Znalec : Evidenčné číslo 910840
Ing. Andrej GÁLIK, Priechodná 25A, 949 01 Nitra, znalec z odboru : 370000 Stavebníctvo - odvetvie 370100 - Pozemné stavby, 370900 - Odhad hodnoty nehnuteľností

Tel.: 0905 644 919
E - mail : info@agmreality.sk

Zadávateľ :U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava. IČO : 35849703

Číslo spisu / objednávky/ : objednávka z 08.04.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 72 / 2026

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č. 202 ulica Nádražná or. č. 20, s príslušenstvom a pozemkami, parc. č. 942/1, 942/2, 942/3, k. ú. Ludanice, okres Topoľčany pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh):	**53 (8)**
Počet odovzdaných vyhotovení:	**5**

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 08.04.2026 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s. č. 202 ulica Nádražná or.č. 20, s príslušenstvom a pozemkami, parc. č. 942/1, 942/2, 942/3, k. ú. Ludanice, okres Topoľčany.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 30.04.2026
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 17.05.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku z 08.04.2026
- Geometrický plán na zameranie rodinného domu na parcele č.942/1, vyhotovený 8.3.1984, č. plánu244-252-38/84, overený Okresným úradom v Topoľčanoch, katastrálnym odborom dňa 11.3.1985.
- Kolaudačné rozhodnutie na stavbu „rodinného domu" vydané ONV v Topoľčanoch, pod č. Výst.4357/82 dňa 14.4.1983.
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysu suterénu, prízemia a poschodia

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 272 k. ú. Ludanice zo dňa 16.5.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 942/1 k. ú. Ludanice zo dňa 16.5.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)
Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená 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.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb
Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2026.

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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov
Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 diferenciácie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu stavieb.Použitá je metóda polohovej diferenciácie. 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.
Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Znalcovi nie je dostupný súbor realizovaných predajov porovnateľných nehnuteľností realizovaných v obci, ktoré by boli využiteľné pri aplikovaní porovnávacej metódy.

Metóda polohovej diferenciácie
Metóda vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_S = TH * k_{PD}$ [€],
kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou
a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda
Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_S = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde
HV – výnosová hodnota stavieb [€],
TH – technická hodnota stavieb [€],
a – váha výnosovej hodnoty [-],
b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b.

Metóda porovnávania
Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$VŠH_S = M \cdot VŠH_{MJ}$ [€]
kde
M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
$VŠH_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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.

Hlavné faktory porovnávania:
a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).
Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:
Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu pozemkov.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD})$ [€],

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania
Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ}$ [€]

kde
M - výmera hodnoteného pozemku v m^2,
$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m^2.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.
Hlavné faktory porovnávania:

1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde
OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 272

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape Počet parciel: 3

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelné číslo	Výmera v m^2	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
942/1	**523**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**15**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
942/2	**107**	**Orná pôda**	**1**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
942/3	**277**	**Záhrada**	**4**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

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

Spoločná nehnutelnosť

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
202	**942/1**	**10**	**ROD.DOM**		**1**
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

Vlastník Počet vlastníkov: 1

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

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
5	**Bubeník Denis r. a Veronika Bubeníková r. , , , , PSČ , , (manž. ,), Dátum narodenia: , Dátum narodenia: , BSM**	**1/1**
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 4070/2022 - 203/2022;	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	- Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva evidovaného na základe Zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie pod reg. č. 001/447050/22-001/000 v zmysle ust. § 151 l ods.1 Zák.č.40/1964 Zb. a to formou dobrovoľnej dražby na nehnuteľnosti pozemok reg. C KN parc.č. 942/1, 942/2, 942/3 a stavbu rod. dom so súp.č. 202 na pozemku reg. C KN parc.č. 942/1, vlastník Denis Bubeník a Bc. Veronika Bubeníková, rod. - podiel 1/1, pre Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava a záložca nesmie previesť záloh bez súhlasu záložného veriteľa - P 197/2025 - 111/2025;	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

- z LV č. 270 - V 4070/2022 - 203/2022;

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	- Záložné právo na základe Zmluvy o zriadení záložného práva reg. č. 001/447050/22-001/000 k nehnuteľnosti pozemok reg. CKN parc. č. 942/1, 942/2, 942/3 a stavba rodinný dom s. č. 202 na pozemku reg. CKN parc. č. 942/1 v prospech Všeobecná úverová banka, a. s., IČO 31 320 155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava 25 v podiele 1/1 - V 3973/2022 - 193/2022;- zmena vlastníka podľa V 4070/2022 - 203/2022;
-	- Exekučný príkaz 394EX 229/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva k nehnuteľnosti pozemok reg. CKN parc. č. 942/1, 942/2, 942/3 a stavba rodinný dom súp. č. 202 na pozemku reg. CKN parc. č. 942/1, vlastník Denis Bubeník a Bc. Veronika Bubeníková, rod. v podiele 1/1, oprávnený: GRENKELEASING s.r.o., IČO: 43878989, ExÚ Hurbanovo (JUDr. Peter Balaško) - Z 3053/2025 - 160/2025;

ČASŤ C: ŤARCHY

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 30.04.2026
Zameranie vykonané dňa 30.04.2026
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 30.04.2026

d) Technická dokumentácia:
Zadávateľom bola poskytnutá projektová dokumentácia stavby Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:
Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
Stavby:
Rodinný dom s. č. 202 na parc.č.942/1
Letná kuchyňa na parc.č.942/3
Príslušenstvo na parc. č. 942/1 /ploty, vonkajšie úpravy/
Pozemky:
- parc.č.942/1
- parc.č.942/2
- parc.č.942/3

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

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):
Nehnuteľnosti sú postavené v súlade s územným plánom obce.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s. č. 202

POPIS STAVBY

Samostatne stojaca poschodová murovaná stavba s plochou strechou čiastočne podpivničená. Dispozícia suterénu - chodba, schodisko, kotolňa, 2 sklady. Dispozícia prízemia - 3 izby, kuchyňa, komora, kúpeľňa+WC, chodba, zádverie, schodisko a garáž. Dispozícia poschodia - 4 izby, kuchyňa, komora, kúpeľňa, WC, chodba a balkón. Všetky miestnosti tvoria spolu jeden 4-izbový byt s príslušenstvom a jeden 3-izbový byt s príslušenstvom.. Vzhľadom na počet bytov a počet nadzemných podlaží má obytný dom v zmysle § 43b ods. 3 stavebného zákona charakter rodinného domu. Zo statického hľadiska má dom charakter prízemnej trojtraktovej murovanej budovy pre bývanie.

Dom je zásobovaný vodou, elektrinou a plynom z verejnej siete, zásobovanie vodou je aj z vlastnej studne, kanalizácia je napojená do vlastnej žumpy. Kolaudačné rozhodnutie na rodinný dom bolo vydané v roku 1983. Údržba objektu je dobrá, stavba nevyžaduje opravy, dom je obývaný, predpokladanú životnosť stavby uvažujem v obvyklej dĺžke 100 rokov, lebo dom je postavený z pálenej tehly.

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné podlažie

Osadenie do terénu v hĺbke do 2 m bez zvislej izolácie, základy sú betónové s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti, murivo je z monolitického betónu, stropy keramické s rovným podhľadom, priečky murované z tehly, vnútorné omietky nie sú, klampiarske konštrukcie nie sú, vonkajšie omietky sokla cementové zdrsnené, schody železobetónové, vnútorné keramické obklady nie sú, dvere plné hladké, okná jednoduché drevené, podlahy v ostatných miestnostiach z cementového poteru, elektroinštalácia svetelná aj motorická s poistkami. Inštalovaný je nový plynový kotol a nový elektrický bojler.

1. Nadzemné podlažie

Základy sú betónové s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti, murivo je murované z tehlových blokov hr. 37,5 cm, priečky murované z tehly, stropy keramické s rovným omietaným podhľadom, vnútorné omietky vápenné štukové, strecha je plochá jednoplášťová s tepelnou izoláciou, krytina na plochej streche živičná zvarovaná. Strecha je upravená drevenou konštrukciou a pozinkovaným plechov s dodatočne vloženou tepelnou izoláciou - sklenná vata. Klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu úplné, nové, klampiarske konštrukcie parapetov z hliníkového plechu, vonkajšie omietky brizolitové(3x), čelná stena je obložená kabrincami, schody ŽB, povrch stupňov keramická dlažba, vnútorné keramické obklady sú v kuchyni a kúpeľni, dvere plné hladké aj zasklené, osadené do plechových zárubní, garážové vráta drevené rámové prírodné, okná plastové s izolačným dvojsklom a hliníkovými žalúziami, podlahy v izbách sú veľkoplošné laminátové parkety, v ostatných miestnostiach je prevažne keramická dlažba, vykurovanie ústredné kotlom na plyn, radiátory oceľové panelové (nové), elektroinštalácia svetelná aj motorická s poistkami a bleskozvodom, rozvod vody studenej aj teplej z plastových rúr (nový rozvod) z centrálneho zdroja, vodovodné batérie nerezové pákové. Kanalizácia z plastových rúr z kuchyne, kúpeľne a WC do vlastnej žumpy. V kúpeľni je obložená vaňa, umývadlo a WC kombi. V kuchyni je kuchynská linka z materiálov na báze dreva s oceľovým nerez drezom, vstavanou umývačkou riadu a kombinovaný sporák s odsávačom pár. V obývačke je piecka na tuhé palivo a klimatizačná jednotka. Ostatné položky sa na hodnotenom podlaží nevyskytujú.

2. Nadzemné podlažie

Murivo je murované z tehlových blokov hr. 37,5 cm, priečky murované z tehly, stropy keramické s rovným omietaným podhľadom, vnútorné omietky vápenné štukové, klampiarske konštrukcie sú z nového pozinkovaného plechu, vonkajšie omietky brizolitové(3x) a vápenné štukové(1x), vnútorné keramické obklady sú v kuchyni, kúpeľni a WC, dvere dyhované plné aj zasklené, okná zdvojené drevené, podlahy v izbách sú veľkoplošné laminátové-parkety, v ostatných miestnostiach je keramická dlažba, vykurovanie ústredné kotlom na plyn, radiátory oceľové panelové (nové), elektroinštalácia len svetelná s poistkami, rozvod vody studenej aj teplej z pozinkovaných rúr z centrálneho zdroja, vodovodné batérie nerezové pákové(2x) a nerezové pákové s ručnou sprchou(1x). Kanalizácia z plastových rúr z kúpeľne a WC do vlastnej žumpy. V kúpeľni je oceľová obložená vaňa a umývadlo. V kuchyni je kuchynská linka z materiálov na báze dreva l=2,40 m s oceľovým drezom a kombinovaný sporák. Záchod je splachovací(s hornou nádržkou) v samostatnej miestnosti bez umývadla. Do ulice je balkón nad 5 m².

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 7 Domy rodinné dvojbytové
KS: 112 1 Dvojbytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k_{ZP}
1. PP	1983	1,2*(3,80*2,92+2,27*1,90+1,72*2,08+3,07*3,80+1,37*1,73+2,27*1,91+1,98*1,38)	48,11	120/48,11=2,494
1. NP	1983	12,83*9,63+1,34*3,20	127,84	120/127,84=0,939
2. NP	1983	12,83*9,63+1,34*3,20	127,84	120/127,84=0,939

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	2.NP
1	**Osadenie do terénu**			
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	-	-
2	**Základy**			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
3	**Podmurovka**			
	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	-	270	-
4	**Murivo**			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	-	1000	1000

	4.3 z monolitického betónu	1250	-	-
5	**Deliace konštrukcie**			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
6	**Vnútorné omietky**			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	-	400	400
7	**Stropy**			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040	1040
9	**Ploché strechy**			
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	-	335	-
11	**Krytiny na plochých strechách**			
	11.5 z asfaltových natavovaných pásov	-	180	-
12	**Klampiarske konštrukcie strechy**			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65	-
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20	20
14	**Fasádne omietky**			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	195	195
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	75	-	-
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	-	-	55
15	**Obklady fasád**			
	15.1.e obklady keramické, obklady drevom nad 2/3	-	115	-
16	**Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice**			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	-	190	-
	16.6 cementový poter	180	-	-
17	**Dvere**			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	-	-	190
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135	-
18	**Okná**			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	530	530
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-	-

19	**Okenné žalúzie**			
	19.2 plastové	-	-	75
	19.3 kovové	-	300	-
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355	355
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**			
	23.2 keramické dlažby	-	150	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-	-
24	**Ústredné vykurovanie**			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	-	480	480
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**			
	25.1 svetelná, motorická	280	280	-
	25.2 svetelná	-	-	155
29	**Bleskozvod**			
	- vyskytujúca sa položka	-	155	-
30	**Rozvod vody**			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	-	55	55
31	**Inštalácia plynu**			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35	35
	Spolu	**3935**	**6965**	**4895**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	**Vráta garážové**			
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	-	75	-
33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (4 ks)	-	20	20
34	**Zdroj teplej vody**			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-	-
35	**Zdroj vykurovania**			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	-	-
	35.2.d lokálne - naftové a ináložiarne kachle (1 ks)	-	45	-

36	**Vybavenie kuchyne alebo práčovne**			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	60	-
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	-	-	50
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	-	150	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30	-
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	-	-	15
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.9 bm)	-	138	132
37	**Vnútorné vybavenie**			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (2 ks)	-	30	30
	37.5 umývadlo (2 ks)	-	10	10
38	**Vodovodné batérie**			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	-	35	35
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	-	20	40
	38.4 ostatné (1 ks)	-	15	-
39	**Záchod**			
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	-	25	25
40	**Vnútorné obklady**			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	-	80	80
	40.4 vane (2 ks)	-	15	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	-	-	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	-	15	15
41	**Balkón**			
	41.1 výmery nad 5 m² (1 ks)	-	-	120
45	**Elektrický rozvádzač**			
	45.2 s poistkami (1 ks)	-	145	-
	Spolu	**220**	**938**	**617**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m^2 ZP	Hodnota RU [Eur/m^2]
1. PP	(3935 + 220 * 2,494)/30,1260	148,83
1. NP	(6965 + 938 * 0,939)/30,1260	260,43
2. NP	(4895 + 617 * 0,939)/30,1260	181,72

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1983	43	57	100	43,00	57,00
1. NP	1983	43	57	100	43,00	57,00
2. NP	1983	43	57	100	43,00	57,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 1983		
Východisková hodnota	148,83 Eur/m^2*48,11 m^2*4,142*0,95	28 174,72
Technická hodnota	57,00% z 28 174,72	16 059,59
1. NP z roku 1983		
Východisková hodnota	260,43 Eur/m^2*127,84 m^2*4,142*0,95	131 006,09
Technická hodnota	57,00% z 131 006,09	74 673,47
2. NP z roku 1983		
Východisková hodnota	181,72 Eur/m^2*127,84 m^2*4,142*0,95	91 412,00
Technická hodnota	57,00% z 91 412,00	52 104,84

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	28 174,72	16 059,59
1. nadzemné podlažie	131 006,09	74 673,47
2. nadzemné podlažie	91 412,00	52 104,84
Spolu	**250 592,81**	**142 837,90**

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Letná kuchyňa-parc. č. 942/3

POPIS STAVBY

Samostatne stojaca prízemná murovaná stavba so sedlovou strechou, nie je podpivničená. Je postavená v záhrade za domom. Dispozícia prízemia - letná kuchyňa.
Predpokladanú životnosť stavby vzhľadom na stavebnotechnické vyhotovenie a spôsob jej užívania uvažujem 80 rokov. Vek bol zistený odhadom.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Základy sú betónové bez podmurovky a s vodorovnou izoláciou, murivo je z pórobetónových tvárnic hr. 25 cm, strop drevený trámčekový s rovným podhľadom, krov sedlový hambálkovej konštrukcie, krytina na krove obyčajná škridlová pálená, vonkajšia omietka vápenná hrubá, vnútorné omietky vápenné hladké, klampiarske konštrukcie nie sú, okno dvojité drevené, dvere drevené rámové, podlaha hrubá betónová, elektroinštalácia 220 V s poistkami. Iné vybavenie nie je. Predpokladanú životnosť stavby vzhľadom na stavebnotechnické vyhotovenie a spôsob jej užívania uvažujem 80 rokov. Vek bol zistený odhadom.

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	1983	3,55*5,03	17,86	18/17,86=1,008

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m^2 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)**	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255

4	**Stropy**	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
5	**Krov**	
	5.2 hambálkové	470
6	**Krytina strechy na krove**	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
9	**Vonkajšia úprava povrchov**	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	**Vnútorná úprava povrchov**	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	**Dvere**	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	**Okná**	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	**Podlahy**	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	**Elektroinštalácia**	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	**4020**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	**0**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [Eur/m²]
1. NP	(4020 + 0 * 1,008)/30,1260	133,44

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1983	43	37	80	53,75	46,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	133,44 Eur/m²*17,86 m²*4,142*0,95	9 377,80
Technická hodnota	46,25% z 9 377,80	4 337,23

2.2.2 Drevený prístrešok parc.č. 942/3

POPIS STAVBY

Drevený prístrešok (časť obytá doskami - skladový priestor), časť bez opláštenía - záhradné sedenie. Prístrešok má sedlovú strechu, bez podpivničenia.
Je postavený v záhrade za letnou kuchyňou. Prístrešok je funkčný, užívaný, bez viditeľných porúch a statických vád. Bol daný do užívania v roku 2015.
Predpokladanú životnosť uvažujem v obvyklej dĺžke 40 rokov (drevená konštrukcia).

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Základy sú len pod stĺpikmi, zvislú nosnú konštrukciu tvoria drevené stĺpiky jednostranne obité doskami, strop nie je, krov sedlový, krytina na krove je plechová (škridloplech), klampiarske konštrukcie ani okná nie sú, dvere drevené 1ks, podlaha hrubá betónová. Iné vybavenie nie je. Predpokladanú životnosť stavby vzhľadom na stavebno technické vyhotovenie a spôsob jej užívania uvažujem 40 rokov.

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 [m²]	k_{ZP}
1. NP	2015	11,30*3,50	39,55	18/39,55=0,455

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**	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115

3	**Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)**	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s drevenym, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	**Krov**	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	**Krytina strechy na krove**	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
14	**Podlahy**	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	**2415**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	**0**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,142
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [Eur/m²]
1. NP	(2415 + 0 * 0,455)/30,1260	80,16

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2015	11	29	40	27,50	72,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	80,16 Eur/m²*39,55 m²*4,142*0,95	12 474,92
Technická hodnota	72,50% z 12 474,92	9 044,32

2.2.3 Predzáhradka-parc.č. 942/1

Plot z kovových profilov na zvlakoch a oceľových stĺpikoch, základ a podmurovka betónové, povrchová úprava dvojnásobným náterom, výška plota 130 cm, výplň 100 cm. Vráta (elektrický pohon) a vrátka z kovových profilov. Vek bol zistený odhadom.

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	12,50m	700	23,24 Eur/m
2.	**Podmurovka:**			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	12,50m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			**53,98 Eur/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	15,00m²	435	14,44 Eur/m
4.	**Plotové vráta:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	**Plotové vrátka:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 12,50 m
Pohľadová plocha výplne: 12,50*1,2 = 15,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,142
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 [%]
Predzáhradka-parc.č. 942/1	1985	41	14	55	74,55	25,45

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	(12,50m * 53,98 Eur/m + 15,00m² * 14,44 Eur/m² + 1ks * 249,12 Eur/ks + 1ks * 129,12 Eur/ks) * 4,142 * 0,95	4 995,71
Technická hodnota	25,45 % z 4 995,71 Eur	1 271,41

2.2.4 Zadný plot-parc.č. 942/2

Plot z drôteného pletiva na oceľových stĺpikoch, základ betónový okolo stĺpikov, výška plota 160 cm. Vek bol zistený odhadom.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	17,30m	170	5,64 Eur/m
	Spolu:			**5,64 Eur/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	27,68m²	380	12,61 Eur/m

Dĺžka plotu: 17,30 m
Pohľadová plocha výplne: 17,30*1,60 = 27,68 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,142
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 [%]
Zadný plot-parc.č. 942/2	1985	41	14	55	74,55	25,45

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	(17,30m * 5,64 Eur/m + 27,68m² * 12,61 Eur/m²) * 4,142 * 0,95	1 757,39
Technická hodnota	25,45 % z 1 757,39 Eur	447,26

2.2.5 Bočný plot-parc.č. 942/2

Bočný plot od suseda je vytvorený z betónových bariérových dosiek zasúvaných do betónových "H" stĺpov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	20,00m	170	5,64 Eur/m
	Spolu:			**5,64 Eur/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	40,00m²	545	18,09 Eur/m

Dĺžka plotu: 20 m
Pohľadová plocha výplne: 20*2,0 = 40,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,142
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 [%]
Bočný plot-parc.č. 942/2	2020	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	(20,00m * 5,64 Eur/m + 40,00m² * 18,09 Eur/m²) * 4,142 * 0,95	3 291,15
Technická hodnota	88,00 % z 3 291,15 Eur	2 896,21

2.2.6 Studňa vo dvore

Kopaná studňa z betónových skruží.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 8 m

Priemer: 1000 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,142
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 Eur/m
5-10 m hĺbky: 149,21 Eur/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa vo dvore	1978	48	52	100	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	(81,49 Eur/m * 5m + 149,21 Eur/m * 3m + 357,83 Eur/ks * 1ks) * 4,142 * 0,95	4 772,68
Technická hodnota	52,00 % z 4 772,68 Eur	2 481,79

2.2.7 Prípojka vody zo studne

Prípojka zo studne.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 5,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,142
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody zo studne	1983	43	12	55	78,18	21,82

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	5 bm * 59,09 Eur/bm * 4,142 * 0,95	1 162,57
Technická hodnota	21,82 % z 1 162,57 Eur	253,67

2.2.8 Prípojka vody

Prípojka z verejného rozvodu cez vodomernú šachtu k rodinnému domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 10,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,142
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	2015	11	44	55	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	10 bm * 59,09 Eur/bm * 4,142 * 0,95	2 325,13
Technická hodnota	80,00 % z 2 325,13 Eur	1 860,10

2.2.9 Vodáreň

Domáca vodárnička DARLING s tlakovou nádržou umiestnená v suteréne rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 6650/30,1260 = 220,74 Eur/Ks
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,142
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 [%]
Vodáreň	2000	26	14	40	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 Ks * 220,74 Eur/Ks * 4,142 * 0,95	868,59
Technická hodnota	35,00 % z 868,59 Eur	304,01

2.2.10 Vodomerná šachta

Betónová šachta s oceľovým poklopom a vodomernou sústavou.

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 Eur/m3 OP
Počet merných jednotiek: 1,20*1,30*1,40 = 2,18 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,142
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	2015	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	2,18 m³ OP * 254,27 Eur/m3 OP * 4,142 * 0,95	2 181,15
Technická hodnota	78,00 % z 2 181,15 Eur	1 701,30

2.2.11 Prípojka kanalizácie

Prípojka do žumpy.

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 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 19,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,142
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1983	43	12	55	78,18	21,82

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	19,5 bm * 17,59 Eur/bm * 4,142 * 0,95	1 349,69
Technická hodnota	21,82 % z 1 349,69 Eur	294,50

2.2.12 Žumpa

Betónová žumpa.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3250/30,1260 = 107,88 Eur/m3 OP
Počet merných jednotiek: 2,0*3,0*1,80 = 10,8 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,142
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1983	43	17	60	71,67	28,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	10,8 m^3 OP * 107,88 Eur/m3 OP * 4,142 * 0,95	4 584,57
Technická hodnota	28,33 % z 4 584,57 Eur	1 298,81

2.2.13 Prípojka plynu

Prípojka z verejnej siete, cez plynomer v oplotení k rodinnému domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 425/30,1260 = 14,11 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 21,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,142
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1993	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	21 bm * 14,11 Eur/bm * 4,142 * 0,95	1 165,95
Technická hodnota	34,00 % z 1 165,95 Eur	396,42

2.2.14 Prípojka NN

Prípojka NN vedená zemou od stĺpa k elektromeru na fasáde domu.

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.k) káblová prípojka zemná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 480/30,1260 = 15,93 Eur/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 22,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,142
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	1983	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	22 bm * (15,93 Eur/bm + 0 * 9,56 Eur/bm) * 4,142 * 0,95	1 379,03
Technická hodnota	14,00 % z 1 379,03 Eur	193,06

2.2.15 Vstupné schody

Betónové schody s 5 stupňami pred domom.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 215/30,1260 = 7,14 Eur/bm stupňa
Počet merných jednotiek: 5*1,95 = 9,75 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,142
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 [%]
Vstupné schody	1983	43	12	55	78,18	21,82

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	9,75 bm stupňa * 7,14 Eur/bm stupňa * 4,142 * 0,95	273,93
Technická hodnota	21,82 % z 273,93 Eur	59,77

2.2.16 Vstupné zadné schody

Železobetónové schody s 10 stupňami, povrch stupňov z terazzových dosiek.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 830/30,1260 = 27,55 Eur/bm stupňa
Počet merných jednotiek: 10*1,10 = 11 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,142
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 [%]
Vstupné zadné schody	1983	43	12	55	78,18	21,82

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	11 bm stupňa * 27,55 Eur/bm stupňa * 4,142 * 0,95	1 192,47
Technická hodnota	21,82 % z 1 192,47 Eur	260,20

2.2.17 Betónové plochy

Betónové plochy a chodníky.

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 Eur/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 3,45*6,85+1,0*18,50+5,0*1,95+1,50*5,50+0,8 5*9,65+1,50*4,15+ = 74,56 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,142
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 plochy	1983	43	12	55	78,18	21,82

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	74,56 m² ZP * 8,63 Eur/m2 ZP * 4,142 * 0,95	2 531,92
Technická hodnota	21,82 % z 2 531,92 Eur	552,46

2.2.18 Betónová plocha v záhrade

Betónová plocha.

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 Eur/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 8,30*3,50 = 29,05 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,142
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 [%]
Betónová plocha v záhrade	2013	13	42	55	23,64	76,36

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	29,05 m² ZP * 8,63 Eur/m2 ZP * 4,142 * 0,95	986,49
Technická hodnota	76,36 % z 986,49 Eur	753,28

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom s.č. 202	250 592,81	142 837,90
Letná kuchyňa-parc.č. 942/3	9 377,80	4 337,23
Drevený prístrešok parc.č. 942/3	12 474,92	9 044,32
Predzáhradka-parc.č. 942/1	4 995,71	1 271,41
Zadný plot-parc.č. 942/2	1 757,39	447,26
Bočný plot-parc.č. 942/2	3 291,15	2 896,21
Studňa vo dvore	4 772,68	2 481,79
Prípojka vody zo studne	1 162,57	253,67
Prípojka vody	2 325,13	1 860,10
Vodáreň	868,59	304,01
Vodomerná šachta	2 181,15	1 701,30
Prípojka kanalizácie	1 349,69	294,50
Žumpa	4 584,57	1 298,81
Prípojka plynu	1 165,95	396,42
Prípojka NN	1 379,03	193,06
Vstupné schody	273,93	59,77
Vstupné zadné schody	1 192,47	260,20
Betónové plochy	2 531,92	552,46
Betónová plocha v záhrade	986,49	753,28
Celkom:	**307 263,95**	**171 243,70**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Hodnotený rodinný dom sa nachádza v obci Ludanice v zastavanom území obce Nádražnej ulici cca 8 minút chôdze od autobusovej zastávky a 15 min. od centra obce. Na trhu s nehnuteľnosťami je rovnováha dopytu a ponuky. Údržba stavby je dobrá, stavba nevyžaduje opravu. Okolitú zástavbu tvoria rodinné domy. Na pozemku je postavený rodinný dom a drobné stavby. Dom je samostatne stojaca poschodová murovaná stavba s plochou strechou, je čiastočne podpivničená, má výborné dispozičné riešenie, dvor a predzáhradku. Obec Ludanice má asi 1 870 obyvateľov, nezamestnanosť v regióne sa pohybuje v úrovni do 10 %. V okolí stavby je priemerná hustota obyvateľstva bez konfliktných skupín. Hlavné miestnosti domu sú orientované na juhozápad a severovýchod. Pozemok prislúchajúci k stavbe je rovinatého charakteru, má obdĺžnikový tvar a užšou stranou je orientovaný do ulice. Pozemok je oplotený. Rodinný dom je napojený na verejnú elektrickú sieť a plynovod, zásobovanie vodou z vlastnej studne, odkanalizovanie je do vlastnej žumpy. V obci je vybudovaný verejný vodovod a plynovod. Zastávka autobusu je vzdialená cca 400 m, vlaková stanica 200 m, obec

je vzdialená od okresného mesta 7 km s väčšou ponukou pracovných príležitostí. V dosahu domu je základná obchodná sieť, základné služby, základná škola+MŠ, zdravotné stredisko, zubár, reštaurácia, ihrisko a obecný úrad. V bezprostrednom okolí domu nie sú prírodné útvary. V obytnej zóne, v ktorej sa dom nachádza, je len bežný hluk a prach z dopravy na miestnej komunikácii. Zmeny v zástavbe v strednodobom časovom horizonte sa v okolí stavby nepredpokladajú. Na pozemku je plošná rezerva pre rozšírenie objektu. Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti sa neuvažuje.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:
Koeficient polohovej diferenciácie uvažujem podľa tab.č.7 v zmysle metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Orientačný priemerný koeficient polohovej diferenciácie v SR pre bytovú výstavbu v obciach pohybuje v rozpätí 0,20 - 0,30. Pre daný dom a obec, vzhľadom na zvýšený záujem o nehnuteľnosti v obci, ako aj vzhľadom na blízkosť krajského mesta Trenčín uvažujem s koeficientom polohovej diferenciácie 0,45 - poloha pre daný typ stavby v danej lokalite vhodná. Tomuto zodpovedá aj zistená priemerná trhová cena podobných nehnuteľností v obci v tomto čase.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: *0,45*

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI}*v_i$
1	**Trh s nehnuteľnosťami** dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností** nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	8	7,20
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti**	I.	1,350	7	9,45

	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,900	6	5,40
6	**Typ nehnuteľnosti** priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,900	10	9,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby** malá hustota obyvateľstva	I.	1,350	6	8,10
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
10	**Konfigurácia terénu** rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,450	7	3,15
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti** železnica a autobus	III.	0,450	7	3,15
13	**Obč. vybav.(úrady,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)** obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,450	10	4,50
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,248	8	1,98
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby** bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
16	**Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.** bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia**	IV.	0,248	7	1,74

	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností**	V.	0,045	4	0,18
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	**Názor znalca**	III.	0,450	20	9,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			**180**	**125,85**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 125,85/ 180	0,699
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 171 243,70 Eur * 0,699	**119 699,35 Eur**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Zastavaná plocha a dvor

POPIS

Pozemok rovinatého charakteru v zastavanom území obce Ludanice na Nádražnej ulici. Obec Ludanice má asi 1 800 obyvateľov. Na pozemku aj v okolí sú postavené štandardné rodinné domy. Zastávka autobusu je vzdialená cca 200 m. Obec je vzdialená od okresného mesta Topoľčany 8 km s dobrým dopravným napojením. V obci je vybudovaný verejný vodovod, plynovod, základná obchodná sieť, základné služby, základná škola+MŠ, zdravotné stredisko, zubár, reštaurácia, ihrisko a obecný úrad. V obci je zvýšený záujem o kúpu pozemkov z dôvodu, že obec má dobrú občiansku a technickú vybavenosť a obec je blízko okresného mesta s dobrým dopravným napojením.
Východiskovú hodnotu pozemku stanovujem vo výške 70% z východiskovej hodnoty krajského mesta Nitra.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
942/1	zastavaná plocha a nádvorie	523,00	1/1	523,00
942/3	záhrada	277,00	1/1	277,00
942/2	orná pôda	107,00	1/1	107,00
Spolu výmera				**907,00**

Obec: Ludanice
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 70,00% z 26,56 Eur/m² (Nitra) = 18,59 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,90
	Obec do 5 tisíc obyvateľov	
k_V koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05
	Rodinné domky so štandardným vybavením	
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
	Pozemky v samostatnej obci	
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
	Obytná zóna	
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
	Dobrá technická infraštruktúra (plyn, voda, NN)	
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
	Zvýšený záujem o pozemky	
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	Nevyskytujú sa	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 2,00 * 1,00	2,8747
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ}$ = VH_{MJ} * k_{PD} = 18,59 Eur/m² * 2,8747	**53,44 Eur/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 942/1	523,00 m² * 53,44 Eur/m² * 1/1	27 949,12
parcela č. 942/3	277,00 m² * 53,44 Eur/m² * 1/1	14 802,88
parcela č. 942/2	107,00 m² * 53,44 Eur/m² * 1/1	5 718,08
Spolu		**48 470,08**

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 202	99 843,70
Letná kuchyňa-parc.č. 942/3	3 031,72
Drevený prístrešok parc.č. 942/3	6 321,98
Predzáhradka-parc.č. 942/1	888,72
Zadný plot-parc.č. 942/2	312,63
Bočný plot-parc.č. 942/2	2 024,45
Studňa vo dvore	1 734,77
Prípojka vody zo studne	177,32
Prípojka vody	1 300,21
Vodáreň	212,50
Vodomerná šachta	1 189,21
Prípojka kanalizácie	205,86
Žumpa	907,87
Prípojka plynu	277,10
Prípojka NN	134,95
Vstupné schody	41,78
Vstupné zadné schody	181,88
Betónové plochy	386,17
Betónová plocha v záhrade	526,54
Spolu stavby	**119 699,35**
Pozemky	

Zastavaná plocha a dvor - parc. č. 942/1 (523 m²)	27 949,12
Zastavaná plocha a dvor - parc. č. 942/3 (277 m²)	14 802,88
Zastavaná plocha a dvor - parc. č. 942/2 (107 m²)	5 718,08
Spolu pozemky (907,00 m²)	**48 470,08**
Všeobecná hodnota celkom	**168 169,43**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**168 000,00**
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstošestdesiatosemtisíc Eur	

V Nitre, dňa 17.05.2026

Ing. Andrej Gálik

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku z 08.04.2026
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 272 k. ú. Ludanice zo dňa 16.5.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 942/1 k. ú. Ludanice zo dňa 16.5.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Geometrický plán na zameranie rodinného domu na parcele č.942/1, vyhotovený 8.3.1984, č. plánu244-252-38/84, overený Okresným úradom v Topoľčanoch, katastrálnym odborom dňa 11.3.1985.
- Kolaudačné rozhodnutie na stavbu „rodinného domu" vydané ONV v Topoľčanoch, pod č. Výst.4357/82 dňa 14.4.1983.
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysu suterénu, prízemia a poschodia
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia

U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Andrej Gálik
Nad tehelňou 11
911 01 Trenčín

V Bratislave, dňa 08.04.2026

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. **Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:**

Nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
272	Topoľčany	Ludanice	Ludanice

Pozemky parc. reg. „C“:

Parc. číslo	Výmera v m²	Druh pozemku
942/1	523	Zastavaná plocha a nádvorie
942/2	107	Orná pôda
942/3	277	Záhrada

Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby/popis stavby
202	942/1	10 - Rodinný dom/ rodinný dom

Spoluvlastnícky podiel 1/1.

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 (BSM) sú:

Titul, meno a priezvisko:	Denis Bubeník r.
Bydlisko:	
Dátum narodenia/ r.č.:	

Titul, meno a priezvisko:	Bc. Veronika Bubeníková r.
Bydlisko:	
Dátum narodenia/ r.č.:	

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

30.04.2026 o 11:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícií“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zapísaná v OR mestského súdu Bratislava III, Vložka 3470/B, IČO 35949793

Zároveň žiadam o vypĺnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy simona.morvayova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

U9, a.s., Zelinárska 6
821 08 Bratislava
OS Bratislava III., odd. Sc vl. 307

U9, a.s.
v z. Mgr. Simona Morvayová

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 406	Topoľčany	Dátum vyhotovenia	: 16.5.2026	
Obec	: 505048	Ludanice	Čas vyhotovenia	: 15:50:56	
Katastrálne územie	: 834076	Ludanice	Údaje platné k	: 15.5.2026 18:00:00	

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 272

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
942/1	**523**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**15**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
942/2	**107**	**Orná pôda**	**1**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
942/3	**277**	**Záhrada**	**4**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

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

Spoločná nehnutelnosť

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
202	**942/1**	**10**	**ROD.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

5	**Bubeník Denis r. a Veronika Bubeníková r. , , , , PSČ , , (manž. ,), Dátum narodenia: , Dátum narodenia: , BSM**	**1/1**
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 4070/2022 - 203/2022;	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	- Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva evidovaného na základe Zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie pod reg. č. 001/447050/22-001/000 v zmysle ust. § 151 l ods.1 Zák.č.40/1964 Zb. a to formou dobrovoľnej dražby na nehnuteľnosti pozemok reg. C KN parc.č. 942/1, 942/2, 942/3 a stavbu rod. dom so súp.č. 202 na pozemku reg. C KN parc.č. 942/1, vlastník Denis Bubeník a Bc. Veronika Bubeníková, rod. - podiel 1/1, pre Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava a záložca nesmie previesť záloh bez súhlasu záložného veriteľa - P 197/2025 - 111/2025;	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

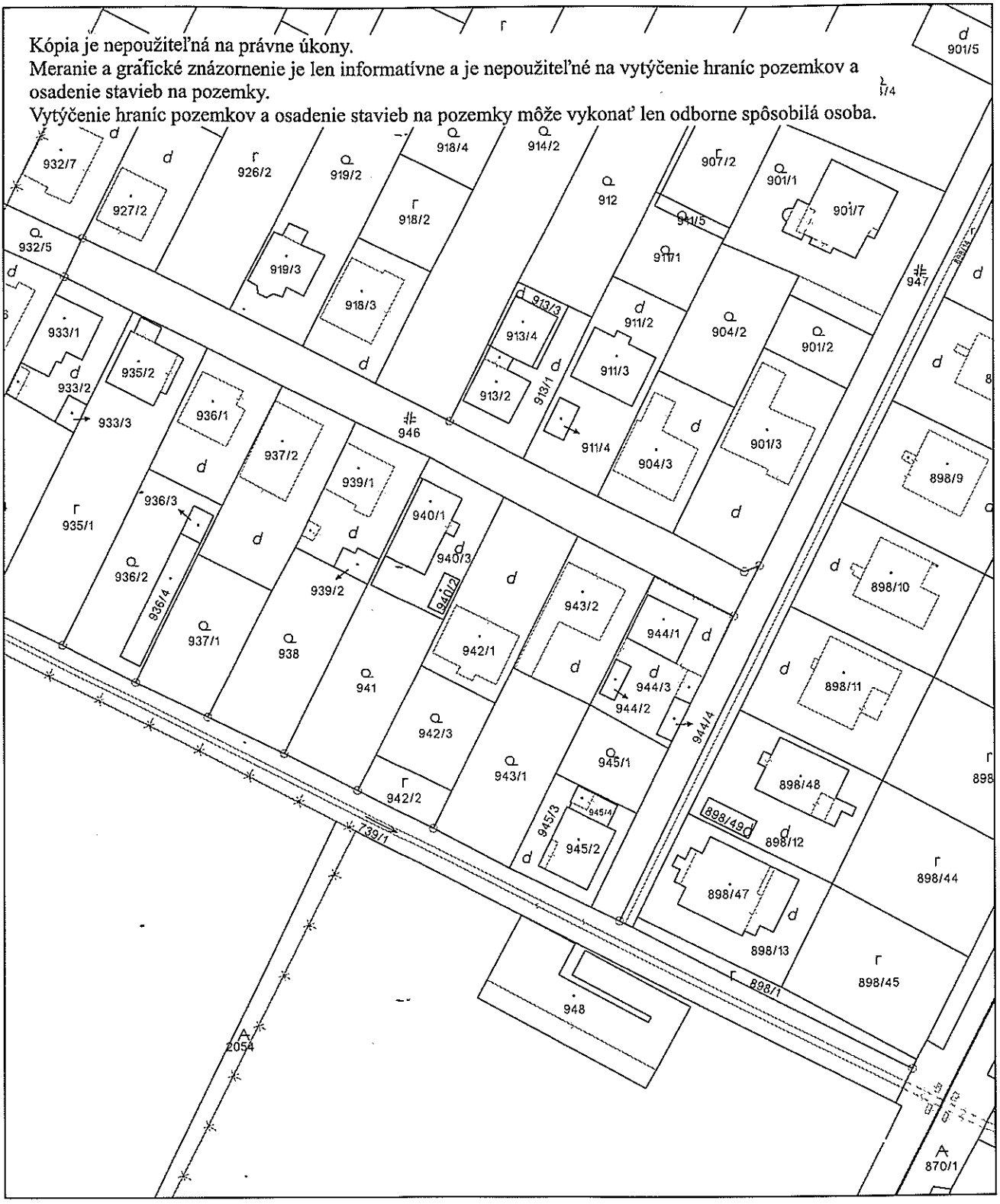
- z LV č. 270 - V 4070/2022 - 203/2022;

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	- Záložné právo na základe Zmluvy o zriadení záložného práva reg. č. 001/447050/22-001/000 k nehnuteľnosti pozemok reg. CKN parc. č. 942/1, 942/2, 942/3 a stavba rodinný dom s. č. 202 na pozemku reg. CKN parc. č. 942/1 v prospech Všeobecná úverová banka, a. s., IČO 31 320 155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava 25 v podiele 1/1 - V 3973/2022 - 193/2022;- zmena vlastníka podľa V 4070/2022 - 203/2022;
-	- Exekučný príkaz 394EX 229/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva k nehnuteľnosti pozemok reg. CKN parc. č. 942/1, 942/2, 942/3 a stavba rodinný dom súp. č. 202 na pozemku reg. CKN parc. č. 942/1, vlastník Denis Bubeník a Bc. Veronika Bubeníková, rod. v podiele 1/1, oprávnený: GRENKELEASING s.r.o., IČO: 43878989, ExÚ Hurbanovo (JUDr. Peter Balaško) - Z 3053/2025 - 160/2025;

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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

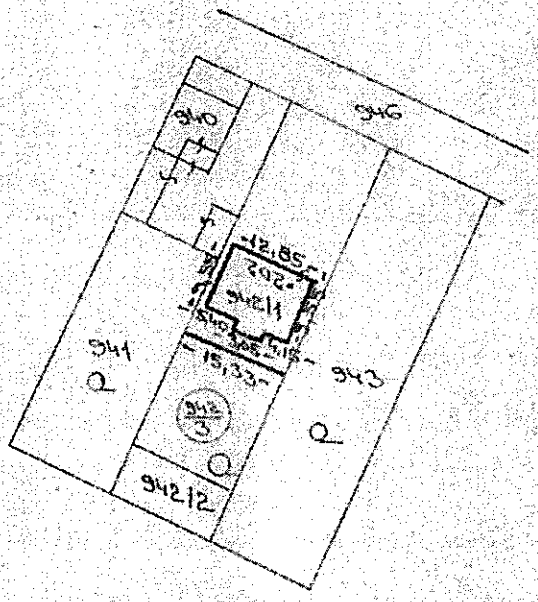


Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Topoľčany	Obec Ludanice	Katastrálne územie Ludanice
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY **na parcelu** 942/1 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		

Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie
Dátum a čas vyhotovenia 16. 5. 2026 15:53:12	Bez autorizácie
Údaje platné k 15. 5. 2026 18:00:00	

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
Číslo			Výmera		Druh pozemku	§	z parcely číslo	m^2	od parcely číslo	m^2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník užívateľ (údržba)
PK vložky LV	PK	EN	ha	m^2								ha	m^2		
272		942/1		800	ostat. pl.						942/3		277	záhr.	
											942/1		523	zast.pl. dom.č. s.202	
				800									800		



Názov organizácie	Okres	Obec	Kat. územie
Geodézia n.p. KO 252 Topoľčany	Topoľčany	Ludanice	Ludanice
	Číslo zákazky 244-252-38/84	Mapový list č. 8-4/22	Záznam podrobného merania (mračníky nášt) č.

GEOMETRICKÝ PLÁN na zameranie rodinného domu na parcele č. 942/1

Zameral	Vyhotovil	Overil	Overil
Dňa 5.9.83	Dňa 8.3.84	Dňa 1. III. 1985 Ing. Beňová	Dňa [illegible] Ing. Hrnčiky
KÚ – EN M.Krištof	Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Overené podľa § 9 zákona č. 46/1971 Zb.
Nové hranice boli v prirode označené múrom	GEODÉZIA, národný podnik Bratislava, oddiel 252 PSČ 955 01 TOPOĽČANY		
Súradnice bodov označených číslami a ostatné merické údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii			

— 3 —

Vyhláška č. 49/1977 Zb. Slovenská kartografia, n.p., Bratislava

/V799/81/

OKRESNÝ NÁRODNÝ VÝBOR — ODBOR VÝSTAVBY A ÚP V TOPOĽČANOCH

Číslo: Výst. 4357/82 V Topoľčanoch, dňa 14.apríla 1983

Vec: Milan a Pavol Labuda,
Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia — rozhodnutie

Kolaudačné rozhodnutie

Tunajší odbor, ako miestne príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 stavebného zákona číslo 50/76 Zb. po preskúmaní návrhu zo dňa 13.12.1982 pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním uskutočneným dňa 12.4.1983

povoľuje užívanie stavby

novostavby rodinného domu -/2 bytv/

v obci Ludanice na pozemku parcelné číslo 180/43

kat. územie Ludanice Stavba sa môže užívať k účelom bývania

odo dňa 14.4.1983 na ktorú vydal ONV — odbor výstavby a ÚP v Topoľčanoch stavebné povolenie zo dňa 17.5.1978 číslo Výst. 1332/78

Pre užívanie stavby tunajší úrad určuje podľa § 82 ods. 2 stavebného zákona a § 43 odst. 2 vyhl. č. 85/76 Zb. tieto podmienky:

Pri miestnom zisťovaní boli na stavbe zistené drobné nedostatky, ktoré musia byť odstránené v týchto lehotách:

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.

V kolaudačnom konaní zistené nepodstatné zmeny, drobné nedorobky a nedostatky boli uložené stavebníkovi odstrániť v lehote určenej vo výroku rozhodnutia. Stavebný úrad ich zohľadnil ako nedostatky, ktoré nebránia stavbu užívať na určený účel.

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

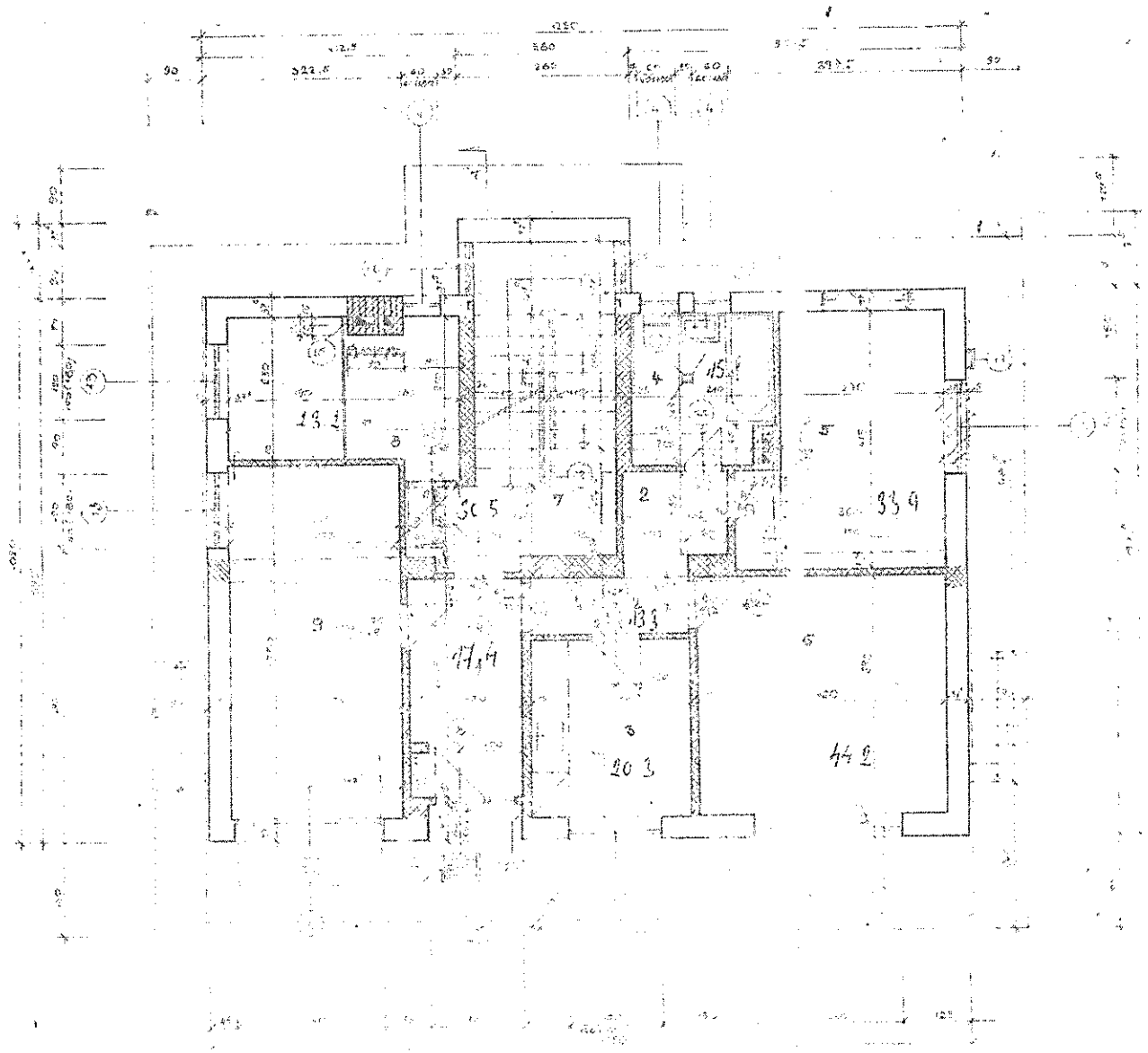
Správny poplatok Kčs 100,— sa vyrubuje.

Vedúci odboru výstavby a ÚP
stav. Jozef Ondruš

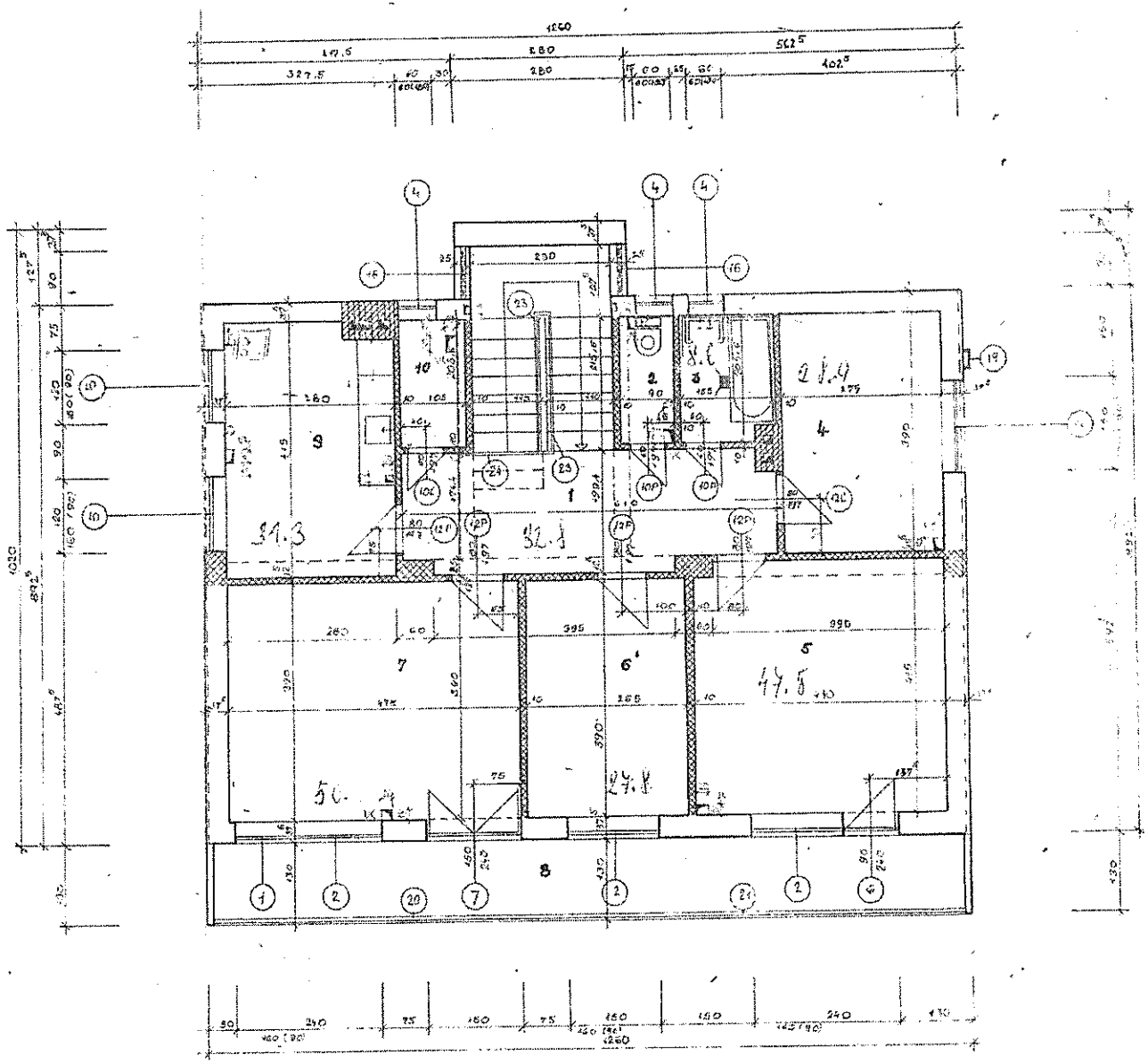
Toto rozhodnutie sa doručí:

1. Navrhovateľ Milan a Pavol Labuda,
2. MNV
3. Stredisko geodézie v Topoľčanoch

ZT 50 1362572-81



LEGENDA


LEGENDA

U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

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

Nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
272	Topoľčany	Ludanice	Ludanice

Pozemky parc. reg. „C“:

Parc. číslo	Výmera v m^2	Druh pozemku
942/1	523	Zastavaná plocha a nádvorie
942/2	107	Orná pôda
942/3	277	Záhrada

Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby/popis stavby
202	942/1	10 - Rodinný dom/ rodinný dom

Spoluvlastnícky podiel 1/1.

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

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

Ohodnotenie predmetu dražby

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

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

Podpisy prítomných osôb:

ING. ANDREJ GÁLIK .....

.....

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný/opustený **Nehodiace sa prečiarknuť**	
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	
Energocertifikát **Nehodiace sa prečiarknuť**	ÁNO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	

Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	**30.04.2026 o 11:00 hod.**
Dátum a čas trvania obhliadky:	30.04.2026 11 – 11 30
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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

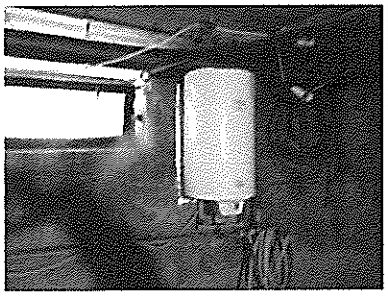
Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastník/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.

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

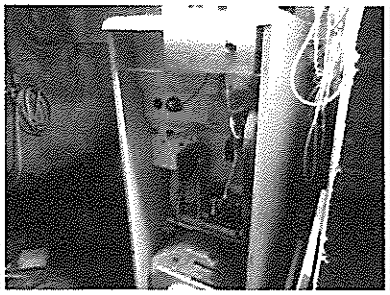
PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
DENIS DUDÁK	VLASTNÍK	



Fotka č. 1



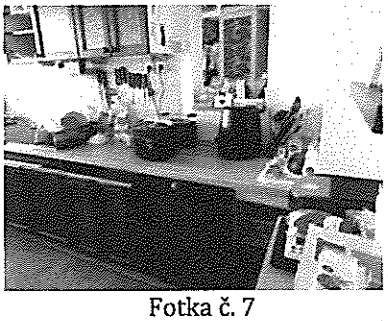
Fotka č. 2

Fotka č. 3

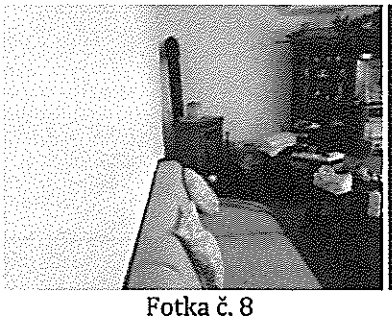
Fotka č. 4

Fotka č. 5

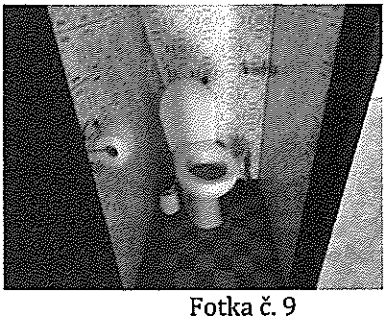
Fotka č. 6



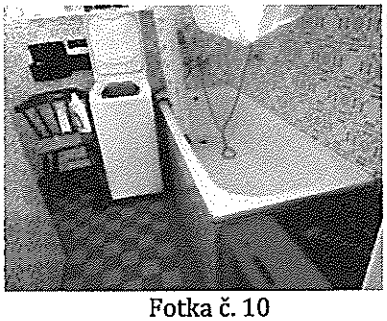
Fotka č. 7



Fotka č. 8

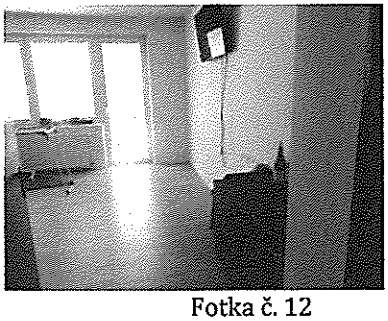


Fotka č. 9



Fotka č. 10

Fotka č. 11

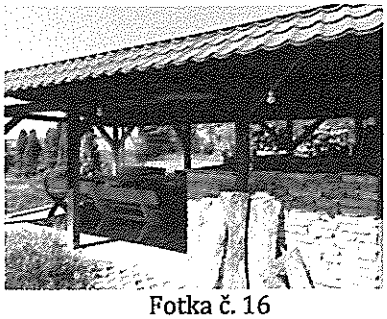


Fotka č. 12

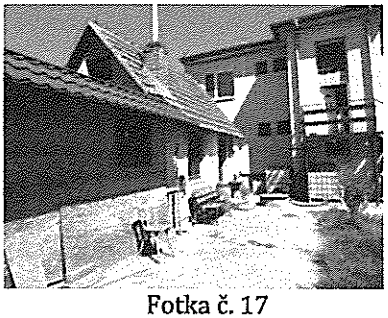
Fotka č. 13

Fotka č. 14

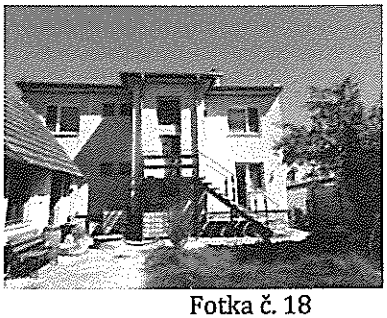
Fotka č. 15



Fotka č. 16



Fotka č. 17



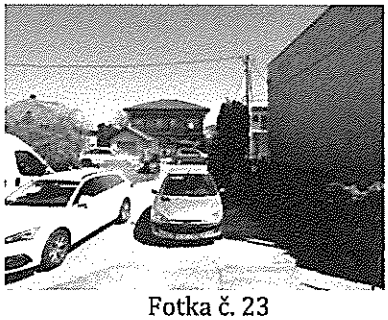
Fotka č. 18

Fotka č. 19

Fotka č.20

Fotka č. 21

Fotka č. 22



Fotka č. 23

Fotka č. 24

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a Odhad nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910840.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 72/2026.

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

Podpis znalca

Ing Andrej GALIK
ZNALEC
odbor: Stavebníctvo
Pozemné stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností
Ing Andrej GALIK
ZNALEC
odbor: Stavebníctvo
Pozemné stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností