

**Znalec:**

**Ing.Dobos Dionýz**, 048 01 Rudná 353  
evidenčné číslo znalca 910563  
tel: office 058/7327326

**Zadávateľ:**

**U9, a.s.**  
Zelinárska 6  
821 08 Bratislava

**Číslo objednávky:**

objednávka zo dňa 07.05.2024

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

**číslo 80/2024**

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 575 a garáže č.s.1885 v k.ú.Tisovec; na účel dobrovoľnej dražby.

**Počet strán (z toho príloh):** 41 (14)  
**Počet vyhotovení:** 6

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 07.05.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby - rodinného domu č.s. 575 a garáže č.s.1885 s príslušenstvom a pozemkami - parc. CKN č. 2514/3; 2514/4; 2514/9; 2514/10; 2660/77 a 2660/78 v k.ú. Tisovec, obec Tisovec, okres Rimavská Sobota.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba nehnuteľnosti.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

27.05.2024

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

27.05.2024

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 07.05.2024
- Protokol o vykonaní ohodnotenia
- Pôvodný ZP č.94/2020 zo dňa 04.11.2020, vypracovaný Ing.Heckom
- Rozhodnutie na užívanie stavby „Rodinný dom“ vydané Okresným národným, výborom - odborom výstavby v Rimavskej Sobote, pod č. 6865/1971 dňa 20.12.1971

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2191 k.ú. Tisovec zo dňa 30.04.2024 vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 2514/3; 2514/4; 2514/9; 2514/10; 2660/77 a 2660/78 k.ú. Tisovec zo dňa 30.04.2024, vytvorená cez katastrálny portál
- Vonkajšia fotodokumentácia

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície dôležitých pojmov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

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

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

#### Technická hodnota stavieb (TH)

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

### b) Definície použitých postupov

#### **Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2024.

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

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.



**Poznámky:**

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva dražbou od Československej obchodnej banky, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava na stavby a pozemky C KN parc. č. 2514/3, 2514/4, 2514/9 (č.s. 575 rodinný dom), 2514/10 (č.s. 1885 garáž), 2660/77, 2660/78, podľa zn. OVRU/26/2024/JH (P 105/2024), zapísané dňa 11.03.2024 - 93/2024,

3. Bálintová Ivana ; spoluvlastnícky podiel 1/2

**Titul nadobudnutia:**

- Kúpna zmluva V 264/2021 povolená dňa 26.02.2021 - 74/21;

**Poznámky:**

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva dražbou od Československej obchodnej banky, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava na stavby a pozemky C KN parc. č. 2514/3, 2514/4, 2514/9 (č.s. 575 rodinný dom), 2514/10 (č.s. 1885 garáž), 2660/77, 2660/78, podľa zn. OVRU/26/2024/JH (P 105/2024), zapísané dňa 11.03.2024 - 93/2024

**C. Ťarchy:**

2.3. Záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava na pozemky C KN parc.č. 2514/3, 2514/4, 2514/9, 2514/10, 2660/77, 2660/78 a na stavby súp. číslo 575 rodinný dom na C KN parc.č. 2514/9, súp. číslo 1885 garáž na C KN parc.č. 2514/10, podľa zmluvy č. 666457/Zal/1 (V 179/2021), povolené dňa 11.02.2021 - 53/21

2. Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného SPP - distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava od Exekútorského úradu Zvolen (JUDr. Stacho Chadný) na stavby a pozemky C KN p.č. 2514/3, 2514/4, 2514/9 (č.s. 575 rodinný dom), 2514/10 (č.s.1885 garáž), 2660/77, 2660/78, podľa 350EX 633/23 (Z 3196/2023), zapísané dňa 21.9.2023 - 373/23

3. Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného SPP - distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava, od Exekútorského úradu Zvolen (JUDr. Stacho Chladný), na pozemky a stavby C KN parc.č. 2514/3, 2514/4, 2514/9 (č.súp. 575 rodinný dom), 2514/10 (č.súp. 1885 garáž), 2660/77, 2660/78, podľa 350EX 633/23 (Z 2758/2023), zapísané dňa 02.11.2023 - 438/23;

**Iné údaje:**

Bez zápisu.

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.05.2024 bez účasti povinného. Vonkajšia fotodokumentácia vyhotovená dňa 27.05.2024, vnútorná obhliadka nebola umožnená.

**Majiteľ nehnuteľností nesprístupnil predmetnú nehnuteľnosť. Nebolo možné previesť obhliadku domu.**

**Preto v tomto posudku budem hodnotiť podľa § 12 ods. 3 Zákona č.527/2020 Z.z., podľa ktorého:**

**(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, hodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.**

**d) Technická dokumentácia:**

Pôdorys rodinného domu z pôvodného posudku č.94/2020.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

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

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

**Stavby:**

- Rodinný dom č.s. 575 na parc. č. 2514/9

- Garáž č.s.1885na parc.č. 2514/10

Príslušenstvo (ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.)

**Pozemky:**

- parc. č. 2514/3; 2514/4; 2514/9; 2514/10; 2660/77 a 2660/78

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

Nie je.

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

## **2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1 RODINNÉ DOMY**

#### **2.1.1 Rodinný dom č.s.575 na p.č.KN 2514/9**

##### **POPIS STAVBY**

Vzhľadom na nemožnosť vykonať podrobnú obhliadku rodinného domu a neposkytnuté informácie som v tejto časti výpočtu uviedol len konštrukcie, ktoré je možné pozorovať, alebo predpokladať aj na základe čiastočnej - vonkajšej obhliadky. Pri konštrukcií som sa tiež riadil vlastnou úvahou a podkladom poskytnutých zadávateľom (Znalecký posudok č.94/2020, zo dňa 04.11.2020 - vypracovaný Ing.Jaroslavom Heckom - fotokópií). Rozvody TI som predpokladala podľa existencie jestvujúcich prípojok (NN rozvod, rozvod vody, rozvod kanalizácie, plynu), resp.spôsob vykurovanie podľa už spomenutých podkladov poskytnutých zadávateľom. Niektoré znaky upravované koeficientom zastavanej plochy neuvádzam vo výpočte vôbec, nakoľko som z dôvodu nesúčinnosti vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti nemohol nadobudnúť poznanie o ich existencii.

**K výpočtu hodnoty RU na m<sup>2</sup> zastavenej plochy podlaží a k stanoveniu východiskovej hodnoty RD bol použitý postup v zmysle odseku 3, § 12, zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.**

Popis podľa poskytnutého pôvodného posudku č.94/2020:

##### **Stavebno-technické údaje:**

Rodinný dom je osadený na mierne svahovitom teréne na ul.Muránskej v Tisovci na parc.č. C KN 2514/9 na ktorej je postavený RD. Situovaný je súbežne s miestnou komunikáciou v obytnej časti v oblasti s rodinnými domami v lokalite s vyrovnaným záujmom o kúpu nehnuteľností, vhodnej na bývanie. V danej lokalite je možnosť napojenia na elektrinu, plyn, vodu bez napojenia na ver.kanalizáciu. Dom sa nachádza v okrajovej časti bližšie k centru.

Stavba slúži výlučne k účelom bývania, pozostáva z miestností tvoriacich dve bytové jednotky. V zmysle STN 73 4301 sa jedná o rodinný dom. V súčasnosti je stavba obývaná a aj sa využíva.

##### **Určenie veku a životnosti stavby:**

Rodinný dom bol postavený a užívaný od roku 1971 a stavebné úpravy v boli v RD v roku 1993 a 2008. Opatrebnie stavby je určené analytickou metódou. V roku 2008 boli vymenené plastové okná, ker.obklady, podlahy, vymenené zariadenie kuchyne a zariaďovacie predmety v RD.

##### **Dispozičné riešenie:**

Je to samostatne stojací dom s dvoma nadzemnými podlažiami a čiastočným podzemným podlažím. Suterén obsahuje dielňu, kotolňu a pivnicu.

Prízemie a poschodie obsahujú dve izby, kuchyňu a komoru, kúpeľňu, WC, chodbu, kuchyňu a vnútorné schodisko. Strecha na dome je ihlanová pokrytá PZ šablónami na latách.

**Technické riešenie:****1. Podzemné podlažie**

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom betónové monolitické
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené drevené s dvoj. zasklením
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter, tehlová dlažba
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; vodovodné batérie - ostatné
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn,
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač plynový
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

**1. Nadzemné podlažie**

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom betónové monolitické,
- Schodisko - PVC, guma
- Strecha - krov - väznicové stanové; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - kuchyne min. pri sporáku a dreze
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné; okná - plastové s dvoj. vrstvom zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - palubovky; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák na tuhé palivo; - drezové umývadlo ocel'ové smaltované
- Vybavenie kúpeľní - vaňa ocel'ová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod, s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s poistkami
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

**2. Nadzemné podlažie**

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom drevené trámové
- Schodisko cementový poter
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - samostatnej sprchy; - kuchyne min. pri sporáku a dreze
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné a zasklené; okná - plastové s dvoj. vrstvom zasklením; okenné žalúzie - kovové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - vlysy bukové; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák plynový s elektrickou rúrou; - drezové umývadlo nerezové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) v dl.2,8 m
- Vybavenie kúpeľní - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely

- Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná
- Vnútorne rozvody plynu - rozvod zemného plynu

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové  
 KS: 111 0 Jednobytové budovy

**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	K <sub>ZP</sub>
1. PP	1971	11,00*5,85	64,35	120/64,35=1,865
1. NP	1971	11,00*10,00	110	120/110=1,091
2. NP	1971	11,00*10,00	110	120/110=1,091

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

**1. PODZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
1	<b>Osadenie do terénu</b>	
	1.3.b v priemernej hĺbke do 1 m bez zvislej izolácie	325
4	<b>Murivo</b>	
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou, hladené	400
7	<b>Stropy</b>	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
17	<b>Dvere</b>	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	<b>Okná</b>	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
23	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	<b>Rozvod vody</b>	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	<b>Inštalácia plynu</b>	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	<b>Spolu</b>	<b>4150</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:



33	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	<b>Zdroj teplej vody</b>	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	<b>Zdroj vykurovania</b>	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
37	<b>Vnútorné vybavenie</b>	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.4 ostatné (1 ks)	15
<b>Spolu</b>		<b>255</b>

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
2	<b>Základy</b>	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	<b>Podmurovka</b>	
	3.5.b podpivníčené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	270
4	<b>Murivo</b>	
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	<b>Vnútorné omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	<b>Stropy</b>	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	<b>Krovy</b>	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>	
	16.4 PVC, guma	180
17	<b>Dvere</b>	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	<b>Okná</b>	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150

24	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480
25	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.2 svetelná	155
30	<b>Rozvod vody</b>	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	<b>Inštalácia plynu</b>	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
<b>Spolu</b>		<b>7115</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

33	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
36	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>	
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15
37	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.4 ostatné (3 ks)	45
39	<b>Záchod</b>	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
<b>Spolu</b>		<b>410</b>

**2. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
4	<b>Murivo</b>	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	<b>Stropy</b>	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
14	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>	
	16.6 cementový poter	180
17	<b>Dvere</b>	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135

18	<b>Okná</b>	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530
22	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.3 vlysy bukové	345
23	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
24	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.2 svetelná	155
30	<b>Rozvod vody</b>	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	<b>Inštalácia plynu</b>	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
<b>Spolu</b>		<b>4625</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

33	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
36	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.8 bm)	154
37	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	<b>Záchod</b>	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
41	<b>Balkón</b>	
	41.2 výmery do 5 m <sup>2</sup> (1 ks)	105
<b>Spolu</b>		<b>649</b>

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,757$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$ 

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(4150 + 255 * 1,865)/30,1260$	153,54
1. NP	$(7115 + 410 * 1,091)/30,1260$	251,02
2. NP	$(4625 + 649 * 1,091)/30,1260$	177,03

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	4,62	1971	160	53	1,53
2	Zvislé konštrukcie	24,26	1971	140	53	9,18
3	Stropy	16,35	1971	140	53	6,19
4	Zastrešenie bez krytiny	4,06	1971	100	53	2,15
5	Krytina strechy	3,71	1971	60	53	3,28
6	Klmpiarske konštrukcie	0,49	1971	70	53	0,37
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,72	1971	80	53	4,45
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,38	1971	60	53	2,99
9	Vnútorné keramické obklady	1,46	2008	50	16	0,47
10	Schody	2,34	1971	140	53	0,89
11	Dvere	2,27	1971	65	53	1,85
12	Vráta	0,00	1971	0	0	0,00
13	Okná	8,34	2008	80	16	1,67
14	Povrchy podláh	5,59	1971	70	53	4,23
15	Vykurovanie	6,83	1993	50	31	4,23
16	Elektroinštalácia	4,02	1971	55	53	3,87
17	Bleskozvod	0,00	1971	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,63	1971	55	53	1,57
19	Vnútorná kanalizácia	0,17	1971	60	53	0,15
20	Vnútorný plynovod	0,59	1971	55	53	0,57
21	Ohrev teplej vody	0,25	1971	55	53	0,24
22	Vybavenie kuchýň	1,81	2008	30	16	0,97
23	Hygienické zariadenia a WC	1,11	2008	60	16	0,30
24	Výťahy	0,00	1971	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	2008	0	0	0,00
<b>Opotrebenie</b>						<b>51,15%</b>
<b>Technický stav</b>						<b>48,85%</b>

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1971</b>		
Východisková hodnota	$153,54 \text{ €/m}^2 \cdot 64,35 \text{ m}^2 \cdot 3,757 \cdot 0,95$	35 264,27
Technická hodnota	48,85% z 35 264,27	17 226,60
<b>1. NP z roku 1971</b>		
Východisková hodnota	$251,02 \text{ €/m}^2 \cdot 110,00 \text{ m}^2 \cdot 3,757 \cdot 0,95$	98 552,08
Technická hodnota	48,85% z 98 552,08	48 142,69
<b>2. NP z roku 1971</b>		
Východisková hodnota	$177,03 \text{ €/m}^2 \cdot 110,00 \text{ m}^2 \cdot 3,757 \cdot 0,95$	69 503,13
Technická hodnota	48,85% z 69 503,13	33 952,28

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	35 264,27	17 226,60
1. nadzemné podlažie	98 552,08	48 142,69
2. nadzemné podlažie	69 503,13	33 952,28
<b>Spolu</b>	<b>203 319,48</b>	<b>99 321,57</b>

## 2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

### 2.2.1 Garáž so sklalom č.s.1885 na p.č.KN 2514/10

Popis podľa poskytnutého pôvodného posudku č.94/2020:

#### POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Stavba garáže je postavená za RD na p.č.2514/10 .Postavená bola v roku 1975 pred účinnosťou stavebného zákona a je stavbou nad 25 m<sup>2</sup> zastavanej plochy, životnosť 80 rokov, opotrebenie je lineárnou metódou.

#### Dispozičné riešenie:

Stavba obsahuje priestor pre garážovanie osobného automobilu a skladový priestor

Technické riešenie:

##### 1. Nadzemné podlažie :

- Základy - betónové, podmurovka betónová
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové bez podhl'adu
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu
- Úpravy vonkajších povrchov - brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - okná - drevené s dvojvrstvovým zasklením
- Podlahy - hrubé betónové
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

#### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	KzP
1. NP	1975	5,40*4,25 + 2,55*5,40	36,72	18/36,72=0,490

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

##### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	<b>Stropy</b>	
	4.3 trámčekové bez podhl'adu	205

5	<b>Krov</b>		
	5.3 pultové		545
6	<b>Krytina strechy na krove</b>		
	6.1.c plechová pozinkovaná		760
8	<b>Klamiarske konštrukcie</b>		
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)		100
9	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>		
	9.1 brizolit		480
10	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>		
	10.2 vápenná hladká omietka		185
12	<b>Dvere</b>		
	12.5 rámové s výplňou		255
13	<b>Okná</b>		
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením		80
14	<b>Podlahy</b>		
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba		145
18	<b>Elektroinštalácia</b>		
	18.2 len svetelná - poistkové automaty		215
	<b>Spolu</b>		<b>5075</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

22	<b>Vráta</b>		
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)		295
	<b>Spolu</b>		<b>295</b>

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,757$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(5075 + 295 * 0,490) / 30,1260$	173,26

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	49	31	80	61,25	38,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$173,26 \text{ €/m}^2 * 36,72 \text{ m}^2 * 3,757 * 0,95$	22 707,31
Technická hodnota	$38,75\% \text{ z } 22 707,31$	8 799,08

## 2.3 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.3.1 Plot predný

Je postavený pred RD a je z bet.podmurovky na bet.základoch s ocel'ovými stĺpkami a kovovými plotovými dielcami. Plot je v dl.6+1,7+7+2,6+2,3 m pohľadová plocha je výšky 1m a samotný plot s podmurovkou je výšky 1,5 m. Plot bol vybudovaný v roku 1980, životnosť 50 rokov. Obsahuje plotové vrátka a plotové vráta po 2 ks. Plot je natretý dvojnásobným náterom.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b> betónový alebo kamenný prah medzi stĺpkami	19,60m	225	7,47 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b> betónová monolitická alebo prefabrikovaná	19,60m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			38,21 €/m
3.	<b>Výplň plotu:</b> z rámového pletiva, alebo z ocel'ovej tyčoviny v ráme	19,60m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
4.	<b>Plotové vráta:</b> b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	<b>Plotové vrátka:</b> b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:  $6,00 + 1,70 + 7,00 + 2,60 + 2,30 = 19,60$  m

Pohľadová plocha výplne:  $19,6 * 1,000 = 19,60$  m<sup>2</sup>

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,757$

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 predný	1980	44	16	60	73,33	26,67

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(19,60m * 38,21 €/m + 19,60m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,757 * 0,95$	5 033,14
Technická hodnota	26,67 % z 5 033,14 €	1 342,34

## 2.3.2 Prípojka vody

Prípojka vody bola vybudovaná v roku 1993 a je od hranice pozemku po vstup do RD v dl.7+6+0,5 m. Životnosť je 50 rokov. Je dimenzie DN 25 mm.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 4,2 bm  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,757$   
Koefficient 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 [%]
Prípojka vody	1971	53	7	60	88,33	11,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,2 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,757 * 0,95$	621,95
Technická hodnota	$11,67 \% \text{ z } 621,95 \text{ €}$	72,58

## 2.3.3 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta je vybudovaná v predzáhradke rozmerov 1,2\*1,3\*1,2 m a je z betónu s ocelovým poklopom vybudovaná v roku 1971, životnosť 60 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$



Počet merných jednotiek:  $1,2 \cdot 1,30 \cdot 1,20 = 1,87 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,757$   
 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	1971	53	7	60	88,33	11,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,87 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,757 \cdot 0,95$	1 697,08
Technická hodnota	$11,67 \% \text{ z } 1\,697,08 \text{ €}$	198,05

**2.3.4 Chodníky**

Chodníky sú vybudované z monolitického betónu v roku 1971 rozmerov  $7 \cdot 1,3 + 9,5 \cdot 1,6 + 5 \cdot 0,6 + 6 \cdot 2 + 11 \cdot 0,45 \text{ m}$  životnosť 60 rokov. Sú z monolitického betónu hr 100 mm.

**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:  $7,00 \cdot 1,30 + 9,5 \cdot 1,60 + 5,00 \cdot 0,60 + 6,0 \cdot 2,00 + 11,0 \cdot 0,45 = 44,25 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,757$   
 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 [%]
Chodníky	1975	49	11	60	81,67	18,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$44,25 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,757 \cdot 0,95$	1 362,98
Technická hodnota	$18,33 \% \text{ z } 1\,362,98 \text{ €}$	249,83

### 2.3.5 Vonkajšie schody

Vonkajšie schody tvoria vstup do RD a sú rozmerov 6\*1,2 m, vybudované boli v roku 1971, životnosť 60 rokov. Sú na žel. bet. doske s povrchom z prírodného terazza.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)  
Bod: 10.9. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z dosiek z príř. terazza

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $830/30,1260 = 27,55 \text{ €/bm}$  stupňa  
Počet merných jednotiek:  $6,00*1,2 = 7,2 \text{ bm}$  stupňa  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,757$   
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 [%]
Vonkajšie schody	1971	53	7	60	88,33	11,67

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,2 \text{ bm}$ stupňa * $27,55 \text{ €/bm}$ stupňa * $3,757 * 0,95$	707,98
Technická hodnota	11,67 % z 707,98 €	82,62

### 2.3.6 Prípojka plynu

Prípojka plynu bola vybudovaná v roku 1993 a je od hranice pozemku po vstup do RD v dl. 7+6+0,5 m. Životnosť je 50 rokov. Je dimenzie DN 25 mm.

#### 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:  $7,0 + 6,0 + 0,5 = 13,5 \text{ bm}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,757$   
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 [%]
Prípojka plynu	1993	31	29	60	51,67	48,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,757 * 0,95$	679,87
Technická hodnota	$48,33 \% \text{ z } 679,87 \text{ €}$	328,58

**2.3.7 Oporný múr**

Oporný múr je zhotovený v roku 1975 vedľa stavby za RD a je z betónu rozmerov  $4,4*1,65*0,3$  m, životnosť 60 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry  
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)  
Bod: 9.4. Železobetónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1555/30,1260 = 51,62 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $4,40*1,65*0,3 = 2,18 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,757$   
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 [%]
Oporný múr	1975	49	11	60	81,67	18,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,18 \text{ m}^3 \text{ OP} * 51,62 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,757 * 0,95$	401,64
Technická hodnota	$18,33 \% \text{ z } 401,64 \text{ €}$	73,62

## 2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.s.575 na p.č.KN 2514/9	203 319,48	99 321,57
Garáž so sklodom č.s.1885 na p.č.KN 2514/10	22 707,31	8 799,08
Plot predný	5 033,14	1 342,34
Prípojka vody	621,95	72,58
Vodomerná šachta	1 697,08	198,05
Chodníky	1 362,98	249,83
Vonkajšie schody	707,98	82,62
Prípojka plynu	679,87	328,58
Oporný múr	401,64	73,62
<b>Celkom:</b>	<b>236 531,43</b>	<b>110 468,27</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

###### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Rodinný dom sa nachádza v zastavanom území obce Tisovce. Rodinný dom je samostatne stojaci murovaného typu, má 1 podzemné a 2 nadzemné podlažia, valbovú strechu s krytinou z pozinkovaného plechu. Rodinný dom je prístupný po miestnej spevnenej komunikácii s napojením na obecný vodovod, kanalizáciu a plynovod. Dopravné spojenie je medzimestskou autobusovou dopravou SAD.

V okolí domu je občianska vybavenosť obce - obecný úrad, dom kultúry, potraviny, pošta, škola, škôlka, zdravotnícke zariadenie.

###### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Užívanie stavby neoverené.

###### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Uvedené ťarchy sú zákonné. Lokalita sa nenachádza v žiadnom ochrannom pásme, ani chránenej krajinskej oblasti, stavebná uzávera nie je vyhlásená. Bez výskytu rušivo pôsobiaceho objektu, alebo priemyselného zariadenia v priamom kontakte. Bežný hluk a prach od lokálnej dopravy, bez ekologického zaťaženia pozemku. Nie je doklad o ohrození stavbami vo všeobecnom záujme. Bez nevýhodných nájomných zmlúv. Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti.

Všetky známe riziká v čase obhliadky sú zohľadnené v doporučenej všeobecnej hodnote.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

#### Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

## Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>1</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>1</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,350	13	4,55
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,00
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b> nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,700	8	5,60
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,700	7	4,90
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,700	10	7,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,193	9	1,74
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,700	5	3,50
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,350	7	2,45
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, alebo autobus	IV.	0,193	7	1,35
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b> obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,350	10	3,50
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	0,700	8	5,60
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b> bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b> nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
19	<b>Názor znalca</b> dobrá nehnuteľnosť	II.	0,700	20	14,00
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>97,27</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 97,27 / 180$	0,54
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 110\,468,27 \text{ €} * 0,540$	59 652,87 €

## 3.2 POZEMKY

## 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

## 3.2.1.1 Zastavaná plocha

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2514/3	zastavaná plocha a nádvorie	381,00	1/1	381,00
2514/9	zastavaná plocha a nádvorie	110,00	1/1	110,00
2514/10	zastavaná plocha a nádvorie	37,00	1/1	37,00
2660/77	zastavaná plocha a nádvorie	31,00	1/1	31,00
2660/78	zastavaná plocha a nádvorie	60,00	1/1	60,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>619,00</b>

Obec: Tisovec  
 Východisková hodnota:  $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 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	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,3689
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,3689$	4,54 €/m <sup>2</sup>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 2514/3	$381,00 \text{ m}^2 * 4,54 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 729,74
parcels č. 2514/9	$110,00 \text{ m}^2 * 4,54 \text{ €/m}^2 * 1/1$	499,40
parcels č. 2514/10	$37,00 \text{ m}^2 * 4,54 \text{ €/m}^2 * 1/1$	167,98
parcels č. 2660/77	$31,00 \text{ m}^2 * 4,54 \text{ €/m}^2 * 1/1$	140,74
parcels č. 2660/78	$60,00 \text{ m}^2 * 4,54 \text{ €/m}^2 * 1/1$	272,40
<b>Spolu</b>		<b>2 810,26</b>

**3.2.1.2 Orná pôda**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2514/4	orná pôda	476,00	1/1	476,00

Obec: Tisovec  
 Východisková hodnota:  $V_{H_{MJ}} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 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
$k_t$ 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	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,3689
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,3689$	4,54 €/m <sup>2</sup>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 2514/4	$476,00 \text{ m}^2 * 4,54 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 161,04
Spolu		2 161,04



# III. ZÁVER

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Rodinný dom č.s. 575  
Vlastník: Dovala Roman a Bálintová Ivana r.Bálintová  
Výpis z KN: LV 2191

### Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.s.575 na p.č.KN 2514/9		0,00	110,00	3
Garáž so skladom č.s.1885 na p.č.KN 2514/10		0,00	36,72	1

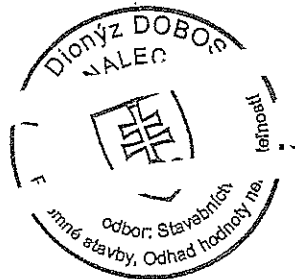
### Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavaná plocha	2514/3	381,00
Zastavaná plocha	2514/9	110,00
Zastavaná plocha	2514/10	37,00
Zastavaná plocha	2660/77	31,00
Zastavaná plocha	2660/78	60,00
Orná pôda	2514/4	476,00

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom č.s.575 na p.č.KN 2514/9	53 633,65
Garáž so sklalom č.s.1885 na p.č.KN 2514/10	4 751,50
Plot predný	724,86
Prípojka vody	39,19
Vodomerná šachta	106,95
Chodníky	134,91
Vonkajšie schody	44,61
Prípojka plynu	177,43
Oporný múr	39,75
<b>Pozemky</b>	
Zastavaná plocha - parc. č. 2514/3 (381 m <sup>2</sup> )	1 729,74
Zastavaná plocha - parc. č. 2514/9 (110 m <sup>2</sup> )	499,40
Zastavaná plocha - parc. č. 2514/10 (37 m <sup>2</sup> )	167,98
Zastavaná plocha - parc. č. 2660/77 (31 m <sup>2</sup> )	140,74
Zastavaná plocha - parc. č. 2660/78 (60 m <sup>2</sup> )	272,40
Orná pôda - parc. č. 2514/4 (476 m <sup>2</sup> )	2 161,04
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>64 624,17</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>64 600,00</b>
Všeobecná hodnota slovom: Šesťdesiatštyritisícšesťsto Eur	

V Rudnej, dňa 14.06.2024



Ing. Dionýz Dobos

## IV. PRÍLOHY

1. Kópia objednávky
2. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností
3. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností
4. Návrh jednotlivých podlaží stavby z pôvodného posudku
5. Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti
6. Užívacie povolenie
7. Fotodokumentácia



U9, a.s.  
Zelínarska 6  
821 08 Bratislava

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

Ing. Dionýz Dobos  
Námestie baníkov 23  
048 01 Rožňava

V Bratislave, dňa 07.05.2024

**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 súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Císlo LV: 2191	Okres: Rimavská Sobota Obec: Tisovec Katastrálne územie: Tisovec	Okresný úrad – katastrálny odbor: Rimavská Sobota	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m <sup>2</sup> :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
2514/3	Zastavaná plocha a nádvorie	381	
2514/4	Orná pôda	476	
2514/9	Zastavaná plocha a nádvorie	110	
2514/10	Zastavaná plocha a nádvorie	37	
2660/77	Zastavaná plocha a nádvorie	31	
2660/78	Zastavaná plocha a nádvorie	60	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na pozemku parcelné číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
575	2514/9	Rodinný dom	10
1885	2514/10	Garáž	7

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/2 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Roman Dovala,
Sídlo, resp. bydlisko podľa údajov na LV:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/2 je:

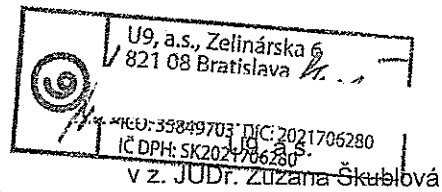
Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Ivana Bálintová,
Sídlo, resp. bydlisko podľa údajov na LV:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

**Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 27.05.2024 o 10:00 hod.**  
(pôvodný termín 09.05.2024 o 11:00 hod. sa ruší)

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

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

S pozdravom



Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 609 Rimavská Sobota  
 Obec : 515680 Tisovec  
 Katastrálne územie : 863220 Tisovec

Dátum vyhotovenia : 30.4.2024  
 Čas vyhotovenia : 14:36:58  
 Údaje platné k : 29.4.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony  
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2191

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 6

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2514/3	381	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2514/4	476	Orná pôda	1		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2514/9	110	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2514/10	37	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2660/77	31	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2660/78	60	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
575	2514/9	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1885	2514/10	7	Garáž		1

Iné údaje: Bez zápisu

### Legenda

Druh stavby

- 7 Samostatne stojaca garáž
- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	Dovala Roman , PSC Dátum narodenia:	1/2
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 264/2021 povolená dňa 26.02.2021 - 74/21;	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva dražbou od Československej obchodnej banky, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava na stavby a pozemky C KN parc. č. 2514/3, 2514/4, 2514/9 (č.s. 575 rodinný dom), 2514/10 (č.s. 1885 garáž), 2660/77, 2660/78, podľa zn. OVRU/26/2024/JH (P 105/2024), zapísané dňa 11.03.2024 - 93/2024,	-
3	Bálintová Ivana: PSC SR, Dátum narodenia:	1/2
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 264/2021 povolená dňa 26.02.2021 - 74/21;	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva dražbou od Československej obchodnej banky, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava na stavby a pozemky C KN parc. č. 2514/3, 2514/4, 2514/9 (č.s. 575 rodinný dom), 2514/10 (č.s. 1885 garáž), 2660/77, 2660/78, podľa zn. OVRU/26/2024/JH (P 105/2024), zapísané dňa 11.03.2024 - 93/2024,	-

Správca - Neevidovaní

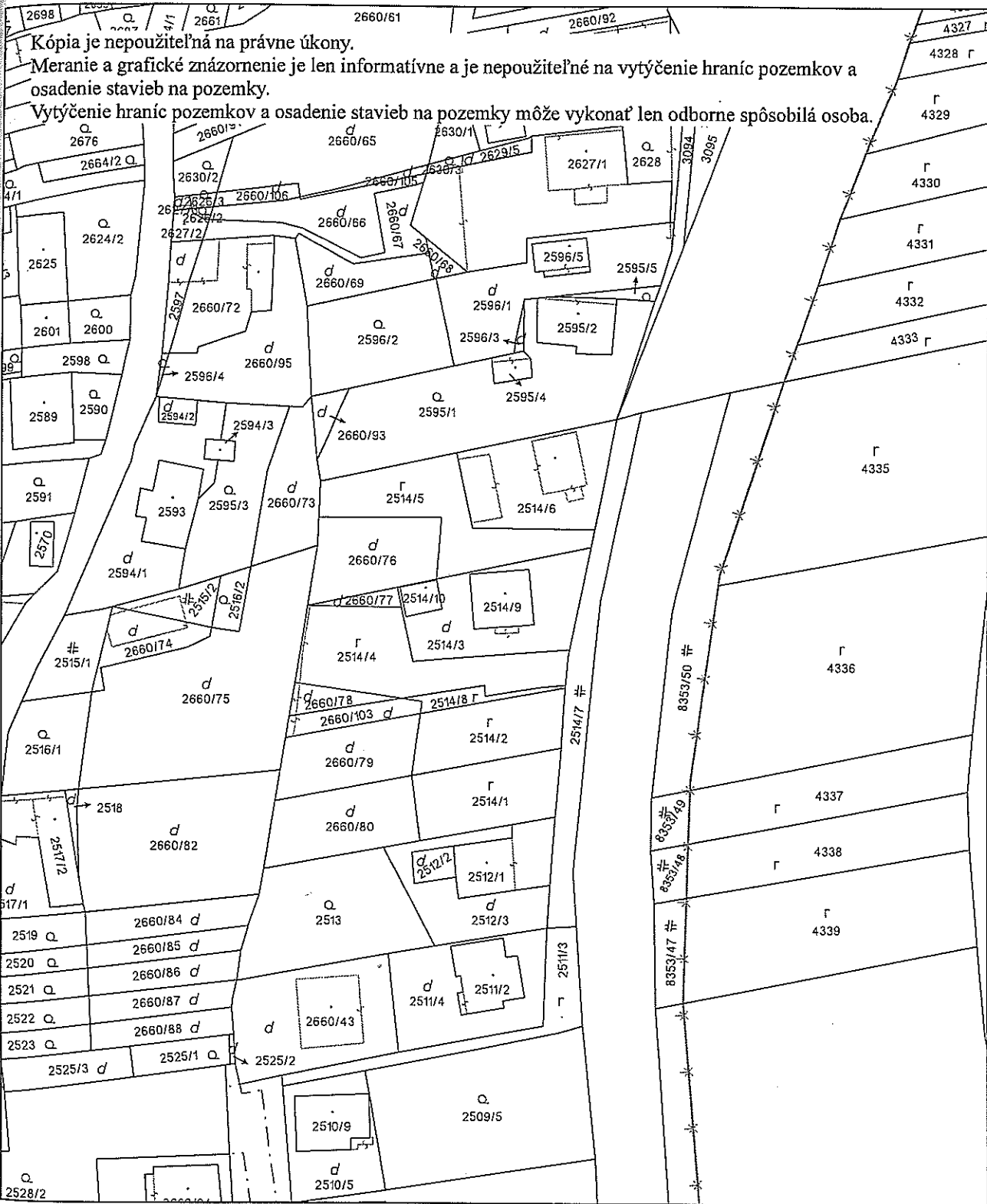
Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

## ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2, 3	Záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava na pozemky C KN parc.č. 2514/3, 2514/4, 2514/9, 2514/10, 2660/77, 2660/78 a na stavby súp. číslo 575 rodinný dom na C KN parc.č. 2514/9, súp. číslo 1885 garáž na C KN parc.č. 2514/10, podľa zmluvy č. 666457/Za/1 (V 179/2021), povolené dňa 11.02.2021 - 53/21
Vlastník poradové číslo 2	Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného SPP - distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava od Exekútorského úradu Zvolen (JUDr. Stacho Chadný) na stavby a pozemky C KN p.č. 2514/3, 2514/4, 2514/9 (č.s. 575 rodinný dom), 2514/10 (č.s.1885 garáž), 2660/77, 2660/78, podľa 350EX 633/23 (Z 3196/2023), zapísané dňa 21.9.2023 - 373/23
Vlastník poradové číslo 3	Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného SPP - distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava, od Exekútorského úradu Zvolen (JUDr. Stacho Chladný), na pozemky a stavby C KN parc.č. 2514/3, 2514/4, 2514/9 (č.súp. 575 rodinný dom), 2514/10 (č.súp. 1885 garáž), 2660/77, 2660/78, podľa 350EX 633/23 (Z 2758/2023), zapísané dňa 02.11.2023 - 438/23;

Výpis je nepoužitelný na právní úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Rimavská Sobota	Obec	Tisovec	Katastrálne územie	Tisovec
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> na parcelu 2514/3					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia	30.4.2024 14:38:25		Bez autorizácie			
Údaje platné k	29.4.2024 18:00:00					

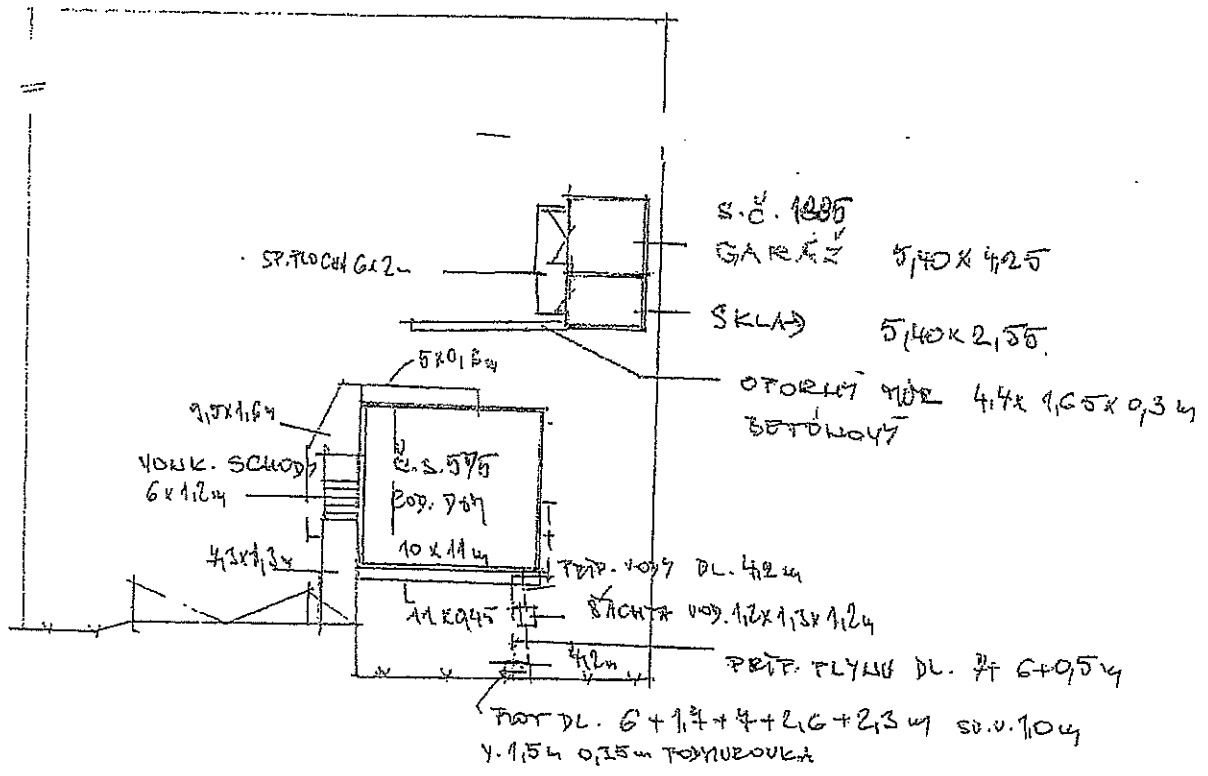


Google Muránska 575

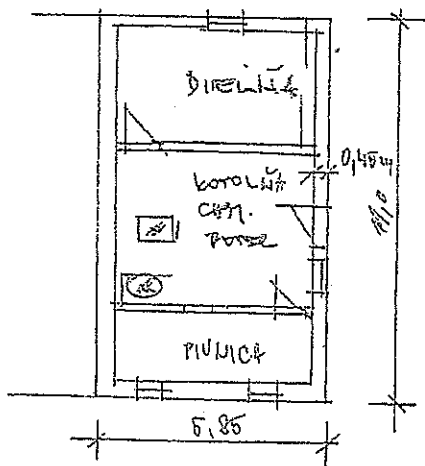


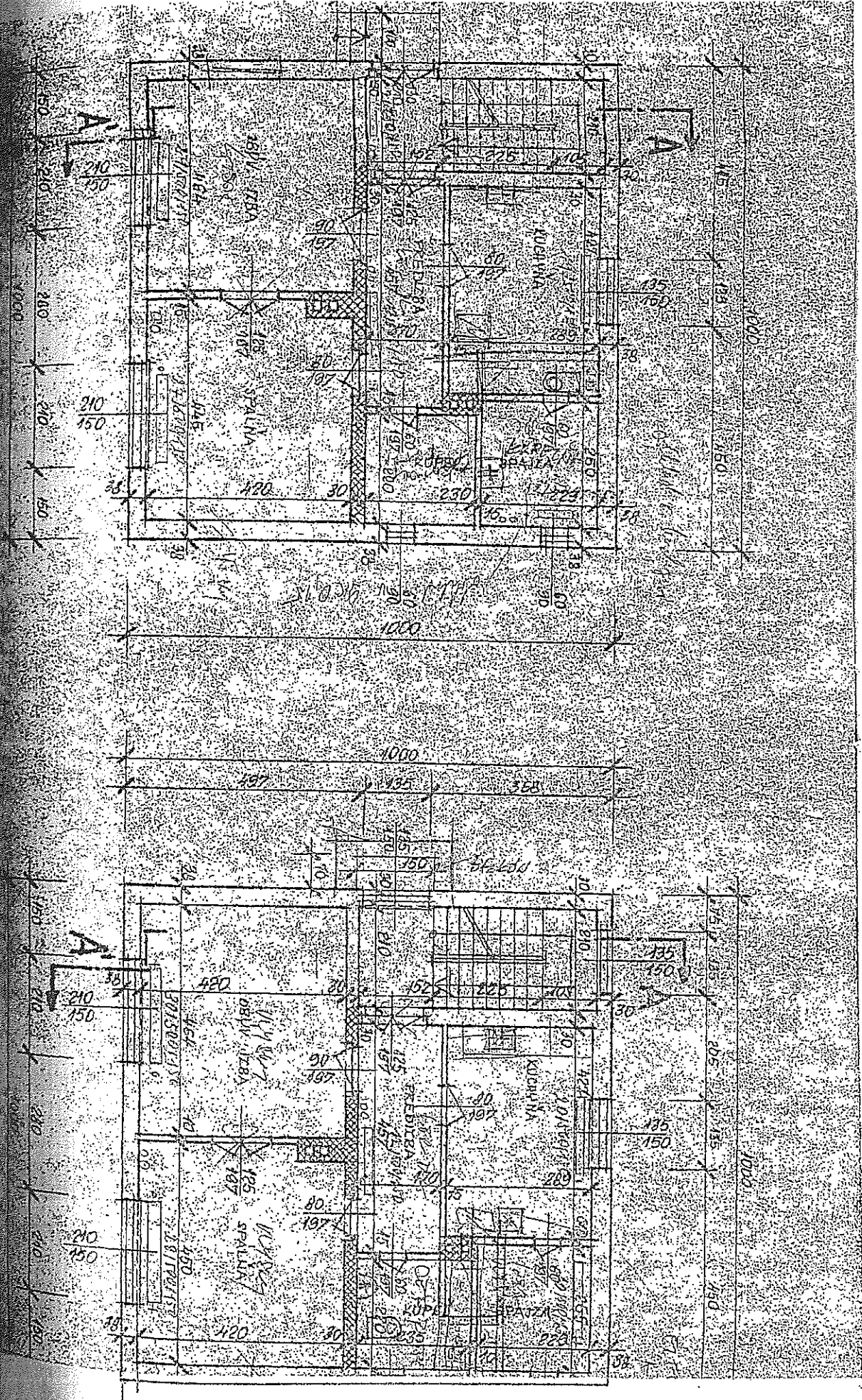
Snímky © 2024 Airbus, CNES / Airbus, Eurosense/Geodis Slovakia, Maxar Technologies, Údaje máp © 2024 200 m

SITUACIŤNÝ NÁČRT <sup>25</sup>



KOD. 707  
 PÁDORŤS ENTECŤNŤ





## PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEL'NOSTI

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

<b>PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1</b>			
<b>Základná špecifikácia:</b>			
<b>Číslo LV: 2191</b>	Okres: Rimavská Sobota Obec: Tisovec Katastrálne územie: Tisovec	Okresný úrad – katastrálny odbor: Rimavská Sobota	
<b>Pozemky parc. reg. „C“:</b>			
<b>Parcelné číslo:</b>	<b>Druh pozemku:</b>	<b>Výmera v m<sup>2</sup>:</b>	<b>Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:</b>
2514/3	Zastavaná plocha a nádvorie	381	
2514/4	Orná pôda	476	
2514/9	Zastavaná plocha a nádvorie	110	
2514/10	Zastavaná plocha a nádvorie	37	
2660/77	Zastavaná plocha a nádvorie	31	
2660/78	Zastavaná plocha a nádvorie	60	
<b>Stavby:</b>			
<b>Súpisné číslo:</b>	<b>Stavba postavená na pozemku parcelné číslo:</b>	<b>Popis stavby:</b>	<b>Druh stavby:</b>
575	2514/9	Rodinný dom	10
1885	2514/10	Garáž	7

### 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 užívateľských 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 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:

.....

**Predmet dražby:**

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

(\*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(\*2) Nehodiace sa prečiarknuť

**Všeobecné údaje o znaleckej obhládke:**

Dátum a čas obhládky stanovený vo výzve dražobníka:	27.05.2024 o 10:00 hod.
Dátum a čas trvania obhládky:	
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhládka nebola umožnená:	20 min.

**Poznámky súdneho znalca a zistený stav:**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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

Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastní/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 nezamlčal dražobníkov 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

\*\*\* Svojím 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](http://www.u9.sk/informacie) v časti Pre dlžníkov.



34

OKRESNÝ NÁRODNÝ VÝBOR - odbor výstavby - v Rimavskej Sobote.

číslo výst. 6865/1971 ..... V Rim. Sobote dňa 20.12.1971

stavbu Pavla Kochana a Jána Kochana, Tisovec -  
stavbu povolenie stavby.

*Rozhodnutie:*

Okresný národný výbor - odbor výstavby v Rimavskej Sobote na základe § 26 vl. nar. č-8/1958 Zb. a vyhl. vlády č. 122/1958 Z. z. pre výstavbu č. 243/57 Ú. v. 4 diel udeľuje

stavbu Pavlovi a Jánovi Kochanovi bytom v .....  
stavbu užívateľ rod. domu ..... č. d. ....

stavbu vystavanú na základe stavebného povolenia vydaného ONV - odborom výstavby  
číslo výst. ~~6865/1971~~ 5303/70 dňa 2.7.1970  
v Rimavskej Sobote číslo: Výst. .... dňa .....

*Dôvody:*

Miestnym šetrením sa zistilo, že stavba je postavená podľa schváleného projektu a vyhovuje podmienkam ustanoveným v stavebnom povolení.

Stavba bola dokončená a stála sa schopnou užívania dňa 17.12.1971  
stavbu omietnúť sokel.

Termín odstránenia závad 30.4.1972

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie odo dňa doručenia do 15 dní prostredníctvom tunajšieho odboru výstavby a techniky SSR útvar v Košiciach.

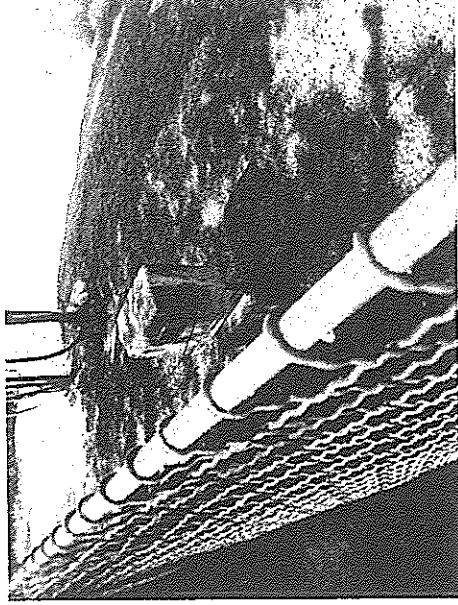
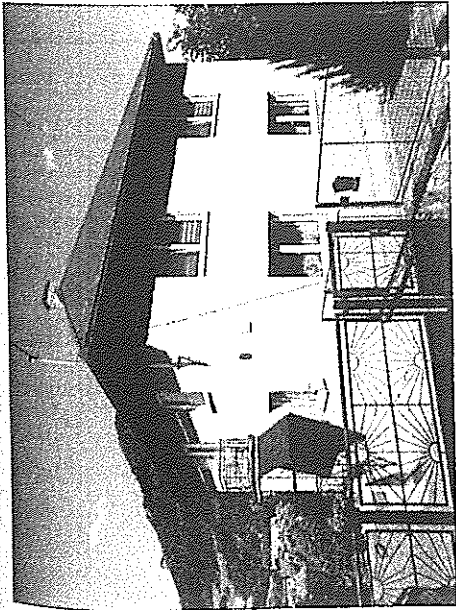
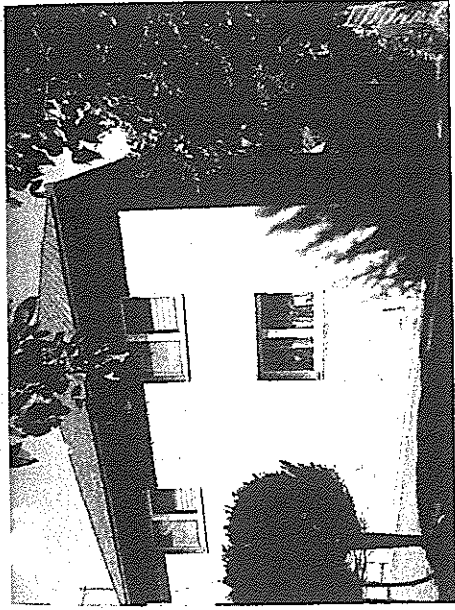
Na čom sa upovedomujú:

stavbu Pavla Kochana a Jána Kochana,  
Okresný národný výbor v Tisovci.



Vedúci odboru:  
Imrich Hartman

*Ulicny pohľad na rodinný dom č.s. 575*





## 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, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 910563

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 80/2024.

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

