

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby
Evidenčné číslo: 914986

Zadávateľ: DRAŽOBNÍK, s.r.o.
Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka č. 19669/V

Číslo objednávky: Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 28.03.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 21/2024

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

rodinný dom súpisné číslo 257, postavený na pozemku parcelné číslo 7999/98, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1190, obec Borský Mikuláš, katastrálne územie Borský Mikuláš,

pozemky parcelné číslo 7999/25 a 7999/98, zapísané na liste vlastníctva číslo 1190, obec Borský Mikuláš, katastrálne územie Borský Mikuláš,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 30 (z toho 7 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5x v tlačenej forme, 1x v elektronickej forme na CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- rodinný dom súpisné číslo 257, postavený na pozemku parcelné číslo 7999/98, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1190, obec Borský Mikuláš, katastrálne územie Borský Mikuláš,
- pozemky parcelné číslo 7999/25 a 7999/98, zapísané na liste vlastníctva číslo 1190, obec Borský Mikuláš, katastrálne územie Borský Mikuláš.

2. Účel znaleckého posudku:

Všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

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

19.04.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

25.04.2024

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 28.03.2024 (vo formáte PDF);
- Znalecký posudok číslo 216/2018, vypracoval Ing. Augustín Jurkovič (fotokópia vo formáte PDF).

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1190, zo dňa 25.04.2024, kat. územie Borský Mikuláš, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 25.04.2024, kat. územie Borský Mikuláš (vyhotovená z IKSNI);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená v deň obhliadky, dňa 19.04.2024.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku 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;
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.

7. Definície dôležitých pojmov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH. Odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, resp. podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti.

- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnú formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty;
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania;
- Technický stav stavby (TS) je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

Všeobecná hodnota stavieb – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (zastavaný priestor, zastavaná plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a ohodnocovanej stavby. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné a preskúmateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných podkladov pre dané typy stavieb v predmetnej lokalite, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – kombinovaná metóda:

Použije sa iba pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stavba tvoriaca predmet znaleckého posudku je využívaná vlastníkom resp. pri obhliadke nevyužívaná, preto kombinovaná metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – metóda polohovej diferenciacie:

Základom výpočtu podľa tejto metódy je úprava technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciacie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase podľa metodiky určenej ministerstvom. Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby metódou polohovej diferenciacie vychádza z výpočtu východiskovej a technickej hodnoty predmetnej stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, ktorým je aj použitá Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001. Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlažia, plocha podlažia, vybavenosť objektu, konštrukčno- materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemky tvoriace predmet znaleckého posudku sú toho času bez výnosu v užívaní svojho vlastníka- zastavané plochy a nádvorcia a záhrada, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej

východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciacie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciacie. Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne IV. štvrtrok 2023 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1190

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n
7999/25	265	Zast. plochy a nádv.	18	1		
7999/98	105	Zast. plochy a nádv.	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

18 - Pozemok na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Stavby Popis stavby	Druh ch. n.	Umiest.
257	7999/98	10	rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

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

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	Hollý Lukáš r. Hollý, Sadová 257/26, Borský Mikuláš, PSČ 908 77, SR	1/2
	Dátum narodenia: 17.03.1986	
	Titul nadobudnutia	Darovacia zmluva V-2605/2018 vklad povolený 22.08.2018, č.z.732/18

Poznámka Oznamenie o začatí výkonu záložného práva V-3237/2018 záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 formou predaja na dobrovoľnej dražbe, k nehnuteľnostiam: pozemky registra C KN parcelné číslo 7999/25, zastavaná plocha nádvorie o výmere 265 m2, parcelné číslo 7999/98, zastavaná plocha nádvorie o výmere 105 m2 a stavba - rodinný dom súpisné číslo 257 na pozemku parcela číslo 7999/98 v spoluvlastníckom podiele 1/2, na základe P-52/2024, č.z. 52/24

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
2	Hollá Nikola r. Burajová, Peterská 1239/90, Borský Mikuláš - Borský Peter, PSČ 908 77, SR	1/2
	Dátum narodenia: 13.12.1991	
	Titul nadobudnutia	Darovacia zmluva V-2605/2018 vklad povolený 22.08.2018, č.z.732/18

Poznámka Poznomenáva sa doručenie žiadosti o zápis poznámky, že na Okresnom súde v Senici bol dňa 26.05.2022 prijatý návrh na začatie konania v právnej veci Žaloby o vrátenie daru pod sp.zn. 6C/22/2022, k nehnuteľnostiam: pozemky registra C KN parcelné číslo 7999/25, zastavaná plocha nádvorie o výmere 265 m2, parcelné číslo 7999/98, zastavaná plocha nádvorie o výmere 105 m2 a stavba - rodinný dom súpisné číslo 257 na pozemku parcela číslo 7999/98, vlastníka Nikola Hollá v spoluvlastníckom podiele 1/2, na základe P-78/2023, č.z. 178/23

Oznamenie o začatí výkonu záložného práva V-3237/2018 záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 formou predaja na dobrovoľnej dražbe, k nehnuteľnostiam: pozemky registra C KN parcelné číslo 7999/25, zastavaná plocha nádvorie o výmere 265 m2, parcelné číslo 7999/98, zastavaná plocha nádvorie o výmere 105 m2 a stavba - rodinný dom súpisné číslo 257 na pozemku parcela číslo 7999/98 v spoluvlastníckom podiele 1/2, na základe P-52/2024, č.z. 52/24

ČASŤ C: ŤARCHY

- 1 Záložné právo v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, podľa V-3237/2018 vklad povolený 11.10.2018 na: podiel 1/2 parc. číslo 7999/25 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 265 m², parc. číslo 7999/98 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 105 m², stavba - rodinný dom so súpisným číslom 257 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 7999/98, č.z.920/18

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 19.04.2024 za účasti spoluvlastníka p. Lukáša Hollého, pri ktorej bol účastníkmi podpísaný protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky. Pri obhliadke bolo vykonaná fotodokumentácia skutkového stavu ohodnocovaných nehnuteľností, ktorej časť je spracovaná v prílohe.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Bola prevzatá výkresová dokumentácia z predloženého znaleckého posudku. Dispozičné riešenie v pôdorysoch nie sú v súlade so skutkovým stavom, preto som na základe obhliadky vytvoril pôdorysné schémy a nachádzajú sa v prílohe.

Údaje o stavebných úpravách boli prevzaté zo znaleckého posudku číslo 216/2018.

Skutkový stav stavby z interiéru a exteriéru vrátane pozemkov v čase miestnej obhliadky vystihuje fotodokumentácia.

Vek stavby určujem v zmysle prevzatého kolaudačného rozhodnutia ktoré sa nachádza v prílohe.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra (podľa výpisu z listu vlastníctva, kópie katastrálne mapy).

Vlastníctvo k stavbe a pozemkom je usporiadané - v podielovom vlastníctve dvoch fyzických osôb.

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

Pozemky:

- parcelné číslo 7999/25 a 7999/98, zapísané na liste vlastníctva číslo 1190, obec Borský Mikuláš, katastrálne územie Borský Mikuláš,

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 257, postavený na pozemku parcelné číslo 7999/98, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1190, obec Borský Mikuláš, katastrálne územie Borský Mikuláš,
- ploty- oplotenie od ulice na p. č. 7999/25, oplotenie p. č. 7999/25,
- studne- kopaná studňa na p. č. 7999/25,
- vonkajšie úpravy na p. č. 7999/25- vodovodná prípojka, vodomerná šachta, kanalizačná prípojka, NN prípojka, betónové spevnené plochy, terasa.

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

-

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

Predmetom posúdenia je existujúca stavba rodinného domu s príslušenstvom a zastavané príľahlé pozemky v zastavanom území obce, preto sa neposudzovalo funkčné využívanie pozemkov.

Územný plán sa nachádza na internetovej stránke: <https://www.borskymikulas.sk/uzemny-plan-obce.html>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 RODINNÉ DOMY****2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom s. č. 257 na p. č. 7999/98, k. ú. Borský Mikuláš****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.PP	1984	4,80*4,20	20,16	120/20,16=5,952
1.NP	1984	10,35*10,05	104,02	120/104,02=1,154
2.NP	1984	10,35*10,05	104,02	120/104,02=1,154

Stavebnotechnický popis prevzatý zo znaleckého posudku číslo 216/2018, nakoľko sa z podstatnej časti jedná o súlad so skutkovým stavom:

Posudzovaný objekt - rodinný dom súp. č. 257 s príslušenstvom a parcel. č. 7999/98 susedí s príslušením miestnou komunikáciou, subežne s ktorou sú vedené inžinierske siete: voda, plyn, elektrika a kanalizácia. Osadenie objektu rešpektuje stavebnú čiaru a z dôvodu celkového konceptu zastavanej plochy je situovaný s ohľadom na polohu rodinných domov na vedľajších parcelách. Vstup na pozemok je v jeho strednom priechode priamo od komunikácie. Vstup do objektu je riešený z vlastného pozemku. Rodinný dom je samostatným objektom, čiastočne podpivničený, s dvomi nadzemnými podlažiami, tvoriaci celkovú výškovú jednotku a riešený tak, aby mohol poskytovať 4-5 člennej rodine primerané bývanie.

Konštrukčné riešenie: Objekt je založený na železobetónových základoch, ktoré sú na štrkovom lôžku hr. 100 mm.

Obvodové nosné konštrukcie I.P.P. (pivnice) sú z monolitického betónu hr. 300 mm, priečky v pivnici sú tehlové hr. 150 mm. Stropná konštrukcia nad I.P.P. tvorí železobetónová monolitická stropná doska. Vnútorne povrchové úpravy stien a stropov (omietky) sú vápenno-cementové, na podlahách je betónová podlažnica. Elektrické rozvody sú svetelné a motorické. Zrealizovaný je rozvod odpadovej vody. Schodisko do I.P.P. je oceľové s drevenými stupňami. V pivnici je tiež situovaný kotol ústredného kúrenia na tuhé palivo a elektrický boj na ohrev teplej vody.

Obvodové a nosné konštrukcie I.N.P. (prízemia) sú vymurované zo silikátových tvárnic hr. 380 mm, priečky sú z pálenej tehly hr. 150 mm. Stropná konštrukcia nad I.N.P. je z keramických stropných vložiek osadených na železobetónových nosníkoch. Vnútorne povrchové úpravy stien a stropov (omietky) sú vápenno-cementové. Vonkajšia fasáda je bez zateplenia s pôvodnou povrchovou úpravou na báze hriazolitu. Keramický obklad stien je zrealizovaný v prádovni a v kuchyni nad kuchynskou linkou. Na podlahách v kuchyni, v chodbe, v práčovni a v obývačke je položená keramická dlažba, v obývacej izbe je na podlažie položená drevená zdvojená s vonkajšími plastovými roletami. Vstupné dvere sú plastové s hliníkovou výstužou, vnútorné dvere sú zasklené aj plné, osadené v oceľových zárubniach.

Obvodové a nosné konštrukcie II.N.P. sú vymurované zo siporexových tvárnic hr. 380 mm, priečky sú z pálenej tehly hr. 150 mm. Stropná konštrukcia nad II.N.P. je z keramických stropných vložiek osadených na železobetónových nosníkoch. Vnútorne povrchové úpravy stien a stropov (omietky) sú vápenno-cementové dvojvrstvomé hladké. Vonkajšia fasáda je bez zateplenia s povrchovou úpravou na báze hriazolitu. Keramický obklad stien je zrealizovaný v kúpeľni a na WC. Na podlahách v kúpeľni a na WC je položená keramická dlažba, v ostatných miestnostiach podlahách položené PVC a pokryté kobercami. Okná sú drevené, osadené s vonkajšími plastovými roletami. Schodisko na II.N.P. je oceľové s drevenými stupňami z tvrdého dreva. Vnútorne dvere sú zasklené aj plné, osadené v oceľových zárubniach.

Strecha je rovná dvojplášťová s tepelnou izoláciou, s makkou strechou, ktorá je natavovaná asfaltové pásy. Klampiarske konštrukcie strechy sú z železobetónového plechu. Vykurovanie rodinného domu je ústredne teplovodné s radiátorovým kúrením na I.N.P. a II.N.P.. Rozvod teplej a studenej vody v dome je z centrálného kotla, ktorý je zdrojom tepla pre ústredné kúrenie s kotelni na tuhé palivo situovanou v pivnici na I.P.P.. Zdrojom tepla pre ohrev teplej úžitkovej vody slúži elektrický zásobníkový ohrievač situovaný v kotelni na I.P.P.. Elektroinštalácia je svetelná a motorická s rozvádzačom a s automatickým istením na prízemí rodinného domu. Kanalizácia od zariadených predmetov je zvedená ležatým spôsobom do obecnej kanalizácie.

Vnútorné vybavenie - kuchyňa I.N.P.: kuchynská linka z materiálu na vybraný materiál celkovej dĺžky 6,5 m, elektrický sporák s elektrickou teplovodivou keramikou a dicesor, vodovodná batéria páková (lx) a nerezový drez,
 - práčovňa I.N.P.: vaňa obmurovaná (lx), sprchovací kút (lx), keramická vanička, vodovodná batéria páková (lx), vodovodná batéria páková sprchová (lx) a keramické,
 - kúpeľňa II.N.P.: vaňa obmurovaná (lx), keramické umývadlo, vodovodná batéria páková (lx), vodovodná batéria páková sprchová (lx),
 - samostatné WC II.N.P.: WC keramické (lx).

Na pozemku je vybudovaná prípojka vody, plynu, elektriky a kanalizácie pripojená do obecnej kanalizácie. Vo dvore rodinného domu je situovaná železná studňa, vodomerňá šachta a kopaná studňa. Oplotenie pozemku je vybudované z oceľovej pletiva a od ulice je murovaná predzáhradka. Na pozemok sa vchádza dvierkami, vrátami a vrátami s oceľovej tyčoviny. Spevnené plochy a chodníky sú vybudované z monolitického betónu. Vykonané sú tiež terénne a sadové úpravy na pozemku.

Na základe predloženého kolaudačného rozhodnutia, ktoré vydal Obecný úrad v Bani Mikuláš, bol posudzovaný rodinný dom postavený a daný do užívania v roku 2018.

Od roku 2018 bolo vykonané nasledovné:

- odstránená kuchynská linka vrátane spotrebičov,
- odstránené interiérové dvere do komory,
- zrealizovaný kontaktný zatepľovací systém na dvoch stranách domu,
- zrealizované plastové výplne okenných otvorov,
- zrealizovaná modernizácia strechy.

Rodinný dom bol v čase obhliadky nezariadený, neobývaný, neutržiavaný, v priemernom technickom a hygienickom stave.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055	100	1055,0
4	Murivo			
	4.3 z monolitického betónu	1250	100	1250,0
6	Vnútorné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.9 kovové	210	100	210,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	100	50,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30	100	30,0
	Spolu	4315		4315,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	100	90,0
	Spolu	155		155,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	100	520,0
3	Podmurovka			
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	165	100	165,0
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	100	735,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
9	Ploché strechy			
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335	100	335,0
11	Krytiny na plochých strechách			
	11.8 z fólií PVC	365	100	365,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	100	55,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	100	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185	100	185,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	90	171,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	100	75,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	100	120,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			

	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	6160		6141,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	0,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6.5 bm)	358	0	0,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.1 vaňa liatinová (1 ks)	40	100	40,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	100	70,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	100	20,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60	100	60,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	100	20,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Konštrukcie navyše			
	Zateplovací systém na dvoch stranách (1 ks)	108	100	108,0
	Spolu	1341		723,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Okon.	Výsled.
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	100	735,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0

7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	100	260
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	100	75,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	100	120,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
	Spolu	4500		4500,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.1 vaňa liatinová (1 ks)	40	100	40,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	100	35,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
41	Balkón			
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120	100	120,0
	Konštrukcie navyč			
	Zatepl'ovací systém na dvoch stranách (1 ks)	108	100	108,0
	Spolu	523		523,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. PP	$(4315 + 155 * 5,952) / 30,1260$	$(4315 + 155 * 5,952) / 30,1260$	173,86	173,86
1. NP	$(6160 + 1341 * 1,154) / 30,1260$	$(6141 + 723 * 1,154) / 30,1260$	255,84	231,54
2. NP	$(4500 + 523 * 1,154) / 30,1260$	$(4500 + 523 * 1,154) / 30,1260$	169,41	169,41

TECHNICKÝ STAV

Pri miestnej obhliadke bolo konštatované, že rodinný dom je v priemernom technickom stave. Konštrukčné závady, ktoré by mohli ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie domu neboli zistené (okrem lokálneho poškodenia vplyvom vlhkosti). Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú žiadne vonkajšie znaky statických ani iných porúch a poškodení. Údržba prvkov krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti nie je dobre zabezpečená, ich stav zodpovedá veku pri nedostatočnej údržbe. Výpočet opotrebovania je vykonaný lineárnou metódou pri životnosti 80 rokov.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1984	40	40	80	50,00	50,00
1. NP	1984	40	40	80	50,00	50,00
2. NP	1984	40	40	80	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1984		
Východisková hodnota	$173,86 \text{ €/m}^2 * 20,16 \text{ m}^2 * 3,661 * 0,95$	12 190,28
Technická hodnota	50,00% z 12 190,28	6 095,14
1. NP z roku 1984		
Východisková hodnota	$255,84 \text{ €/m}^2 * 104,02 \text{ m}^2 * 3,661 * 0,95$	92 556,86
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$231,54 \text{ €/m}^2 * 104,02 \text{ m}^2 * 3,661 * 0,95$	83 765,70
Technická hodnota	50,00% z 83 765,70	41 882,85
2. NP z roku 1984		
Východisková hodnota	$169,41 \text{ €/m}^2 * 104,02 \text{ m}^2 * 3,661 * 0,95$	61 288,53
Technická hodnota	50,00% z 61 288,53	30 644,27

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	12 190,28	12 190,28	6 095,14
1. nadzemné podlažie	92 556,86	83 765,70	41 882,85
2. nadzemné podlažie	61 288,53	61 288,53	30 644,27
Spolu	166 035,67	157 244,51	78 622,26

Dokončenosť stavby: $(157 244,51 \text{ €} / 166 035,67 \text{ €}) * 100 \% = 94,71\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot: Oplotenie od ulice na p. č. 7999/25

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	16,80m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu: murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	20,16m ²	755	25,06 €/m
5.	Plotové vrátka: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 16,80 m
Pohľadová plocha výplne: 16,8*1,2 = 20,16 m²
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,661
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 [%]
Oplotenie od ulice na p. č. 7999/25	1990	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(16,80m * 23,24 €/m + 20,16m ² * 25,06 €/m ² + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,661 * 0,95	3 564,07
Technická hodnota	32,00 % z 3 564,07 €	1 140,50

2.2.2 Plot: Oplotenie p. č. 7999/25

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	17,50m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m

3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	28,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 17,50 m
 Pohľadová plocha výplne: 17,5*1,60 = 28,00 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 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 [%]
Oplotenie p. č. 7999/25	1990	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(17,50m * 23,24 €/m + 28,00m^2 * 12,61 €/m^2) * 3,661 * 0,95$	2 642,48
Technická hodnota	32,00 % z 2 642,48 €	845,59

2.2.3 Studňa: Kopaná studňa na p. č. 7999/25

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
 Hĺbka: 6 m
 Priemer: 1000 mm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ:
 do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kopaná studňa na p. č. 7999/25	1984	40	40	80	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 €/m * 5m + 149,21 €/m * 1m) * 3,661 * 0,95$	1 936,04
Technická hodnota	50,00 % z 1 936,04 €	968,02

2.2.4 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka na p. č. 7999/25**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 navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 12 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na p. č. 7999/25	1984	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95$	1 731,60
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 1 731,60 \text{ €}$	346,32

2.2.5 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta na p. č. 7999/25**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: $1,2 * 1,4 * 1,6 = 2,69 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na p. č. 7999/25	1984	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,69 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 0,95$	2 378,87
Technická hodnota	$33,33 \% \text{ z } 2\,378,87 \text{ €}$	792,88

2.2.6 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka na p. č. 7999/25**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégoria: 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: 16 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na p. č. 7999/25	2005	19	41	60	31,67	68,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95$	978,83
Technická hodnota	$68,33 \% \text{ z } 978,83 \text{ €}$	668,83

2.2.7 Vonkajšia úprava: NN prípojka na p. č. 7999/25**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégoria: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.e) káblová prípojka vzdušná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $320/30,1260 = 10,62 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $6,37 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 15 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 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 [%]
NN prípojka na p. č. 7999/25	2010	14	16	30	46,67	53,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * (10,62 \text{ €/bm} + 0 * 6,37 \text{ €/bm}) * 3,661 * 0,95$	554,04
Technická hodnota	$53,33 \% \text{ z } 554,04 \text{ €}$	295,47

2.2.8 Vonkajšia úprava: Betónové spevnené plochy na p. č. 7999/25

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $4,80*2,90+18,25*1,25+10,80*1,05 = 48,07 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 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 [%]
Betónové spevnené plochy na p. č. 7999/25	1990	34	6	40	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$48,07 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 0,95$	1 830,68
Technická hodnota	$15,00 \% \text{ z } 1 830,68 \text{ €}$	274,60

2.2.9 Vonkajšia úprava: Terasa na p. č. 7999/25**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.c) Do hrúbky 250 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $430/30,1260 = 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $4,10 * 4,40 = 18,04 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 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 [%]
Terasa na p. č. 7999/25	2000	24	16	40	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,04 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 0,95$	895,33
Technická hodnota	40,00 % z 895,33 €	358,13

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s. č. 257 na p. č. 7999/98, k. ú. Borský Mikuláš	157 244,51	78 622,26
Oplotenie od ulice na p. č. 7999/25	3 564,07	1 140,50
Oplotenie p. č. 7999/25	2 642,48	845,59
Celkom za Ploty	6 206,55	1 986,09
Kopaná studňa na p. č. 7999/25	1 936,04	968,02
Vodovodná prípojka na p. č. 7999/25	1 731,60	346,32
Vodomerná šachta na p. č. 7999/25	2 378,87	792,88
Kanalizačná prípojka na p. č. 7999/25	978,83	668,83
NN prípojka na p. č. 7999/25	554,04	295,47
Betónové spevnené plochy na p. č. 7999/25	1 830,68	274,60
Terasa na p. č. 7999/25	895,33	358,13
Celkom za Vonkajšie úpravy	8 369,35	2 736,23
Celkom:	173 756,45	84 312,60

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v Trnavskom samosprávnom kraji, okrese Senica, v obci Borský Mikuláš (asi 4020 obyvateľ'ov), na ulici Sadová, v zástavbe rodinných domov. Občianska vybavenosť obce je dostupná do asi 15 minút pešo - pošta, obecny úrad, kostol, základná škola, materská škola, obecny úrad, základné prevádzky obchodu a služieb. Hneď vedľa domu sa nachádza prevádzka čistiarne a práčovne. V obci sú zastávky autobusovej dopravy a na okraji obce, asi 3,0 km severozápadne od domu je železničná zastávka.

Okresné mesto Senica je vzdialené asi 18 km severovýchodne (do 20 minút autom), krajské mesto Trnava 55 km juhovýchodne, historické centrum Bratislavy 65 km južne, asi 50 minút autom.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky bola stavba rodinného domu s príslušenstvom nevyužívaná, ale v nedávnej minulosti využívaná na bývanie. Funkčné využitie stavby je vymedzené účelom na ktorý bola využívaná v minulosti t.j. individuálne bývanie. Iné využitie vzhľadom na polohu je možné vylúčiť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva číslo 1190, katastrálne územie Borský Mikuláš, k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú, viaznu na nehnuteľnostiach čarchy- záložné právo v prospech Slovenska sporiteľňa, a. s. oznámenie o začatí výkonu záložného práva- pozri list vlastníctva v prílohe znaleckého posudku.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Vzhľadom na polohu, typ, s prihliadnutím aj na vývoj trhu s obdobnými stavbami v predmetnej lokalite ale zároveň aj na uvedené riziká spojené s využívaním nehnuteľností uvažujem pri výpočte s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,70 ktorého hodnota môže zodpovedať priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty stavieb, k dátumu ku ktorému je posudok vypracovaný. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej časti znaleckého posudku.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD}	Váha v _i	Výsledok k _{PD} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,385	13	5,01
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,700	8	5,60

4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	7	14,70
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,700	6	4,20
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,700	10	7,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,400	9	12,60
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,400	6	8,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,700	5	3,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,100	6	12,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,400	7	9,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,700	7	4,90
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,700	10	7,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,385	8	3,08
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	9	12,60
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,700	8	5,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,070	7	0,49
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,070	4	0,28
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,700	20	14,00
	Spolu			180	173,36

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 173,36 / 180$	0,963
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * K_{PD} = 84\,312,60 \text{ €} * 0,963$	81 193,03 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape a označené parcelným číslom (parcely), vedené na liste vlastníctva ako zastavané plochy a nádvorcia. Sú rovinné, prístupné z miestnej prístupovej asfaltovej komunikácie (zo severovýchodnej strany cez p. č. 7999/27, ktorá je vo vlastníctve obce a jednej fyzickej osoby), kde sa nachádzajú inžinierske siete (vodovod, el. energia a telekomunikácie, kanalizácia).

Pozemok p. č. 7999/98 je celoplošne zastavaný stavbou rodinného domu. Pozemok p. č. 7999/25 je prevažne zastavaný spevnenými plochami, oplotením a v zadnej časti dvora zatravnovaný.

Jednotková východisková hodnota pozemkov je stanovená ako 40% z jednotkovej východiskovej hodnoty mesta Bratislavy. Koeficient povyšujúcich faktorov 1,80 - zrealnenie východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
7999/25	zastavané plochy a nádvorcia	265	265,00	1/1	265,00
7999/98	zastavané plochy a nádvorcia	105	105,00	1/1	105,00
Spolu výmera					370,00

Obec:

Borský Mikuláš

Východisková hodnota:

$VH_{M1} = 40,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
k_R koeficient redukcujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,40 * 1,80 * 1,00$	2,4494
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{M1} = VH_{M1} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 2,4494$	65,06 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{M1} = 370,00 \text{ m}^2 * 65,06 \text{ €/m}^2$	24 072,20 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku celosti [€]
parcela č. 7999/25	265,00 m ² * 65,06 €/m ² * 1 / 1	17 240,90
parcela č. 7999/98	105,00 m ² * 65,06 €/m ² * 1 / 1	6 831,30
Spolu		24 072,20

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

rodinný dom súpisné číslo 257, postavený na pozemku parcelné číslo 7999/98, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1190, obec Borský Mikuláš, katastrálne územie Borský Mikuláš,

pozemky parcelné číslo 7999/25 a 7999/98, zapísané na liste vlastníctva číslo 1190, obec Borský Mikuláš, katastrálne územie Borský Mikuláš,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 25.04.2024 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vo výške:

105 000,00 Eur

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s. č. 257 na p. č. 7999/98, k. ú. Borský Mikuláš	75 713,23
Oplotenie od ulice na p. č. 7999/25	1 098,30
Oplotenie p. č. 7999/25	814,30
Spolu za Ploty	1 912,60
Kopaná studňa na p. č. 7999/25	932,20
Vodovodná prípojka na p. č. 7999/25	333,51
Vodomerná šachta na p. č. 7999/25	763,54
Kanalizačná prípojka na p. č. 7999/25	644,08
NN prípojka na p. č. 7999/25	284,54
Betónové spevnené plochy na p. č. 7999/25	264,44
Terasa na p. č. 7999/25	344,88
Spolu za Vonkajšie úpravy	2 634,99
Spolu stavby	81 193,03
Pozemky	
LV č. 1190, k. ú. Borský Mikuláš - parc. č. 7999/25 (265 m ²)	17 240,90
LV č. 1190, k. ú. Borský Mikuláš - parc. č. 7999/98 (105 m ²)	6 831,30
Spolu pozemky (370,00 m ²)	24 072,20
Všeobecná hodnota celkom	105 265,23
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	105 000,00

Slovom: Jedenstopäťtisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Závady viaznuce na nehnuteľnostiach:

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neexistujú žiadne závady viaznuce na nehnuteľnostiach.

Práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neboli zistené práva spojené s nehnuteľnosťami.

Predkupné právo

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnostiach neviaznu žiadne predkupné práva.

Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach nie sú ťarchy, ktoré vznikli na základe osobitného právneho predpisu.

Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

Na nehnuteľnostiach viazne ťarcha- záložne právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.
Začatie výkonu záložného práva.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v šiestich exemplároch, z ktorých päť odovzdaných Zadávateľovi a jeden ostáva v archíve Znalca.




Ing. Juraj Talian, PhD.

V Bratislave dňa 25.4.2024

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 28.03.2024 (1x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1190 (1x A4)
3. Kópia katastrálnej mapy (1x A4)
4. Pôdorysné schémy rodinného domu na p.č. 7999/98 (1x A4)
5. Kolaudačné rozhodnutie zo dňa 28.12.1984- prevzaté zo ZP č. 216/2018 (1x A4)
6. Fotodokumentácia (2x A4)

Strana č. 23
Strana č. 24
Strana č. 25
Strana č. 26
Strana č. 27
Strana č. 28 - 29

SPOLU PRÍLOHY: 7x A4

STRANA č. 23 - 29

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 205 Senica
 Obec : 504238 Borský Mikuláš
 Katastrálne územie : 8013804 Borský Mikuláš

Dátum vyhotovenia : 25.4.2024
 Čís vyhotovenia : 026/15
 Údaje platné k : 24.4.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1190

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Veľkosť v m²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Počet parcel 2
7999/25	265	Zastavaná plocha a nádvorie	18		I	I	1
Iné údaje: Bez zápisu							
7999/98	105	Zastavaná plocha a nádvorie	15		I	I	1
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využitia pozemku
 15 Pozemok, na ktorom je postavená budova alebo budova označená súpisným číslom
 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť
 I Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku
 I Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Stupňové číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
257	7999/98	10 Rodinný dom			I
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby
 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby
 I Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCTVÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / IPI* / Identifikačný údaj	Druh vlastníckeho podielu	Počet vlastníkov 2
1	Holý Lukáš r. Holý, Sadová 457/26, Borský Mikuláš, PSČ 908 77 SR, Dátum narodenia: 17.03.1986			Spoločnícky podiel	1/2
Iné údaje: Bez zápisu					

Vlastník

Titul nadobudnutia:
 Darovacia zmluva V-2/015/2018 vklad povolený 22.08.2018, č.z. 752/18

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky	K nehnuteľnosti
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-3237/2018 záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 001151653 formou predaja na dobrovoľnej dražbe, k nehnuteľnostiam: pozemky registra C KN parcelné číslo 7999/25, zastavaná plocha nádvorie o výmere 265 m², parcelné číslo 7999/98, zastavaná plocha nádvorie o výmere 105 m² a stavba - rodinný dom súpisné číslo 257 na pozemku parcelné číslo 7999/98 v spoluvlastníckom podiele 1/2, na základe P-52/2024, č.z. 52/24	
Holý Nikola r. Borojová, Peterská 1239/90, Borský Mikuláš - Borský Peter, PSČ 908 77 SR, Dátum narodenia: 13.12.1991	1/2
Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V-2/015/2018 vklad povolený 22.08.2018, č.z. 752/18	
Iné údaje: Bez zápisu	
Poznámky	K nehnuteľnosti
Poznamenania a súdružené žiadosti o zápis poznámky, že na Okresnom súde v Senici bol dňa 26.05.2022 prijatý návrh na začatie konania v právnej veci Záložky o vrátenie domu pod sp.zn. (C)252/2022, k nehnuteľnostiam: pozemky registra C KN parcelné číslo 7999/25, zastavaná plocha nádvorie o výmere 265 m², parcelné číslo 7999/98, zastavaná plocha nádvorie o výmere 105 m² a stavba - rodinný dom súpisné číslo 257 na pozemku parcelné číslo 7999/98 v spoluvlastníckom podiele 1/2, na základe P-78/2023, č.z. 178/23	
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-3237/2018 záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 001151653 formou predaja na dobrovoľnej dražbe, k nehnuteľnostiam: pozemky registra C KN parcelné číslo 7999/25, zastavaná plocha nádvorie o výmere 265 m², parcelné číslo 7999/98, zastavaná plocha nádvorie o výmere 105 m² a stavba - rodinný dom súpisné číslo 257 na pozemku parcelné číslo 7999/98 v spoluvlastníckom podiele 1/2, na základe P-52/2024, č.z. 52/24	

Správca - Neuvádzani

Nájomca - Neuvádzani

Iná oprávnená osoba - Neuvádzani

ČASŤ C: TARCHY

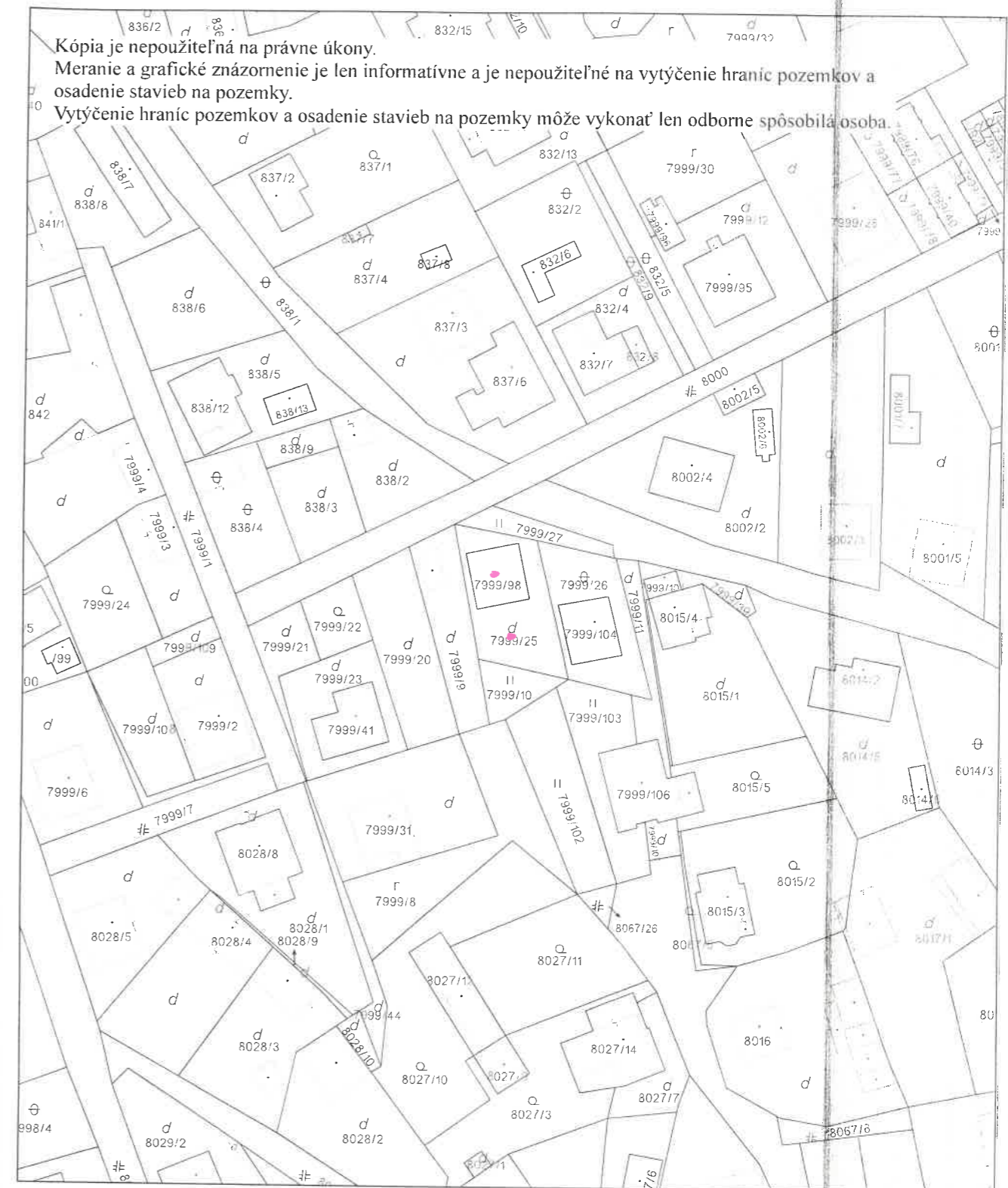
K nehnuteľnosti
 K vlastníkovi

Vlastník, poradové číslo 1, 2

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 001151653 podľa V-3237/2018 vklad povolený 11.10.2018 ma. podiel 1/2 parc.číslo 7999/25 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 265 m², parc. číslo 7999/98 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 105 m², stavba - rodinný dom súpisný m.číslo 257 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 7999/98, č.z. 52/24

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Senica	Obec Borský Mikuláš	Katastrálne územie Borský Mikuláš
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 7999/25 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	25.4.2024 9:27:26	Bez autorizácie	
Údaje platné k	24.4.2024 18:00:00		

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE



2. NADZEMNÉ PODLAŽIE



miestny
~~okresný národný výbor v~~ strážiskovej obci Borský Mikuláš
~~okresný národný výbor v~~ aspoďarský aspoďarský
Odbor výstavby

č. Vst. 470/c4 -Dc v Bor. Mikuláši dne 29.12.1984

Vec: Teodor Holý manž. Dana rođ. Hasáková

Borský Mikuláš č. 457

návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia - rozhodnutie.

Kolaudačné rozhodnutie

Tunajší odbor, ako miestne príslušný stavebný úrad v zmysle § u 117 stav. zákona č. 50/1976 Zb., zo preskúmaní návrhu zo dňa 2.12.1984 na základe výsledkov ústneho ohovorenia spojeného s miestnym zisťovaním, podľa § u 82 ods. 1. stav. zákona

novotryba rod. dôčeka povoleného na par. 6. 7935/25 v k. d. Borský Mikuláš na základe stav. povolenia č. Vst. 29/81 zo dňa 10.12.1981 pre Teodora Holého a manž. Danu bytom Borský Mikuláš č. 257

Stavba obsahuje:

v rod. dome vznikol byt. i. kategória so 4 vmi izbami a práčovňou a ďalším technickým prislúšenstvom

Pre užívanie stavby tunajší stavebný úrad ukuje podľa § u 82 ods. 2 stav. zákona § u 43 od. 2 vynu. č. 85-1976 Zb. tieto podmienky:

Prí uvedenom užívaní, má na vlnbe zodpovednosť. Majiteľ má byť odškodnený v výške lehoty.

Dôvody:

Stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní a boli splnené podmienky územného rozhodnutia a stavebného povolenia. Užívaním stavby nie je ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie. Zistené drobné nedostatky nebránia riadnemu a nerušenému užívaniu stavby, a preto bolo užívanie stavby povolené ešte pred ich odstránením.

Stavba je v súlade s požiadavkami a podmienkami stavebného konania.

Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia. Odvolanie sa podáva na tunajšom odbore

Toto rozhodnutie sa doručí:

1. Borský Mikuláš č. 457

2. Odbor výstavby

3. Odbor výstavby

4. MNV Bor. Mikuláš

5. Stredisko geodézie v Senici

6.

7. Sps

Toto rozhodnutie bolo doručené

dňa 29.12.1984

Príkladom dňa 29.12.1984



FOTODOKUMENTÁCIA

Rodinný dom súp. č. 257, na pozemku parc. č. 7999/98, kat. územie Borský Mikuláš



Pohľad od ulice- severozápadný

Pohľad severovýchodný

Pohľad z dvora- juhovýchodný



P. č. 7999/25 vedľa domu

P. č. 7999/25 za domom

Terasa na p.č. 7999/25 pred domom



1. NP: chodba

1. NP: kuchyňa

1. NP: kuchyňa



1. NP: komora

1. NP: komora

1. NP: chodba so schodiskom



1. NP: práčovňa

1. NP: letná kuchyňa

Tech. miestnosť v suteréne



2. NP: chodba

2. NP: chodba

2. NP: izba 1



2. NP: izba 1



2. NP: lodžia



2. NP: izba 2



2. NP: kúpeľňa



2. NP: WC



2. NP: izba 3



2. NP: izba 3



2. NP: izba 4



2. NP: izba 4

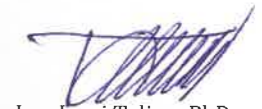
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecká doložka fyzickej osoby

Znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914986.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 21/2024.

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



Ing. Juraj Talian, PhD.

