

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

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

Číslo spisu / objednávky/ : objednávka z 13.06.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 88 / 2025

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č. 125 , príslušenstva a pozemkov, parc.č.393/1, 393/2, 394, k. ú. Veľký Kolačín, obec Nová Dubnica, okres Ilava pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh):	46 (7)
Počet odovzdaných vyhotovení:	5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 13.06.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s. č. 125 , príslušenstva a pozemkov, parc.č.393/1, 393/2, 394, k. ú. Veľký Kolačín, obec Nová Dubnica, okres Ilava.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

08.07.2025

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

08.08.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku z 13.06.2025
- Kolaudačné rozhodnutie na stavbu „Zmena dokončenej stavby rodinného domu č.125 v Novej Dubnici, m.č.Veľký Kolačín - prístavba garáže, kuchyne a letnej kuchyne“ vydané Mesto Nová Dubnica, pod č. VÚPaD/1198/2006-Bá dňa 4.4.2006, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 6.4.2006.
- Projektová dokumentácia v rozsahu situácie, pôdorysu I.PP, pôdorysu I.NP, pôdorysu prístavba
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 949 k. ú. Veľký Kolačín zo dňa 7.7.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. ČKN č. 393/2 k. ú. Veľký Kolačín zo dňa 7.7.2025, 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. 228/2018 Z.z. v znení vyhlášky č. 160/2023 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- 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 neprímeranou pohnútkou.

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2025.

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. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Znalcovi nie je dostupný súbor realizovaných predajov porovnateľných nehnuteľností realizovaných v obci, ktoré by boli využiteľné pri aplikovaní porovnávacej metódy.

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

koefficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koefficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koefficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koefficientu 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:

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

kde

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

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

Metóda porovnávania

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

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

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 tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov: dtto ako u stavby

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno predajných 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. 949

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 3

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
393/1	287	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
393/2	178	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
394	238	Záhrada	4		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby					Počet stavieb: 1
Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
125	393/2	10	Rod.dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ 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	Feriancová Miroslava r. , , PSČ , , Dátum narodenia:	1/1
	Titul nadobudnutia: 29D 176/2005 - Z 292/2006.-24/2006 Mesto Nová Dubnica - Kolaudačné rozhodnutie č.j. VUPaD/1198/2006 zo dňa 4.4.2006 - Z 707/2006.-30/2006	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie zo dňa 10.06.2025 o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, ČR, IČO: 649 48 242 formou dobrovoľnej dražby na nehnuteľnosti: rodinný dom s.č. 125 na pozemku C KN p.č. 393/2, pozemky C KN p.č. 393/1, 393/2, 394 na podiel 1/1 vlastníka: Feriancová Miroslava r. , nar. - P-117/2025.-89/2025	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, ČR, IČO: 649 48 242 - záložné právo na nehnuteľnosti: rodinný dom č.s.125 na pozemku C KN p.č. 393/2, pozemky C KN p.č. 393/1, 393/2, 394 na základe záložnej zmluvy č. 2021_SK_00200057_MG_1 zo dňa 10.08.2021 - V-2584/2021.-185/2021

ČASŤ C: ŤARCHY

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 08.07.2025
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 08.07.2025

d) Technická dokumentácia:

Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého 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:

Dom č. s.125 na parc. č.393/2

Príslušenstvo na parc. č.393/1 (ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.)

Pozemky:

- parc. č.393/1
- parc. č.393/2
- parc. č.394

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

Nevyskytujú sa

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):

Rodinný dom s príslušenstvom je postavený v súlade s územným plánom obce

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Dom s.č.125 na p.č.393/2

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Rodinný dom s.č.125 sa nachádza v miestnej časti mesta Nová Dubnica - Veľký Kolačín. Lokalita tvorí hlavnú ulicu v miestnej časti a je zastavaná rodinnými domami. Dom je samostatne stojaci, prízemný, čiastočne podpivničený, bez obytného podkrovia.

Podľa poskytnutých údajov bol rodinný dom daný do užívania v roku 1971, s prístavbou kuchyne v roku 2006.

Dispozičné riešenie:

Suterén 1.PP : kotolňa, sklad 2x, schodisko

Prízemie 1.NP : predsieň, chodba, kuchyňa, špajze, kúpeľňa, WC, schodisko, 4 x izba

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - cementový poter
- Úpravy vonkajších povrchov - obklady fasád - umelý kameň
- 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 - cementový poter, tehlová dlažba
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z 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 podhlľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - cementový poter
- Strecha - krov - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky;
- samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - umývačka riadu (zabudovaná); - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - liatinové a kameninové potrubie

- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorne rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1971	6,94*9,42	65,37	120/65,37=1,836
1. NP	1971	13,74*9,42	129,43	
1. NP	2006	2,90*5,72	16,59	
Spolu 1. NP			146,02	120/146,02=0,822

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.3.a v priemernej hĺbke do 1 m so zvislou izoláciou	450	-
2	Základy		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520
4	Murivo		
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	-	129 0
	4.3 z monolitického betónu	125 0	-
5	Deľiace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	104 0	104 0

8	Krovy		
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	-	575
10	Krytiny strechy na krove		
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	-	670
12	Klmpiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260
15	Obklady fasád		
	15.1.d umelý kameň nad 2/3	315	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.6 cementový poter	180	180
17	Dvere		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	-	135
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	-	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	-	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.2 svetelná	155	155
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35

	Spolu	4620	7075
--	--------------	-------------	-------------

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	-	50
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	60
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	-	150
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5 bm)	-	275
37	Vnútoré vybavenie		
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	75
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	-	20
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25
40	Vnútoré obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	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
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240
	Spolu	220	1115

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cv} = 3,975$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. PP	$(4620 + 220 * 1,836) / 30,1260$	166,76
1. NP	$(7075 + 1115 * 0,822) / 30,1260$	265,27

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1971	54	46	100	54,00	46,00
1. NP	1971	54	46	100	54,00	46,00
1. NP - prístavba	2006	19	46	65	29,23	70,77

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 1971		
Východisková hodnota	$166,76 \text{ Eur/m}^2 * 65,37 \text{ m}^2 * 3,975 * 1,00$	43 331,88
Technická hodnota	46,00% z 43 331,88	19 932,66
1. NP z roku 1971		
Východisková hodnota	$265,27 \text{ Eur/m}^2 * 129,43 \text{ m}^2 * 3,975 * 1,00$	136 477,24
Technická hodnota	46,00% z 136 477,24	62 779,53
1. NP - prístavba z roku 2006		
Východisková hodnota	$265,27 \text{ Eur/m}^2 * 16,59 \text{ m}^2 * 3,975 * 1,00$	17 493,30
Technická hodnota	70,77% z 17 493,30	12 380,01

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	43 331,88	19 932,66
1. nadzemné podlažie	153 970,54	75 159,54
Spolu	197 302,42	95 092,20

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž na p.č.393/2

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Postavená za rodinným domom v roku 2006. Ide o prízemný, murovaný objekt s rovnou strechou.

Dispozičné riešenie:

Garáž pre osobné motorové vozidlo

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové, podmurovka betónová
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhladom
- Strecha - krytina na plochých strechách - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žlaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky

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	2006	5,72*3,65	20,88	18/20,88=0,862

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260

4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhladom	360
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3975

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(3975 + 145 * 0,862) / 30,1260$	136,09

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2006	19	61	80	23,75	76,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	136,09 Eur/m ² *20,88 m ² *3,975*1,00	11 295,20
Technická hodnota	76,25% z 11 295,20	8 612,59

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Letná kuchyňa na p.č.393/2

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Postavená za garážou v roku 2006. Ide o prízemný, murovaný objekt s rovnou strechou.

Dispozičné riešenie:

1 x letná kuchyňa

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové, podmurovka betónová
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhladom
- Strecha - krytina na plochých strechách - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žlabý, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením
- Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2006	4,70*2,76	12,97	18/12,97=1,388

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	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
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
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4205

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,975$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(4205 + 0 * 1,388) / 30,1260$	139,58

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2006	19	61	80	23,75	76,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$139,58 \text{ Eur/m}^2 * 12,97 \text{ m}^2 * 3,975 * 1,00$	7 196,15
Technická hodnota	76,25% z 7 196,15	5 487,06

2.3.2 Plot od suseda

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	42,00m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	42,00m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	50,40m ²	435	14,44 Eur/m

Dĺžka plotu:

42 m

Pohľadová plocha výplne:

$42 * 1,2 = 50,40 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{cv} = 3,975$

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 od suseda	2006	19	21	40	47,50	52,50
----------------	------	----	----	----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(42,00\text{m} * 53,98 \text{ Eur/m} + 50,40\text{m}^2 * 14,44 \text{ Eur/m}^2) * 3,975 * 1,00$	11 904,87
Technická hodnota	$52,50 \% \text{ z } 11\,904,87 \text{ Eur}$	6 250,06

2.3.3 Prípojka vody

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$
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	1971	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 3,975 * 1,00$	1 649,23
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 1\,649,23 \text{ Eur}$	164,92

2.3.4 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, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27$ Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: $1,2 \cdot 1,4 \cdot 1,6 = 2,69$ m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$
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	1971	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,69 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,975 \cdot 1,00$	2 718,85
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 2\,718,85 \text{ Eur}$	271,89

2.3.5 Prípojka kanalizácie

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1971	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 30,54 \text{ Eur/bm} * 3,975 * 1,00$	971,17
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 971,17 \text{ Eur}$	97,12

2.3.6 Kanalizačná šachta

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: 1 Ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 3,975$

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 šachta	1971	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 303,72 \text{ Eur/Ks} * 3,975 * 1,00$	1 207,29
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 1 207,29 \text{ Eur}$	120,73

2.3.7 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: 3 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$
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	1971	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 3,975 * 1,00$	168,26
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 168,26 \text{ Eur}$	16,83

2.3.8 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.i) káblková prípojka zemná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $420/30,1260 = 13,94$ Eur/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,36 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$
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	1971	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * (13,94 \text{ Eur/bm} + 0 * 8,36 \text{ Eur/bm}) * 3,975 * 1,00$	554,12
Technická hodnota	10,00 % z 554,12 Eur	55,41

2.3.9 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: $15*3+3*10+ = 75 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$
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	2006	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$75 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,975 * 1,00$	4 355,61
Technická hodnota	62,00 % z 4 355,61 Eur	2 700,48

2.3.10 Bazén

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Bazény
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 13. Bazény
 Bod: 13.7. Laminátový

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $5 \cdot 2,5 \cdot 1,2 = 15 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$
 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 [%]
Bazén	2006	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$15 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 59,09 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,975 \cdot 1,00$	3 523,24
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 3\,523,24 \text{ Eur}$	2 184,41

2.3.11 Altánok

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
 Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $6,0 \cdot 2,5 = 15 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$
 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 [%]
Altánok	2006	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$15 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,975 * 1,00$	6 175,36
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 6 175,36 \text{ Eur}$	3 828,72

2.3.12 Prístrešok pre auto

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Pergola
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 22. Pergola
Bod: 22.1. Ocel. alebo drev. stípková konštr. do bet. pätiiek s drev. rošt. výplňou stropu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1870/30,1260 = 62,07 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $4,30 * 4,40 = 18,92 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,975$
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 [%]
Prístrešok pre auto	2006	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$18,92 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 62,07 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,975 * 1,00$	4 668,10
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 4 668,10 \text{ Eur}$	2 894,22

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Dom s.č.125 na p.č.393/2	197 302,42	95 092,20
Garáž na p.č.393/2	11 295,20	8 612,59
Letná kuchyňa na p.č.393/2	7 196,15	5 487,06
Plot od suseda	11 904,87	6 250,06
Prípojka vody	1 649,23	164,92
Vodomerná šachta	2 718,85	271,89
Prípojka kanalizácie	971,17	97,12
Kanalizačná šachta	1 207,29	120,73
Prípojka plynu	168,26	16,83
Prípojka NN	554,12	55,41
Spevnené plochy	4 355,61	2 700,48
Bazén	3 523,24	2 184,41
Altánok	6 175,36	3 828,72
Prístrešok pre auto	4 668,10	2 894,22
Celkom:	253 689,87	127 776,64

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom sa nachádza v ostatnom meste Nová Dubnica v zástavbe rodinných domov, lokalita miestna časť Veľký Kolačín. Rodinný dom prízemný, čiastočne podpivničený. Od krajského mesta Trenčín je mesto vzdialené približne 15 km (centrum obce a mesta) a dopravné spojenie je prímestskou autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne 20 min.

Lokalita sa zaraduje do okrajovej časti mesta.

Orientácia obytných miestností je prevažne v smere na juhozápad a juhovýchod.

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:

Na nehnuteľnosti viazne záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s. Praha

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Koeficient polohovej diferenciacie uvažujem podľa tab.č.7 v zmysle metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Orientačný priemerný koeficient polohovej diferenciacie v SR pre bytovú výstavbu v obciach pohybuje v rozpätí 0,20 - 0,30. Pre daný dom a obec, vzhľadom na zvýšený záujem o nehnuteľnosti v obci, uvažujem s koeficientom polohovej diferenciacie 0,4 - poloha pre daný typ stavby v danej lokalite vhodná. Tomuto zodpovedá aj zistená priemerná trhovú cenu podobných nehnuteľností v danej lokalite a čase.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,800	6	4,80

6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,400	10	4,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,800	9	7,20
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,800	6	4,80
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,400	5	2,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,800	7	5,60
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,220	7	1,54
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,400	10	4,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,400	8	3,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,800	9	7,20
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,16
	nehnuteľnosti bez výnosu				

19	Názor znalca	II.	0,800	20	16,00
	dobrá nehnuteľnosť				
	Spolu			180	115,18

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 115,18 / 180$	0,64
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 127\,776,64 \text{ Eur} * 0,640$	81 777,05 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV 949

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok v zastavanom území obce, zastavaný rodinným domom s.č.125, lokalita Veľký Kolačín mesto Nová Dubnica, v oblasti s rovnomerným záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemok je s možnosťou napojenia na verejný vodovod, elektrinu, plyn a kanalizáciu. Negatívne účinky okolia na pozemok neboli zistené.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
393/1	zastavaná plocha a nádvorie	287,00	1/1	287,00
393/2	zastavaná plocha a nádvorie	178,00	1/1	178,00
394	záhrada	238,00	1/1	238,00
Spolu výmera				703,00

Obec:

Nová Dubnica

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 50,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 13,28 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu	1,00

k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient 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	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 2,50 * 1,00$	3,8025
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 13,28 \text{ Eur/m}^2 * 3,8025$	50,50 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 393/1	$287,00 \text{ m}^2 * 50,50 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	14 493,50
parcelsa č. 393/2	$178,00 \text{ m}^2 * 50,50 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	8 989,00
parcelsa č. 394	$238,00 \text{ m}^2 * 50,50 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	12 019,00
Spolu		35 501,50

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Dom s.č.125 na p.č.393/2	60 859,01
Garáž na p.č.393/2	5 512,06
Letná kuchyňa na p.č.393/2	3 511,72
Plot od suseda	4 000,04
Prípojka vody	105,55
Vodomerná šachta	174,01
Prípojka kanalizácie	62,16
Kanalizačná šachta	77,27
Prípojka plynu	10,77
Prípojka NN	35,46
Spevnené plochy	1 728,31
Bazén	1 398,02
Altánok	2 450,38
Prístrešok pre auto	1 852,30
Spolu stavby	81 777,05
Pozemky	
LV 949 - parc. č. 393/1 (287 m ²)	14 493,50
LV 949 - parc. č. 393/2 (178 m ²)	8 989,00
LV 949 - parc. č. 394 (238 m ²)	12 019,00
Spolu pozemky (703,00 m²)	35 501,50
Všeobecná hodnota celkom	117 278,55
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	117 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstosedemnásttisíc Eur	

V Nitre, dňa 08.08.2025

Ing. Andrej Gálik



IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku z 13.06.2025
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 949 k. ú. Veľký Kolačín zo dňa 7.7.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 393/2 k. ú. Veľký Kolačín zo dňa 7.7.2025, vytvorená cez katastrálny portál
- Kolaudačné rozhodnutie na stavbu „Zmena dokončenej stavby rodinného domu č.125 v Novej Dubnici, m.č.Veľký Kolačín - prístavba garáže, kuchyne a letnej kuchyne“ vydané Mesto Nová Dubnica, pod č. VÚPaD/1198/2006-Bá dňa 4.4.2006, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 6.4.2006.
- Projektová dokumentácia v rozsahu situácie, pôdorysu I.PP, pôdorysu I.NP, pôdorysu prístavba
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

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

V Bratislave, dňa 13.06.2025

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

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

LV č.	Okresný úrad – kat. odbor	Obec	Katastrálne územie
949	Ilava	Nová Dubnica	Veľký Kolačín

Pozemky parc. reg. „C“:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /	LV č.
393/1	Zastavaná plocha a nádvorie	287	949
393/2	Zastavaná plocha a nádvorie	178	949
394	Záhrada	238	949

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/Druh stavby
125	393/2	Rodinný dom /10

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

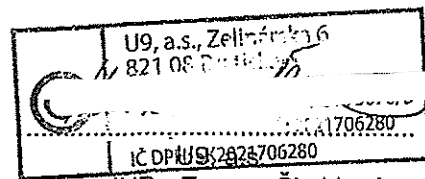
Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Feriancová Miroslava r.
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 08.07.2025 o 12:00 hod.

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

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v **elektronickej podobe, vrátane fotografií** na adresu: zuzana.skublová@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



v z. JUDr. Zuzana Škublová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 302 Ilava Dátum vyhotovenia : 7.7.2025
Obec : 513440 Nová Dubnica Čas vyhotovenia : 18:21:16
Katastrálne územie : 825425 Veľký Kolačín Údaje platné k : 4.7.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 949

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
393/1	287	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
393/2	178	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
394	238	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
125	393/2	10	Rod.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	Feriancová Miroslava r. , , , PSČ , , Dátum narodenia:		1/1
	Titul nadobudnutia: 29D 176/2005 - Z 292/2006.-24/2006 Mesto Nová Dubnica - Kolaudačné rozhodnutie č.j. VUPaD/1198/2006 zo dňa 4.4.2006 - Z 707/2006.-30/2006		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky		K nehnutelnosti
	Oznámenie zo dňa 10.06.2025 o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, ČR, IČO: 649 48 242 formou dobrovoľnej dražby na nehnuteľnosti: rodinný dom s.č. 125 na pozemku C KN p.č. 393/2, pozemky C KN p.č. 393/1, 393/2, 394 na podiel 1/1 vlastníka: Feriancová Miroslava r. , nar. - P-117/2025.-89/2025		-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, ČR, IČO: 649 48 242 - záložné právo na nehnuteľnosti: rodinný dom č.s.125 na pozemku C KN p.č. 393/2, pozemky C KN p.č. 393/1, 393/2, 394 na základe záložnej zmluvy č. 2021_SK_00200057_MG_1 zo dňa 10.08.2021 - V-2584/2021.-185/2021

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

to rozhodnutie je právoplatné
 vykonateľné dňa 6. 4. 2006
 / NOVEJ DU NÍČL č. 6. 4. 2006
 Podpis _____

Mesto Nová Dubnica

Mestský úrad Nová Dubnica, ul. Trenčianska 45/41

- Oddelenie výstavby, územného plánovania a dopravy -



Č. j. : VÚPaD/1198/2006-Bá

Vybavuje: Brathová

V Novej Dubnici, 4. 4. 2006

Vec : Miroslava Feriancová,
 vydanie kolaudačného rozhodnutia

, m.č.

- návrh na

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Miroslava Feriancová, bytom _____, m.č. _____, podala
 dňa 13. 3. 2006 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu

**„Zmena dokončenej stavby rodinného domu súp. č.
 125 v Novej Dubnici, m.č. Veľký Kolačín – prístavba
 garáže, kuchyne a letnej kuchyne“,**

na pozemku parc. č. KN 393/2, k.ú. Veľký Kolačín, na ktorú bolo vydané stavebné
 povolenie Mestom Nová Dubnica dňa 12. 10. 2005 pod č. VÚPaD 4918/2005.

Zmena dokončenej stavby rodinného domu spočívala v jej prístavbe garáže, kuchyne a
 letnej kuchyne.

Mesto Nová Dubnica, ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 ods. 1 zákona
 č.50/1976 Z.b. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /ďalej len stavebný zákon/ v
 znení neskorších predpisov posúdil návrh podľa § 81 až 81b stavebného zákona a
 podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona

povoľuje užívanie stavby

**„Zmena dokončenej stavby rodinného domu
 súp. č. 125 v Novej Dubnici, m.č. Veľký Kolačín –
 prístavba garáže, kuchyne a letnej kuchyne“,**

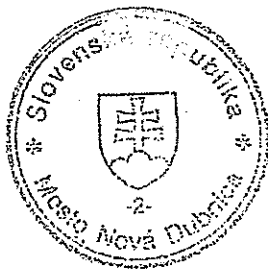
nachádzajúcej sa na pozemku KN C 393/2, katastrálneho územia Veľký Kolačín, na
 ul. Slobody súp. č. 125 v Novej Dubnici, m.č. Kolačín.

AT
 12

Poučenie:

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov proti tomuto rozhodnutiu v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia môžu účastníci konania podať odvolanie na stavebný úrad – Mesto Nová Dubnica, ul. Trenčianska 45/41 Nová Dubnica.

Toto rozhodnutie je možné preskúmať súdom po vyčerpaní všetkých opravných prostriedkov.



Ing. Ján Šušaník
primátor mesta

Rozhodnutie sa doručí :

Účastníkom konania

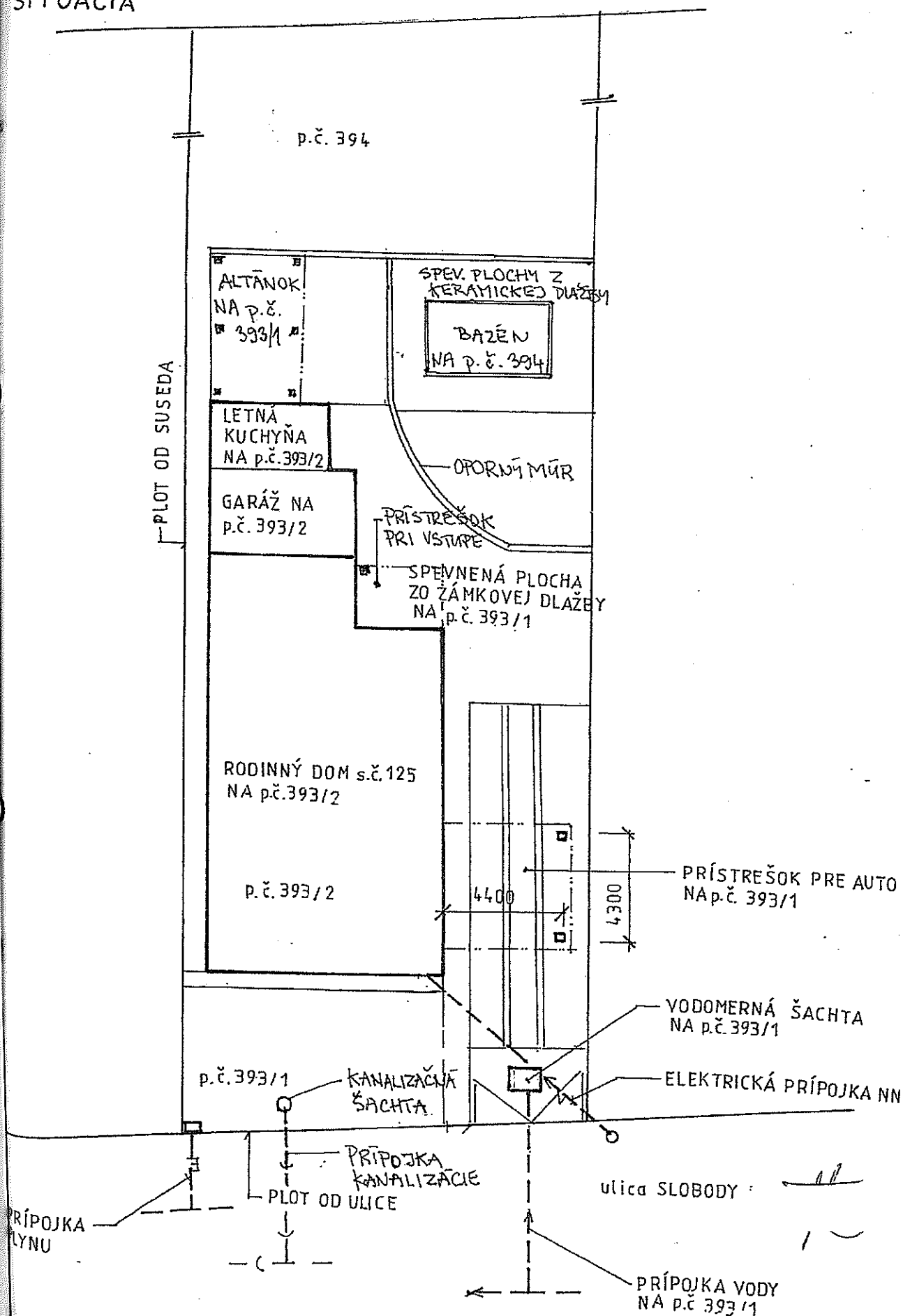
1. Miroslava Feriancová, , m.č.
2. Dana Marková, , m.č.
3. Mesto Nová Dubnica, Ing. Ján Šušaník, primátor mesta
Co. Mestský úrad, oddelenie VÚPaD Nová Dubnica

NÁKRES

34

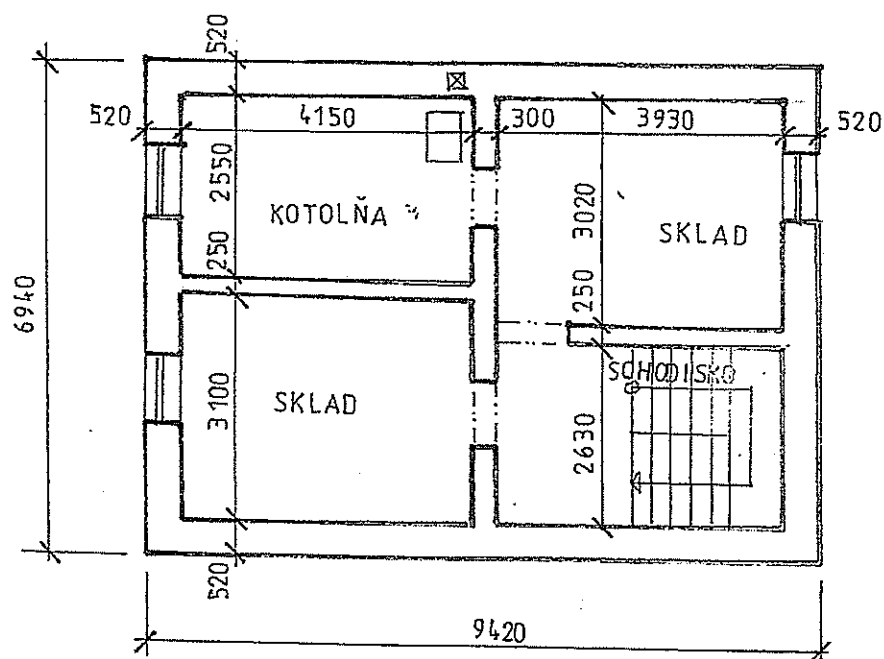
PRÍLOHA č. 6

RODINNÝ DOM s.č.125, KÚ. VEĽKÝ KOLAČÍN, NOVÁ DUBNICA
SITUÁCIA



NÁKRES

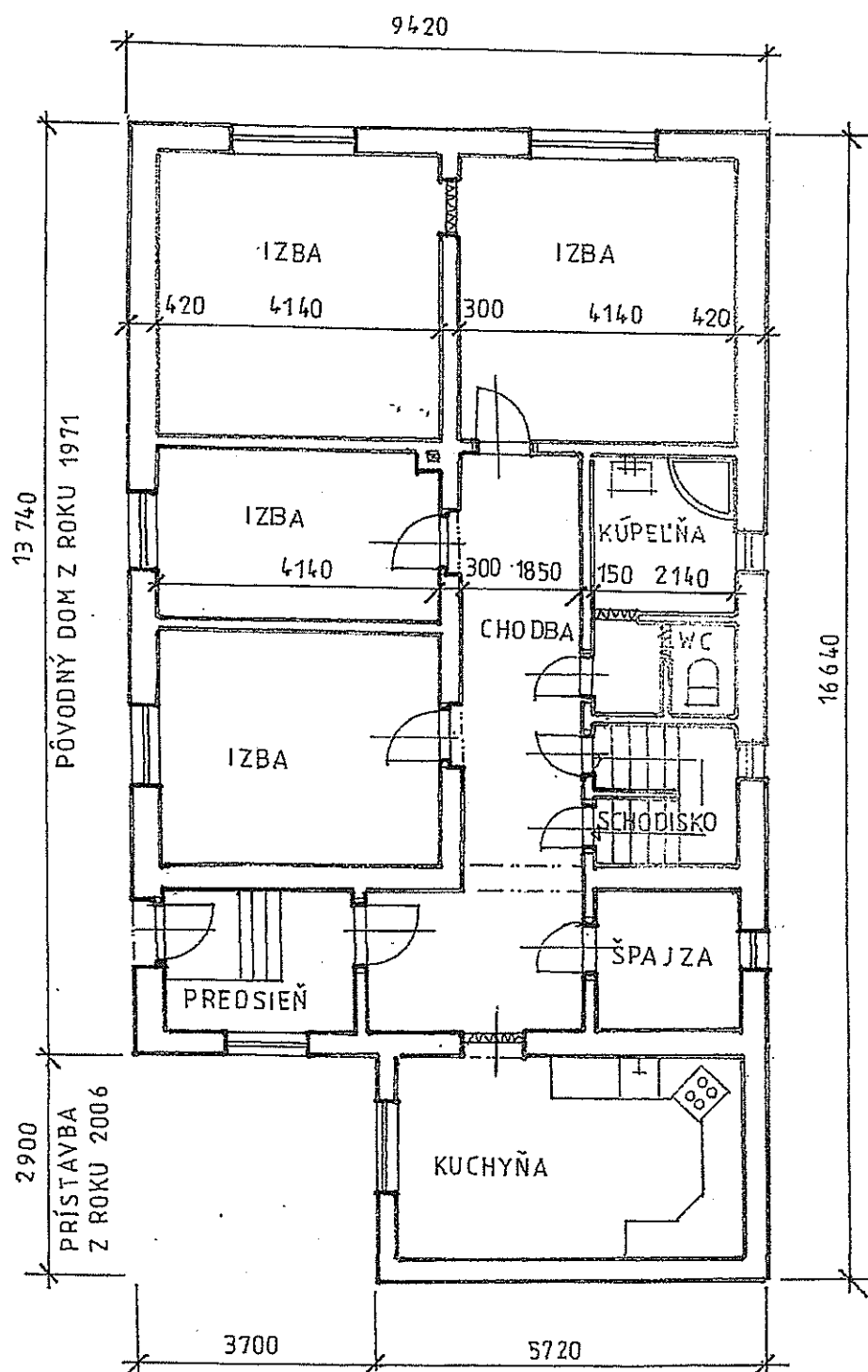
RODINNÝ DOM s.č.125, k.ú. VEĽKÝ KOLAČÍN, NOVÁ DUBNICA
PÔDORYS 1.P.P.



NÁKRES

Príloha č. 6

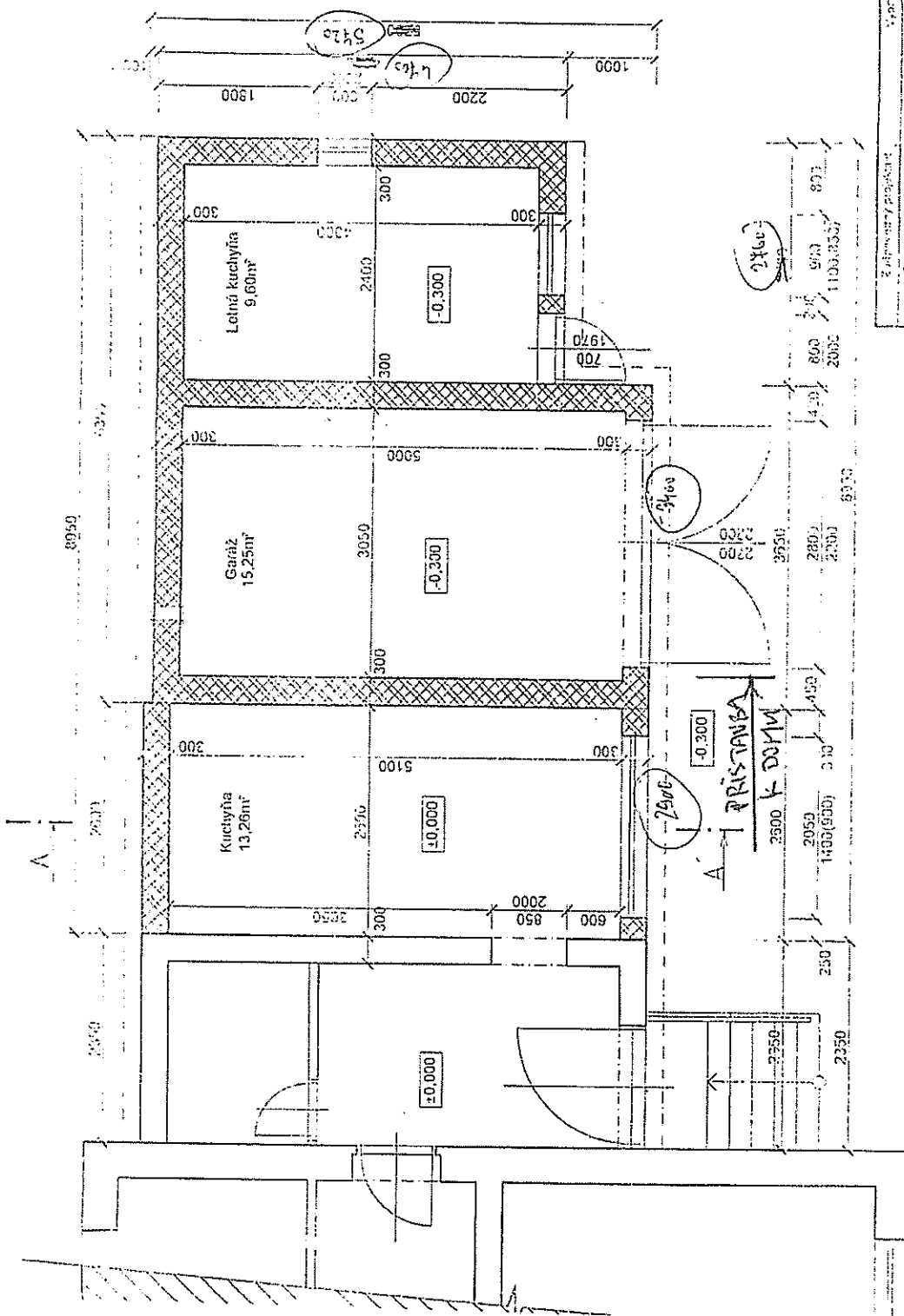
RODINNÝ DOM s.č.125,k.ú.VEĽKÝ KOLAČÍN, NOVÁ DUBNICA
PÔDORYS 1.N.P.



112

112

~~SECRET~~

[illegible]

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:

LV č.	Okresný úrad – kat. odbor	Obec	Katastrálne územie
949	Ilava	Nová Dubnica	Veľký Kolačín

Pozemky parc. reg. „C“:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m²/	LV č.
393/1	Zastavaná plocha a nádvorie	287	949
393/2	Zastavaná plocha a nádvorie	178	949
394	Záhrada	238	949

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/Druh stavby
125	393/2	Rodinný dom /10

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

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

Ohodnotenie predmetu dražby

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

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

* Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

..... P. Ferianec

..... Ing. Gálik

..... [Signature]

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:	08.07.2025 o 12:00 hod.
Dátum a čas trvania obhládky:	08.07.2025 12 - 12:30
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:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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 nezamieľal 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:



Fotka č. 1



Fotka č. 2



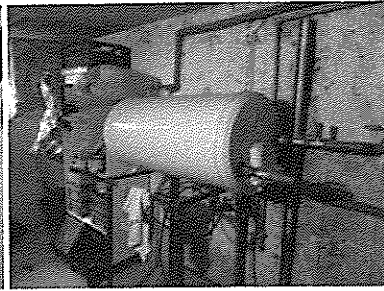
Fotka č. 3



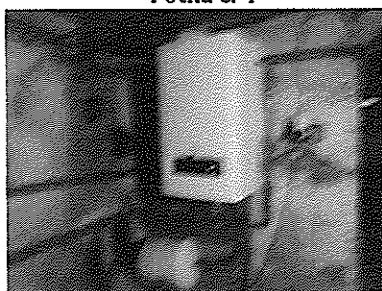
Fotka č. 4



Fotka č. 5



Fotka č. 6



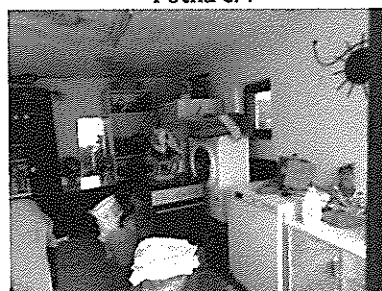
Fotka č. 7



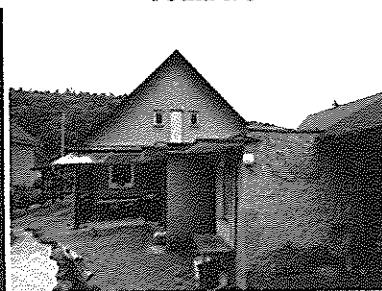
Fotka č. 8



Fotka č. 9



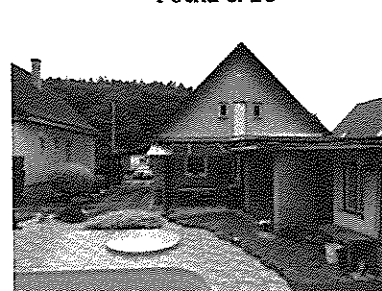
Fotka č. 10



Fotka č. 11



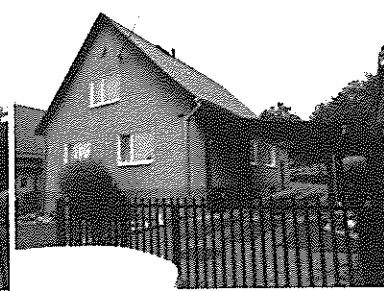
Fotka č. 12



Fotka č. 13



Fotka č. 14



Fotka č. 15

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 88/2025.

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

Podpis znalca



