

Znalec:

Ing. Mgr. Jana Pecníková

Znalecký odbor: Stavebníctvo

Odvetvia: Pozemné stavby. Odhad hodnoty nehnuteľností

Znalecký odbor: Ekonomía a manažment

Odvetvia: Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling

Saratovská 26/A, 841 02 Bratislava

Kontakt: 0915 863 070, janapecnikova@gmail.com

Zadávatel':

LICITOR group, a.s.

Sládkovičova 6

010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávka): písomná objednávka zo dňa 06.06.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 160/2023

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Rodinný dom súp. č. 235, parc. č. 4676 s príslušenstvom a pozemok parc. ČKN č. 4676 v k. ú. Zlaté Moravce, obec Zlaté Moravce, okres Zlaté Moravce.

Pre účely dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 46 (17)

Počet vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Podľa písomnej objednávky zo dňa 06.06.2023 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností, pričom predmetom znaleckého skúmania je rodinný dom súp. č. 235, parc. č. 4676 s príslušenstvom a pozemok parc. ČKN č. 4676 v k. ú. Zlaté Moravce, obec Zlaté Moravce, okres Zlaté Moravce.

2. Účel znaleckého posudku:

Znalecký posudok je vypracovaný pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 30.06.2023
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 26.07.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 06.06.2023
- Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 06.06.2023
- Čestné prehlásenie p. Anny Nemečekovej a p. Barbory Strákošovej o veku stavby, zo dňa 24.11.2004
- Situačná schéma nehnuteľností

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2961, k. ú. Zlaté Moravce zo dňa 25.07.2023, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy k. ú. Zlaté Moravce zo dňa 25.07.2023, vytvorená cez katastrálny portál
- Znalecký posudok č. 16/2023 zo dňa 20.04.2023, ktorý vypracovala Ing. arch. Alica Tichá (poskytnutý p. Vedejom pri obhliadke)
- Zameranie a nákras skutkového stavu nehnuteľností
- Fotodokumentácia z obhliadky
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; wwwtrh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.upsvr.gov.sk

6. Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 65/2018 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 zo dňa 4.12.2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 zo dňa 1.7.2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. zo dňa 20.07.2018, 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

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z. z 9. júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- 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 posudzovaných veličín a použitých postupov:

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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

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.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej 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 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Pre stanovenie východiskovej hodnoty stavieb sú použité sú 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. štvrtrok 2023.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * K_{PD} \quad [€],$$

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

K_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * K_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

K_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2961 v k. ú. Zlaté Moravce. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

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
4676	674	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 235 evidovanej na pozemku parcelné číslo 4676							
Iné 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 parcélné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
235	4676	10	dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskej povrchu

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

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel
1	Vedej Marián r. Vedej a Ivana Vedejová r. Popeňázniková, Chyzerovecká 20/39, Zlaté Moravce, PSC 953 01, SR, Dátum narodenia: 13.11.1972, Dátum narodenia: 16.11.1979, BSM	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 82/05	
	Iné údaje	
	K spolu vlastníkovi č. 1 (BSM) manželka Vedejová Ivana r. Popeňázniková, Tajovského 2015/48 Zlaté Moravce Súhlas s výmazom časti založených nehm., Z 1700/2010-p.z.828/2010 Kvitancia, Z 620/2021.-č.z.196/21;	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Začatie výkupu záložného práva veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653, formou dobrovoľnej dražby, (V 183/2021), P 413/2022-č.z.29/23;	-

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Pod V 183/2021 sa zriaďuje záložné právo na zabezpečenie pohľadávky pre Slovenskú sporiteľňu, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO:00151653 na nehm.CKN p.č.4676, zast.pl.o vým.674m2, dom s.č.235 na CKN p.č.4676, na základe zmluvy o splátkovom úvere č.5175834245. Ostatné údaje uvedené v listine.-č.z.194/21;

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Obhliadka nehnuteľností naplánovaná na deň 21.06.2023 o 15,00 hod sa nekonala z dôvodu neprítomnosti vlastníka. Riadna obhliadka nehnuteľností sa konala dňa 30.06.2023, pričom na obhliadke sa zúčastnil vlastník nehnuteľnosti p. Vedej, ktorý poskytol znalkyni informácie o nehnuteľnosti. V rámci obhliadky bolo vykonané zameranie a fotodokumentácia.

d) Technická dokumentácia:

Vlastníkom hodnotených nehnuteľností bol znalkyni poskytnutý znalecký posudok č. 16/2023, ktorý vypracovala Ing. arch. Alica Tichá, ktorý obsahuje schematické pôdorysy nehnuteľností. Poskytnuté pôdorysy boli porovnané so skutkovým stavom, rozdiely v dispozičnom riešení nehnuteľností pri obhliadke zistené neboli.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely zistené neboli.

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

Stavby

Rodinný dom, s.č. 235, p.č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce

Drobné stavby

Hospodárska budova, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce

Letná kuchyňa so skladoom, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce

Uličný plot, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce

Studňa, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce

Vonkajšie úpravy

Prípojka vody, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce

Vodomerná šachta, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce

Prípojka kanalizácie, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce

Prípojka NN, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce

Spevnená plocha, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce

Pozemky

Pozemok, k.ú. Zlaté Moravce - parc. č. 4676 (674 m²)

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom, s.č. 235, p.č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce

Hodnoteným je rodinný dom súp. č. 235, ktorý je postavený pozemku parc. č. 4676 v k.ú. Zlaté Moravce, obec Zlaté Moravce, okres Zlaté Moravce.

Podľa predloženého čestného prehlásenia predchádzajúcich majiteľiek rodinného domu bola pôvodná stavba rodinného domu daná do užívania v roku 1925 a prístavba v roku 1969.

Objekt je prístupný po verejnej spevnenej komunikácii, je napojený na verejný vodovod, elektrorozvod a kanalizáciu.

Rodinný dom je prízemný bez podpivničenia, pôdorysného tvaru písmena "L", zastrešený je valbovou strechou. Podkrovie nie je obytné.

Dispozičné riešenie:

Prízemie rodinného domu sa skladá z pôvodnej časti domu, ktorá obsahuje tri izby, kuchyňu, kúpeľňu, chodbu a komoru s kotoľňou. Prístavba sa skladá zo vstupnej verandy a jednej izby.

Stavebnotechnické riešenie:

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Strecha - krovy - väznicové valbové; krytiny strechy na krove - pálené škridle, obyčajné dvojdrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit a vápenné štukové
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové; vnútorné keramické obklady - prevažnej časti kúpeľne nad 1,35 m výšky; - kuchyne za kuchynskou linkou
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené osadené do drevených obložkových a oceľových zárubní; okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením a drevené dvojité; vonkajšie rolety - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností - veľkoplšné parkety (laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - odsávač pár (kuchynská linka nebola v čase obhliadky nainštalovaná)
- Vybavenie kúpeľní - keramické umývadlo; - sprchovací kút; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla, WC kombi
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením

Rodinný dom je primerane udržiavaný, je v dobrom stavebnotechnickom stave. V roku 2013 bola vykonaná rekonštrukcia kúpeľne s WC a rozvodov vody a kanalizácie, v roku 2007 vykurovania, v roku 2015 bola vymenená väčšina okien za plastové a vchodové dvere do domu, v roku 2015 bola zrekonštruovaná elektroinštalácia, v roku 2020 boli vyhotovené nové podlahové krytiny v obytnej časti domu.

Vzhľadom na vykonané rekonštrukčné práce v rodinnom dome je opotrebovanie vypočítané analytickou metódou, ktorá zohľadňuje vek a životnosť jednotlivých stavebných konštrukcií a prvkov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. NP	1925	23,10*5,30	122,43	
1. NP	1969	3,95*5,25+3,50*3,45	32,81	
Spolu 1. NP			155,24	120/155,24=0,773

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
3	Podmurovka	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195

	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	55
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	7255

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40

39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	725

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7255 + 725 * 0,773)/30,1260$	259,42

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	10,81	1925	175	98	6,05
2	Zvislé konštrukcie	19,22	1925	140	98	13,45
3	Stropy	9,50	1925	140	98	6,65
4	Zastrešenie bez krytiny	7,81	1925	120	98	6,38
5	Krytina strechy	8,38	1969	80	54	5,66
6	Klmpiarske konštrukcie	0,94	1969	80	54	0,63
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	2015	50	8	0,80
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,13	1969	80	54	2,11
9	Vnútorne keramické obklady	1,19	2013	40	10	0,30
10	Schody	0,00	1925	0	0	0,00
11	Dvere	1,69	1969	60	54	1,52
12	Vráta	0,00	1925	0	0	0,00
13	Okná	6,63	2015	50	8	1,06
14	Povrchy podláh	6,31	2020	40	3	0,47
15	Vykurovanie	7,38	2007	50	16	2,36
16	Elektroinštalácia	6,50	2015	50	8	1,04

17	Bleskozvod	0,00	1925	0	0	0,00
18	Vnútorý vodovod	1,38	2013	50	10	0,28
19	Vnútorá kanalizácia	0,25	2013	50	10	0,05
20	Vnútorý plynovod	0,00	2016	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,81	2013	30	10	0,27
22	Vybavenie kuchýň	0,38	1969	55	54	0,37
23	Hygienické zariadenia a WC	1,38	2013	30	10	0,46
24	Výťahy	0,00	1925	0	0	0,00
25	Ostatné	1,31	1969	60	54	1,18
	Opotrebenie					51,09%
	Technický stav					48,91%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1925		
Východisková hodnota	259,42 €/m ² *155,24 m ² *3,547*1,00	142 846,06
Technická hodnota	48,91% z 142 846,06	69 866,01

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	142 846,06	69 866,01
Spolu	142 846,06	69 866,01

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Hospodárska budova, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce

Za rodinným domom je postavená hospodárska časť, v čase obhliadky nevyužívaná a v zanedbanom stavebnotechnickom stave. Objekt bol pravdepodobne postavený v čase výstavby pôvodnej časti rodinného domu, t.j. v roku 1925.

Objekt je prízemný, obdĺžnikového pôdorysného tvaru, zastrešený je pultovou strechou. Pozostáva z dvoch miestností samostatne prístupných zo dvora.

Technické riešenie:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - azbestocementové vlnovky
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hrubá omietka
- Výplne otvorov - dvere - drevené zvlakové
- Podlahy - hrubé betónové

Objekt je bez údržby, zastrešenie a omietky sú poškodené. Murivo bez omietky postupne zvetráva. Základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 105 rokov, opotrebovanie je vypočítané lineárnou metódou.

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	1925	3,80*5,30+3,00*4,65	34,09	18/34,09=0,528

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3150

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3150 + 0 * 0,528)/30,1260$	104,56

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	98	7	105	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$104,56 \text{ €/m}^2 * 34,09 \text{ m}^2 * 3,547 * 1,00$	12 643,11
Technická hodnota	6,67% z 12 643,11	843,30

2.2.2 Letná kuchyňa so skladosm, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce

V dvorovej časti pozemku sa nachádza stavba letnej kuchyne a skladu, v čase obhliadky nevyužívaná. Čas výstavby, vzhľadom na materiálovo-konštrukčné riešenie objektu a jeho súčasný stavebnotechnický stav, odhadujem približne na rok 1960.

Objekt je prízemný, obdĺžnikového pôdorysného tvaru, zastrešený je pultovou strechou. Pozostáva z časti letnej kuchyne so špajzou a skladu.

Technické riešenie:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhlľadom
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - azbestocementové vlnovky; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - dvojité rámové (von a dnu otvárate)
- Podlahy - cementový poter
- Vnútorné vybavenie - umývadlo s batériou
- Vykurovanie - lokálne vykurovanie na tuhé palivá obyčajné (CLUB a pod.)
- Vnútorné rozvody vody - len studenej
- Vnútorné rozvody kanalizácie - z kuchyne
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky

Objekt je v stavebnotechnickom stave primeranom veku, údržba v súčasne dobe nie je vykonávaná. Základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 80 rokov, opotrebovanie je vypočítané lineárnou metódou.

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]	kZP
1. NP	1960	3,70*10,45	38,67	18/38,67=0,465

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.4 dvojité rámové (von a dnu otvárateľné)	150
14	Podlahy	

	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
16	Rozvod vody	
	16.2 len studenej	25
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4660

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia	
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30
24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania	
	24.1.e lokálne vykurovanie na tuhé palivá obyčajné (CLUB a pod.) (1 ks)	165
25	Vnútorne vybavenie	
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70
	Spolu	265

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4660 + 265 * 0,465)/30,1260$	158,77

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1960	63	17	80	78,75	21,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$158,77 \text{ €/m}^2 * 38,67 \text{ m}^2 * 3,547 * 1,00$	21 777,29
Technická hodnota	$21,25\% \text{ z } 21\ 777,29$	4 627,67

2.2.3 Uličný plot, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce

Z uličnej strany je pozemok ohradený plotom, ktorý je založený na betónovom základe, podmurovka je betónová, výplň plotu je z ocelevej tyčoviny v ráme. V oplotení je osadená oceľová bránka a brána.

Odhadujem, že plot bol vybudovaný pravdepodobne v roku 1970, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 70 rokov.

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	12,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	12,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	15,60m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 12 m
Pohľadová plocha výplne: 12*1,3 = 15,60 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Uličný plot, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Mpravce	1964	59	11	70	84,29	15,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(12,00m * 53,98 €/m + 15,60m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 246,80 €/ks + 1ks * 134,44 €/ks) * 3,547 * 1,00$	4 448,87
Technická hodnota	15,71 % z 4 448,87 €	698,92

2.2.4 Studňa, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce

Kopaná studňa sa nachádza pred letnou kuchyňou, hĺbka približne 5 m, priemer betónových skruží 1000 mm.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

Typ: kopaná
Hĺbka: 5 m
Priemer: 1000 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce	1960	63	37	100	63,00	37,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 314,68 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 3,547 * 1,00$	2 561,40
Technická hodnota	37,00 % z 2 561,40 €	947,72

2.2.5 Prípojka vody, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce

Rodinný dom je zásobovaný vodou z verejného vodovodu prípojkou z plastových rúr. Bola vybudovaná v roku 2007. Základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce	2007	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,547 * 1,00$	1 177,32
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 1\,177,32 \text{ €}$	800,58

2.2.6 Vodomerná šachta, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce

Vodomerná šachta je betónová s oceľovým poklopom, vybavená je vodomernou súpravou.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,10 * 1,10 * 1,60 = 1,94 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce	2007	16	49	65	24,62	75,38

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,94 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,547 * 1,00$	1 749,68
Technická hodnota	$75,38 \% \text{ z } 1\,749,68 \text{ €}$	1 318,91

2.2.7 Prípojka kanalizácie, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce

Rodinný dom je odkanalizovaný do verejnej kanalizácie kanalizačnou prípojkou z plastových rúr. Vybudovaná bola v roku 2007, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

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: 6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,547$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce	2007	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,547 * 1,00$	374,35
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 374,35 \text{ €}$	254,56

2.2.8 Prípojka NN, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce

RD je napojený na elektrickú rozvodnú sieť vzdušnou prípojkou NN. Základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 70 rokov, prípojka bola vybudovaná v roku 1969, vedie na strechu prístavby.

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.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná AIFe

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	9,56 €/bm
Počet merných jednotiek:	10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,547$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce	1969	54	16	70	77,14	22,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 3,547 * 1,00$	565,04
Technická hodnota	22,86 % z 565,04 €	129,17

2.2.9 Spevnená plocha, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce

Prístupový chodník k rodinnému domu a spevnené plochy v dvorovej časti pozemku sú z monolitického betónu. Spevnené plochy boli vybudované v roku 1974, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 60 rokov.

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:	$3,0*4,0+1,0*5,2+1,4*3,5+1,15*4,00+3,5*3,1 = 37,55 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,547$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce	1974	49	21	70	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	37,55 m ² ZP * 8,63 €/m ² ZP * 3,547 * 1,00	1 149,43
Technická hodnota	30,00 % z 1 149,43 €	344,83

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom, s.č. 235, p.č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce	142 846,06	69 866,01
Drobné stavby		
Hospodárska budova, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce	12 643,11	843,30
Letná kuchyňa so skladom, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce	21 777,29	4 627,67
Celkom za Drobné stavby	34 420,40	5 470,97
Uličný plot, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce	4 448,87	698,92
Studňa, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce	2 561,40	947,72
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce	1 177,32	800,58
Vodomerná šachta, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce	1 749,68	1 318,91
Prípojka kanalizácie, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce	374,35	254,56
Prípojka NN, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce	565,04	129,17
Spevnená plocha, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce	1 149,43	344,83
Celkom za Vonkajšie úpravy	5 015,82	2 848,05
Celkom:	189 292,55	79 831,67

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,54. Koeficient zohľadňuje faktory, ktoré vplyvajú na hodnotu nehnuteľnosti. Koeficient vypočítam tak, že priemerný koeficient predajnosti (trieda III.) lineárne interpolujem v rozsahu +200% (trieda I.) do -90% (trieda V.) Vplyv jednotlivých faktorov na všeobecnú hodnotu v mieste a v čase predmetnej nehnuteľnosti je podrobnejšie popísaný v analýze polohy a v analýze využitia nehnuteľnosti.

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Hodnotený rodinný dom sa nachádza v okrese Zlaté Moravce, obci Zlaté Moravce, k.ú. Zlaté Moravce v obytnej časti obce. V okolí sa nachádzajú rodinné domy bežného štandardu.

Okresné mesto Zlaté Moravce má približne 12000 obyvateľov. Mesto sa nachádza na severnom okraji Podunajskej pahorkatiny, na rozhraní Pohronského Inovca a Tribča, v údolí Žitavy. Mestom prechádza cesta II/511, ktorá križuje južne od mesta vedúcu cestu I/65 a rýchlostnú cestu R1. Križujú sa tu železničné trate Leopoldov – Kozárovce a Nové Zámky – Zlaté Moravce. Nachádza sa 29 km východne od Nitry, 19 km severne od Vrábľov, 27 km severozápadne od Levíc, 26 km západne od Novej Bane a 36 km južne od Partizánskeho.

V meste je komplexná občianska vybavenosť, základné a stredné školstvo, kultúrne a športové zariadenia, kostoly, pošta, pobočky bánk, dobre vybudovaná sieť obchodov a služieb obyvateľstvu.

V meste je možnosť napojenia na verejný vodovod, plynovod, elektrorozvod, kanalizáciu a telekomunikačné siete. Rodinný dom nie je napojený na verejný rozvod v plynu.

Hustota obyvateľstva je v danom mieste priemerná, nachádzajú sa tu prevažne jednobytové rodinné domy.

Prístup k objektu je po verejnej ceste. Rodinný dom je postavený na rovinnom teréne, má priemerné dispozičné riešenie, stavebnotechnický stav rodinného domu je dobrý.

Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám je na východ a čiastočne na juh.

Na pozemku nie je rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu.

Evidovaná miera nezamestnanosti pre okres Zlaté Moravce je podľa posledných známych údajov Štatistického úradu SR do 5% (jún 2023 - 2,36%).

Podľa informácií z realitných kancelárií a internetu je dopyt po podobných nehnuteľnostiach nižší ako je ich ponuka (v čase ohodnotenia je na realitných portáloch cca 50 ponúk na predaj rodinných domov).

Kvalitu životného prostredia v okolí rodinného domu hodnotím ako bežný hluk a prašnosť z dopravy.

Vzhľadom na lokalitu, stavebnotechnické a dispozičné riešenie celkove nehnuteľnosť hodnotím ako priemernú.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti: Nehnuteľnosť je určená na bývanie. Zmenu účelu využitia nepredpokladám.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Zriadené záložné právo na zabezpečenie pohľadávky pre Slovenskú sporiteľňu, a.s.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,54

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,540 + 1,080)	1,620
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,080

III. trieda	Priemerný koeficient	0,540
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,297
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,540 - 0,486)	0,054

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,297	13	3,86
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,540	30	16,20
	časť obce vhodné k bývaní situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	II.	1,080	8	8,64
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,620	7	11,34
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,540	6	3,24
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	1,620	10	16,20
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,620	9	14,58
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,080	6	6,48
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,540	5	2,70
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,620	6	9,72
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,080	7	7,56
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	1,080	7	7,56
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	II.	1,080	10	10,80
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				

14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,054	8	0,43
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,540	9	4,86
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,540	8	4,32
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,054	7	0,38
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,054	4	0,22
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,540	20	10,80
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	139,89

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 139,89 / 180$	0,777
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 79\,831,67 \text{ €} * 0,777$	62 029,21 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok, k.ú. Zlaté Moravce

Hodnoteným je pozemok parc. č. 4676 o výmere 674 m² vedený ako zastavaná plocha a nádvorie v okrese Zlaté Moravce, obec Zlaté Moravce, v k. ú. Zlaté Moravce, situovaný v zastavanom území obce, zapísaný na liste vlastníctva č. 2961.

Na pozemku sa nachádza stavba rodinného domu súp. 235, drobné stavby, prípojky IS, dvor a záhrada. Zlaté Moravce sú okresné mesto s počtom obyvateľov približne 12 tis. Pozemok sa nachádza v lokalite so zástavbou rodinných domov bežného štandardu, prístup je z Chyzerovickej ul. Pozemok je rovinatý. Napojenie je nožné na miestne rozvody vody, kanalizácie elektrickej energie, plynu a telekomunikačné siete. Doprava je zabezpečená autobusovou a železničnou dopravou, možné je využitie MHD a taxislužby. Veľmi dobré je napojenie na rýchlostnú cestu R1. V meste je komplexná občianska vybavenosť. Povyšujúcim faktorom je vhodný tvar a výmera pozemku pre daný druh zástavby. Redukujúce faktory sa nevyskytujú.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4676	zastavaná plocha a nádvorie	674,00	1/1	674,00

Obec:

Zlaté Moravce

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny na predmestiach miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy so štandardným vybavením,	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	3,9000
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,9000$	38,84 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 4676	$674,00 \text{ m}^2 * 38,84 \text{ €/m}^2 * 1/1$	26 178,16
Spolu		26 178,16

III. ZÁVER

Podľa písomnej objednávky zo dňa 06.06.2023 bolo znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súp. č. 235, parc. č. 4676 s príslušenstvom a pozemku parc. ČKN č. 4676 v k. ú. Zlaté Moravce, obec Zlaté Moravce, okres Zlaté Moravce.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom, s.č. 235, p.č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce	54 285,89
Drobné stavby	
Hospodárska budova, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce	655,24
Letná kuchyňa so skladom, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce	3 595,70
Spolu za Drobné stavby	4 250,94
Uličný plot, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce	543,06
Studňa, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce	736,38
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce	622,05
Vodomerná šachta, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce	1 024,79
Prípojka kanalizácie, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce	197,79
Prípojka NN, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce	100,37
Spevnená plocha, parc. č. 4676, k.ú. Zlaté Moravce	267,93
Spolu za Vonkajšie úpravy	2 212,93
Spolu stavby	62 029,21
Pozemky	
Pozemok, k.ú. Zlaté Moravce - parc. č. 4676 (674 m ²)	26 178,16
Všeobecná hodnota celkom	88 207,37
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	88 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatosemtisícdevsto Eur	

V Bratislave, dňa 10.08.2023



Ing. Mgr. Jana Pecníková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 06.06.2023
2. Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 06.06.2023
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2961, k. ú. Zlaté Moravce zo dňa 25.07.2023, vytvorený cez katastrálny portál
4. Kópia z katastrálnej mapy k. ú. Zlaté Moravce zo dňa 25.07.2023, vytvorená cez katastrálny portál
5. Čestné prehlásenie p. Anny Nemečekovej a p. Barbory Strákošovej o veku stavby, zo dňa 24.11.2004
6. Situačná schéma nehnuteľností
7. Schematický pôdorys rodinného domu
8. Schematický pôdorys letnej kuchyne so sklodom
9. Fotodokumentácia z obhliadky
10. Údaje z internetu www.reality.sk

Objednávka
na vypracovanie znaleckého posudku
(D 400723)

Zadávatel': **LICITOR group, a.s. (dražobník)**
Sládkovičova 6
010 01 Žilina
IČO: 36 421 561
DIČ: 202 1857 310
IČ DPH: SK 2021857310
Zapísaný v OR OS Žilina vložka 10476/L

Kontakt: Tel: 041/763 22 34
Fax: 041/700 31 27

Spracovateľ: **Ing. Mgr. Jana Pecníková, ID: 912 652**
Znalec pre odhad hodnoty nehnuteľností

mobil: 0915/863 070
e-mail: janapecnikova@gmail.com

Predmet ocenenia:
Predmetom ocenenia je nasledovná nehnuteľnosť:

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia :			
Číslo LV :	Okres :	Okresný úrad, katastrálny odbor :	
	Obec :		
	Katastrálne územie :		
2961	Zlaté Moravce	Zlaté Moravce	
	Zlaté Moravce		
	Zlaté Moravce		
Pozemky : parcely registra „C“			
Parcelné číslo :	Druh pozemku :	Výmera v m2 :	poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO -EL :
4676	Zastavaná plocha a nádvorie	674	-
Stavby :			
Súpisné číslo	Stavba postavená na parcele číslo :	Charakteristika :	Druh stavby :
235	4676	Dom	10

Účel: stanovenie VŠH nehnuteľnosti pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653.

Požadovaný počet vyhotovení: odovzdať 5 vyhotovení poštou na adresu:
LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Fotografie a znalecký posudok žiadame doručiť aj v elektronickej podobe na CD nosiči. Zároveň žiadame aby súčasťou elektronickej verzie posudku bola aj fotografia nehnuteľnosti v celku, odfotená v minimálnom rozlíšení 1600x1200 pixelov (min. 10 x foto reprezentatívnej povahy). Podmienkou úhrady faktúry je dodanie znaleckého posudku s prílohami v potrebnom počte vyhotovení vrátane jedného vyhotovenia v elektronickej podobe a v prípade, že nebude tak vykonané dražobník bezodkladne upovedomí o tom znalca s tým, že k úhrade faktúry dôjde až po splnení podmienky dodania potrebného počtu vyhotovení znaleckého posudku.

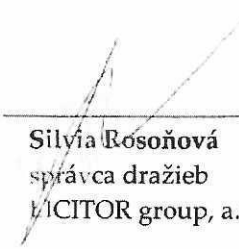
- PRÍLOHY k posudku tj. (pôdorysy – formát JPG, fotodokumentácia – formát JPG, list vlastníctva – formát PDF), žiadame doručiť v elektronickej podobe na CD nosiči spolu so znaleckým posudkom, tzn. osobitne napáliť súbor pre prílohy a osobitne pre znalecký posudok.

POUČENIE:

Vlastník je povinný v zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, po predchádzajúcej výzve strpieť obhliadku predmetu dražby a vykonanie ohodnotenia. Rovnako uvedená povinnosť vyplýva i z ustanovenia § 75 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení - ďalej len „ZKR“) zakotvujúci povinnosť osôb, ktoré majú u seba listiny alebo majetok súvisiaci s konkurzom tieto vydať alebo umožniť správcovi nahliadnutie do nich prípadne ich obhliadnuť. Najmä je povinný vydať záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu a poskytnúť akúkoľvek inú súčinnosť. Rovnakú povinnosť má aj tretia osoba, ktorá má záloh alebo doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu u seba.

Požadovaný termín vyhotovenia: do 28.6.2023

V Žiline, dňa 6.6.2023


Silvia Rosoňová
správca dražieb
LICITOR group, a.s.

VÝZVA NA POSKYTNUTIE SÚČINNOSTI PRI OBHLIADKE PREDMETU

ZÁLOŽNÉHO PRÁVA

400723

V zmysle ustanovenia § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka a § 12 ods.2 zákona č. 527/ Z.z. o dobrovoľných dražbách Vás

VYZÝVAME

- I. na poskytnutie súčinnosti pri vykonaní ohodnotenia predmetu dražby. Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 21.06.2023 o 15:00 hod..

Účasť vlastníkov alebo inej splnomocnenej osoby disponujúcej prístupom (kľúčmi) k predmetu záložného práva je nevyhnutná a povinná.

Účel: stanovenie VŠH nehnuteľnosti pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653.

Predmet ocenenia:

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia :			
Číslo LV :	Okres :	Okresný úrad, katastrálny odbor :	
	Obec :		
	Katastrálne územie :		
2961	Zlaté Moravce	Zlaté Moravce	
	Zlaté Moravce		
	Zlaté Moravce		
Pozemky : parcely registra „C“			
Parcelné číslo	Druh pozemku :	Výmera v m2 :	poznámky – charakteristika – príslušnosť k ZÚO –EL :
4676	Zastavaná plocha a nádvorie	674	-
Stavby :			
Súpisné číslo :	Stavba postavená na parcele číslo :	Charakteristika :	Druh stavby :
235	4676	Dom	10

Uvedená povinnosť Vám vyplýva z ustanovenia § 151m ods. 4 OZ, ktorá ustanovuje záložcovi povinnosť strpieť výkon záložného práva ako i povinnosť poskytnutia súčinnosti záložnému veriteľovi potrebnú na výkon záložného práva.

Najneskôr pri vykonaní obhliadky predložte dokumentáciu k nehnuteľnostiam, najmä kolaudačné rozhodnutia, potvrdenia o veku stavby, kúpne zmluvy a podobne.

VÝZVA NA POSKYTNUTIE SÚČINNOSTI PRI OBHLIADKE PREDMETU

ZÁLOŽNÉHO PRÁVA

400723

- II. Zároveň si Vás dovoľujeme požiadať o oznámenie všetkých významných skutočností, ktoré sú Vám známe o právnom a faktickom stave predmetu dražby, najmä Vás žiadame o predloženie všetkých nájomných zmlúv a oznámenie podstatných informácií o ostatných právach a záväzkoch viaznucich na predmete dražby, všetko v lehote 7 dní od doručenia výzvy.
- III. Rovnako nám do 7 dní od doručenia tejto výzvy oznámte miesto, kde máte hlásený trvalý pobyt a v rovnakej lehote nám oznámte aj všetky zmeny miesta Vášho trvalého pobytu.
- IV. V súvislosti s komunikáciou a oznamovaním dôležitých skutočností si Vás dovoľujeme požiadať o neodkladné poskytnutie Vášho telefónneho čísla, ktoré nám môžete oznámiť na tel. č. **041/7632234**.
- V. V prípade, ak máte záujem Vašu pohľadávku uhradiť, aktuálna výška pohľadávky vrátane príslušenstva Vám bude oznámená na:
- tel. č.: + 421 41 763 22 34 alebo
 - mob. č.: + 421 905 350 030 alebo
 - mailom: drazby@licitor.sk

Príslušenstvo pohľadávky predstavujú účelne vynaložené náklady na materiálne a organizačné zabezpečenie prípravy a priebehu dražby pozostávajúce z odmeny dražobníka a nákladov dražby v zmysle Zmluvy o vykonaní dražby č. D 400723, uzatvorenej medzi záložným veriteľom a dražobníkom, príslušenstvom pohľadávky sú aj náklady spojené s jej uplatnením, ako i v zmysle zákona 527/2002 Z.z o dobrovoľných dražbách a § 151 I ods. 3. OZ aj jeho hotové výdavky a účelne vynaložené náklady na vymoženie predmetnej pohľadávky (ďalej len „pohľadávka“).

Výška účelne vynaložených nákladov na materiálne a organizačné zabezpečenie prípravy a priebehu dražby nie je v tejto fáze výkonu záložného práva konečná a v priebehu výkonu záložného práva sa bude navyšovať o náklady súvisiace s jednotlivými dražobnými úkonmi. Výška sa teda mení v závislosti od fázy organizácie dobrovoľnej dražby.

POUČENIE:

Podľa ustanovenia § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách ste povinný ako záložca - vlastník predmetu dražby po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby.

V Žiline, dňa 6.6.2023

Silvia Rosňová
správca dražieb
LICITOR group, a.s.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 407 Zlaté Moravce Dátum vyhotovenia : 25.7.2023
 Obec : 500968 Zlaté Moravce Čas vyhotovenia : 11:43:05
 Katastrálne územie : 873438 Zlaté Moravce Údaje platné k : 24.7.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2961

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
4676	674	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 235 evidovanej na pozemku parcelné číslo 4676							
Iné 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
235	4676	10	dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Vedej Marián r. Vedej a Ivana Vedejová r. Popeňazníková, Chyzerovecká 20/39, Zlaté Moravce, PSČ 953 01, SR, Dátum narodenia: 13.11.1972, Dátum narodenia: 16.11.1979, BSM	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 82/05	
	Iné údaje	
	K spoluvlastníkovi č.1 (BSM) manželka Vedejová Ivana r. Popeňazníková, Tajovského 2015/48 Zlaté Moravce Súhlas s výmazom časti založených nehnut., Z 1700/2010-p.z.828/2010 Kvitancia, Z 620/2021.-č.z.196/21;	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Začatie výkonu záložného práva veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653, formou dobrovoľnej dražby, (V 183/2021), P 413/2022-č.z.29/23;	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Pod V 183/2021 sa zriaďuje záložné právo na zabezpečenie pohľadávky pre Slovenskú sporiteľňu, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO:00151653 na nehn.CKN p.č.4676, zast.pl.o vým.674m2, dom s.č.235 na CKN p.č.4676, na základe zmluvy o splátkovom úvere č.5175834245. Ostatné údaje uvedené v listine.-č.z.194/21;

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Zlaté Moravce	Obec	Zlaté Moravce	Katastrálne územie	Zlaté Moravce
	Číslo zákazky	Vektorová mapa		Mierka	1:1000	
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 4676					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia	25.7.2023 11:43:34		Bez autorizácie			
Údaje platné k	24.7.2023 18:00:00					

ČESTNÉ PŘEHÁSENÍ

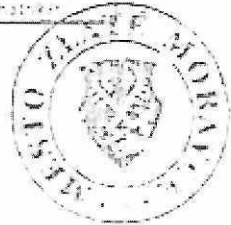
Dělo: výpis z knihy matriky narození, narození: Anna Němečková, nar. 21. 7. 1947, bytem Zlaté Moravce, Látkového 37
Barbora Strákosová, nar. 5. 7. 1934, bytem Zlaté Moravce, Sládkovičova 153
v úste přehášená, že poslední starba rodinného domu s příjím. číslem 235, postavená na parcele č. 4076 se stala užívání schopnou v r. 1925 a přístavba k rodinnému domu se stala užívání schopnou v r. 1969

Z Zlaté Moravce dne 24. 11. 2004

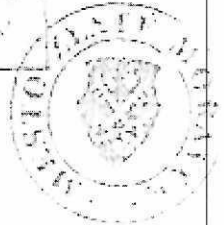
Strákosová

Anna

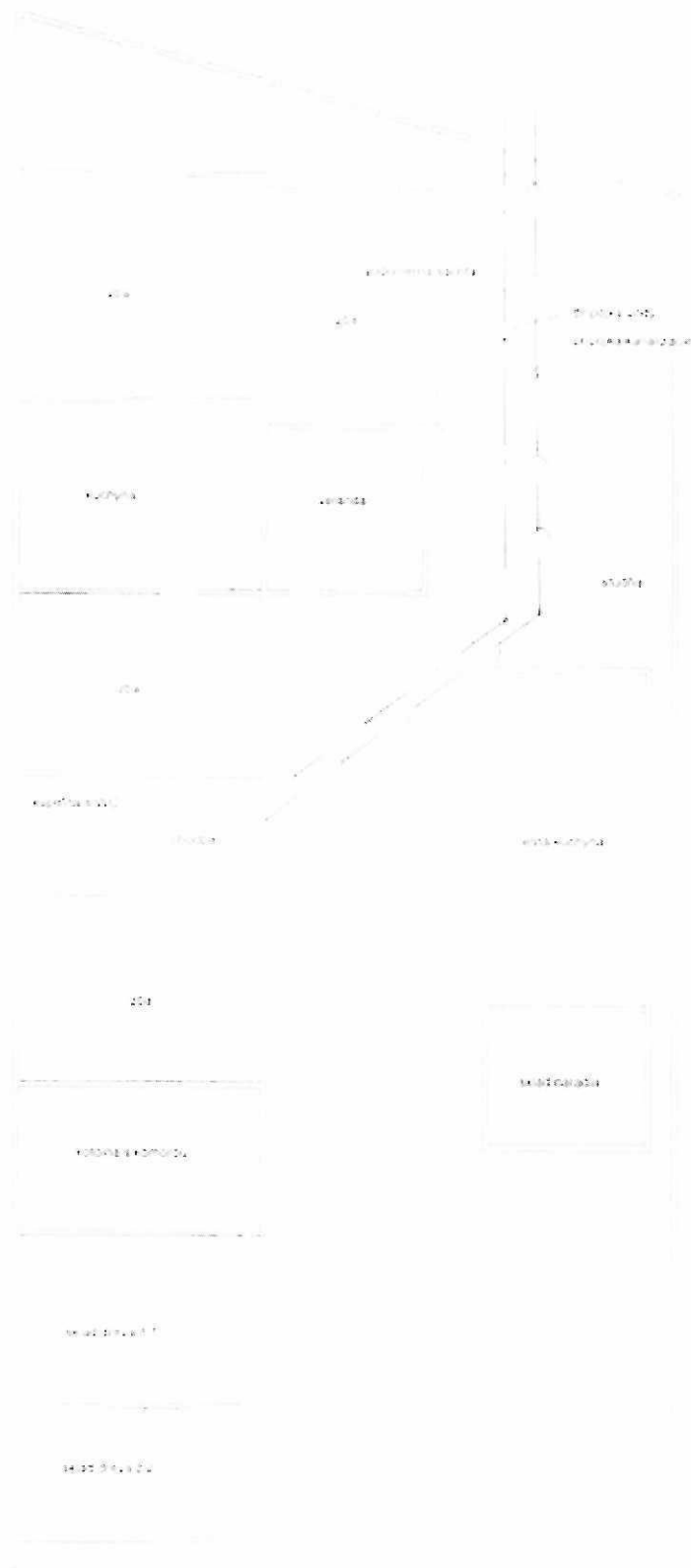
MĚSTO ZLATÉ MORAVCE - MĚSTO ÚSTÍ
Městský úřad Zlaté Moravce - Město Ústí
Matrika narození
Výpis z knihy matriky narození
číslo 235
24. 11. 2004
Matrika

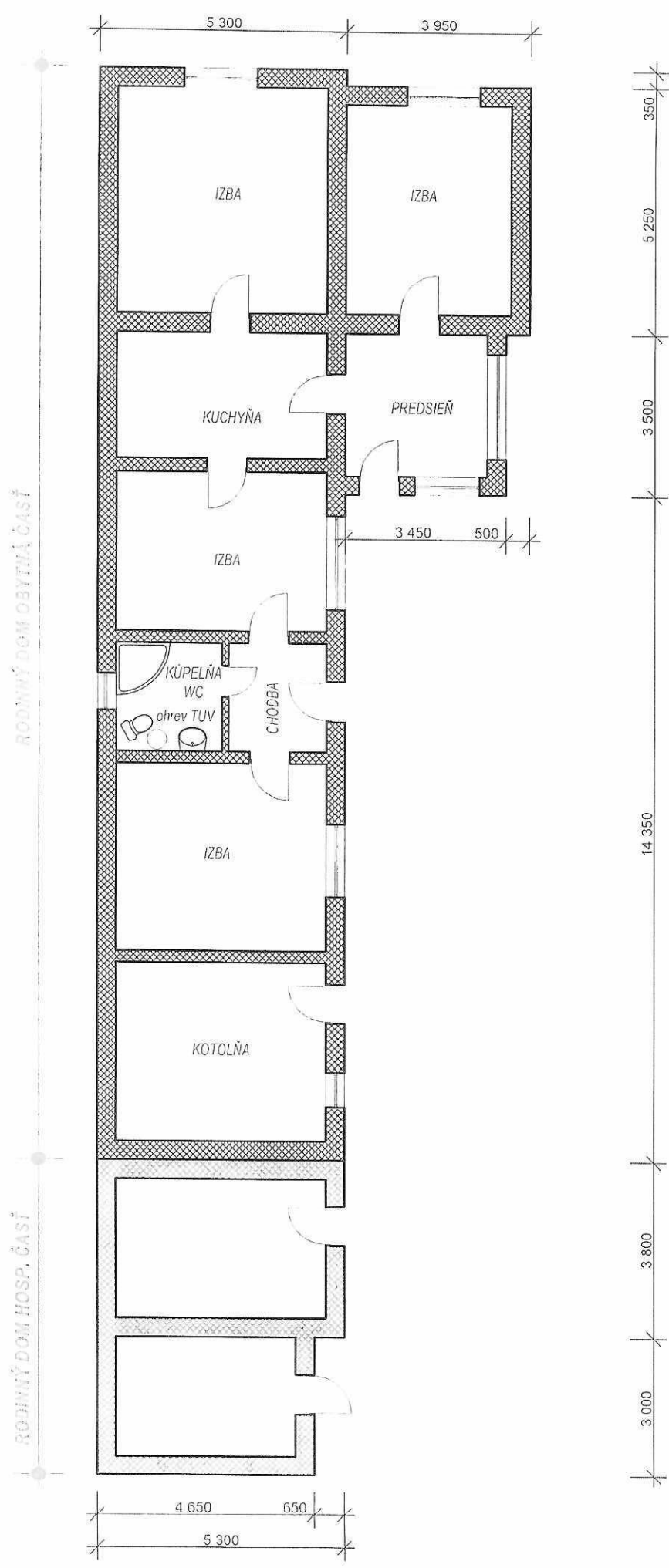


MĚSTO ZLATÉ MORAVCE - MĚSTO ÚSTÍ
Městský úřad Zlaté Moravce - Město Ústí
Matrika narození
Výpis z knihy matriky narození
číslo 235
24. 11. 2004
Matrika

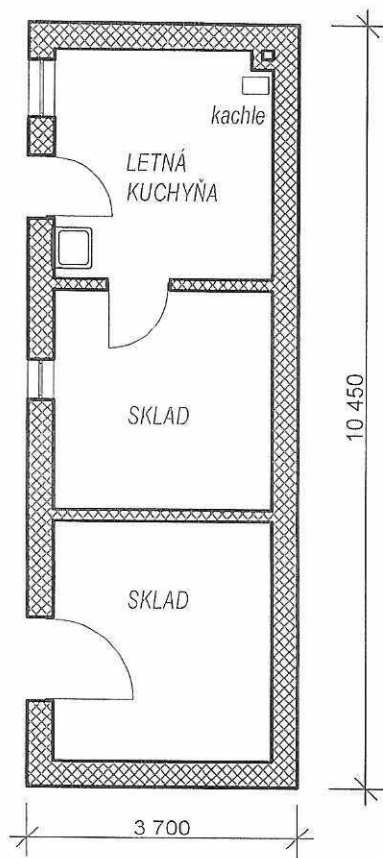


Situačná schéma



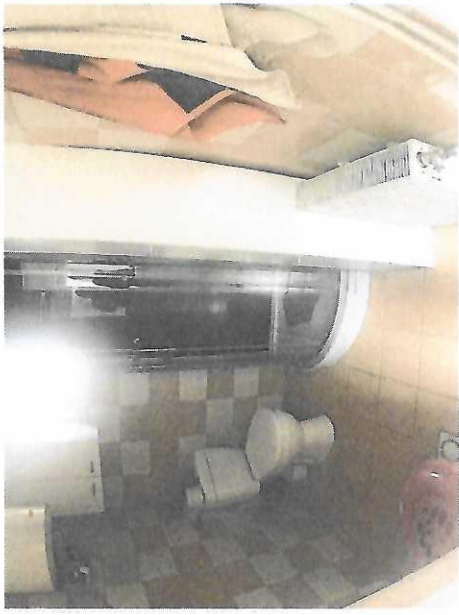


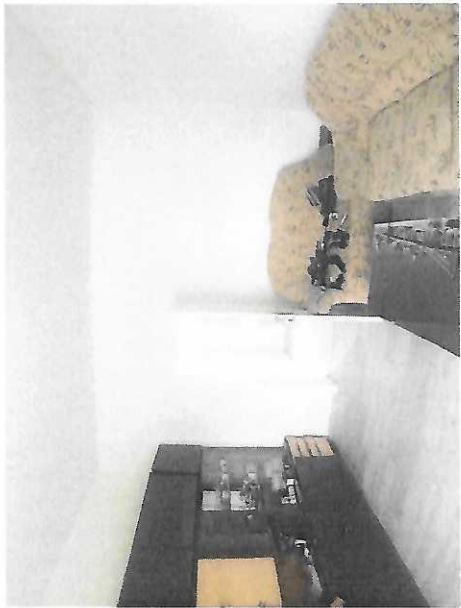
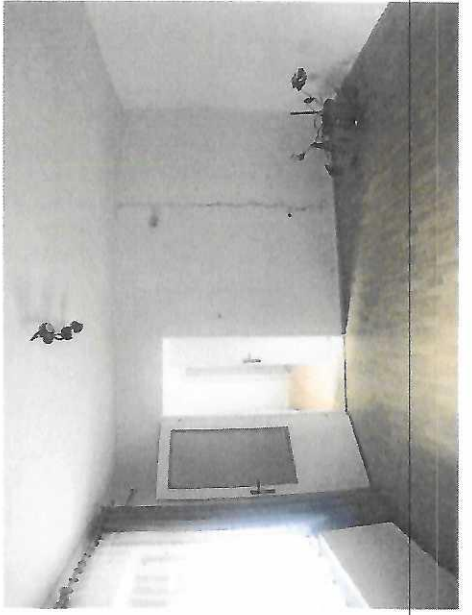
PŌDORYS RODINNÉHO DOMU

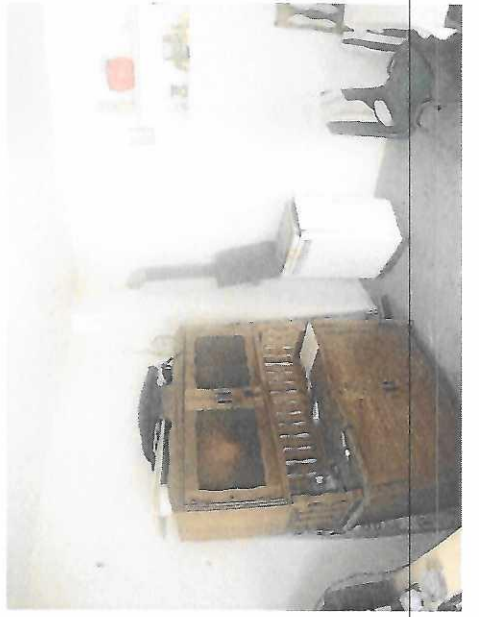


**VEDLAJŠIA STAVBA
LETNÁ KUCHYŇA A SKLADY**











99 000 € 483,6 € m²

Základné informácie

Druh:	Rodinný dom
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	200 m ²
Plocha pozemku:	1 669 m ²

Info

RODINNÝ DOM V ZLATÝCH MORAVCIACH - KONCOVÁ ČASŤ CHYZEROVIEC

Rodinný dom bol postavený v roku 1970, materiál pálená tehla. Jedná sa o jednopodlažný rodinný dom (zastavaná plocha cca 122m²) s kompletným podivníčením, postavený na rovinnom širokom pozemku o výmere 1669m². Dom pozostáva zo 4 izieb + kuchyňa, kúpeľňa, veranda a priestraná hala. Veľkou devízou je pivnica, ktorá je vybudovaná pod celou zastavanou plochou domu.

Kúrenie: plynová pripojka pred domom

Elektrina: 230V/400V v súčasnosti odpojená

Voda: verejný vodovod + studňa (kopaná) na pozemku

Kanalizácia: žumpa 25 m³ - možnosť pripojenia na verejnú kanalizáciu (vedie v dosahu pred domom)

Rodinný dom je v zachovalom stave, s čiastočnou rekonštrukciou - výmena časti okien za plastové, čiastočná výmena elektroinštalácie, výhodou je možnosť rekonštrukcie podľa vkusu nového majiteľa.

Pozemok je široký - v prednej časti má šírku cca 37m, je rovinný, zaitrávnený, vysadený okrasnými drevinami a kríkmi

Nasa Realitná agentúra - KREDIT vykonáva pre svojich klientov kompletný právny servis v súvislosti s kupou a predajom nehnuteľností a taktiež komplexné poradenstvo v oblasti financovania nehnuteľností.

Realitná agentúra T.KREDIT Mgr. Tatiana Zsebová, Námestie A. Hlinku 21,46, Zlaté Moravce, 0903 713 277. 8

[Prečítať menej](#)

Charakteristika

[Zobraziť viac](#)



(LujmV0aVbW) [Zobraziť viac](#) [Zobraziť viac](#) [Zobraziť viac](#) [Zobraziť viac](#) [Zobraziť viac](#) [Zobraziť viac](#) [Zobraziť viac](#) [Zobraziť viac](#) [Zobraziť viac](#) [Zobraziť viac](#)

NOVINKA !!! RODINNÝ DOM - ZLATÉ MORAVCE



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo a Ekológia a manažment, odvetvia Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling, pod evidenčným číslom 915853.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 160/2023.

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

