

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 22.05.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

č. 13/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 163 na parcele číslo 251/1 s príslušenstvom, pozemku parcelné číslo 251/1, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Dolné Zbrojníky, obec Zbrojníky, okres Levice, vedených na LV č. 843.

Počet strán (z toho príloh): 35 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 18.06.2025

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 163 na parcele číslo 251/1 s príslušenstvom, pozemku parcelné číslo 251/1, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Dolné Zbrojníky, obec Zbrojníky, okres Levice, vedených na LV č. 843.

2. Účel znaleckého posudku:
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
13.06.2025.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
13.06.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 22.05.2025 - príloha č. 1,
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností – príloha č. 2,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 13.06.2025,
- Znalecký posudok číslo 05/2024 zo dňa 08.03.2024 z archívu znalca - pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 843 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 23.05.2025, okres Levice, obec Zbrojníky, katastrálne územie Dolné Zbrojníky - príloha č. 3,
- Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 251/1 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 23.05.2025, okres Levice, obec Zbrojníky, katastrálne územie Dolné Zbrojníky - príloha č. 4,
- Grafická schéma pre účely ohodnotenia - príloha č. 5,
- Fotodokumentácia - príloha č. 6.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty,
- 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,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri 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 opatrnosťou 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) porovnávací 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 zo Znaleckého posudku číslo 05/2024 z archívu znalca.

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 ohodnocované nehnuteľnosti sú čiastočne poškodené, na nehnuteľnostiach viaznu tarchy, rodinný dom nie je 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 Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 843 - informatívnym výpisom vytvoreným cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 23.05.2025, okres Levice, obec Zbrojníky, katastrálne územie Dolné Zbrojníky - ktorý tvorí prílohu č. 3.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 13.05.2025. Nehnuteľnosti neboli sprístupnené.

d) technická dokumentácia:

Zo Znaleckého posudku č. 05/2024 z archívu znalca bola prevzatá grafická schéma pre účely ohodnotenia. Rozmery pre stanovenie východiskovej hodnoty nehnuteľností boli prevzaté zo Znaleckého posudku č. 05/2024 z archívu znalca, kde boli pri miestnej obhliadke v tom čase potrebné údaje zamerané laserovým diaľkomerom Stabila L 50 a boli zakreslené v grafickej schéme pre účely ohodnotenia, ktorá tvorí prílohu č. 5. Vek bol prevzatý zo Znaleckého posudku č. 05/2024 z archívu znalca.

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 prevzaté zo Znaleckého posudku č. 05/2024 z archívu znalca.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Porovnanie nebolo možné vykonať, nehnuteľnosti neboli sprístupnené.

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

Pozemky:

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 251/1.

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 163 na parcele číslo 251/1,

Drobná stavba:

- hospodársky prístrešok,

Ploty:

- plot od ulice a v predzáhradke,

- plot zadný,

Studne:

- studňa kopaná,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka zo studne,

- armatúrna šachta,

- domáca vodáreň,

- kanalizácia do trativodu,

- trativod,

- elektrická prípojka,

- plynová prípojka,

- spevnené plochy,

- vonkajšia pivnica,

- vstupné schody do pivnice-

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

Predmetom ohodnotenia nie sú vonkajšie drevené stavby, nakoľko ich technický stav nie je vyhovujúci a sú vhodné na odstránenie.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívach priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Žiadne neboli získané.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD s.č. 163 na p.č. 251/1

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 vyhotovenia Znaleckého posudku číslo 05/2024 z archívu znalca, 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 odrážajúceho 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 163 sa nachádza na pozemku parcelné číslo 251/1 v obci Zbrojníky, kú Dolné Zbrojníky, postavený bol v roku 1925, v rámci modernizácie bola v roku 2005 vyhotovená hlavne kúpeľňa, dom je jednopodlažný, stavba pozostáva z obytnej časti, upravenej garáže a zadnej komory, obytná časť dispozične pozostáva z troch izieb, kuchyne a kúpeľne, technická údržba je značne zanedbaná.

Základy tvoria pásy z kameňa a betónu bez vodorovnej hydroizolácie, steny sú murované zo zmiešaného, prevažne tehlového materiálu, strecha je valbová, krov drevený, krytina je prevažne z azbestocementových šablón, značne poškodených, dažďové žlaby a zvody sú z pozinkovaného plechu, značne poškodené, vonkajšie omietky z troch strán sú vápennocementové, poškodené, stena od suseda má striekanú cementovú maltu, vnútorné omietky sú vápenné so značne zanedbanou údržbou, miestami s podstropnými a stropnými trhlíkmi, stropy sú drevené, v obytnej časti s rovným omietnutým podhl'adom, v garáži a komore sú viditeľné trámy, podlahy sú betónové, v izbe od ulice je nášľapná vrstva z drevenej palubovky, v ostatných izbách sú značne poškodené kobercoviny, v kuchyni a kúpeľni je novšia keramická dlažba, vstupné dvere z dvora do druhej izby sú dvojkrídlové von otváracé a jednorukidlové dnu otváracé drevené rámové s presklením, vstupné dvere z dvora do kuchyne sú novšie plastové s presklením, vnútorné dvere sú nahradené dvernými oblúkovými otvormi, do garáže je vjazd dvojkrídlovými oceľovými vrátami s presklením, v komore sú drevené zvlakové dvere a jednoduché drevené okno, okná prvej a druhej izby sú pôvodné drevené dvojité s ostením, okno od ulice je vybavené poškodenou vonkajšou plastovou roletou, v tretej izbe a kuchyni sú novšie plastové okná povrchu imitujúcom drevo s vonkajšími parapetnými doskami z hliníkového plechu, v kúpeľni je novšie okno vetracie sklopné identického materiálu.

V kuchyni je novšia kútová kuchynská linka rozvinutej dĺžky 4,3 m s nerezovým drezom s odkvapkávacou plochou a stojánkovou pákovou batériou, súčasťou je nekompletné osadená elektrická pečiacia rúra, časti stien medzi pracovnými doskami a nástennými skrinkami sú obložené keramickým obkladom.

Kúpeľňa bola vytvorená z časti garáže, oddelením murovanou stenou, osadené je umývadlo v toaletnej skrinke, elektrický zásobníkový závesný ohrievač úžitkovej vody, obmurovaná a keramickým obkladom obložená plastová vaňa, kombizáchod s nízkou oddeľujúcou stenkou a sprchový akrylátový kút, vanička je nahradená podlahovou vpusťou, druhá podlahová vpusť je vedľa vane, kúrenie je nástenným elektrickým infražiaričom, steny sú takmer po strop obložené keramickým obkladom.

Kúrenie v dome bolo riešené plynovými kachľami Gamat, distribútor odstaviť plyn demontážou plynomeru, náhradné kúrenie je v druhej a tretej izbe kachľami na tuhé palivo. Elektroinštalácia v dome je svetelná a motorická, elektrická prípojka je vzdušná cez nástrešák, elektromer s automatickými ističmi je v pôvodnej drevenej skrinke na fasádnom murive od dvora, v dome sú rozvody pre zemný plyn, miesto pre plynomer je v plechovej skrinke umiestnenej v predzáhradke, voda vo domu je čerpaná z vlastnej kopanej studne, umiestnenej vo dvore, vedľa nej je murovaná armatúrna šachta s betónovým deleným poklopom, v šachte je inštalovaná domáca vodáreň typ Darling, kanalizácia je zvedená do trativodu vo dvore.

Za domom je hospodársky prístrešok, piliere sú murované z plnej pálenej tehly, výplňové parapetné murivo je z CDM tehly, nad ním je výplň z drevených dosiek, prestrešenie je sedlovou drevenou konštrukciou, krytinu tvoria pálené dvojdrážkové tehly.

V strednej časti pozemku je vonkajšia podzemná murovaná pivnica, vchod je prekrytými betónovými schodmi, dodatočne spevnenými konštrukciou z oceľových uholníkov.

Plot od ulice a v predzáhradke je vybudovaný z podmurovky na betónových základových pásoch, výplň tvorí rámové pletivo medzi oceľovými stĺpkami, súčasťou plotu je bránka a dvojkrídlová brána zo zvislej tyčoviny a okopového plechu, zadný plot je zo strojového pletiva na oceľových stĺpkoch. Spevnené plochy tvoria betónové chodníky pri dome.

Technická údržba ohodnocovaných nehnuteľností je značne zanedbaná.

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	1925	18,7*5,2+6,8*5,95+2,70*5,45	152,42	120/152,42=0,787

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.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865	0	865,0
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	10	1161,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	10	144,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	20	320,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	0	760,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	15	531,3
10	Krytiny strechy na krove			
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465	15	395,3
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	80	11,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180	60	72
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	75	128,8
18	Okná			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	20	272,0
20	Okenice a vonkajšie rolety			
	20.2 plastové	105	50	52,5
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.4 podlahoviny textilné vpichované (napr. Jekor, Riga)	105	30	73,5
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	10	252,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	0	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	Spolu	6365		5258,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
-----------	-----------------------	--	--	--

	32.5 oceľové (1 ks)	95	65	33,3
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.2.a lokálne - elektrické konvektory (1 ks)	35	0	35,0
	35.2.c lokálne - plynové kachle (2 ks)	120	30	84,0
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (2 ks)	40	10	36,0
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	10	54,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.3 bm)	237	0	236,5
37	Vnútorné vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	0	65,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	0	70,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	0	40,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
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
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	0	20,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	30,0
	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	15	204,0
	Spolu	1347		1203,3

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{cu} = 3,954$

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	$(6365 + 1347 \cdot 0,787)/30,1260$	$(5258,3 + 1203,3 \cdot 0,787)/30,1260$	246,47	205,98

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1925	100	20	120	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	246,47 €/m ² *152,42 m ² *3,954*0,95	141 112,76
Východisková hodnota poškodeného podlažia	205,98 €/m ² *152,42 m ² *3,954*0,95	117 930,81
Technická hodnota	16,67% z 117 930,81	19 659,07

Poškodenosť stavby: $(141\,112,76\text{€} - 117\,930,81\text{€}) / 141\,112,76\text{€} * 100\% = 16,43\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Hospodársky prístrešok

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	1965	8,0*4,5	36	18/36=0,500

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
5	Krov			
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680	15	578,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295	20	236,0
	Spolu	2850		2689,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{CU} = 3,954$
 $k_M = 0,95$

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	$(2850 + 0 * 0,500) / 30,1260$	$(2689 + 0 * 0,500) / 30,1260$	94,60	89,26

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1965	60	15	75	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$94,60 \text{ €/m}^2 * 36,00 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	12 792,46
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$89,26 \text{ €/m}^2 * 36,00 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	12 070,34
Technická hodnota	20,00% z 12 070,34	2 414,07

Poškodenosť stavby: $(12\,792,46\text{€} - 12\,070,34\text{€}) / 12\,792,46\text{€} * 100\% = 5,64\%$

2.2.2 Plot od ulice a v predzáhradke

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	8,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	8,50m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	9,70m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $5,2+1,8+1,5 = 8,50 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $8,5+1,2 = 9,70 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$
 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 od ulice a v predzáhradke	1955	70	10	80	87,50	12,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(8,50\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 9,70\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 2\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,954 * 0,95$	4 155,44
Technická hodnota	12,50 % z 4 155,44 €	519,43

2.2.3 Plot zadný

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	8,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	13,60m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: $5,2+1,8+1,5 = 8,50 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $8,5*1,6 = 13,60 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$
 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	1955	70	10	80	87,50	12,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(8,50\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 13,60\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,954 * 0,95$	824,27
Technická hodnota	12,50 % z 824,27 €	103,03

2.2.4 Studňa**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
 Hĺbka: 11 m
 Priemer: 1000 mm
 Počet elektrických čerpadiel: 1
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ:
 do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m
 nad 10 m hĺbky: 204,47 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1924	101	19	120	84,17	15,83

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 5\text{m} + 204,47 \text{ €/m} * 1\text{m} + 398,00 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 3,954 * 0,95$	6 595,95
Technická hodnota	15,83 % z 6 595,95 €	1 044,14

2.2.5 Vodovodná prípojka zo studne**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $145/30,1260 = 4,81 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 5 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{cu} = 3,954$
 $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka zo studne	1965	60	20	80	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 4,81 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	90,34
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 90,34 \text{ €}$	22,59

2.2.6 Armatúrna šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.6. Armatúrna šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.6.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7850/30,1260 = 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,6 * 1,8 * 2,4 = 6,91 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Poškodenosť: 10 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Armatúrna šachta	1965	60	20	80	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,91 \text{ m}^3 \text{ OP} * 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,954 * 0,95$	6 763,36
Východisková hodnota poškodenej stavby	$6,91 \text{ m}^3 \text{ OP} * 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,954 * 0,95 * (1 - 10 / 100)$	6 087,03
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 6 087,03 \text{ €}$	1 521,76

Poškodenosť stavby: $(6 763,36 - 6 087,03) / 6 763,36 * 100\% = 10,00\%$

2.2.7 Domáca vodáreň

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$
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 [%]
Domáca vodáreň	2005	20	10	30	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 3,954 * 0,95$	829,17
Technická hodnota	$33,33 \% \text{ z } 829,17 \text{ €}$	276,36

2.2.8 Kanalizácia do trativodu

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$
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 [%]
Kanalizácia do trativodu	2005	20	10	30	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	264,29
Technická hodnota	$33,33 \% \text{ z } 264,29 \text{ €}$	88,09

2.2.9 Trativod**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.9. Usadzovacie nádrže (JKSO 814 13)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2545/30,1260 = 84,48 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 [%]
Trativod	2005	20	10	30	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 \text{ m}^3 \text{ OP} * 84,48 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,954 * 0,95$	634,66
Technická hodnota	$33,33 \% \text{ z } 634,66 \text{ €}$	211,53

2.2.10 Elektrická prípojka**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.1. NN prípojky
 Položka: 7.1.d) káblová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $5,78 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 15 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$
 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	2005	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 3,954 * 0,95$	542,60
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 542,60 \text{ €}$	325,56

2.2.11 Plynová prípojka**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: 4 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$
 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	1995	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	212,01
Technická hodnota	40,00 % z 212,01 €	84,80

2.2.12 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: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $5*0,7+20*0,9 = 21,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Poškodenosť: 30 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1965	60	20	80	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,954 * 0,95$	884,33
Východisková hodnota poškodenej stavby	$21,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,954 * 0,95 * (1 - 30 / 100)$	619,03
Technická hodnota	25,00 % z 619,03 €	154,76

Poškodenosť stavby: $(884,33 - 619,03) / 884,33 * 100\% = 30,00\%$

2.2.13 Vonkajšia pivnica**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
 Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
 Položka: 14.1.e) Murovaná, kamenná alebo betónová s rovným stropom monolitickým

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3085/30,1260 = 102,40 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
 Počet merných jednotiek: $5 \cdot 2,5 = 12,5 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Poškodenosť: 30 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšia pivnica	1961	64	16	80	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,5 \text{ m}^3 \text{ vOP} \cdot 102,4 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} \cdot 3,954 \cdot 0,95$	4 808,06
Východisková hodnota poškodenej stavby	$12,5 \text{ m}^3 \text{ vOP} \cdot 102,4 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} \cdot 3,954 \cdot 0,95 \cdot (1 - 30 / 100)$	3 365,64
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 3\,365,64 \text{ €}$	673,13

Poškodenosť stavby: $(4\,808,06 - 3\,365,64) / 4\,808,06 \cdot 100\% = 30,00\%$

2.2.14 Vstupné schody do pivnice

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.f) Vstup pre maloplošné pivnice (vstupné schodisko)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3170/30,1260 = 105,22 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
 Počet merných jednotiek: $(12 \cdot 0,3 + 1,2) \cdot (12 \cdot 0,20) / 2 = 5,76 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Poškodenosť: 30 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vstupné schody do pivnice	1961	64	16	80	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,76 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 105,22 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 3,954 * 0,95$	2 276,57
Východisková hodnota poškodennej stavby	$5,76 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 105,22 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 3,954 * 0,95 * (1 - 30 / 100)$	1 593,60
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 1\,593,60 \text{ €}$	318,72

Poškodenosť stavby: $(2\,276,57 - 1\,593,60) / 2\,276,57 * 100\% = 30,00\%$

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD s.č. 163 na p.č. 251/1	117 930,81	19 659,07
Hospodársky prístrešok	12 070,34	2 414,07
Plot od ulice a v predzáhradke	4 155,44	519,43
Plot zadný	824,27	103,03
Studňa	6 595,95	1 044,14
Vodovodná prípojka zo studne	90,34	22,59
Armatúrna šachta	6 087,03	1 521,76
Domáca vodáreň	829,17	276,36
Kanalizácia do trativodu	264,29	88,09
Trativod	634,66	211,53
Elektrická prípojka	542,60	325,56
Plynová prípojka	212,01	84,80
Spevnené plochy	619,03	154,76
Vonkajšia pivnica	3 365,64	673,13
Vstupné schody do pivnice	1 593,60	318,72
Celkom:	155 815,18	27 417,04

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Zbrojníky, v katastrálnom území Dolné Zbrojníky. Obec Zbrojníky je vzdialená komunikáciami cca 16,3 km juhojuhovýchodne od centra okresného mesta Levice. V obci je základná škola, materská škola, predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinstvo, predajňa nepotravinárskeho tovaru, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, knižnica, káblová televízia, rozvodná sieť plynu, samostatné ambulancie praktického lekára stomatóloga a praktického lekára gynekológa. Lokalita s ohodnocovaným rodinným domom sa nachádza v južnej časti obce, cca 500 m, resp. cca 7 min pešou chôdzou juhozápadne od obecného úradu, v okolí sú prevažne pôvodné rodinné domy. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na obecné rozvody vody, plynu a elektro, dom je zásobený vodou z vlastnej studne, kanalizácia je zvedená do vlastného trativodu, napojený je na obecný rozvod elektro, vybudovaná je plynová prípojka, avšak plynomer bol v čase obhliadky odpojený.

b) analýza využitia nehnuteľností:

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

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 843 z ÚGKK SR je v Poznámke uvedený:

P-1402/2014 zo dňa 5.12.2014 - Začatie realizácie záložného práva č. 140310 v zmysle ust. § 151I zákona č. 40/1964 Zb Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov záložným veriteľom DPS financial consulting, s.r.o. IČO:46713930 na základe zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 26.06.2024, (pôvodný záložný veriteľ Všeobecná úverová banka, a.s. Bratislava, IČO:31320155) formou dobrovoľnej dražby v súlade so zákonom č. 527/2002 Z.z. na stavby sč. 163 - rod. dom na p.č. 251/1, parc. C-KN p.č. 251/1 v podiele 1/1. - vz. 99/2014, Z-4933/2024. -vz.648/24

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 843 z ÚGKK SR je v časti Tarchy uvedený:

V-2951/2006 - záložné právo na úver poskytnutý DPS financial consulting, s.r.o. IČO:46713930 na základe zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 26.06.2024, (pôvodný záložný veriteľ Všeobecná úverová banka, a.s. Bratislava, IČO:31320155 zo zmluvy zo dňa 18.7.2006), na pozemok: CKN parc.č.251/1 a na stavbu rodinného domu - s.č.163 na CKN parc.č.251/1.-vz.51/06, Z-4934/2024. -vz.649/24;

V-1526/2007 - záložné právo na úver poskytnutý DPS financial consulting, s.r.o. IČO:46713930 na základe zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 26.06.2024, (pôvodný záložný veriteľ Všeobecná úverová banka, a.s. Bratislava, IČO:31320155 zo zmluvy zo dňa 4.4.2007), na pozemok: CKN parc.č.251/1 a na stavbu rodinného domu s.č.165 na CKN parc.č.251/1. -vz.24/07, Z-4933/2024. -vz.648/24;

Z-5223/2018 zo dňa 13.9.2018 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.272EX 478/18 zo dňa 11.9.2018, podľa ustanovenia § 168 zákona NR SR č.233/1995 Z.z., Exekútorický úrad Nitra, súdny exekútor JUDr. Miroslav Šupa, v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o. Bratislava IČO 35831154, na pozemok C KN p.č. 251/1, rodinný dom-sč.163 na C KN p.č. 251/1, vo vlastníctve povinnej Rothová Jozefína r. nar. v 1/1,-vz.22/18.;

Z-4763/2019 zo dňa 04.09.2019, Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 272EX 539/19-13 zo dňa 28.08.2019 podľa § 168 zák.č. 233/1995 Z.z., Exekútorický úrad Nitra, JUDr. Miroslav Šupa súdny exekútor, v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o. IČO:35724803 na pozemok CKN p.č. 251/1 a stavbu rodinný dom s.č. 163 na CKN p.č. 251/1 vo vlastníctve povinnej Rothová Jozefína r. nar v podiele 1/1. vz.35/19;

Z-6986/2019 zo dňa 18.12.2019 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 272EX 793/19-17 zo dňa 10.12.2019, EÚ Nitra, JUDr. Miroslav Šupa súdny exekútor, podľa § 64, 167, 168 ods.1 písm.b) a nasl. zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Bratislava, IČO: 35 724 803, pre povinného Jozefína Rothová (nar.) na pozemok registra C-KN parc. č. 251/1 a stavbu rodinný dom súp.č. 163 na parc.č. 251/1 vo vlastníctve povinnej v podiele 1/1. - vz. 51/2019;

Z-1892/2020 zo dňa 15.04.2020 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 272EX 174/20-18 zo dňa 14.04.2020, EÚ Nitra, JUDr. Miroslav Šupa súdny exekútor, podľa § 64, 167, 168 ods.1 písm.b) a nasl. zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. v prospech oprávneného Rozhlas a televízia Slovenska, Bratislava, IČO: 47 232 480, pre povinného Jozefína Rothová (nar. , na pozemok registra C-KN parc. č. 251/1 a na stavbu rodinný dom súp.č. 163 na parc.č. 251/1 vo vlastníctve povinnej v podiele 1/1. - vz. 28/2020;

Z-173/2024 zo dňa 12.1.2024 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 272EX 1070/23-18 zo dňa 12.1.2024, EÚ Nitra, JUDr. Miroslav Šupa - súdny exekútor, podľa § 168 zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. v prospech oprávneného Union zdravotná poisťovňa a.s., Bratislava, IČO:36284831, pre povinného Jozefína Rothová r. (nar.) na pozemok registra C-KN parc. č. 251/1 a na stavbu rodinný dom súp.č. 163 na parc.č. 251/1 vo vlastníctve pod B1j v podiele 1/1. - vz.3/2024;

Z-1789/2024 zo dňa 8.04.2024, Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 272EX176/24-18 zo dňa 8.04.2024, pre Exekútorický úrad Nitra, JUDr. Šupa Miroslav súdny exekútor, podľa ustanovenia § 168 zákona NR SR č. 233/1995 Z.z., povinná Rothová Jozefína r. (nar. 7), oprávnený Union zdravotná poisťovňa, a.s., (IČO 36284831), na pozemok registra C KN p.č. 251/1, a stavba rodinný dom sč. 163 na p.č. 251/1 vo vlastníctve pod B1 v 1/1 podiele.-vz.623/20234

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 výrazne nižší, ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú na hlavnej ulici obce, nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu a rekonštrukciu, v okolí nehnuteľnosti sú prevažne objekty pre bývanie, príslušenstvo nehnuteľnosti nemá dopad na cenu nehnuteľnosti, ide o priemerný s predzáhradkou a dlhým dvorom, využívajúcim ako záhradu, v obci a jej okolí je dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, v okolí je priemerná hustota obyvateľstva, orientácia hlavných miestností k juhovýchodu, okolitý terén je rovinatý, rodinný dom je napojený na obecné rozvody elektro a plynu, plynomer bol v čase obhliadky odpojený, je možnosť napojenia na verejný vodovod, splašková kanalizácia je napojená na trativod, v obci je základná škola, materská škola, predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinstvo, predajňa nepotravinárskeho tovaru, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, knižnica, káblová televízia, rozvodná sieť plynu, samostatné ambulancie praktického lekára stomatóloga a praktického lekára gynekológa a autobusová zastávka, v bezprostrednom okolí stavby nie sú žiadne prírodné útvary, v okolí stavby je bežný hluk a prašnosť od dopravy, zmeny v zástavbe v dohľadnej dobe nie sú známe, rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu tvoria až trojnásobok súčasnej zástavby, nehnuteľnosti sú bez dosahovaného výnosu, ide o problematickú nehnuteľnosť.

Koeficient polohovej diferenciacie 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 0,25.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

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 výrazne nižší	V.	0,025	13	0,33
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	0,750	30	22,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,025	8	0,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,750	7	5,25
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,250	10	2,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,500	9	4,50

	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,500	6	3,00
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,500	5	2,50
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,750	6	4,50
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,250	7	1,75
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,138	7	0,97
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,250	10	2,50
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,025	8	0,20
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,500	9	4,50
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,250	8	2,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,138	7	0,97
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,025	4	0,10
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,138	20	2,76
	problematická nehnuteľnosť				
	Spolu			180	62,52

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 62,52 / 180$	0,347
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * K_{PD} = 27\,417,04 \text{ €} * 0,347$	9 513,71 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 pozemok

POPIS

Pozemok parcelné číslo 251/1 je zaradený v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Zbrojníky, v katastrálnom území Dolné Zbrojníky. Obec

Zbrojníky má podľa údajov z internetovej stránky cca 503 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádza ohodnocovaný pozemok je možnosť napojenia na obecný vodovod, kanalizáciu, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocovaný pozemok je rovinný.

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:

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

kde:

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

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$kPD = kS \times kV \times kD \times kF \times kI \times kZ \times kR \quad [-],$$

kde:

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

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

kD - 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 reduktujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
251/1	zastavaná plocha a nádvorie	1233,00	1/1	1233,00

Obec:

Zbrojníky

Východisková hodnota:

VHMJ = 3,32 €/m²

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	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	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)	1,20

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	3,7908
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,7908$	12,59 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 251/1	$1\,233,00 \text{ m}^2 * 12,59 \text{ €/m}^2 * 1/1$	15 523,47
Spolu		15 523,47

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 neprimeranou pohnútkou.

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD s.č. 163 na p.č. 251/1	6 821,70
Hospodársky prístrešok	837,68
Plot od ulice a v predzáhradke	180,24
Plot zadný	35,75
Studňa	362,32
Vodovodná prípojka zo studne	7,84
Armatúrna šachta	528,05
Domáca vodáreň	95,90
Kanalizácia do trativodu	30,57
Trativod	73,40
Elektrická prípojka	112,97
Plynová prípojka	29,43
Spevnené plochy	53,70
Vonkajšia pivnica	233,58
Vstupné schody do pivnice	110,60
Spolu stavby	9 513,71
Pozemky	
pozemok - parc. č. 251/1 (1 233 m ²)	15 523,47
Všeobecná hodnota celkom	25 037,18
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	25 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťpäťtisíc Eur	

V Nových Zámkoch, dňa 18.06.2025

Ing. Miroslav Tokár



IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 22.05.2025 – 1 strana,
 - Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností – 3 strany,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 843 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 23.05.2025, okres Levice, obec Zbrojníky, katastrálne územie Dolné Zbrojníky - 2 strany,
 - Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 251/1 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 23.05.2025, okres Levice, obec Zbrojníky, katastrálne územie Dolné Zbrojníky - 1 strana,
 - Grafická schéma pre účely ohodnotenia - 1 strana,
 - Fotodokumentácia - 1 strana.
- Spolu: 9 strán



U9, a.s.
Zelínarska 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 22.05.2025

Vec: Objednávka znaleckého posudku

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

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je nižšie uvedená nehnuteľnosť.

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 843	Okres: Levice Obec: Zbrojníky Katastrálne územie: Dolné Zbrojníky	Okresný úrad – katastrálny odbor: Levice	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m²:	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
251/1	Zastavaná plocha a nádvorie	1233	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na pozemku parcelné číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
163	251/1	Rodinný dom	10

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

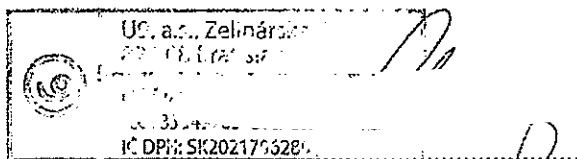
Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Jozefína Rothová
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 13.06.2025 o 11:00 hod.

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

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

S pozdravom



U9, a.s.
v z. Mgr. Mária Chlipalová

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.

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 843	Okres: Levice Obec: Zbrojníky Katastrálne územie: Dolné Zbrojníky	Okresný úrad – katastrálny odbor: Levice	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
251/1	Zastavaná plocha a nádvorie	1233	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na pozemku parcelné číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
163	251/1	Rodinný dom	10

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 nehnuteľností, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovacom 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:

Ing. MIROSLAV TOKÁR - ZNALEC



Predmet dražby:

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

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhlíadke:

Dátum a čas obhlíadky stanovený vo výzve dražobníka:	13.06.2025 o 11:00 hod.
Dátum a čas trvania obhlíadky:	50 min.
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhlídka nebola umožnená:	13.06.25 o 10 ³⁰ do 11 ²⁰

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

NEHNUTEĽNOSTI NEBOU SPRÍSTUPNENÉ.

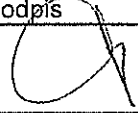
Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži 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 vlastníkom/dlžníkom 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 nezamlčal dražobníkovi ako ani súdному 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. MIROSLAV TOKÁR	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 MS Bratislava III, odd. Sa, vložka č. 3070/B v rozsahu **meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo, mailová adresa a to pre účely realizácie dobrovoľnej dražby**. Osobné údaje budú spracúvané po dobu uchovania spisu a v prípade občiansko-právneho alebo trestno-právneho konania až do jeho právoplatného skončenia. Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke www.u9.sk/informacie v časti Pre dlžníkov.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Kres : 402 Levice
 Obec : 502979 Zbrojníky
 Katastrálne územie : 872911 Dolné Zbrojníky

Dátum vyhotovenia : 23.5.2025
 Čas vyhotovenia : 22:50:23
 Údaje platné k : 22.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 843

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
251/1	1233	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	

Údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

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
163	251/1	10	Rodinný dom		1

Údaje: Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ 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	Spoluovlastnícky podiel
1	Rothová Jozefína 1, PSČ, Dátum narodenia:	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č.V-3009/2006 zo dňa 7.9.2006.-vz.56/06.	
	Iné údaje: Z-5153/2022 - vz.81/2022	
	Poznámky	K nehnuteľnosti

P-1402/2014 zo dňa 5.12.2014 - Začatie realizácie záložného práva č. 140310 v zmysle ust. § 1511 zákona č. 40/1964 Zb Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov záložným veriteľom DPS financial consulting, s.r.o. IČO:46713930 na základe zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 26.06.2024, (pôvodný záložný veriteľ Všeobecná úverová banka, a.s. Bratislava, IČO:31320155) formou dobrovoľnej dražby v súlade so zákonom č. 527/2002 Z.z. na stavby sč. 163 - rod. dom na p.č. 251/1, parc. C-KN p.č. 251/1 v podiele 1/1. - vz. 99/2014, Z-4933/2024. -vz.648/24

-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎALŠIE

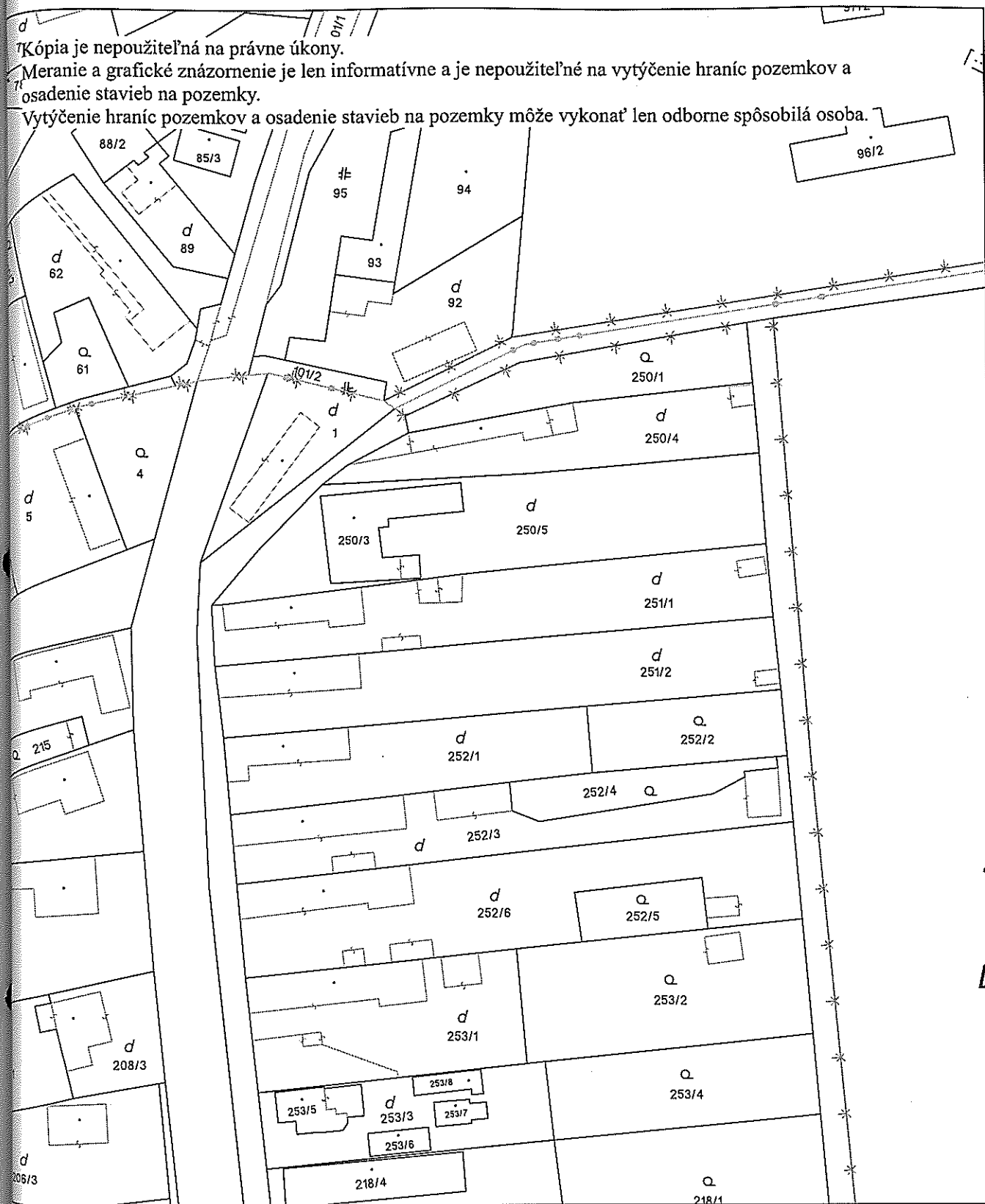
nehnutelnosti vlastníkovi	Obsah
	V-2951/2006 - záložné právo na úver poskytnutý DPS financial consulting, s.r.o. IČO:46713930 na základe zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 26.06.2024, (pôvodný záložný veriteľ Všeobecná úverová banka, a.s. Bratislava, IČO:31320155 zo zmluvy zo dňa 18.7.2006), na pozemok: CKN parc.č.251/1 a na stavbu rodinného domu - s.č.163 na CKN parc.č.251/1.-vz.51/06, Z-4934/2024. -vz.649/24
	V-1526/2007 - záložné právo na úver poskytnutý DPS financial consulting, s.r.o. IČO:46713930 na základe zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 26.06.2024, (pôvodný záložný veriteľ Všeobecná úverová banka, a.s. Bratislava, IČO:31320155 zo zmluvy zo dňa 4.4.2007), na pozemok: CKN parc.č.251/1 a na stavbu rodinného domu s.č.163 na CKN parc.č.251/1. -vz.24/07, Z-4933/2024. -vz.648/24
Vlastník poradové číslo 1	Z-5223/2018 zo dňa 13.9.2018 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č.272EX 478/18 zo dňa 11.9.2018, podľa ustanovenia § 168 zákona NR SR č.233/1995 Z.z., Exekútor, súdny exekútor JUDr. Miroslav Šupa, v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o. Bratislava IČO 35831154, na pozemok C KN p.č. 251/1, rodinný dom s.č.163 na C KN p.č. 251/1, vo vlastníctve povinnej Rothová Jozefína i nar. v 1/1.-vz.22/18.
Vlastník poradové číslo 1	Z-4763/2019 zo dňa 04.09.2019, Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 272EX 539/19-13 zo dňa 28.08.2019 podľa § 168 zák.č. 233/1995 Z.z., Exekútor, súdny exekútor JUDr. Miroslav Šupa súdny exekútor, v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o. IČO:35724803 na pozemok CKN p.č. 251/1 a stavbu rodinný dom s.č. 163 na CKN p.č. 251/1 vo vlastníctve povinnej Rothová Jozefína nar. v podiele 1/1. - vz.35/19
Vlastník poradové číslo 1	Z-6986/2019 zo dňa 18.12.2019 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 272EX 793/19-17 zo dňa 10.12.2019, EÚ Nitra, JUDr. Miroslav Šupa - súdny exekútor, podľa § 64, 167, 168 ods.1 písm.b) a nasl. zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Bratislava, IČO: 35 724 803, pre povinného Jozefína Rothová (nar.) na pozemok registra C-KN parc. č. 251/1 a stavbu rodinný dom súp.č. 163 na parc.č. 251/1 vo vlastníctve povinnej v podiele 1/1. - vz. 51/2019
Vlastník poradové číslo 1	Z-1892/2020 zo dňa 15.04.2020 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 272EX 174/20-18 zo dňa 14.04.2020, EÚ Nitra, JUDr. Miroslav Šupa - súdny exekútor, podľa § 64, 167, 168 ods.1 písm.b) a nasl. zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. v prospech oprávneného Rozhlas a televízia Slovenska, Bratislava, IČO: 47 232 480, pre povinného Jozefína Rothová () na pozemok registra C-KN parc. č. 251/1 a na stavbu rodinný dom súp.č. 163 na parc.č. 251/1 vo vlastníctve povinnej v podiele 1/1. - vz. 28/2020
Vlastník poradové číslo 1	Z-173/2024 zo dňa 12.1.2024 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 272EX 1070/23-18 zo dňa 12.1.2024, EÚ Nitra, JUDr. Miroslav Šupa - súdny exekútor, podľa § 168 zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. v prospech oprávneného Union zdravotná poisťovňa a.s., Bratislava, IČO:36284831, pre povinného Jozefína Rothová () na pozemok registra C-KN parc. č. 251/1 a na stavbu rodinný dom súp.č. 163 na parc.c. 251/1 vo vlastníctve pod B1j v podiele 1/1. - vz.3/2024
Vlastník poradové číslo 1	Z-1789/2024 zo dňa 8.04.2024, Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 272EX176/24-18 zo dňa 8.04.2024, pre Exekútor, súdny exekútor JUDr. Šupa Miroslav súdny exekútor, podľa ustanovenia § 168 zákona NR SR č. 233/1995 Z.z., povinná Rothová Jozefína (), oprávnený Union zdravotná poisťovňa, a.s., (IČO 36284831), na pozemok registra C KN p.č. 251/1, a stavba rodinný dom sč. 163 na p.č. 251/1 vo vlastníctve pod B1 v 1/1 podiele.-vz.623/20234

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

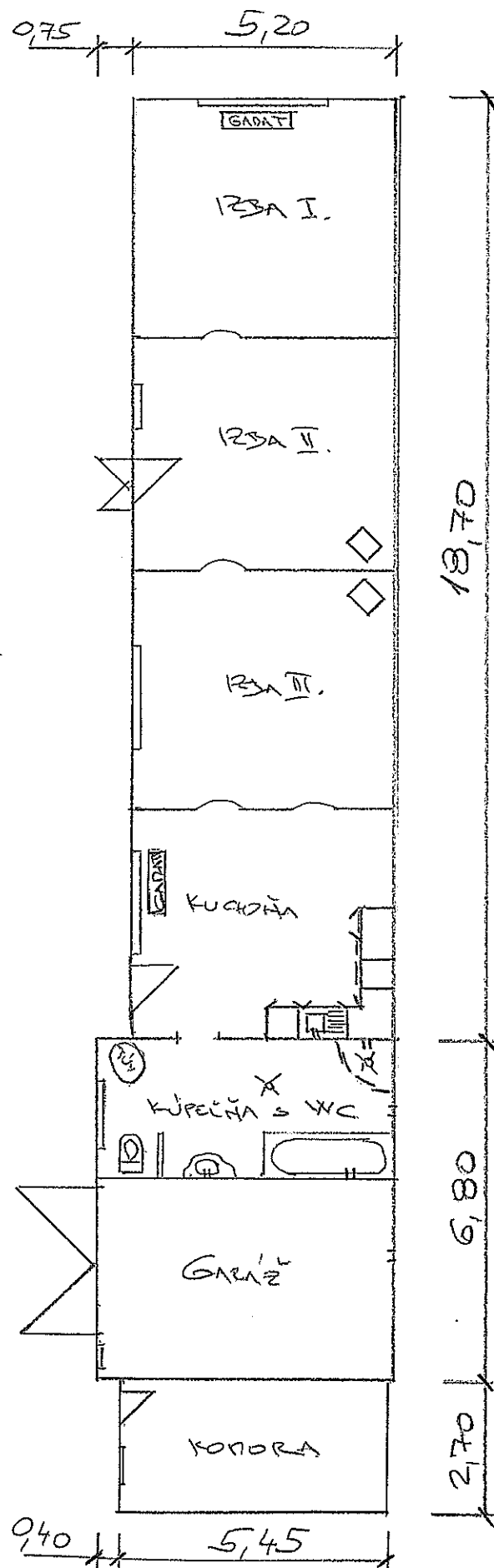
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

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

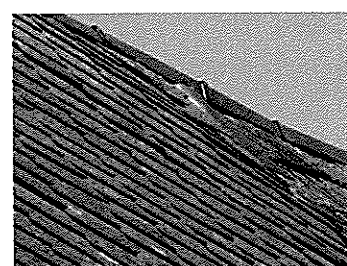
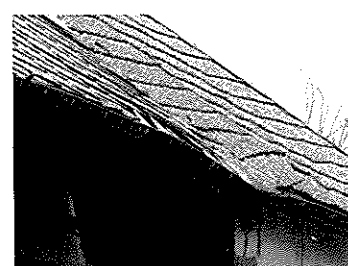
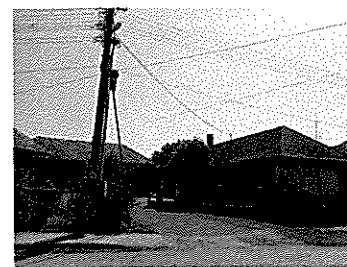
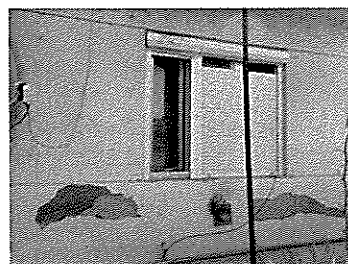
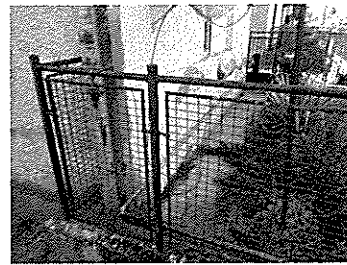
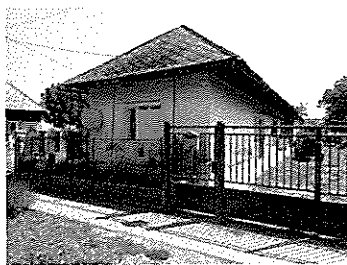
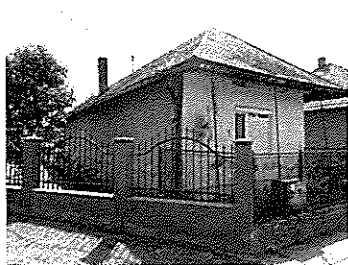


Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Levice	Zbrojníky	Dolné Zbrojníky
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 251/1 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	23. 5. 2025 22:52:13	Bez autorizácie	
Údaje platné k	22. 5. 2025 18:00:00		

Grafická schéma Rodinného domu súpisné číslo 163 na parcele č. 251/1,
katastrálne územie Dolné Zbrojníky, pre účely ohodnotenia



Fotodokumentácia rodinného domu súpisné číslo 163 na parcele č. 251/1,
katastrálne územie Dolné Zbrojníky.



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 13/2025.

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

