bude o pôdorysných rozmeroch 3,10m x 5,27m;

prístavbou sa vymenia aj jednotlivé okná a dvere – okenné a dverné výplne; taktiež bude

vymenená strecha z pôvodnej sedlovej vznikne nová sedlová strecha;

nadstavbou vznikne čiastočné obytné podkrovia nové, ktoré bude pozostávať iba z jednej

miestnosti – rekreačnej miestnosti a to len nad prednou časťou rodinného domu z ulice

Kopanicej;

po prestavbe, prístavbe a nadstavbe bude objekt v zadnej časti jednopodlažný a v prednej časti

objektu bude s čiastočným obytným podkroviem;

max. výška objektu z prednej časti (hrebeň strechy) bude + 7,65m; max. výška objektu v zadnej

časti (hrebeň strechy) bude + 6,24m;

Objekt je a bude napojený na existujúce IS a užitkové; zrealizovaná bude iba domová časť

kanalizačnej prípojky;

- Odstavná plocha:

pr.č. 1066/188 k.ú. Veľké Janíkovce;

bude slúžiť na parkovanie dvoch osobných automobilov, na pozemku investorky; prístup bude

z Willemovej ulici;

a je vypracovaná odbornou spôsobilým projektantom (zákon č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektov a autorizovaných stavebných inžinieroch).

Podmienky dotknutých orgánov, správcov IS a obce boli prenesené do podmienok stavebného povolenia.

Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby.

Podkladom pre vydanie stavebného povolenia boli aj predložené doklady, vyjadrenia a stanoviská:

- 2x PD vypracovaná oprávnenou osobou;
- Žiadosť zo dňa 08.12.2015;
- Doklad o uhradení správneho poplatku;
- Kópia katastrálnej mapy;
- Originál listu vlastníctva;
- splnomocnenie;
- Vyjadrenie OÚ Nitra - odpadové hospodárstvo;

Poučenie

Podľa § 53 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia účastníkovi konania.

Odvolanie sa podáva na Mesto Nitra, Miestny úrad v Nitre, so sídlom Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.



Jozef P. V. n. č.
primátor mesta

Príloha pre stavebníkov : - overená dokumentácia stavby + šířok " Stavba povolená "

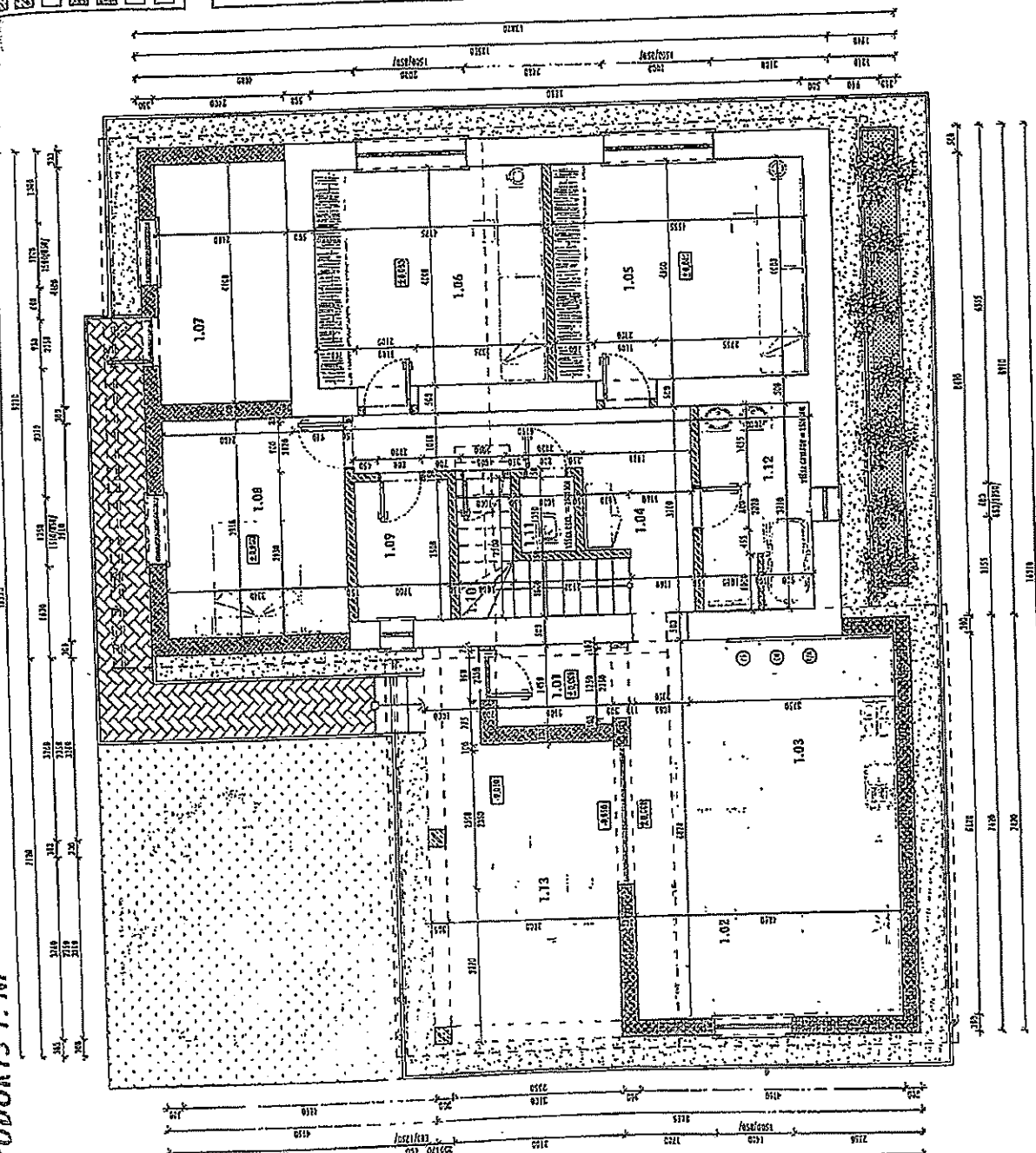
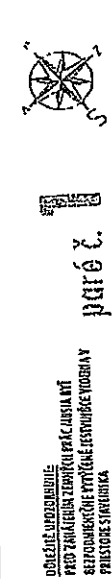
Doručí sa účastníkom konania - k rozhodnutiu SP 22246/2015-003-Mz - 12.01.2016 :

1. Ing. Lucia Švecová, [redacted] preberie SZ; Ing. Vladimír Novotný, [redacted]
2. Mgr. Peter Šiška, [redacted]
3. Mgr. Hana Šišková, [redacted]
4. Valéria Baginová, [redacted]
5. Ing. Vladimír Novotný, [redacted]
6. MIVA KONSTRUKT s.r.o., Jelenec č. 375, Jelenec
7. Mesto Nitra - p. primátor

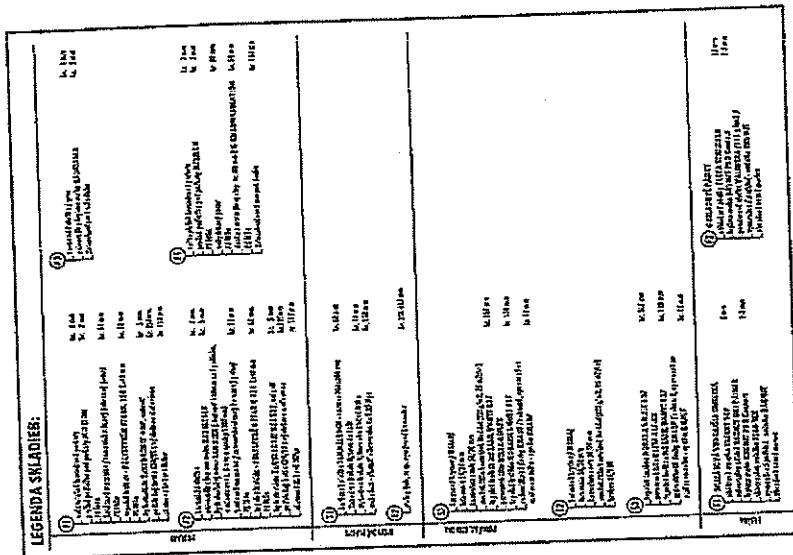
Doručí sa dotknutým orgánom :

8. Okresný úrad Nitra, odbor starostlivosti o ŽP, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, Štefánikova trieda 69 Nitra, odpadové hospodárstvo
9. Krajský pamiatkový úrad Nitra, Jána Pavla II. č. 8 Nitra

1. JAN 2016

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]

YHTAIONA AIAHCE: KATE KOTIKOVA	ПОДПИСАНИЕ НАЧАЛЬНИКА РАЙОННОГО АДМИНИСТРАЦИИ	ПРЕСТАВЛЯ РОДИННИКО ДОМУ СМЪТА: РЕШАВА ПОСТЕ: ДИВА РАДИННИКО ДОМУ РАЙОН 15 РАЙОН 1. КО-111111
ИМЕНА ИМЕНА: ИМЕНА ИМЕНА	ИМЕНА ИМЕНА: ИМЕНА ИМЕНА	
ИМЕНА ИМЕНА: ИМЕНА ИМЕНА	ИМЕНА ИМЕНА: ИМЕНА ИМЕНА	
ИМЕНА ИМЕНА: ИМЕНА ИМЕНА	ИМЕНА ИМЕНА: ИМЕНА ИМЕНА	
ИМЕНА ИМЕНА: ИМЕНА ИМЕНА	ИМЕНА ИМЕНА: ИМЕНА ИМЕНА	



LEGENDA MATERIÁLŮV:		POZNÁMKY:	
	obložení - 1/4		obložení - 1/4
	obložení - 1/2		obložení - 1/2
	obložení - 3/4		obložení - 3/4
	obložení - 1/8		obložení - 1/8
	obložení - 1/16		obložení - 1/16
	obložení - 1/32		obložení - 1/32
	obložení - 1/64		obložení - 1/64
	obložení - 1/128		obložení - 1/128
	obložení - 1/256		obložení - 1/256
	obložení - 1/512		obložení - 1/512
	obložení - 1/1024		obložení - 1/1024
	obložení - 1/2048		obložení - 1/2048
	obložení - 1/4096		obložení - 1/4096
	obložení - 1/8192		obložení - 1/8192
	obložení - 1/16384		obložení - 1/16384
	obložení - 1/32768		obložení - 1/32768
	obložení - 1/65536		obložení - 1/65536
	obložení - 1/131072		obložení - 1/131072
	obložení - 1/262144		obložení - 1/262144
	obložení - 1/524288		obložení - 1/524288
	obložení - 1/1048576		obložení - 1/1048576
	obložení - 1/2097152		obložení - 1/2097152
	obložení - 1/4194304		obložení - 1/4194304
	obložení - 1/8388608		obložení - 1/8388608
	obložení - 1/16777216		obložení - 1/16777216
	obložení - 1/33554432		obložení - 1/33554432
	obložení - 1/67108864		obložení - 1/67108864
	obložení - 1/134217728		obložení - 1/134217728
	obložení - 1/268435456		obložení - 1/268435456
	obložení - 1/536870912		obložení - 1/536870912
	obložení - 1/1073741824		obložení - 1/1073741824
	obložení - 1/2147483648		obložení - 1/2147483648
	obložení - 1/4294967296		obložení - 1/4294967296
	obložení - 1/8589934592		obložení - 1/8589934592
	obložení - 1/17179869184		obložení - 1/17179869184
	obložení - 1/34359738368		obložení - 1/34359738368
	obložení - 1/68719476736		obložení -



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
444	Nitra	Veľké Janíkovce	Veľké Janíkovce

Pozemky

Parc. číslo	Výmera	Druh pozemku	LV č.
1066/188	303	Zastavaná plocha a nádvoria	444
1066/412	173	Zastavaná plocha a nádvoria	444

Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby/popis stavby	LV č.
35	1066/412	Rodinný dom/Rozostavaný rodinný dom	444

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	Ing. J. Šiška
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať:	
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom:	hájnik

Ohodnotenie predmetu dražby

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

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

* Nehodiace sa preškrtnúť!

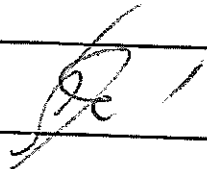
Podpisy prítomných osôb:

.....
.....

Predmet dražby:

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
Pavol Šiška	nájomca	
SCARLETT IZRIEČKOVÁ	ZZ U9	

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

Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej GDPR a v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.“) spracúvané prevádzkovateľom U9, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zapísaná v OR 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 dlžníkov.



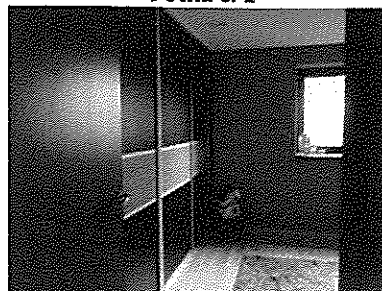
Fotka č. 1



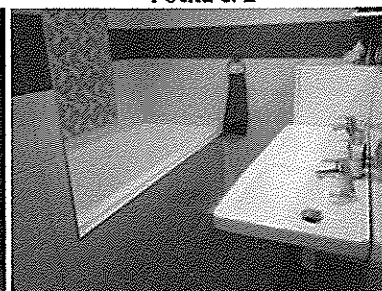
Fotka č. 2



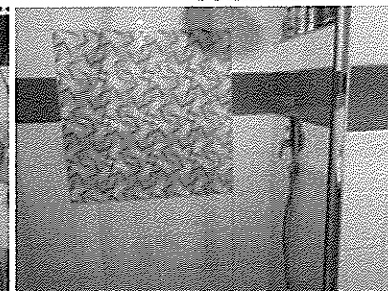
Fotka č. 3



Fotka č. 4



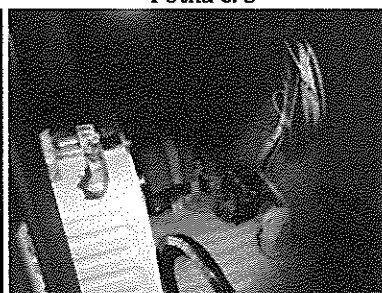
Fotka č. 5



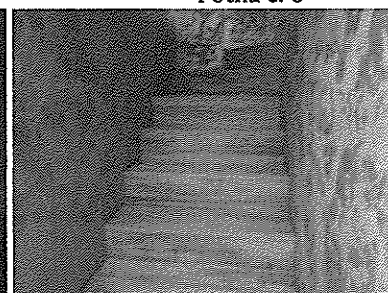
Fotka č. 6



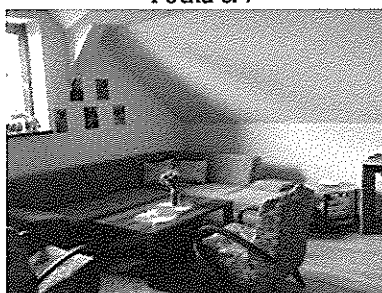
Fotka č. 7



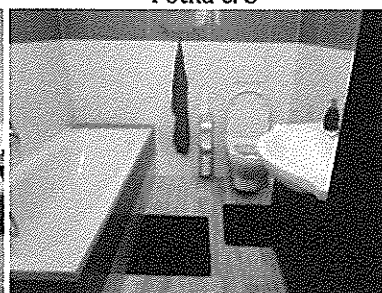
Fotka č. 8



Fotka č. 9



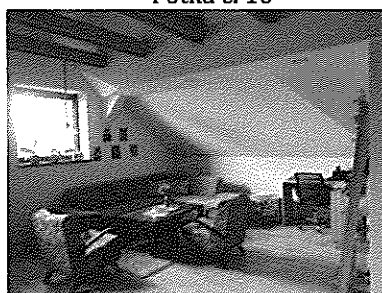
Fotka č. 10



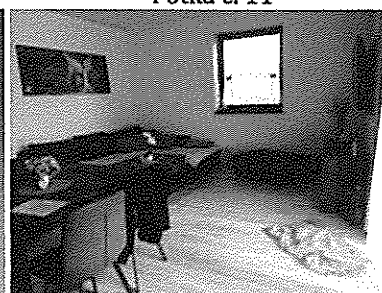
Fotka č. 11



Fotka č. 12



Fotka č. 13



Fotka č. 14



Fotka č. 15



Fotka č. 16



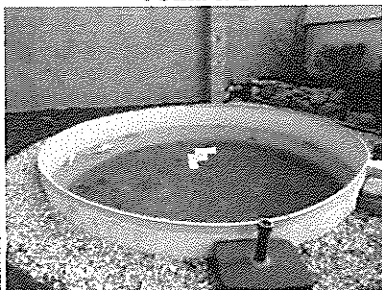
Fotka č. 17



Fotka č. 18



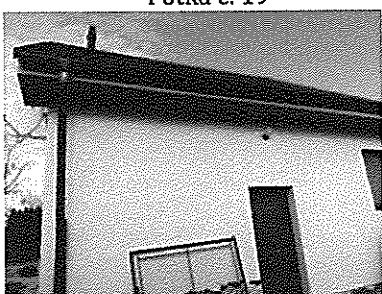
Fotka č. 19



Fotka č. 20



Fotka č. 21



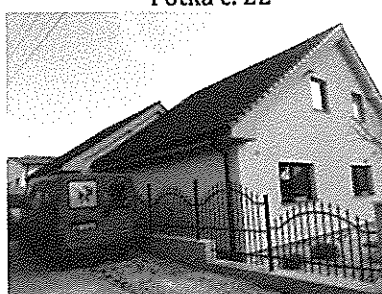
Fotka č. 22



Fotka č. 23



Fotka č. 24



Fotka č. 25



Fotka č. 26



Fotka č. 27

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 25/2025.

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

Podpis znalca



