

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 02 Nové Zámky,
mobil 0903 100 626

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

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 26.02.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

č. 04/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 46 na parcele číslo 192/3 s príslušenstvom, garáže súpisné číslo 747 na parcele číslo 192/4, pozemkov parcelné číslo 192/1, 192/2, 192/3, 192/4, 192/5, 193/1 a 498/188, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Bruty, obec Bruty, okres Nové Zámky, vedených na LV č. 105.

Počet strán (z toho príloh): 40 (13)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 03.04.2024

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 46 na parcele číslo 192/3 s príslušenstvom, garáže súpisné číslo 747 na parcele číslo 192/4, pozemkov parcelné číslo 192/1, 192/2, 192/3, 192/4, 192/5, 193/1 a 498/188, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Bruty, obec Bruty, okres Nové Zámky, vedených na LV č. 105.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

25.03.2025.

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

25.03.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 26.02.2025 - príloha č. 1,
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností – príloha č. 2,
- Znalecký posudok číslo 12/2023, vypracoval znalec Ing. Imrich Mészáros dňa 11.02.2023 – e-mailom doručená dodatočne dňa 31.03.2025 xerokópia originálu, poskytnutá pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 25.03.2025,
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 105, vyhotovený dňa 03.03.2025, okres Nové Zámky, obec Bruty, katastrálne územie Bruty, objednávka K1 – 1286/2025 – e-mailom doručená kópia originálu - príloha č. 3,
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu číslo 192/1, 192/2, 192/3, 192/4, 192/5, 193/1 a 498/188, Vektorová mapa, KÚ Bruty, číslo zákazky K1 - 1286/2025, vyhotovená dňa 03.03.2025 – e-mailom doručená kópia originálu - príloha č. 4,
- Potvrdenie o veku stavby, vydala Obec Bruty dňa 07.02.2023 pod číslom 07022023 – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 12/2023 - príloha č. 5,
- Grafické schémy situácie, podlažia RD a garáže pre účely ohodnotenia – kópie prevzaté z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 12/2023 - príloha č. 6,
- Fotodokumentácia - príloha č. 7.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- 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,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Stavebný zákon č. 25/2025 Z.z., v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastráli nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy,

- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov,
- 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:

- Všeobecná hodnota (VŠH) 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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

- a) porovnávacia metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciácie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností i napriek tomu, že by nehnuteľnosť nebola v stanovenom termíne sprístupnená za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť údaje a podklady z poskytnutého Znaleckého posudku z čias uzatvorenia úverového obchodu.

Pri stanovení východiskových hodnôt využiť dostupné údaje v zmysle § 12 ods. 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení jeho neskorších noviel. (Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii).

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Z dôvodu, že ohodnocovaný dom ani pozemky neboli sprístupnené za účelom obhliadky, na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy, stavby sú čiastočne poškodené, nie je ich možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované kópiou originálu Výpisu z katastra nehnuteľností, výpisu z Listu vlastníctva č. 105, vyhotoveným dňa 03.03.2025, okres Nové Zámky, obec Bruty, katastrálne územie Bruty - ktorý tvorí prílohu č. 3.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením a čiastočnou fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností z exteriéru som vykonal osobne dňa 25.03.2025. Vnútorne priestory ohodnocovaných nehnuteľností neboli v písomne stanovenom termíne sprístupnené.

d) technická dokumentácia:

Z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 12/2023 boli prevzaté potrebné podklady a údaje, ktoré boli konfrontované so skutočným, od ulice viditeľným jestvujúcim technickým stavom. Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 12/2023 boli prevzaté potvrdenie o veku stavby, ktoré vydala Obec Bruty dňa 07.02.2023 pod číslom 07022023, grafické schémy situácie, podlažia RD a garáže pre účely ohodnotenia, z ktorých boli získané údaje pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovaných nehnuteľností a údaj o veku stavby.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke. Rozmery stavieb a vonkajších úprav boli získané z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 12/2023.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri nesprístupnení ohodnocovaných nehnuteľností nie je možné podrobnejšie porovnať popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností so skutočným stavom.

Na LV v časti Ľarcha je OMYLOM ZAPÍSANÉ „na stavbu dom so súpisným číslom 46 na parcele č. 192/2“ SPRÁVNÝ ZÁPIS má byť „na stavbu dom so súpisným číslom 46 na parcele č. 192/3“

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

Pozemky:

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 192/1,
- záhrada, parcelné číslo 192/2,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 192/3,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 192/4,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 192/5,
- záhrada, parcelné číslo 193/1,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 498/188.

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 46 na parcele číslo 192/3,

Garáže:

- garáž súpisné číslo 747 na parcele číslo 192/4,

Ploty:

- plot uličný na parcele číslo 192/1 a 498/188,
- plot zadný na parcele číslo 192/1 a 192/2,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka na parcele číslo 192/1 a 498/188,
- vodomerná šachta na parcele číslo 192/1,
- kanalizačná prípojka na parcele číslo 192/1,
- žumpa na parcele číslo 192/1,
- elektrická prípojka na parcele číslo 192/1 a 498/188,
- plynová prípojka na parcele číslo 192/1 a 498/188,
- spevnené plochy na parcele číslo 192/1 a 498/188,
- prístrešok na parcele číslo 192/1,
- podzemná pivnica na parcele číslo 192/3.

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

Žiadne.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov:

Žiadne neboli získané.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súpisné číslo 46 na parcele číslo 192/3

POPIS STAVBY

Popis a technické riešenie ohodnocovaných stavieb je pravdepodobné, nakoľko vnútorné priestory neboli sprístupnené znalcovi za účelom znaleckej obhliadky. V popise je uvažované s technickým stavom z čias uzavretia úverového obchodu a následnou čiastočnou modernizáciou, prípadné opravy nie je možné časovo zaradiť. Popis je vyhotovený generovaním programom HYPO pri zohľadnení najpravdepodobnejšieho vyhotovenia. Znalecký posudok bol vypracovaný na základe dodaných podkladov, z toho dôvodu je prípustná čiastočná rozdielnosť, ktorá nemusí presne zohľadňovať aktuálny technický stav nehnuteľností. Na vypracovanie znaleckého posudku odzrkadľujúceho skutočný technický stav ohodnocovaných nehnuteľností je potrebné sprístupniť vnútorné priestory nehnuteľností na vykonanie znaleckej obhliadky a predloženie všetkých potrebných aktuálnych podkladov.

Rodinný dom súpisné číslo 46 sa nachádza na pozemku parcelné číslo 192/3, dispozične pozostáva z troch izieb, dvoch kuchýň so stolovaním, kúpeľňa, záchod, kotolňa, sklady, predsieň a chodba.

Základy sú betónové monolitické s izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti, podmurovka je z monolitického betónu, obvodové murivo je murované z tehál, vnútorné steny sú murované z tehál s vápennou hladkou omietkou, strop je drevený trámový s rovným podhladom, horným a dolným dreveným záklopom, strecha prednej časti rodinného domu je polovalbová s manzardou, so stojatou stolicou, nosná konštrukcia strechy je z dreveného krovu, s krytinou z pálených škridiel jednodrážkových, v zadnom krídle sú poškodené cementové škridle, oplechovanie strechy je úplné z pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, fasádne omietky sú na všetkých priečeliach hlavnej stavby brizolitové, sú čiastočne poškodené, keramické obklady sú na troch priečeliach vyhotovené do 1/3 obloženej plochy, sú čiastočne poškodené, schody do podkrovia majú drevenú nosnú konštrukciu, s povrchom nástupníc z mäkkého dreva bez podstupníc.

Pôvodné okná sú drevené dvojité s doskovým ostením, časť okien je novších plastových s nedokončenými stavebnými úpravami, opatrené vonkajšími plastovými žalúziami, vstupné dvere do domu sú drevené presklené, vnútorné dvere sú drevené hladké plné presklené, podlahy v obytných miestnostiach sú z prilepeného PVC, v ostatných miestnostiach sú prevažne keramické dlažby, vyhotovený aj rozvod zemného plynu, zdrojom teplej vody je elektrický zásobníkový ohrievač vody, umiestnený v miestnosti zadnej kuchyne (práčovne), elektroinštalácia je svetelná aj motorická, dom je napojený na verejný rozvod vody, zemného plynu a elektro NN, odkanalizovaný je do vlastnej žumpy, kanalizácia je z PVC trubiek.

Vykurovanie je ústredné teplovodné panelovými radiátormi, zdrojom vykurovacej vody je stacionárny plynový kotol značky Termogas 20 eko, ďalším je kotol na tuhé palivo typ Variant. Rozvod teplej aj studenej vody v dome je prevažne z oceleového potrubia, v kuchyni je sporák plynový so plynovou rúrou zn. Mora 218 a sporák na tuhé palivo, vnútorným vybavením je oceľová smaltovaná vaňa a umývadlo, vodovodné batérie sú nerezové ostatné 5 kusov, splachovací záchod s umývadlom je umiestnený samostatne, vnútorné keramické obklady sa nachádzajú v prevažnej časti kúpeľne nad výšky 1,35 m, obloženie vane aj záchodu, kuchyne pri sporáku a dreze, elektrický rozvádzač je s automatickým istením. Technická údržba je čiastočne zanedbaná.

Garáž súpisné číslo 747 sa nachádza na pozemku parcelné číslo 192/4, dispozične pozostáva z garáže pre jedno osobné motorové vozidlo a dvoch skladov.

Základy sú betónové monolitické s izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti, obvodové murivo je murované z tehál, vnútorné priečky sú tehlové s vápennou hladkou omietkou, strop je drevený trámový s viditeľnými trámami, horným dreveným záklopom, strecha garáže je sedlová, s hambáľkovou konštrukciou dreveného krovu, s krytinou z pálených škridiel jednodrážkových, čiastočne poškodených, fasádne omietky sú vápenné štukové.

Garážové vráta sú drevené zvlakové, čiastočne poškodené, okná sú kovové jednoduché s jednivrstvovým zasklením, dvere do garáže sú prevažne drevené zvlakové, podlahy sú z betónovej mazaniny, elektroinštalácia je svetelná. Technická údržba je značne zanedbaná.

Plot uličný je užívaný od roku 1970, má betónový základ s betónovou podmurovkou, čiastočne poškodenou, výplň plota pozostáva z rámového pletiva, súčasťou sú kovové vráta a dve vrátka s rámovým

pletivom. Plot zadný je užívaný od roku 1970, je vyhotovený zo zabetónovaných kovových stĺpikov, súčasťou sú plotové vráta z kovových profilov s výplňou zo strojového pletiva.

Vodovodná prípojka je užívaná od roku 1975, zásobuje rodinný dom pitnou obecnou vodou. Vodomerná šachta betónovej konštrukcie s oceľovým poklopom je umiestnená vo dvore vedľa rodinného domu, je užívaná od roku 1975. Kanalizačná prípojka odvádza splaškové vody do vlastnej žumpy, užívaná je od roku 1975. Žumpa je betónová, užívaná je od roku 1975. Elektrická prípojka je trojfázová zemná, užívaná je od roku 1995. Plynová prípojka je užívaná je od roku 1995, meranie spotreby spolu s regulátorom tlaku je v plastovej skrinke v predzáhradke na fasáde rodinného domu. Spevnené plochy sú vybudované od roku 1975 z monolitického betónu pri vstupe do rodinného domu. Prístrešok je vybudovaný od roku 1975 pri bočnom priečeli rodinného domu, má drevenú nosnú konštrukciu bez opláštenia, stĺpy sú v betónových pätkách, prekrytie je pultovou strechou s pálenou krytinou. Technická údržba je čiastočne zanedbaná. Podzemná pivnica je betónová klenbová so zvislými stenami výšky cca 1,6 m, podlaha je z udusanej zeminy, zrealizovaná je svetelná elektroinštalácia, užívaná je od roku 1949.

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	1949	11,03*10,93+6,96*1,30+7,56*7,33	185,02	
1. NP	1975	9,79*6,47	63,34	
Spolu 1. NP			248,36	120/248,36=0,483

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	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	0	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	0	255,0
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	0	1290,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	0	760,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	0	575,0
10	Krytiny strechy na krove			

	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535	15	454,8
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	30	38,5
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65	5	61,75
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	120	5	114
15	Obklady fasád			
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	135	5	128,25
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185	0	185,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	135,0
18	Okná			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostiením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	0	340,0
20	Okenice a vonkajšie rolety			
	20.2 plastové	105	0	105,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	0	120,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	Spolu	7215		7102,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	0	20,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	0	155,0
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	0	90,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50	0	50,0

	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20	0	20,0
37	Vnútorné vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	0	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.4 ostatné (5 ks)	75	0	75,0
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	0	35,0
40	Vnútorné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	15,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
	Spolu	900		900,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(7215 + 900 * 0,483) / 30,1260$	$(7102,3 + 900 * 0,483) / 30,1260$	253,92	250,18

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1949	76	24	100	76,00	24,00
1. NP - prístavba	1975	50	24	74	67,57	32,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1949		
Východisková hodnota	$253,92 \text{ €/m}^2 * 185,02 \text{ m}^2 * 3,831 * 0,95$	170 982,37
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$250,18 \text{ €/m}^2 * 185,02 \text{ m}^2 * 3,831 * 0,95$	168 463,97
Technická hodnota	24,00% z 168 463,97	40 431,35
1. NP - prístavba z roku 1975		
Východisková hodnota	$253,92 \text{ €/m}^2 * 63,34 \text{ m}^2 * 3,831 * 0,95$	58 534,34
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$250,18 \text{ €/m}^2 * 63,34 \text{ m}^2 * 3,831 * 0,95$	57 672,18
Technická hodnota	32,43% z 57 672,18	18 703,09

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	229 516,71	226 136,15	59 134,44
Spolu	229 516,71	226 136,15	59 134,44

Poškodenosť stavby: $(229\,516,71\text{€} - 226\,136,15\text{€}) / 229\,516,71\text{€} * 100\% = 1,47\%$

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž súpisné číslo 747 na parcele číslo 192/4

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 [m²]	K _{ZP}
1. NP	1975	13,93*3,58	49,87	18/49,87=0,361

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	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	0	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260	0	1260,0
4	Stropy			
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205	0	205,0
5	Krov			
	5.2 hambáľkové	470	0	470,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295	20	236,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370	0	370,0
10	Vnútorňá úprava povrchov			
	10.2 vápenná hladká omietka	185	0	185,0
12	Dvere			
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105	30	73,5
13	Okná			
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65	0	65,0

14	Podlahy			
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145	0	145,0
	14.7 vodorovná izolácia	50	0	50,0
18	Elektroinštalácia			
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215	0	215,0
	Spolu	3980		3889,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0	0,0
--------------	----------	------------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(3980 + 0 * 0,361) / 30,1260$	$(3889,5 + 0 * 0,361) / 30,1260$	132,11	129,11

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	50	30	80	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$132,11 \text{ €/m}^2 * 49,87 \text{ m}^2 * 3,831 * 0,95$	23 977,88
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$129,11 \text{ €/m}^2 * 49,87 \text{ m}^2 * 3,831 * 0,95$	23 433,38
Technická hodnota	37,50% z 23 433,38	8 787,52

Poškodenosť stavby: $(23\,977,88\text{€} - 23\,433,38\text{€}) / 23\,977,88\text{€} * 100\% = 2,27\%$

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Plot uličný na parcele číslo 192/1 a 498/188

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	RU	Pošk.
1.	Základy vrátane zemných prác:				

	z kameňa a betónu	20,64m	700	23,24 €/m	0
2.	Podmurovka:				
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	20,64m	926	30,74 €/m	10
	Spolu:			53,98 €/m	
3.	Výplň plotu:				
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	22,50m ²	435	14,44 €/m	0
4.	Plotové vráta:				
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks	0
5.	Plotové vrátka:				
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 €/ks	0

Dĺžka plotu: $2,60+11,62+2,01+4,41 = 20,64 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $20,64 \times 1,09 = 22,50 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

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 parcele číslo 192/1 a 498/188	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(20,64\text{m} \times 23,24 \text{ €/m} + 20,64\text{m} \times 30,74 \text{ €/m} + 22,50\text{m}^2 \times 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \times 249,12 \text{ €/ks} + 2\text{ks} \times 129,12 \text{ €/ks}) \times 3,831 \times 0,95$	7 083,85
Východisková hodnota poškodenej stavby	$(20,64\text{m} \times 23,24 \text{ €/m} \times (100 - 0) / 100 + 20,64\text{m} \times 30,74 \text{ €/m} \times (100 - 10) / 100 + 22,50\text{m}^2 \times 14,44 \text{ €/m}^2 \times (100 - 0) / 100 + 1\text{ks} \times 249,12 \text{ €/ks} \times (100 - 0) / 100 + 2\text{ks} \times 129,12 \text{ €/ks} \times (100 - 0) / 100) \times 3,831 \times 0,95$	6 852,94
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 6 852,94 \text{ €}$	570,85

Poškodenosť stavby: $(7 083,85 - 6 852,94) / 7 083,85 \times 100\% = 3,26\%$

2.3.2 Plot zadný na parcele číslo 192/1 a 192/2

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			

	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	54,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	81,75m ²	380	12,61 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $36,30 + 18,20 = 54,50 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne: $54,5 * 1,50 = 81,75 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

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 parcele číslo 192/1 a 192/2	1978	47	3	50	94,00	6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(54,50\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 81,75\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,831 * 0,95$	5 340,41
Technická hodnota	$6,00 \% \text{ z } 5\,340,41 \text{ €}$	320,42

2.3.3 Vodovodná prípojka na parcele číslo 192/1 a 498/188

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)

Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie

Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 12 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na parcele číslo 192/1 a 498/188	1975	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 3,831 * 0,95$	2 609,49
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 2\,609,49 \text{ €}$	435,00

2.3.4 Vodomerná šachta na parcele číslo 192/1**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: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,25 * 1,38 * 1,32 = 2,28 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na parcele číslo 192/1	1975	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,28 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,831 * 0,95$	2 109,92
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 2\,109,92 \text{ €}$	351,72

2.3.5 Kanalizačná prípojka na parcele číslo 192/1

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: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na parcele číslo 192/1	1975	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,831 * 0,95$	826,30
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 826,30 \text{ €}$	137,74

2.3.6 Žumpa na parcele číslo 192/1

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: 12,00 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na parcele číslo 192/1	1975	50	30	80	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,831 * 0,95$	4 711,49
Technická hodnota	$37,50 \% \text{ z } 4 711,49 \text{ €}$	1 766,81

2.3.7 Elektrická prípojka na parcele číslo 192/1 a 498/188**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: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm
Počet merných jednotiek: 12,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka na parcele číslo 192/1 a 498/188	1995	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 3,831 * 0,95$	645,06
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 645,06 \text{ €}$	258,02

2.3.8 Plynová prípojka na parcele číslo 192/1 a 498/188

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 18,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na parcele číslo 192/1 a 498/188	1985	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,831 * 0,95$	924,35
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 924,35 \text{ €}$	184,87

2.3.9 Spevnené plochy na parcele číslo 192/1 a 498/188

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $6,67 * 1,30 = 8,67 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na parcele číslo 192/1 a 498/188	1975	50	30	80	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,67 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,831 * 0,95$	272,31
Technická hodnota	$37,50 \% \text{ z } 272,31 \text{ €}$	102,12

2.3.10 Prístrešok na parcele číslo 192/1

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Pergola
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1870/30,1260 = 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $2,50 * 8,66 = 21,65 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok na parcele číslo 192/1	1995	30	0	30	100,00	0,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21,65 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,831 * 0,95$	4 890,75
Technická hodnota	$0,00 \% \text{ z } 4 890,75 \text{ €}$	0,00

2.3.11 Podzemná pivnica na parcele číslo 192/3

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
 Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
 Položka: 14.1.b) Betónová klenbová

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3930/30,1260 = 130,45 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
 Počet merných jednotiek: $3,11 \cdot 4,72 \cdot 2,25 = 33,03 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Podzemná pivnica na parcele číslo 192/3	1949	76	4	80	95,00	5,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$33,03 \text{ m}^3 \text{ vOP} \cdot 130,45 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} \cdot 3,831 \cdot 0,95$	15 681,53
Technická hodnota	$5,00 \% \text{ z } 15\,681,53 \text{ €}$	784,08

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súpisné číslo 46 na parcele číslo 192/3	226 136,15	59 134,44
Garáž súpisné číslo 747 na parcele číslo 192/4	23 433,38	8 787,52
Plot uličný na parcele číslo 192/1 a 498/188	6 852,94	570,85
Plot zadný na parcele číslo 192/1 a 192/2	5 340,41	320,42
Vodovodná prípojka na parcele číslo 192/1 a 498/188	2 609,49	435,00
Vodomerná šachta na parcele číslo 192/1	2 109,92	351,72
Kanalizačná prípojka na parcele číslo 192/1	826,30	137,74
Žumpa na parcele číslo 192/1	4 711,49	1 766,81
Elektrická prípojka na parcele číslo 192/1 a 498/188	645,06	258,02
Plynová prípojka na parcele číslo 192/1 a 498/188	924,35	184,87
Spevnené plochy na parcele číslo 192/1 a 498/188	272,31	102,12
Prístrešok na parcele číslo 192/1	4 890,75	0,00
Podzemná pivnica na parcele číslo 192/3	15 681,53	784,08
Celkom:	294 434,08	72 833,59

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Bruty v rovnomennom katastrálnom území. Obec Bruty je vzdialená komunikáciami cca 49 km východne od centra okresného mesta Nové Zámky a cca 20 km severozápadne od centra mesta Štúrovo. V obci je materská škola, predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinstvo, ostatné hromadné ubytovacie zariadenia, ihrisko pre futbal, knižnica, pošta, verejný vodovod, rozvodná sieť plynu. Lokalita s ohodnocovaným rodinným domom sa nachádza v severovýchodnej okrajovej časti obce, v okolí sú prevažne pôvodné rodinné domy. Vo vzdialenosti cca 1,3 km komunikáciami juhovýchodne sa nachádza pás miešaného lesného porastu. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na obecné rozvody vody, plynu a elektro.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom je čiastočne poškodený, využívaný na obmedzené bývanie, s iným využívaním neuvažujem. Využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 105 z ÚGKK SR je v Poznámke uvedené:

U9, a.s., Zelinárska 6, 821 06 Bratislava, vydáva dňa 21.02.2025 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby na nehnuteľnosť: parc.reg. C-KN č. 192/1, 192/2, 192/3, 192/4, 192/5, 193/1, 498/188 a stavbu so súp.č. 46 na parc.č. 192/3 a na stavbu so súp.č. 747 na parc.č. 192/4 v podiele 1/1 P-119/2025 - č. zmeny 26/2025.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 105 z ÚGKK SR je v časti Ťarchy uvedené:

Zriadenie záložného práva v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.: 001/456684/23-001/000 zo dňa 22.7.2023 a jej Dodatku zo dňa 29.9.2023 na parcely registra CKN č. 192/1, 192/2, 192/3, 192/4, 192/5, 193/1, 498/188, na stavbu dom so súpisným číslom 46 na parcele č. 192/3 (OMYLOM ZAPÍSANÉ na parcele č. 192/2 !) a na stavbu garáž so súpisným číslom 747 na parcele č. 192/4 v podiele 1/1, V-3797/2023 - č.zmeny 143/2023.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Na trhu s nehnuteľnosťami je v danom mieste a v čase vypracovania znaleckého posudku dopyt po podobných nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou nižší, ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú vo vzťahu k centru obce v časti obce vhodnej k bývaniu, situovanej na okraji obce, nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu, v okolí nehnuteľnosti sú prevažne objekty pre bývanie, príslušenstvo nehnuteľnosti nemá vplyv na cenu nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti je priemerný, obyvateľstvo má v dosahu dopravy dostatočnú ponuku pracovných možností, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, orientácia hlavných miestností k svetovým stranám je k JZ a JV, okolitý terén je rovinatý, v blízkosti stavby je elektrická prípojka, vodovod a prípojka plynu, splašková kanalizácia je zvedená do žumpy, v okolí ohodnocovanej nehnuteľnosti je autobus, v obci sa nachádza obecný úrad, materská škola, predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinstvo, ostatné hromadné ubytovacie zariadenia, ihrisko pre futbal, knižnica, pošta, vo vzdialenosti cca 1,3 km komunikáciami juhovýchodne sa nachádza pás miešaného lesného porastu, v bezprostrednom okolí stavby je bežný hluk a prašnosť od dopravy, zmeny v zástavbe v dohľadnej dobe nie sú známe, v bezprostrednom okolí ohodnocovaného objektu nie je žiadna možnosť cca trojnásobného rozšírenia stavby, ohodnocované nehnuteľnosti sú bez výnosu, podľa názoru znalca ide o priemernú nehnuteľnosť.

Koeficient polohovej diferenciácie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v obciach sa pohybuje od 0,20 do 0,30. Stanovil som hodnotu 0,20.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400)	0,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,110
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180)	0,020

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,110	13	1,43
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,200	30	6,00
	časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	IV.	0,110	8	0,88
	nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,600	7	4,20
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,200	6	1,20
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,200	10	2,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,400	9	3,60
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,400	6	2,40
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,400	5	2,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,600	6	3,60
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,200	7	1,40
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,110	7	0,77
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,110	10	1,10
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupňa, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				

14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,110	8	0,88
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,400	9	3,60
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnút. bez zmeny	III.	0,200	8	1,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,020	7	0,14
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,020	4	0,08
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,200	20	4,00
Spolu				180	40,88

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 40,88 / 180$	0,227
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 72\,833,59 \text{ €} * 0,227$	16 533,22 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 pozemok POPIS

Pozemky parcelné číslo 192/1, 192/3, 192/4, 192/5, 498/188 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemok parcelné číslo 192/2 je zaradený v katastri nehnuteľností ako záhrada. Pozemok parcelné číslo 193/1 je zaradený v katastri nehnuteľností ako vodná plocha. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Bruty v rovnomennom katastrálnom území. Obec Bruty má podľa údaju z internetovej stránky cca 591 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, kanalizáciu, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú rovinaté.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \times VŠHMJ \quad [\text{Sk}],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \times k_{PD} \quad [\text{Sk/m}^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

KPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$KPD = k_S \times k_V \times k_D \times k_F \times k_I \times k_Z \times k_R \quad [-],$$

kde:

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),

k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
192/1	zastavaná plocha a nádvorie	683,00	1/1	683,00
192/2	záhrada	809,00	1/1	809,00
192/3	zastavaná plocha a nádvorie	266,00	1/1	266,00
192/4	zastavaná plocha a nádvorie	50,00	1/1	50,00
192/5	zastavaná plocha a nádvorie	37,00	1/1	37,00
498/188	zastavaná plocha a nádvorie	24,00	1/1	24,00
Spolu výmera				1 869,00

Obec:

Východisková hodnota:

Bruty

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport 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)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,90
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 2,90 * 1,00$	4,2752
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 4,2752$	14,19 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 192/1	$683,00 \text{ m}^2 * 14,19 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 691,77
parcelsa č. 192/2	$809,00 \text{ m}^2 * 14,19 \text{ €/m}^2 * 1/1$	11 479,71
parcelsa č. 192/3	$266,00 \text{ m}^2 * 14,19 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 774,54
parcelsa č. 192/4	$50,00 \text{ m}^2 * 14,19 \text{ €/m}^2 * 1/1$	709,50
parcelsa č. 192/5	$37,00 \text{ m}^2 * 14,19 \text{ €/m}^2 * 1/1$	525,03
parcelsa č. 498/188	$24,00 \text{ m}^2 * 14,19 \text{ €/m}^2 * 1/1$	340,56
Spolu		26 521,11

3.2.1.2 pozemok POPIS

Pozemky parcelné číslo 192/1, 192/3, 192/4, 192/5, 498/188 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemok parcelné číslo 192/2 je zaradený v katastri nehnuteľností ako záhrada. Pozemok parcelné číslo 193/1 je zaradený v katastri nehnuteľností ako vodná plocha. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Bruty v rovnomennom katastrálnom území. Obec Bruty má podľa údaju z internetovej stránky cca 591 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, kanalizáciu, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú rovinaté.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \times VŠHMJ \quad [\text{Sk}],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠHMJ = V_{H_{MJ}} \times k_{PD} \quad [\text{Sk/m}^2],$$

kde:

V_{H_{MJ}} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \times k_V \times k_D \times k_F \times k_I \times k_Z \times k_R \quad [-],$$

kde:

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),

kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),
 kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),
 kZ - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00-3,00),
 kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
193/1	vodná plocha	734,00	1/1	734,00

Obec:

Východisková hodnota:

Bruty

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport 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)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,00$	1,2150
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,2150$	4,03 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 193/1	$734,00 \text{ m}^2 * 4,03 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 958,02
Spolu		2 958,02

III. ZÁVER OTÁZKY A ODPOVEDE

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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpisaná v rekapitulácii.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom súpisné číslo 46 na parcele číslo 192/3	13 423,51
Garáž súpisné číslo 747 na parcele číslo 192/4	1 994,77
Plot uličný na parcele číslo 192/1 a 498/188	129,58
Plot zadný na parcele číslo 192/1 a 192/2	72,74
Vodovodná prípojka na parcele číslo 192/1 a 498/188	98,74
Vodomerná šachta na parcele číslo 192/1	79,84
Kanalizačná prípojka na parcele číslo 192/1	31,27
Žumpa na parcele číslo 192/1	401,07
Elektrická prípojka na parcele číslo 192/1 a 498/188	58,57
Plynová prípojka na parcele číslo 192/1 a 498/188	41,97
Spevnené plochy na parcele číslo 192/1 a 498/188	23,18
Prístrešok na parcele číslo 192/1	0,00
Podzemná pivnica na parcele číslo 192/3	177,99
Spolu stavby	16 533,22
Pozemky	
pozemok - parc. č. 192/1 (683 m ²)	9 691,77
pozemok - parc. č. 192/2 (809 m ²)	11 479,71
pozemok - parc. č. 192/3 (266 m ²)	3 774,54
pozemok - parc. č. 192/4 (50 m ²)	709,50
pozemok - parc. č. 192/5 (37 m ²)	525,03
pozemok - parc. č. 498/188 (24 m ²)	340,56
pozemok - parc. č. 193/1 (734 m ²)	2 958,02
Spolu pozemky (2 603,00 m²)	29 479,13
Všeobecná hodnota celkom	46 012,35
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	46 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťšesťtisíc Eur	

V Nových Zámkoch, dňa 03.04.2025



Ing. Miroslav Tokár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 26.02.2025 – 2 strany,
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností – 3 strany,
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 105, vyhotovený dňa 03.03.2025, okres Nové Zámky, obec Bruty, katastrálne územie Bruty, objednávka K1 – 1286/2025 – 2 strany,
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu číslo 192/1, 192/2, 192/3, 192/4, 192/5, 193/1 a 498/188, Vektorová mapa, KÚ Bruty, číslo zákazky K1 - 1286/2025, vyhotovená dňa 03.03.2025 – 1 strana,
- Potvrdenie o veku stavby, vydala Obec Bruty dňa 07.02.2023 pod číslom 07022023 – 1 strana,
- Grafické schémy situácie, podlažia RD a garáže pre účely ohodnotenia – 3 strany,
- Fotodokumentácia - 1 strana.

Spolu: 13 strán



U9, a.s.
Zelnárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Miroslav Tokár
Bratov Baldigarovcov 13
940 54 Nové Zámky

V Bratislave, dňa 26.02.2025

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.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je nižšie uvedená nehnuteľnosť.

Nehnuteľnosť:

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

Pozemky parc. reg. „C“:

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
192/1	683	Zastavaná plocha a nádvorie
192/2	809	Záhrada
192/3	266	Zastavaná plocha a nádvorie
192/4	50	Zastavaná plocha a nádvorie
192/5	37	Zastavaná plocha a nádvorie
193/1	734	vodná plocha
498/188	24	Zastavaná plocha a nádvorie

Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby/popis stavby
46	192/3	10 - Rodinný dom/ dom
747	192/4	7 - garáž

Spoluvlastnícky podiel 1/1.

Vlastníkom predmetu dražby na LV č. 105 v podiele 1/1 je:

Titul, meno a priezvisko:	Ronald Fodor r.
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 25.03.2025 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: zuzana.skublova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie

znaleckého posudku v **5 kópiách**. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

[Handwritten signature]

	U
	82
	OS Bratislava I; odd: So vl: 8070/B
	IC: 33849703 DIČ: 1206280

[Handwritten signature] Jozef Beck

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

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

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je nižšie uvedená nehnuteľnosť.

Nehnuteľnosť:

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

Pozemky parc. reg. „C“:

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
192/1	683	Zastavaná plocha a nádvorie
192/2	809	Záhraď
192/3	266	Zastavaná plocha a nádvorie
192/4	50	Zastavaná plocha a nádvorie
192/5	37	Zastavaná plocha a nádvorie
193/1	734	vodná plocha
498/188	24	Zastavaná plocha a nádvorie

Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby/popis stavby
46	192/3	10 - Rodinný dom/ dom
747	192/4	7 - garáž

Spoluvlastnícky podiel 1/1.

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

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

Ohodnotenie predmetu dražby

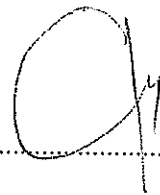
A)* bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívacích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

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

* Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

ING. MIROSLAV TOKÁR - ZNALEC



Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný (opustený) (*1):	
Odvzdané 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 obhliadke:

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	25.03.2025 o 11:00 hod.
Dátum a čas trvania obhliadky:	25.03.2025 - 25 min
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená:	25.03.2025 - 25 min

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

OHODNOTOVANIE NEHNUTEĽNOSTI NEBOH ZNALCOM
V PRÍPADNE STANOVENOH TERDITE SPRÍSTUPNENIE
ZA ÚČELON ZNALECKEJ OBHLIADKY SEAVIEB APRENKOV.

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

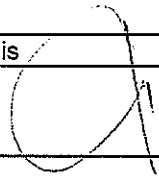
Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastník/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky

zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.

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

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
ING. DĽOSLAV TĽAR	ZNALEC	

*** 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 OS Bratislava I, 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.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 404 Nové Zámky
Obec : 503 100 BRUTY
Katastrálne územie: 807 036 Bruty

Dátum vyhotovenia: 03.03.2025
Čas vyhotovenia : 12:48:48

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.105

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
192/1	683	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	
192/2	809	záhrada	4		1	
192/3	266	zastavaná plocha a nádvorie	15		1	
192/4	50	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	
192/5	37	zastavaná plocha a nádvorie	17		1	
193/1	734	vodná plocha	14		1	
498/188	24	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	

Legenda:

Kód spôsobu 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
- 14 - Močiar
- 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Kód umiestnenia pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
46	192/3	10	dom		1
747	192/4	7	garáž		1

Legenda:

Kód druhu stavby

- 7 - Samostatne stojaca garáž
- 10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby

- 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo : Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Fodor Ronald r.

, PSČ
Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia
Zmluva o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v znení dodatku č. 1, 2 zo dňa
25.10.2023, V-3939/2023 - č. zmeny 182/2023

Poznámka
U9, a.s., Zeleninárska 6, 821 06 Bratislava, vydáva dňa 21.02.2025 Oznámenie o začatí
výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby na nehnuteľnosť: parc.reg. C-KN č. 192/1,
192/2, 192/3, 192/4, 192/5, 193/1, 498/188 a stavbu so súp.č. 46 na parc.č. 192/3, stavbu
so súp.č. 747 na parc.č. 192/4 v podiele 1/1 P-119/2025 - č. zmeny 26/2025

ČASŤ C: ĎALŠIE

Por.č.: 1
Zriadenie záložného práva v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1,
Bratislava, IČO: 31 320 155 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti
reg.č.: 001/456684/23-001/000 zo dňa 22.7.2023 a jej Dodatku zo dňa 29.9.2023 na parcely
registra CKN č. 192/1, 192/2, 192/3, 192/4, 192/5, 193/1, 498/188, na stavbu dom so
súpisným číslom 46 na parcele č. 192/2 a na stavbu garáž so súpisným číslom 747 na parcele
č. 192/4 v podiele 1/1, V-3797/2023 - č.zmeny 143/2023

Iný údaj

Z 5645/2023

Spoplatnené
podľa zákona č. 145/1995
v znení neskorších predpisov



Objednávka: K1-1286/2025
Vyhotovil: Ing. Darina Zacharová

VYHOTOVIL: OKRESNÝ ÚRAD NOVÉ ZÁMKY V MENE ÚGKK SR



Obec Bruty, 943 55 Bruty 111

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
07022023

Vybavuje
M. Trencšková

Bruty
07.02.2023

VEC: POTVRDENIE O VEKU STAVBY

Obec Bruty zastúpená starostom obce Ing. Alexandrom H u b a č o m na základe čestného vyhlásenia bývalého majiteľa potvrdzuje, že stavba – rodinný dom a prístavba so súpisným číslom 46 v kat. území obce Bruty, na parc.č. 192/3 registra „C“ vedená na LV č. 105 Bruty bol postavený v roku 1949.

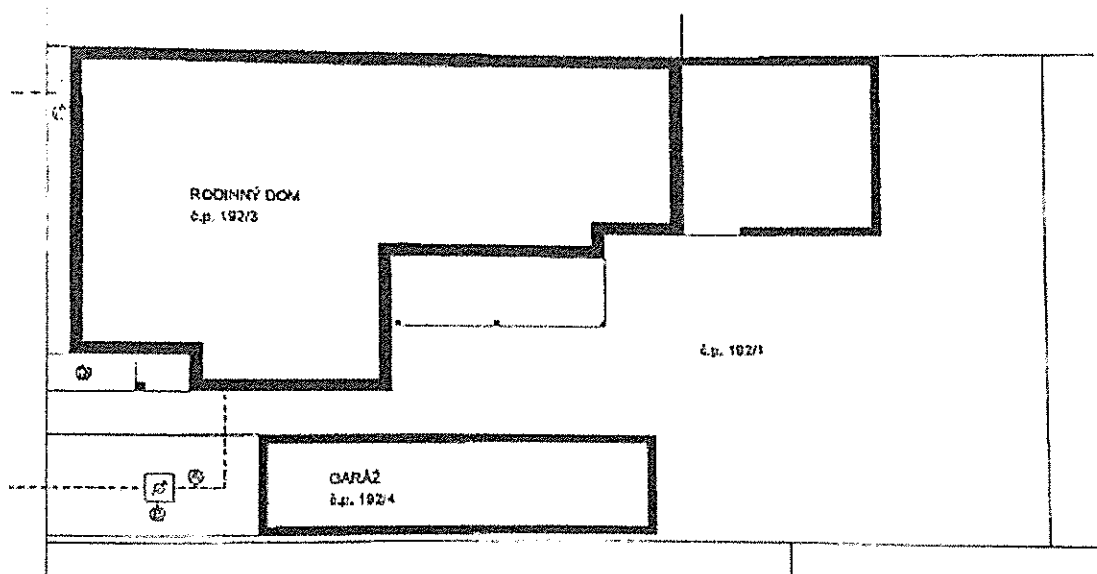
Potvrdenie sa vydáva na žiadosť stránky k preukázaniu sa.



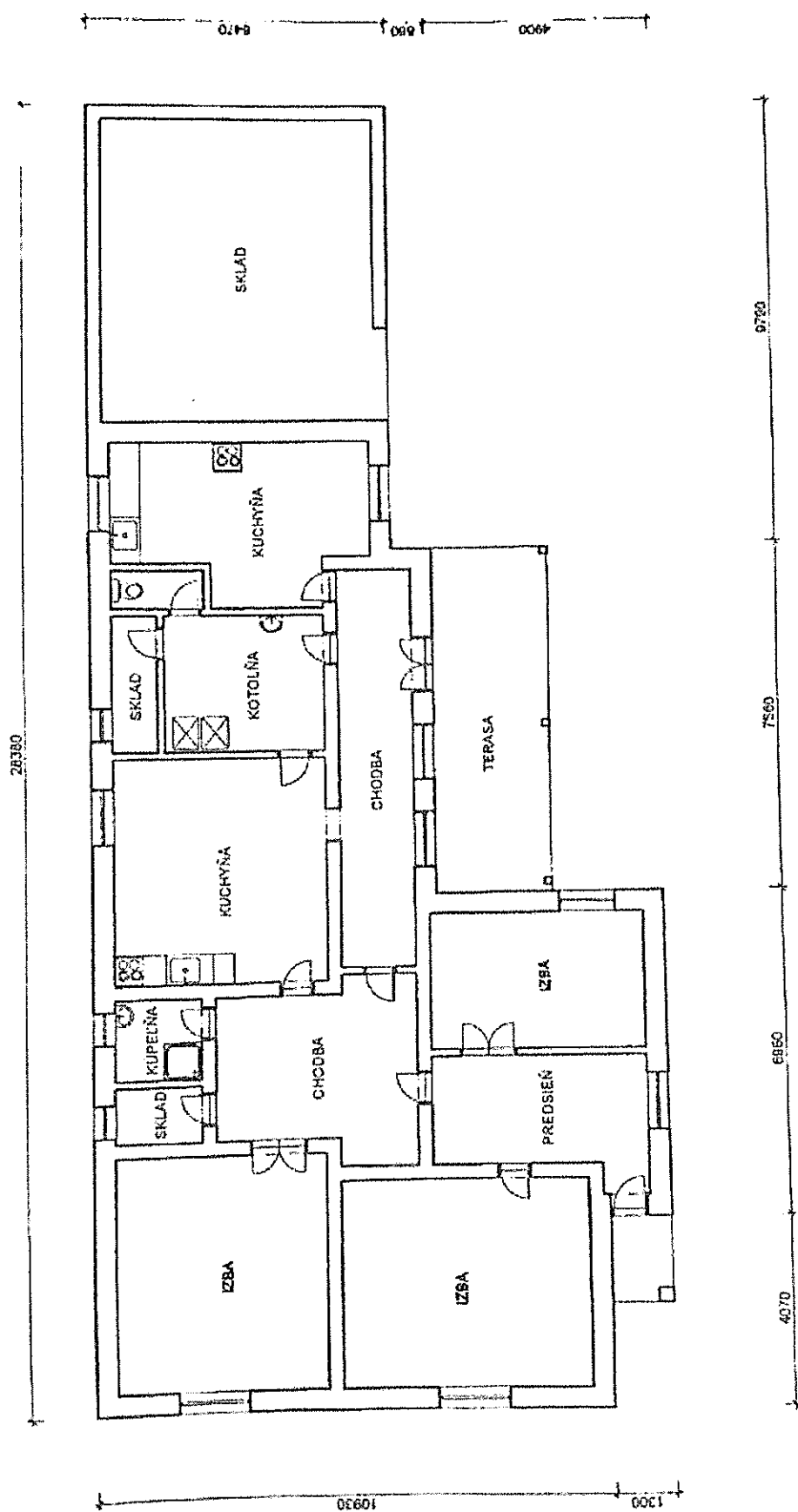
Ing. Alexander H u b a č
Starosta obce

zw

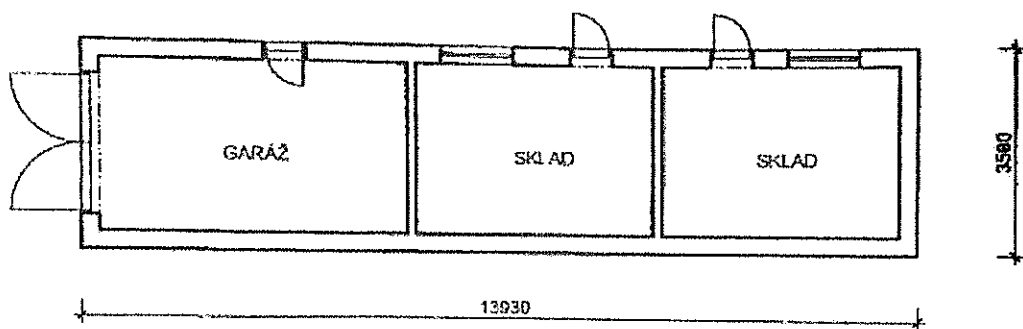
Situácia



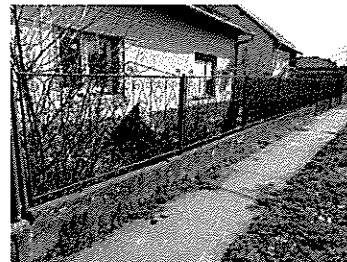
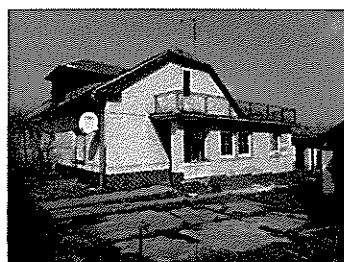
podorys 1. NP rodinného domu so sup č 46



pāderis 1 NP garāžs no sup. č. 747



Fotodokumentácia rodinného domu súpisné číslo 46 na parcele č. 192/3,
garáže súpisné číslo 747 na parcele č. 192/4,katastrálne územie Bruty

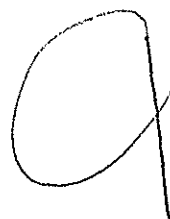


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913556.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 04/2025.

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

A handwritten signature, possibly reading 'A', is written in the right margin of the document.A faint, circular official stamp is visible in the lower-left area of the page, containing illegible text.

