

Znalkyňa: v odbore Stavebníctvo: odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností
Ing. arch. Iveta Horáková, bytom Palisády č. 42, 811 06 Bratislava
tel.: 0903246030, iveta.horakova@gmail.com

Zadávatel': PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava

Číslo spisu/objednávky: písomná

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 4 / 2022

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 1501 s príslušenstvom na parc. č. 4394/1, garáže s.č. 2545 na parc.č. 4394/2 a pozemkov parc. č. 4394/1-2 a 4395 k.ú. Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou

Počet strán (z toho príloh): 37 (12A₄)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. **Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:** stanoviť znaleckým odhadom všeobecnú hodnotu rodinného domu s.č. 1501 s príslušenstvom na parc. č. 4394/1, garáže s.č. 2545 na parc.č. 4394/2 a pozemkov parc. č. 4394/1-2 a 4395 k.ú. Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou, ku dňu ohodnotenia, podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
2. **Účel znaleckého posudku:** ako podklad k dobrovoľnej dražbe
3. **Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:** 08.01.2022
4. **Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 16.11.2021
5. **Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:**
 - a) **podklady dodané zadávateľom**
 - objednávka
 - Znalecký posudok č. 74/2005 vypracovaný Gustávom Rybánskym
 - Znalecký posudok č. 83/2012 vypracovaný Ing. Oliverom Stollárom
 - b) **podklady získané znalcom**
 - Výpis z LV č. 939, vyhotovený cez KP, zo dňa 08.01.2022
 - Kópia z katastrálnej mapy
 - fotodokumentácia
 - Ústne údaje zadávateľa o nehnuteľnosti
 - Vlastné poznatky o podmienkach v mieste nehnuteľnosti
 - verejné internetové portály
6. **Použité predpisy**
 - Vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
 - Zákon č. 382/2004 Z.z., o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov
 - Vyhláška č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
 - Zákon č. 527/2002 Z.z. Zákon o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov
 - Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov
 - Zákon č. 40/1964 – Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
 - Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov
 - Indexy cien stavebných prác
 - Územný plán mesta
7. **Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :**
Podľa vyhl. MS č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, podľa prílohy 3, oceňovanie nehnuteľností je možné k výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pristúpiť spôsobmi (postupy výpočtu):
 - porovnaním
 - kombinovanou metódou (stavby)
 - výnosovou metódou (pozemky)
 - metódou polohovej diferenciácie

Výber vhodnej metódy vyberie znalec.

Pri použití metódy polohovej diferenciacie stavieb sa vychádza zo základného vzťahu $V\dot{S}HS = TH \cdot kPD$ [€], kde TH – technická hodnota stavby [€], kPD – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase, podľa metodiky určenej ministerstvom. Koeficient polohovej diferenciacie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu. Pri určení koeficientu polohovej diferenciacie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory: trh s nehnuteľnosťami – kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti v danej obci – vzťah k centru obce, súčasný technický stav nehnuteľnosti, prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti, príslušenstvo nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti, pracovné možnosti obyvateľstva, skladba obyvateľstva v mieste stavby, orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám, konfigurácia terénu, pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby, doprava v okolí nehnuteľnosti, občianska vybavenosť, prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby, kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby, možnosti zmeny v zástavbe – územný rozvoj, možnosti ďalšieho rozšírenia, dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti, názor znalca, a iné faktory.

Pri použití metódy polohovej diferenciacie pozemkov, tie sa delia na skupiny: pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50% z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

Povyšujúce a redukovujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

V prípade, že sa faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich alebo redukovujúcich faktorov je 1.

Pri výpočte všeobecnej hodnoty porovnaním sa hodnota zisťuje porovnaním oceňovanej nehnuteľnosti s nehnuteľnosťami, pri ktorých sa v danom mieste a čase už zrealizovali prevody a sú od týchto úkonov dostupné podklady na porovnanie (kúpne zmluvy, rozhodnutia súdov, exekučné rozhodnutia, výsledky konkurzov a znalecké posudky, na základe ktorých boli prevody či prechody vložené do katastra nehnuteľností, ďalej ponuky realitných kancelárií). Pri výpočte sa pri výpočte používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb alebo pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku 1m² s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a pozemkov. Podklady na porovnanie (doklady o prevode alebo prechode

nehnutelností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.)

VÝNOSOVÁ HODNOTA : odčerpateľným zdrojom sa rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu, stanovený spravidla z uzatvorených nájomných zmlúv. Ak sa výška nájmu nedá zistiť pre nedostatok podkladov napr. nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájomných sadzieb, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní majetku dajú trvalo dosiahnuť. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.) znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod. Náklady na využívanie nehnuteľnosti sa spravidla určia podľa predložených dokladov, najmä platobného výmeru na daň z nehnuteľností, poisťnej zmluvy a pod., prípadne odhadom z východiskovej hodnoty alebo hrubého výnosu s ohľadom na veľkosť majetku a predpokladanú výšku pri jeho riadnom obhospodarovaní. Do nákladov sa nezahŕňajú náklady, ktoré sú nájomníkom platené osobitne, alebo náklady, o ktoré je znížená sadzba nájomného použitá pri výpočte hrubého výnosu.

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota*.

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná obstarávacía hodnota* alebo *nová cena*. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o *princíp nákladového určenia hodnoty*.

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná zostatková hodnota* alebo *časová cena*.

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

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

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

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

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

8. Osobité požiadavky zadávateľa: nie sú

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje, ktoré obsahujú najmä:

a) výber použitej metódy:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie podľa platnej vyhl. MS č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha 3, programom HYPO verzia 19.50

vlastnícke a evidenčné údaje: podľa výpisu z listu vlastníctva k rozhodujúcemu termínu boli spoluvlastníkmi rodinného domu s.č. 1501 s príslušenstvom na parc. č. 4394/1, garáže s.č. 2545 na parc.č. 4394/2 a pozemkov parc. č. 4394/1-2 a 4395 k.ú. Bánovce nad Bebravou

KoščMiroslav r. Košč, Ing. a Katarína Koščová r. Geletová, Ozorovská Nová 1501/40, 957 01

Bánovce nad Bebravou, v celosti

Ťarchy:

Pod V 1493/2012 z 6.9.2012 zriaďuje sa záložné právo na nehn. parc. CKN č. 4394/1,4395,4394/2 a stavba dom s.č. 1501 na p.CKN č. 4394/1 a stavba dvojgaráž pre os. auto s.č. 2545 na parc. CKN č. 4394/2 v podiely 1/1, ktoré zabezpečuje pohľadávku záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31 320 155. - 1131/12 Z 1298/2013 - Exekučný príkaz EX 1290/2013-22 z 22.7.2013 na zriadenie exekučného záložného práva na nehn. parc. CKN č. 4394/1,4395,4394/2, stavba dom s.č. 1501 na p.CKN č. 4394/1 a stavba dvojgaráž pre os. auto s.č. 2545 na parc. CKN č. 4394/2 v podiely 1/1, súdny exekútor JUDr. Jozef Blaško, Exekútorský úrad, Kpt. Nálepku 8, 071 01 Michalovce. - 982/13 Z 1685/2013 - Exekučný príkaz EX 19/2013A z 24.9.2013 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn. parc. CKN č. 4394/1,4395,4394/2, stavba dom s.č. 1501 na p.CKN č. 4394/1 a stavba dvojgaráž pre os. auto s.č. 2545 na parc. CKN č. 4394/2 v podiely 1/1, súdny exekútor Ing. Mgr. Miroslav Dzurik, Exekútorský úrad, Moyzesova 1918/6A, 957 01 Bánovce nad Bebravou.- 1276/13 P 68/2014 - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 9300503/5/231177/2014 z 21.1.2014 k nehnuteľnostiam - parc.CKN č. 4394/1,4394/2,4395 a stavba s.č.1501 na parc. CKN č.4394/1 / dom/ a stavba s.č. 2545 na parc. CKN č. 4394/2 / dvojgaráž pre osobný automobil / v podiele 1/1 na zabezpečenie daňového nedoplatku.Počas trvania záložného práva sa zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane Daňového úradu Trenčín, pobočka Partizánske, Makarenkova 213/1, 958 29 Partizánske.- 320/14 Z 390/2014 - Exekučný príkaz EX 1/2014 z 5.03.2014 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehn. parc. CKN č. 4394/1,4395,4394/2, stavba dom s.č. 1501 na p.CKN č. 4394/1 a stavba dvojgaráž pre os. auto s.č. 2545 na parc. CKN č. 4394/2 v podiely 1/1, súdny exekútor JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Exekútorský úrad, Kálmána Mikszatha 268, 979 01 Rimavská Sobota.- 369/14 P 182/2014 - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 9300503/5/1249868/2014 z 01.04.2014 k nehnuteľnostiam - parc.CKN č. 4394/1,4394/2,4395 a stavba s.č.1501 na parc. CKN č.4394/1 / dom/ a stavba s.č. 2545 na parc. CKN č. 4394/2 / dvojgaráž pre osobný automobil / v podiele 1/1 na zabezpečenie daňového nedoplatku.Počas trvania záložného práva sa zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane Daňového úradu Trenčín, pobočka Partizánske, Makarenkova 213/1, 958 29 Partizánske.- 701/14 P 233/2014 - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 9300503/5/1879520/2014 z 14.05.2014 k nehnuteľnostiam - parc.CKN č. 4394/1,4394/2,4395 a stavba s.č.1501 na parc. CKN č.4394/1 / dom/ a stavba s.č. 2545 na parc. CKN č. 4394/2 / dvojgaráž pre osobný automobil / v podiele 1/1 na zabezpečenie daňového nedoplatku.Počas trvania záložného práva sa zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane Daňového úradu Trenčín, pobočka Partizánske, Makarenkova 213/1, 958 29 Partizánske.- 924/14 P 234/2014 - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 9300503/5/1877920/2014 z 14.05.2014 k

nehnutelnostiam - parc.CKN č. 4394/1,4394/2,4395 a stavba s.č.1501 na parc. CKN č.4394/1 / dom/ a stavba s.č. 2545 na parc. CKN č. 4394/2 / dvojgaráž pre osobný automobil / v podiele 1/1 na zabezpečenie daňového nedoplatku.Počas trvania záložného práva sa zakazuje daňovému dlužníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane Daňového úradu Trenčín, pobočka Partizánske, Makarenkova 213/1, 958 29 Partizánske.- 925/14 P 297/2014 - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 9300503/5/3511947/2014/Kme zo dňa 17.07.2014 na nehnuteľnosti: poz. reg. CKN parc.č. 4394/1, 4394/2, 4395, stavba s.č. 1501 na poz. reg. CKN parc.č. 4394/1 a stavba s.č. 2545 na poz. reg. CKN parc.č. 4394/2, podiel 1/1 - Daňový úrad Trenčín, pobočka Partizánske, Makarenkova 213/1, 958 01 Partizánske,- 1165/14; Z 1455/2014 - Exekučný príkaz EX 122/2014 z 2.09.2014 na zriadenie exekučného záložného práva na nehn. parc. CKN č. 4394/1,4395,4394/2, stavba dom s.č. 1501 na p.CKN č. 4394/1 a stavba dvojgaráž pre os. auto s.č. 2545 na parc. CKN č. 4394/2 v podiely 1/1, súdny exekútor JUDr. Adriana Steinerová, Exekútorský úrad, Jilemnického 2, 911 01 Trenčín.- 1283/14 Z 33/2015 - Exekučný príkaz EX 1494/2013 z 22.12.2014 na zriadenie záložného práva na nehnuteľnosti parc. CKN č. 4394/1,4395,4394/2, stavba dom s.č. 1501 na p.CKN č. 4394/1 a stavba dvojgaráž pre os. auto s.č. 2545 na parc. CKN č. 4394/2 v podiely 1/1, súdny exekútor JUDr. Zuzana Kubešová, Exekútorský úrad, Stredánská 4055, 955 01 Topoľčany.- 31/15 P 6/2015 - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 9300503/5/5254194/2014/Kme z 01.12.2014 na nehnuteľnosti CKN parc.č. 4394/1, 4394/2, 4395, stavba s.č. 1501 na CKN parc.č. 4394/1 a stavba s.č. 2545 na CKN parc.č. 4394/2, podiel 1/1 - Daňový úrad Trenčín, pobočka Partizánske, Makarenkova 213/1, 958 01 Partizánske,- 43/15 Z 243/2015 - Exekučný príkaz EX 8/2013 z 09.02.2015 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti parc. CKN č. 4394/1,4395,4394/2, stavba dom s.č. 1501 na p.CKN č. 4394/1 a stavba dvojgaráž pre os. auto s.č. 2545 na parc. CKN č. 4394/2 v podiely 1/1, súdny exekútor JUDr. Ing. Anna Martišíková, Exekútorský úrad, Samoty 1061, 020 01 Púchov.- 156/15 Z 836/2015 - Exekučný príkaz EX 3512/2014 z 29.05.2015 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti parc. CKN č. 4394/1,4395,4394/2, stavba dom s.č. 1501 na p.CKN č. 4394/1 a stavba dvojgaráž pre os. auto s.č. 2545 na parc. CKN č. 4394/2 v podiele 1/1, súdny exekútor Mgr. Klaudia Boorová Dzuriková, Exekútorský úrad, Mlynská 3, 957 01 Bánovce nad Bebravou.- 784/15 P 155/2015 - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 20421490/2015 z 25.06.2015 na nehnuteľnosti CKN parc.č. 4394/1, 4394/2, 4395, stavba s.č. 1501 na CKN parc.č. 4394/1 a stavba s.č. 2545 na CKN parc.č. 4394/2, podiel 1/1 - Daňový úrad Trenčín, K dolnej stanici 22, 911 33 Trenčín.- 1320/15 Z 1523/2015 - Exekučný príkaz EX 385/15 z 09.09.2015 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti parc. CKN č. 4394/1,4395,4394/2, stavba dom s.č. 1501 na p.CKN č. 4394/1 a stavba dvojgaráž pre os. auto s.č. 2545 na parc. CKN č. 4394/2 v podiele 1/1, súdny exekútor JUDr. Július Rosina, Exekútorský úrad, Stummerova 1553, 955 01 Topoľčany.- 1719/15 ČASŤ C: ŤARCHY Informatívny výpis 4/4 Údaje platné k: 06.01.2022 18:00 5 5 5 5 5 P 225/2015 - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 208115017/2015 z 11.09.2015 na nehnuteľnosti CKN parc.č. 4394/1, 4394/2, 4395, stavba s.č. 1501 na CKN parc.č. 4394/1 a stavba s.č. 2545 na CKN parc.č. 4394/2, podiel 1/1 - Daňový úrad Trenčín, K dolnej stanici 22, 911 33 Trenčín.- 1895/15 Z 4/2016 - Exekučný príkaz EX 66/2015 z 11.12.2015 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti parc. CKN č. 4394/1,4395,4394/2, stavba dom s.č. 1501 na p.CKN č. 4394/1 a stavba dvojgaráž pre os. auto s.č. 2545 na parc. CKN č. 4394/2 v podiele 1/1, súdny exekútor JUDr. Oľga Reháková, Exekútorský úrad, Kominárska 2,4, 831 04 Bratislava.- 1/16 Z 1001/16 - Exekučný príkaz EX 1573/2016 z 24.06.2016 na zriadenie exekučného záložného práva

na nehnuteľnosti: poz. reg. C KN parc. č. 4394/1, 4394/2, 4395, stavba dom s.č. 1501 na poz. reg. CKN parc.č. 4394/1 a stavba dvojgaráž s.č. 2545 na poz. reg. CKN parc.č. 4394/2, podiel 1/1, Súdny exekútor JUDr. Peter Stano, Exekútorský úrad, Michalská 7, 917 00 Trnava.- 1348/16 P 142/2017 - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 100669314/2017 z 21.04.2017 na nehnuteľnosti CKN parc.č. 4394/1, 4394/2, 4395, stavba s.č. 1501 na CKN parc.č. 4394/1 a stavba s.č. 2545 na CKN parc.č. 4394/2, podiel 1/1 - Daňový úrad Trenčín, K dolnej stanici 22, 911 33 Trenčín.- 829/17; Z 541/2020 - Exekučný príkaz 260EX 387/2019 z 09.04.2020 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: poz. reg. C KN parc. č. 4394/1, 4394/2, 4395, stavba - dom s.č. 1501 na poz. reg. C KN parc.č. 4394/1 a stavba - dvojgaráž s.č. 2545 na poz. reg. CKN parc.č. 4394/2, podiel 1/1, súdny exekútor, JUDr. Andrea Prudká, Exekútorský úrad Nám. A.Hlinku 36/9, 017 01 Považská Bystrica, IČO 37913654.- 1190/20;

b) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia: predmet dražby bol spoluvlastníkom sprístupnený dňa 16.11.2021 a ohodnotenie predmetu dražby bolo posúdené v súlade z dostupných údajov, ktoré mal dražobník k dispozícii

c) Technická dokumentácia: bola predložená

d) Údaje katastra nehnuteľností: porovnaním popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom bolo zistené, že nie sú v súlade, na katastrálnej mape je zakreslená pôvodná stavba rodinného domu s prístavbou garáže, ktorá pri obhliadke už fyzicky neexistovala

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

a) stavba rodinného domu s.č. 1501

b) garáž s.č. 2545

c) oplotenie

d) vonkajšie úpravy

e) pozemok p.č. 4394/1 k.ú. Bánovce nad Bebravou, zastavané plochy o celkovej výmere 428m²

f) pozemok p.č. 4394/2 k.ú. Bánovce nad Bebravou, zastavané plochy o celkovej výmere 45m²

g) pozemok p.č. 4395 k.ú. Bánovce nad Bebravou, záhrada o celkovej výmere 551m²

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

nie sú známe

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

a) Výpočet východiskovej a technickej hodnoty

2.1.1 Bánovce nad Bebravou, RD s.č. 1501

Všeobecný popis: rodinný dom s.č. 1501 je samostatne stojacou stavbou na časti pozemku p.č. 4394/1, ktorá svojím hlavným priečelím je orientovaná na J, s uloženými inž. sieťami cez v príľahlej ulici Ozorovská Nová. Pôdorysné rozmery domu sú pravidelné s prístavbou kuchyne s komorou, objekt je čiastočne podpivničený. Stavebné dokončenie stavby sa predpokladá k roku 1956, na základe stavebného povolenia vydaného ONV v Bánovciach n/B. pod č. XI/I-711.2-9/2-1954 z 23.02.1954. V roku 2006 bola staveným rozhodnutím povolená prestavba a nadstavba rodinného domu a stavba dvoj garáže pod č. Výst.259/2006 z 23.02.2006, právoplatné dňom 22.03.2006. Rozhodnutím Mesta Bánovce n/B. pod č. Výst. 3549/9974/2011 z 28.11.2011, právoplatné dňom 02.12.2011 bolo povolené stavbu užívať v rozsahu chodba, komora, kuchyňa

spojená s izbou, nové schodisko do podkrovia, schodisko do suterénu, v podkroví 3 izby, schodisko, chodba, kúpeľňa s WC, šatník a terasa.

Stavba je postavená z klasických stavebných materiálov na základových pásoch s vodorovnou hydroizoláciou, na ktorých je obvodové murivo so zateplením a brizolitovou omietkou, jednotlivé miestnosti sú oddelené murovanými priečkami, strop je rovný keramický, krov je drevený v tvare ihlanu s vikiermi, prekrytý betónovou krytinou, zateplený v rovine klieštín. Klampiarske prvky sú pozinkované. Výplne otvorov sú plastové dvojité, s int. žalúziami, interiérové dvere sú profilované v obložkových zárubniach, podlahy sú v suteréne cementové, v kuchyni, chodbe, kúpeľni, WC je dlažba, v izbe laminátová podlaha, obklad je bežného štandardu, sanita keramická s pákovými batériami, WC so zabudovanou nádržkou, v podkroví je rohová plastová vaňa. Miesto garáže je v súčasnosti umiestnený altánok. Elektroinštalácia je svetelná s poistkami a meračom v oplotení na hranici pozemku, rozvod pitnej vody je z verejnej siete cez vodomernú šachtu na pozemku, kanalizácia je zrealizovaná ležatá cez šachtu do verejnej siete v komunikácii, dom je plynofikovaný a vykurovaný cez plynový kotol Buderus so zásobníkom vody, podlahovým teplovodným kúrením. Oplotenie je z ulice s podmurovkou a drevenou výplňou, s bránou a bráničkou. Na pozemku je postavená samostatne stojaca stavba dvoj garáže z rovnakých stavebnotechnických postupov a materiálov, vráta sú segmentové otváracé.

V nižšie uvedených výpočtových tabuľkách sa uvažuje s prevažujúcimi alebo najbližšie podobnými prvkami vyhotovenia, najmä z hľadiska materiálov, funkčnosti alebo obstarávacej ceny (podľa štandardu súčasných stavieb).

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1956	1,2*(4,1*4,3)	21,16	120/21,16=5,671
1. NP	1956	9,85*11,19	110,22	
1. NP	2011	4,58*3,62	16,58	
Spolu 1. NP			126,8	120/126,8=0,946
1. Podkrovie	1956		0	
1. Podkrovie	2011	9,85*11,19	110,22	
Spolu 1. Podkrovie			110,22	120/110,22=1,089

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	

	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.6 cementový poter	180
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	4080

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlýsy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.b podlahové teplovodné	770

25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
29	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	8650

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (8 bm)	440
37	Vnútorné vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (2 ks)	60
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80
40	Vnútorné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1810

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
-----	---------	---------

5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	3510

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (2 ks)	60
39	Záchod	

	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
41	Balkón	
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120
44	Vstavané skrine	
	44.1 (2 ks)	70
	Spolu	1165

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,826$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4080 + 0 * 5,671)/30,1260$	135,43
1. NP	$(8650 + 1810 * 0,946)/30,1260$	343,96
1. Podkrovia	$(3510 + 1165 * 1,089)/30,1260$	158,62

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	7,30	1956	175	66	2,75
2	Zvislé konštrukcie	20,33	1956	140	66	9,58
3	Stropy	10,45	1956	140	66	4,93
4	Zastrešenie bez krytiny	4,99	2011	110	11	0,50
5	Krytina strechy	5,81	2011	90	11	0,71
6	Klampiarske konštrukcie	0,81	2011	90	11	0,10
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,49	2011	90	11	0,67
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,77	2011	90	11	0,34
9	Vnútorne keramické obklady	2,43	2011	40	11	0,67
10	Schody	2,32	1956	140	66	1,09
11	Dvere	5,66	2011	90	11	0,69
12	Vráta	0,00	1956	90	0	0,00
13	Okná	5,86	2011	50	11	1,29
14	Povrchy podláh	5,04	2011	90	11	0,62
15	Vykurovanie	7,71	2011	50	11	1,70
16	Elektroinštalácia	4,21	2011	60	11	0,77
17	Bleskozvod	0,00	2011	90	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,79	2011	50	11	0,39
19	Vnútorná kanalizácia	0,27	2011	80	11	0,04
20	Vnútorný plynovod	0,43	2011	50	11	0,09
21	Ohrev teplej vody	0,65	2011	50	11	0,14
22	Vybavenie kuchýň	4,30	2011	50	11	0,95

23	Hygienické zariadenia a WC	1,38	2011	40	11	0,38
24	Výťahy	0,00	1956	84	0	0,00
25	Ostatné	0,00	2011	50	0	0,00
	Opotrebenie					28,40%
	Technický stav					71,60%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1956		
Východisková hodnota	135,43 €/m ² *21,16 m ² *2,826*0,95	7 693,54
Technická hodnota	71,60% z 7 693,54	5 508,57
1. NP z roku 1956		
Východisková hodnota	343,96 €/m ² *126,80 m ² *2,826*0,95	117 090,85
Technická hodnota	71,60% z 117 090,85	83 837,05
1. Podkrovie z roku 1956		
Východisková hodnota	158,62 €/m ² *110,22 m ² *2,826*0,95	46 936,87
Technická hodnota	71,60% z 46 936,87	33 606,80

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	7 693,54	5 508,57
1. nadzemné podlažie	117 090,85	83 837,05
1. podkrovné podlažie	46 936,87	33 606,80
Spolu	171 721,26	122 952,42

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ**2.2.1 garáž****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2011	6,85*6,56	44,94	18/44,94=0,401

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	

	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.3 z cementových drážkoviek	470
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.3 plastové	480
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	5050

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.6 automatické otváranie s diaľkovým ovládaním (1 ks)	1010
	Spolu	1010

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,826$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	(5050 + 1010 * 0,401)/30,1260	181,07

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2011	11	69	80	13,75	86,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	181,07 €/m ² *44,94 m ² *2,826*0,95	21 846,17
Technická hodnota	86,25% z 21 846,17	18 842,32

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 oplatenie uličné plné

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplatenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
---------	-------	----------	-----------	-----------------------

1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	14,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	14,00m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			65,40 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	16,80m ²	425	14,11 €/m
4.	Plotové vráta:			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	Plotové vráтка:			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: **14 m**
 Pohľadová plocha výplne: **14*1,2 = 16,80 m²**
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: **k_{CU} = 2,826**
 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 uličné plné	2011	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(14,00m * 65,40 €/m + 16,80m ² * 14,11 €/m ² + 1ks * 172,11 €/ks + 1ks * 55,27 €/ks) * 2,826 * 0,95	3 704,96
Technická hodnota	78,00 % z 3 704,96 €	2 889,87

2.3.2 oplotenie bočné a zadné**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:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpkami	13,00m	225	7,47 €/m
	Spolu:			7,47 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	19,50m ²	435	14,44 €/m

Dĺžka plotu: **11+2 = 13,00 m**
 Pohľadová plocha výplne: **13*1,5 = 19,50 m²**
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: **k_{CU} = 2,826**
 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 bočné a zadné	2011	11	19	30	36,67	63,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	$(13,00\text{m} * 7,47 \text{ €/m} + 19,50\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2) * 2,826 * 0,95$	1 016,67
Technická hodnota	63,33 % z 1 016,67 €	643,86

2.3.3 vodovodná prípojka

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 navrtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 16 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
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	1956	66	4	70	94,29	5,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,826 * 0,95$	2 538,22
Technická hodnota	$5,71 \% \text{ z } 2 538,22 \text{ €}$	144,93

2.3.4 vodomerná šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,2 * 1,5 * 1,8 = 3,24 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
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	1956	66	14	80	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,24 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,826 * 0,95$	2 211,75
Technická hodnota	$17,50 \% \text{ z } 2 211,75 \text{ €}$	387,06

2.3.5 kanalizačná prípojka

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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 13 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
 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	1956	66	14	80	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,826 * 0,95$	990,49
Technická hodnota	$17,50 \% \text{ z } 990,49 \text{ €}$	173,34

2.3.6 kanalizačná šachta**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
 Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
 Počet merných jednotiek: 1 Ks
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
 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 šachta	1956	66	14	80	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 2,826 * 0,95$	815,40
Technická hodnota	$17,50 \% \text{ z } 815,40 \text{ €}$	142,70

2.3.7 plynová prípojka**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: $6,25 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
plynová prípojka	1980	42	8	50	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,25 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,826 * 0,95$	236,76
Technická hodnota	$16,00 \% \text{ z } 236,76 \text{ €}$	37,88

2.3.8 nn prípojka**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: *7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)*
 Bod: *7.1. NN prípojky*
 Položka: *7.1.d) káblová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm*
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $5,78 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 18 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
 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	2011	11	49	60	18,33	81,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 2,826 * 0,95$	465,37
Technická hodnota	$81,67 \% \text{ z } 465,37 \text{ €}$	380,07

2.3.9 spevnené plochy**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: *8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)*
 Bod: *8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým*
 Položka: *8.3.c) Terazzové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón*
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $720/30,1260 = 23,90 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $7*5,6+16*1,0+2*16*0,5+7,5*4,6 = 105,7 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
 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 [%]
spevnené plochy	2011	11	49	60	18,33	81,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$105,7 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 23,9 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,826 * 0,95$	6 782,17
Technická hodnota	$81,67 \% \text{ z } 6 782,17 \text{ €}$	5 539,00

2.3.10 prístrešok**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: Pergola
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégoria: 22. Pergola
 Bod: 22.1. Oceľ. alebo drev. stĺpiková konštr. do bet. pätiiek s drev. rošt. výplňou stropu
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1870/30,1260 = 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $7,50 * 4,60 = 34,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
 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 [%]
prístrešok	2011	11	29	40	27,50	72,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$34,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,826 * 0,95$	5 749,06
Technická hodnota	$72,50 \% \text{ z } 5 749,06 \text{ €}$	4 168,07

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Bánovce nad Bebravou, RD	171 721,26	122 952,42
garáž	21 846,17	18 842,32
oplotenie uličné plné	3 704,96	2 889,87
oplotenie bočné a zadné	1 016,67	643,86
vodovodná prípojka	2 538,22	144,93
vodomerná šachta	2 211,75	387,06
kanalizačná prípojka	990,49	173,34
kanalizačná šachta	815,40	142,70
plynová prípojka	236,76	37,88
nn prípojka	465,37	380,07
spevnené plochy	6 782,17	5 539,00
prístrešok	5 749,06	4 168,07
Celkom:	218 078,28	156 301,52

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a. Analýza polohy nehnuteľností:

Posudzovaný rodinný dom je postavený na časti zastavaného pozemku parc. č. 4394/1 k.ú. Bánovce nad Bebravou, ktorý sa nachádza v zástavbe starších rodinných domov pozdĺž ulice Ozorovská Nová, vo vzdialenosti 1 km od centra. Posudzovaný dom je situovaný J k ulici. Nezastavaný pozemok je priamo napojený na komunikáciu, v ktorej sa nachádzajú verejné rozvody nn, plynu, vody a kanalizácie. V meste sa nachádza občianska vybavenosť v rozsahu počtu obyvateľov do 20 000. Dopyt v čase posúdenia je vyrovnaný. Stavba nie je zaťažovaná prašnosťou a hlučnosťou z dopravy. V blízkosti nehnuteľnosti pri miestnej obhliadke neboli zistené konfliktne skupiny obyvateľov, dom je s vykonávanou údržbou, v čase posúdenia užívaný.

b. Analýza využitia nehnuteľnosti: nehnuteľnosť je určená pre účel rodinného bývania, iné využitie sa nepredpokladá.

c. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti: neboli zistené. Na posudzované nehnuteľnosti sa v posudzovanom čase viazali ťarchy záložných veriteľov uvedených na LV v časti „Ťarchy“.



Informatívna kópia z kat. mapy cez ZBGIS

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Platný vykonávací predpis č. 492/2004 Z.z. nezaväzuje znalca k žiadnym limitným vymedzeniam stanovenia **priemerného** koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje vplyv polohy k ostatným faktorom vplývajúcich na všeobecnú hodnotu **v mieste a čase**. Výber jednotlivých koeficientov koreluje s časťou *Všeobecný popis* a *Analýza polohy nehnuteľnosti*.

Na základe posúdenia trhu s nehnuteľnosťami a kúpnej sily obyvateľstva, polohy nehnuteľnosti a vzťahu k centru, súčasného technického stavu nehnuteľnosti, prevládajúcej zástavby v okolí nehnuteľnosti, príslušenstva nehnuteľnosti, typu nehnuteľnosti, pracovných možností obyvateľstva, skladby obyvateľstva v mieste stavby, orientácie, konfigurácie terénu, pripravenosti inžinierskych sietí, dopravy a občianskej vybavenosti v okolí, kvality životného prostredia v

bezprostrednom okolí stavby, územného plánu a rozvoja obce a na základe vlastného názoru znalca, bol stanovený koeficient polohovej diferenciacie s predpokladom, že zodpovedá predajnosti porovnateľnej nehnuteľnosti v posudzovanej lokalite a v danom čase, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci koná s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _i	Výsledok k _{PD1} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,500	13	6,50
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,500	30	15,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,500	8	12,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	7	10,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,000	6	6,00
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,500	10	15,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,000	9	9,00
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,500	6	9,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV	I.	1,500	5	7,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,000	7	7,00
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,275	7	1,93
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár,	IV.	0,275	10	2,75

	reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,050	8	0,40
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	I.	1,500	9	13,50
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,500	8	4,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,050	4	0,20
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	1,000	20	20,00
	dobrá nehnuteľnosť				
	Spolu			180	149,63

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 149,63 / 180$	0,831
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 156\,301,52 \text{ €} * 0,831$	129 886,56 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Ide o pozemky evidované v súbore registra C, ako zastavaná plocha a záhrada, v urbanizovanom území mesta do 20 000 obyvateľov, v širšom území mesta Bánovce nad Bebravou. Metóda polohovej diferenciacie bola zvolená ako dostatočne pružná a vhodná metóda pre posudzované pozemky, časť pozemku parc.č. 4394/1 je zastavaná samostatne stojacim rodinným domom s.č. 1501, nezastavaná časť pozemku je predzáhradkou a dvorom, pozemok parc.č. 4395 je záhradou. Koeficient všeobecnej situácie - parcela sa nachádza v obci Bánovce nad Bebravou, v spádovej oblasti rodinných domov

Koeficient všeobecnej situácie - parcely určené s funkciou bývania

Koeficient intenzity využitia – priemerná miera využitia

Koeficient dopravných vzťahov – komunikácia je s prístupom na komunikáciu II.tr.

Koeficient obchodno-priemyselnej polohy – základná občianska vybavenosť v dosahu

Koeficient druhu pozemku - zastavaná plocha, uličná zástavba samostatne stojacich rodinných domov s predzáhradkami

3.2.1.1 k.ú. Bánovce nad Bebravou

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4394/1	zastavaná plocha a nádvorie	428,00	1/1	428,00
4394/2	zastavaná plocha a nádvorie	45,00	1/1	45,00
4395	záhrada	551,00	1/1	551,00
Spolu výmera				1 024,00

Obec:

Bánovce nad Bebravou

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
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	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,50 * 1,00$	2,9484
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,9484$	29,37 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 4394/1	$428,00 \text{ m}^2 * 29,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	12 570,36
parc. č. 4394/2	$45,00 \text{ m}^2 * 29,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 321,65
parc. č. 4395	$551,00 \text{ m}^2 * 29,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	16 182,87
Spolu		30 074,88

III. ZÁVER

Otázky zadávateľa: stanoviť znaleckým odhadom všeobecnú hodnotu rodinného domu s.č. 1501 s príslušenstvom na parc. č. 4394/1, garáže s.č. 2545 na parc.č. 4394/2 a pozemkov parc. č. 4394/1-2 a 4395 k.ú. Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou, ku dňu ohodnotenia, podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, ako podklad k dobrovoľnej dražbe

Odpovede na otázky: všeobecnou hodnotou rodinného domu s.č. 1501 s príslušenstvom na parc. č. 4394/1, garáže s.č. 2545 na parc.č. 4394/2 a pozemkov parc. č. 4394/1-2 a 4395 k.ú. Bánovce nad Bebravou, obec Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou, je ku dňu ohodnotenia v rátane dane s pridanou hodnotou

160 000 Eur*Slovom: Jedenstošestdesiatisíc Eur***Rekapitulácia všeobecných hodnôt:**

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Bánovce nad Bebravou, RD	102 173,46
garáž	15 657,97
oplotenie uličné plné	2 401,48
oplotenie bočné a zadné	535,05
vodovodná prípojka	120,44
vodomerná šachta	321,65
kanalizačná prípojka	144,05
kanalizačná šachta	118,58
plynová prípojka	31,48
nn prípojka	315,84
spevnené plochy	4 602,91
prístrešok	3 463,67
Pozemky	
k.ú. Bánovce nad Bebravou - parc. č. 4394/1 (428 m ²)	12 570,36
k.ú. Bánovce nad Bebravou - parc. č. 4394/2 (45 m ²)	1 321,65
k.ú. Bánovce nad Bebravou - parc. č. 4395 (551 m ²)	16 182,87
Všeobecná hodnota celkom	159 961,44
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	160 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstošestdesiatisíc Eur	

V Bratislave, 08.01.2022

Ing. arch. Iveta Horáková
znalkyňa**IV. Prílohy:**

- Výpis z LV č. 939, vyhotovený cez KP, zo dňa 08.01.2022
- Kópia z katastrálnej mapy (na str.20 v časti II. POSUDOK)
- stavebné povolenie pod č. XI/I-711.2-9/2-1954 z 23.02.1954 + pasport 1.NP
- užívacie povolenie pod č. Výst. 3549/9974/2011 z 28.11.2011, právoplatné dňom 02.12.2011
- pôdorys 1.PP; 1.NP; 2.NP; rez
- Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bánovce nad Bebravou Vytvorený cez katastrálny portál

Obec: BÁNOVCE NAD BEBRAVOU

Katastrálne územie: Bánovce nad Bebravou

Dátum vyhotovenia 08.01.2022

Čas vyhotovenia: 18:12:36

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 939

ČASŤ A: MAJETKOVÁ FODSTATÁ

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
4394/ 1	428	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		1
4394/ 2	45	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		1
4395	551	záhrada	4	1		1

Legenda:

- Spôsob využ. pozemku:
15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
4 - Pozemok prevážne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskych osadách, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoké zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
16 - Pozemok, na ktorom je postavená obytná budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1501	4394/ 1	10	dom	1	1
2545	4394/ 2	7	dvojlgaráž pre osobný automobil	1	1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

7 - Samostatne stojaca garáž

Kód umiestnenia stavby:

- 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

5 Košče Miroslav r. Košče, Ing. a Katarína Koščová r. Geletová, Ozorovská Nová 1501/40, Bánovce nad Bebravou, PSC 957 01, SR

Dátum narodenia: 14.05.1974
Dátum narodenia: 11.03.1978
P 123/2013 - Upovedomenie o začatí exekúcie EX 1290/2013 z 6.6.2013 predajom nehnuteľnosti na nehn. parc. ČKN č. 4394/1, 4395, 4394/2, stavba dom s.č. 1501 na p.ČKN č. 4394/1 a stavba dvojlgaráž pre os. auto s.č. 2545 na parc. ČKN č. 4394/2 v podlaží 1/1, súdny exekútor JUDr. Josef Blaško, Exekútorický úrad, Kpt. Nálepku 8, 071 01 Michalovce, 74913

P 355/2013 - Upovedomenie o začatí exekúcie EX 1494/2013 z 4.12.2013 zriadením exekučného záložného práva na nehn. parc. ČKN č. 4394/1, 4395, 4394/2, stavba dom s.č. 1501 na p.ČKN č. 4394/1 a stavba dvojlgaráž pre os. auto s.č. 2545 na parc. ČKN č. 4394/2 v podlaží 1/1, súdny exekútor JUDr. Zuzana Kubšová, Exekútorický úrad, Topoľčany so sídlom ul. 17. novembra 2394, 995 01 Topoľčany, 1775713

P 130/2014 - Exekučný príkaz EX 6929/12 z 7.04.2014 na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti na nehn. parc. ČKN č. 4394/1, 4395, 4394/2, stavba dom s.č. 1501 na p.ČKN č. 4394/1 a stavba dvojlgaráž pre os. auto s.č. 2545 na parc. ČKN č. 4394/2 v podlaží 1/1, súdny exekútor JUDr. Andrea Nemčíková, Exekútorický úrad, M.R.Stefánika 157/45, 017 01 Považská Bystrica, 507114

P 131/2014 - Upovedomenie o začatí exekúcie EX 66/2012 z 26.03.2014 predajom nehnuteľnosti na nehn. parc. ČKN č. 4394/1, 4395, 4394/2, stavba dom s.č. 1501 na p.ČKN č. 4394/1 a stavba dvojlgaráž pre os. auto s.č. 2545 na parc. ČKN č. 4394/2 v podlaží 1/1, súdny exekútor JUDr. Andrea Nemčíková, Exekútorický úrad, M.R.Stefánika 157/45, 017 01 Považská Bystrica, 507114

Informatívny výpis

1/4

Údaje platné k: 06.01.2022 18:00

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

Dátum narodenia: 14.05.1974

11.03.1978

Pozvánka

Považská Bystrica - 508/14

P 147/2015 - Upovedomenie o začatí exekúcie EX 66/2015 z 16.07.2015 predajom nehnuteľnosti na nehn. parc. ČKN č. 4394/1, 4395, 4394/2, stavba dom s.č. 1501 na p.ČKN č. 4394/1 a stavba dvojlgaráž pre os. auto s.č. 2545 na parc. ČKN č. 4394/2 v podlaží 1/1, súdny exekútor JUDr. Olga Reňaková, Exekútorický úrad, Jégho 8, 821 00 Bratislava, 122975

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V 112105 - zo dňa 28.11.2005-1253/05;

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie o určení súpisného čísla OP 2352/6802/2012 z 20.7.2012 dňa z 11/572012-945/12

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie o zmene súpisného čísla OP 1755/4999/2012 z 24.5.2012 dňa z 892/12-946/12

Informatívny výpis

2/4

Údaje platné k: 06.01.2022 18:00

ČASŤ C: FARCHY

Por.č.:

- 5 Pod V 1493/2012 z 6.9.2012 zriadenie sa záložné právo na nehn. parc. ČKN č. 4394/1, 4395, 4394/2 a stavba dom s.č. 1501 na p.ČKN č. 4394/1 a stavba dvojbáraz pre os. auto s.č. 2545 na parc. ČKN č. 4394/2 v podiele 1/1, ktoré zabezpečuje pohľadávku záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31 320 155, - 113/12
- 5 Z 1298/2014 - Exekučný príkaz EX 1420/2014 z 22.2.2013 na zriadenie exekučného záložného práva na nehn. parc. ČKN č. 4394/1, 4395, 4394/2, stavba dom s.č. 1501 na p.ČKN č. 4394/1 a stavba dvojbáraz pre os. auto s.č. 2545 na parc. ČKN č. 4394/2 v podiele 1/1, súdny exekútor JUDr. Jozef Blaško, Exekútorský úrad, Kpt. Nálepku 8, 071 01 Michalovce - 982/13
- 5 Z 1682/2013 - Exekučný príkaz EX 1920/13A z 24.9.2013 na vykonanie exekúcie zriadenia exekučného záložného práva na nehn. parc. ČKN č. 4394/1, 4395, 4394/2, stavba dom s.č. 1501 na p.ČKN č. 4394/1 a stavba dvojbáraz pre os. auto s.č. 2545 na parc. ČKN č. 4394/2 v podiele 1/1, súdny exekútor Ing. Mgr. Miroslav Dzuňík, Exekútorský úrad, Moyzsova 19/186A, 957 01 Bánovce nad Bebravou - 1276/13
- 5 P 68/2014 - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 9300503/51/17/2014 z 21.1.2014 na nehnuteľnosť - parc. ČKN č. 4394/1, 4395, 4394/2, stavba dom s.č. 1501 na parc. ČKN č. 4394/1 a stavba s.č. 2545 na parc. ČKN č. 4394/2 v dvojbáraz pre osobný automobil v podiele 1/1 na zabezpečenie daňového nedoplatku. Počas trvania záložného práva sa zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného záložného práva sa zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane Daňového úradu Trenčín, pobočka Partizánske, Makarenkova 213/1, 958 29 Partizánske - 922/14
- 5 P 233/2014 - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 9300503/51/1879520/2014 z 14.05.2014 k nehnuteľnostiam - parc.ČKN č. 4394/1, 4394/2, 4395 a stavba s.č.1501 na parc. ČKN č.4394/1 / domí a stavba s.č. 2545 na parc. ČKN č. 4394/2 v dvojbáraz pre osobný automobil v podiele 1/1 na zabezpečenie daňového nedoplatku. Počas trvania záložného práva sa zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane Daňového úradu Trenčín, pobočka Partizánske, Makarenkova 213/1, 958 29 Partizánske - 701/14
- 5 P 234/2014 - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 9300503/51/1879520/2014 z 14.05.2014 k nehnuteľnostiam - parc.ČKN č. 4394/1, 4394/2, 4395 a stavba s.č.1501 na parc. ČKN č.4394/1 / domí a stavba s.č. 2545 na parc. ČKN č. 4394/2 v dvojbáraz pre osobný automobil v podiele 1/1 na zabezpečenie daňového nedoplatku. Počas trvania záložného práva sa zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane Daňového úradu Trenčín, pobočka Partizánske, Makarenkova 213/1, 958 29 Partizánske - 922/14
- 5 P 237/2014 - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 9300503/51/19472014/Kme z dňa 17.07.2014 na nehnuteľnosti; poz. reg. ČKN parc. č. 4394/1, 4394/2, 4395, stavba s.č. 1501 na poz. reg. ČKN parc. č. 4394/1 a stavba s.č. 2545 na poz. reg. ČKN parc. č. 4394/2, 4395, stavba s.č. 1501 na poz. reg. ČKN parc. č. 4394/1 a stavba dvojbáraz pre os. auto s.č. 2545 Makarenkova 213/1, 958 01 Partizánske - 1165/14
- 5 Z 1452/2014 - Exekučný príkaz EX 1222/2014 z 2.09.2014 na zriadenie exekučného záložného práva na nehn. parc. ČKN č. 4394/1, 4395, 4394/2, stavba dom s.č. 1501 na p.ČKN č. 4394/1 a stavba dvojbáraz pre os. auto s.č. 2545 Z 07/011 Trenčín - 1283/14
- 5 Z 330/2015 - Exekučný príkaz EX 1494/2013 z 22.12.2014 na zriadenie záložného práva na nehnuteľnosti parc. ČKN č. 4394/1, 4395, 4394/2, stavba dom s.č. 1501 na p.ČKN č. 4394/1 a stavba dvojbáraz pre os. auto s.č. 2545 na parc. ČKN č. 4394/2 v podiele 1/1, súdny exekútor JUDr. Lucia Kuběsová, Exekútorský úrad, Strednáská 4055, 955 01 Topoľčany - 317/5
- 5 P 62/2015 - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 9300503/51/925419402/14/Kme z 01.12.2014 na nehnuteľnosti ČKN parc. č. 4394/1, 4394/2, 4395, stavba s.č. 1501 na ČKN parc. č. 4394/1 a stavba s.č. 2545 na ČKN parc. č. 4394/2, podiel 1/1 - Daňový úrad Trenčín, pobočka Partizánske, Makarenkova 213/1, 958 01 Partizánske - 437/15
- 5 Z 243/2015 - Exekučný príkaz EX 82013 z 09.02.2015 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti parc. ČKN č. 4394/1, 4395, 4394/2, stavba dom s.č. 1501 na p.ČKN č. 4394/1 a stavba dvojbáraz pre os. auto s.č. 2545 na parc. ČKN č. 4394/2 v podiele 1/1, súdny exekútor JUDr. Ing. Anna Martišková, Exekútorský úrad, Samoly 1061, 020 01 Púchov - 156/15
- 5 Z 1523/2015 - Exekučný príkaz EX 3512/2014 z 29.05.2015 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti parc. ČKN č. 4394/1, 4395, 4394/2, stavba dom s.č. 1501 na p.ČKN č. 4394/1 a stavba dvojbáraz pre os. auto s.č. 2545 na parc. ČKN č. 4394/2 v podiele 1/1, súdny exekútor Mgr. Klaudia Boorová Dzurliková, Exekútorský úrad, Mlynská 3, 957 01 Bánovce nad Bebravou - 784/15
- 5 P 155/2015 - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 20421490/2015 z 25.06.2015 na nehnuteľnosti ČKN parc.č. 4394/1, 4394/2, 4395, stavba s.č. 1501 na ČKN parc. č. 4394/1 a stavba s.č. 2545 na ČKN parc.č. 4394/2, podiel 1/1 - Daňový úrad Trenčín, K. dolnej stani 22, 911 33 Trenčín - 1320/15
- 5 Z 1523/2015 - Exekučný príkaz EX 3851/15 z 09.09.2015 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti parc. ČKN č. 4394/1, 4395, 4394/2, stavba dom s.č. 1501 na p.ČKN č. 4394/1 a stavba dvojbáraz pre os. auto s.č. 2545 na parc. ČKN č. 4394/2 v podiele 1/1, súdny exekútor JUDr. Jolius Rosina, Exekútorský úrad, Slammerova 1553, 955 01 Topoľčany - 1719/15

- 5 P 225/2015 - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 20814017/2015 z 11.09.2015 na nehnuteľnosti ČKN parc.č. 4394/1, 4394/2, 4395, stavba s.č. 1501 na ČKN parc.č. 4394/1 a stavba s.č. 2545 na ČKN parc.č. 4394/2, podiel 1/1 - Daňový úrad Trenčín, K dolnej stani 22, 911 33 Trenčín - 1895/15
- 5 Z 41/2016 - Exekučný príkaz EX 68/2015 z 11.12.2015 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti parc. ČKN č. 4394/1, 4395, 4394/2, stavba dom s.č. 1501 na p.ČKN č. 4394/1 a stavba dvojbáraz pre os. auto s.č. 2545 na parc. ČKN č. 4394/2 v podiele 1/1, súdny exekútor JUDr. Oľga Reháková, Exekútorský úrad, Komárňanska 2, 831 04 Bratislava - 1/16
- 5 Z 100/1716 - Exekučný príkaz EX 1573/2016 z 24.06.2016 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti; poz. reg. ČKN parc. č. 4394/1, 4394/2, 4395, stavba dom s.č. 1501 na poz. reg. ČKN parc.č. 4394/1 a stavba dvojbáraz s.č. 2545 na poz. reg. ČKN parc.č. 4394/2, podiel 1/1, súdny exekútor JUDr. Peter Štano, Exekútorský úrad, Michalská 7, 917 00 Trnava - 1348/16
- 5 P 142/2017 - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 10066931/4/2017 z 21.04.2017 na nehnuteľnosti ČKN parc.č. 4394/1, 4394/2, 4395, stavba s.č. 1501 na ČKN parc.č. 4394/1 a stavba s.č. 2545 na ČKN parc.č. 4394/2, podiel 1/1 - Daňový úrad Trenčín, K dolnej stani 22, 911 33 Trenčín - 829/17
- 5 Z 541/2020 - Exekučný príkaz 260EX 387/2019 z 09.04.2020 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti; poz. reg. ČKN parc. č. 4394/1, 4394/2, 4395, stavba - dom s.č. 1501 na poz. reg. ČKN parc.č. 4394/1 a stavba - dvojbáraz s.č. 2545 na poz. reg. ČKN parc. č. 4394/2, podiel 1/1, súdny exekútor JUDr. Aneta Prudková, Exekútorský úrad Nám. A.Hlinku 36/9, 017 01 Považská Bystrica, IČO 37813654, - 1190/20;

Iné údaje:

- 5 Rozhodnutie OPÚ v Trenčíne H/2012/00558-002 z 17.7.2012, GP 44169847-42/2012. - 945/12
- 5 Zmena údajov katastra R 256/2012. - 1132/12

Poznámka:
Bez zápisu.

Od p i s .

O k r e s n ý B á n o v c i a c h n / B e b r .

Zn o b k a : 2-9/2-1954

V e c : Dolné Ozorovce

ž i a d o s t' o p o v o l e n i e s t a v b y .

V ý m e r

Okresný národný výbor v Bánovciach n/Bebr.
podľa § 13 zák. č. 280/1948 Sb. a § 5 17 a 18 vl. nat. č. 93/1951 Sb., ako aj vyhlášky ministra stavebného priemyslu č. 113/1951 č. v.

staviteľovi Jánovi Podlucákovi
v obci Dolné Ozorovce v ulici č. 1. 608/34
rodinného domu na parcele č. 1. 608/34

podľa predloženej (upraveného) projektu skladajúceho sa z
vyš. izby, b. spálne, 1 kuchyne, predsiana, špejze, kúpeľne

Projekt vyhotovil dňa
Stavbu postaviť Staviteľník s výpomocou v
Stavba sa novohis pri týchto podmienkach:

1. Stavba musí byť vybudovaná podľa (medloženého (upraveného) projektu s týmito zmenami a doplnkami:

Odhýľky od schváleného (upraveného) projektu bez predbežného ohľadnenia a súhlasu stavebného úradu sú neprípustné a budú treatané podľa platných predpisov, prípadne bude stavba zastavená a odstátnená.

2. Stavbu bude stavať podnik na to oprávnený, ktorý začal stavbu bezodkladne oznámi stavebnému úradu.

3. Pri stavbe budú dodržané ustanovenia zákona č. 280/1948 Sb. a všetkých nariadení a vyhlášok, vydaných podľa tohto zákona, najmä vlád. nariadenia č. 93/1950 Sb. a vyhlášky ministra stavebného priemyslu č. 113/1951 č. v. I.

4. Dokončenie stavby oznámi stavebník stavebnému úradu a podľa žiadost' o užívanie povolenia, ku ktoraj prílohou priložený stavebný projekt s vyjadrenými schválenými zmenami.

5. Zvýšenie podmienky:

Stavba bude postavená plitčným murom v stavebnej čiare, určenej pre stavbu s. Durandziu a ostatných susedov.

Stavba je zaradená do jedného hospodárskeho plánu úzami: evid. listom ONV v Bánovciach n/hob č. (slo 88/1954.

Celkový náklad na kúž: 45.000.-

Z toho na rok 195..... I. 4

Záčetie stavby kvrtrok 195..... I. 5

Dokončenie stavby 195..... 5

Stavebný obvod bol schválený výmerom KNV v 20 dňa

Zastavovací plán bol schválený výmerom KNV v 20 dňa

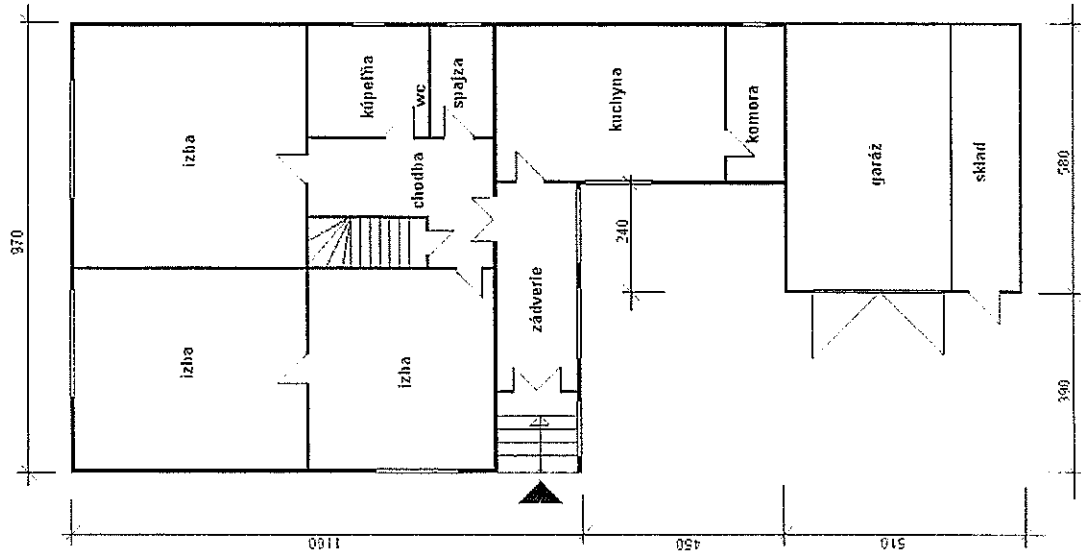
Zl. 20 dňa

Rozhodnutia o námietkach účastníkov:

Počas komis. šetrenia neboly podané námietky, pre ktoré by stavebné povolenie nemohlo byť vydané.

Rodinný dom súp. č. 847, na parc. č. 4394, v kat. úz. obce Bánovce nad Bebravou

Návrh I. NP M 1 : 100



Handwritten signature and initials.

Dôvody:

Slavebným konaním na základe spisového materiálu a projektu sa zistilo, že slávba vyhovuje § 9 zák. č. 280/1949 Sb. o územnom plánovaní a výstavbe obcí, a preto sa žiadosti vyhovie. Načlenené zmeny a doplnky projektu sú odôvodnené.

Dávka za úradný výkon sa vyrubuje osobitným platobným rozkazom.

Proti tomuto výmeru možno podať odvolanie do 15 dní, rátając od jeho doručenia, prostredníctvom OKRESNÉHO NÁRODNÉHO VÝBORU v BĀNOVCIACH N/BEBR.

Okresný národný výbor v Nitre krajskému národnému výboru v ...

O tom sa upovedomuje: Ján Podlucský, Uhrovske Podhradie

1. Slavebník s vrátením potvrdeného (upraveného) projektu.

2. Okresný národný výbor v Bánovciach N/BEBR.

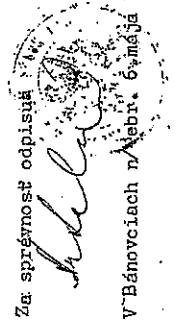
3. Okresný národný výbor, finančný referát v Dolných Oporovciach.

4. Okresná národná poisťovňa v ...

5. Miestny národný výbor v ...

Okresný národný výbor v Bánovciach N/BEBR.

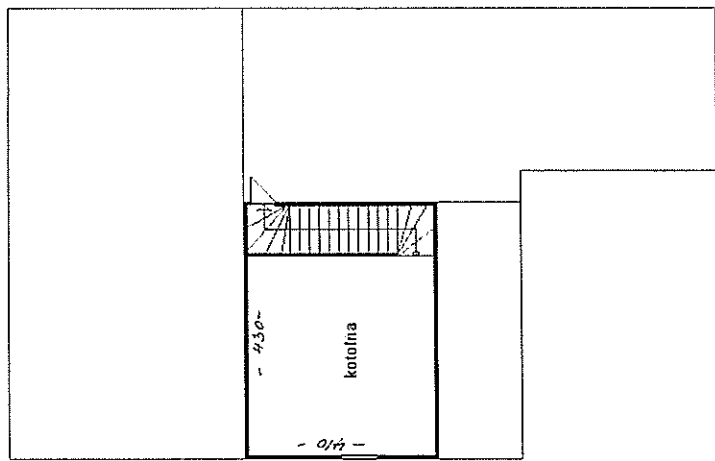
Referent pre výstavbu: ZAJAC V.R.



V Bánovciach n/Bebr. 6. mája 1954.

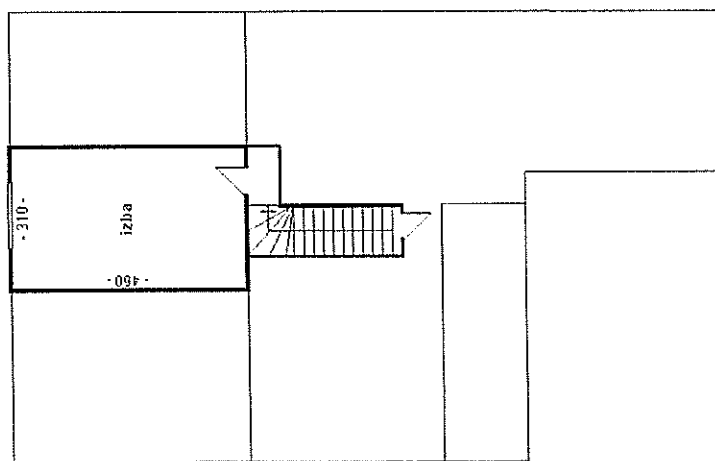
Rodinný dom súp. č. 847, na parc. č. 4394, v kat. úz. obce Bánovce nad Bebravou

Návrh I. PP M 1 : 100



Rodinný dom súp. č. 847, na parc. č. 4394, v kat. úz. obce Bánovce nad Bebravou

Návrh podkrovia M 1 : 100





POHLED Z JIHOZÁPADU



POHLED Z VÝCHODU



POHLED ZE SEVERU



SHRUB

29
10/11

MESTO BÁNOVCE NAD BEBRAVOU

Námestie L. Štúra 1/1, 957 01 Bánovce nad Bebravou

číslo : Výst. 354/09/974/2011

dňa: 28.11.2011

Metodou: nadobudie právneho postavenia
Ing. Miroslav Košák, primátor mesta

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Mesto Bánovce nad Bebravou, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) vo veci žiadosti o vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu „Prístavba a nadstavba rodinného domu“ na pozemku parc. č. 4394 v k. ú. Bánovce n/B zo dňa 7.11.2011, na ktorú bolo vydané stavebné povolenie na stavbu „Prístavba, nadstavba rodinného domu a dvojgaráž“ dňa 23.2.2006 pod číslom Výst.259/2006 mestom Bánovce nad Bebravou, posúdil návrh podľa § 81 stavebného zákona a podľa § 82 stavebného zákona:

stavebníkov: Ing. Miroslavovi Košákovi a manželke Kataríne,
5. apríla 1115/19 Bánovce n/B

povoľuje užívanie

stavby: „Prístavba a nadstavba rodinného domu“
na p. parc. č.: 4394
Bánovce n/B
v k. území: Bánovce n/B
v meste:

Stavba obsahuje:

V prílohu, po uvedených zmenách obsahujú:
- chodbu, komoru, kúpeľňu spojenú s izbou, nové schodisko do podkrovia, schodisko do suterénu
V podkroví:
- schodisko, chodbu, kúpeľňu s WC, 3 izby, šatník a terasu.

Pre užívanie stavby stavebný úrad podľa § 81 a 82 stavebného zákona určuje tieto podmienky:

1. V zmysle zákona č. 555/2005 Z.z. o EHS: na novú budovu a na významne obnovenú existujúcu budovu ktorej kolaudačné konanie sa začalo po 1. januári 2008 je stavebník povinný zabezpečiť energetický certifikát. Stavebný úrad určuje zabezpečenie energetického certifikátu do termínu 6 mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.
2. Stavbu užívať tak, aby bola zabezpečená ochrana verejných záujmov a právom chránených záujmov účastníkov konania, najmä z hľadiska sarnostlivosti o životné prostredie, zdravie ľudí, požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.

2.

3. Počas užívania stavby dodržiavať bezpečnostné, hygienické, požiarne predpisy a normy a predpisy zabezpečujúce ochranu životného prostredia.

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní boli na stavbe zistené nedostatky, ktoré musia byť odstránené v týchto lehotách: dokončiť sošiel na rod.dome do termínu 12/2012.

Nepodstatné zmeny skutočného realizovania stavby oproti dokumentácii overenej v stavebnom konaní: V podkroví zrušený jeden šatník, vstup do suterénu je umiestnený pod schodiskom do podkrovia.

Odstúpenie

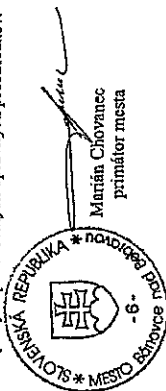
Stavebník Ing. Miroslav Košák a manželka Katarína, 5. apríla 1115/19 Bánovce n/B podal dňa 7.11.2011 na tunajšom stavebnom úrade žiadosť o kolaudáciu stavby „Prístavba a nadstavba rodinného domu“, na pozemku parc. č. 4394 v k. ú. Bánovce n/B zo dňa 7.11.2011. Uvedeným dňom bolo začatá kolaudačná konanie. Mesto Bánovce nad Bebravou v zhode so stavebným oznámením začiatie kolaudačného konania účastníkom konania a súčasne nariadilo ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na dň 23.11.2011. Stavebník ku kolaudácii predložil nasledovné podklady: stavebné povolenie č. Výst.259/2006, čestné prehlásenie stavebného dozora, posúdenie o preskúšaní komína zo dňa 7.11.2011, osvedčenie ZVS a.s. HVS Bánovce n/B zo dňa 7.11.2011, správu o odbornej prehliadke a skúške el.prip. in zo dňa 30.4.2011, správu o odbornej skúške el. zariadenia a správu o odbornej skúške bleskozvodu zo dňa 25.10.2011, správu o odbornej prehliadke plynového zar. zápis v liatovej skúške odborného plyn.zar. Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní neboli zistené nedostatky, ktoré by bránili užívaniu stavby. Stavba je zrealizovaná podľa overeného projektu, až na nepodstatné zmeny, ktoré boli povolené v tomto rozhodnutí. O kolaudáciu stavby dvojgaráže požaduje stavebník po jej dokončení. Stavba spĺňa požiadavky na bezpečnú prevádzku. Na základe hore uvedených skutočností stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Správny poplatok vo výške 23,00 EUR bol uhradený do pokladne mesta pri podaní návrhu.

Poučenie

Podľa § 54 zákona č. 50/1976 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Krajský stavebný úrad v Trenčíne cestou tunajšieho stavebného úradu v Bánovciach nad Bebravou.

Toto rozhodnutie možno preskúmať súdom až po vyčerpaní všetkých opravných prostriedkov.



Oznámenie sa doručilo:

1. Navrhovateľ Ing. Miroslav Košák a manželka Katarína
5. apríla 1115/19 Bánovce n/B
2. Mesto Bánovce n/B
3. Správa katastra, Bánovce nad Bebravou
4. sps



Mesto Bánovce nad Bebravou

Číslo : OP 1755/4999/2012

Dátum : 24.5.2012

ROZHODNUTIE o zmene súpisného čísla

Mesto Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou, kraj Trenčiansky, číselný kód mesta 542652, podľa § 2c zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

mení

stavbe postavenej v meste Bánovce nad Bebravou,

súpisné číslo : 847

stavením na 1501

Stavba sa nachádza v katastrálnom území Bánovce nad Bebravou, parc. č. 4394
Označenie budovy : Rodinný dom

Vlastníkom stavby je : vlastníci sú zapísaní v LV č. 939 ka. Bánovce nad Bebravou.

5. Košš Miroslav r. Košš, Ing. nar. 14.5.1974 a Katarína Koššová r. Galetová, nar. 11.3.1978,
trvale bytom Ozorovská nová 1501/40, Bánovce nad Bebravou, PSČ 93701, SR
spolu vlastnícky podiel : 1/1-ina

Stavba bola užívaná od roku 2011 ako rodinný dom.

Stavebník je povinný zabezpečiť pripovenie tabuľky so súpisným číslom a tabuľky s orientáčnym číslom na budovu z ulice tak, že tabuľka bude umiestnená na dobre viditeľnom mieste.

Odôvodnenie

Rozhodnutie bolo vystanené na základe žiadosti Ing. Miroslava Košša a manžel., trvale bytom Bánovce nad Bebravou, ul. Ozorovská nová 1501/40, ktorý požiadal na neprávne uvedené súpisné číslo v liste vlastníctva č. 939 kat. územie Bánovce nad Bebravou, kde je uvedená s.č. stavby rodinného domu 847, postaveného na pozemku parc.č. 4394.

MŠÚ právny odbor uvedenú záležitosť preskúmal a zistil, že súpisné číslo 847 uvedené na liste vlastníctva číslo 939 zapísaného v kat. území Bánovce nad Bebravou nej je správne. Za účelom odstránenia neprávne uvedeného s.č. v liste vlastníctva č. 939 v k.ú.

Bánovce nad Bebravou bolo uvedené súpisné číslo zmenené na nové súpisné číslo 1501. Orientácia číslo rodinného domu na ul. Ozorovská nová 40 zostáva nezmenené.
Na základe týchto skutočností Mesto Bánovce nad Bebravou rozhodlo o zmene súpisného čísla na uvedenej stavbe.

Poučenie : Proti tomuto rozhodnutiu možno podať žalobu na Krajský súd v Trenčíne do dvoch mesiacov od jeho doručenia.

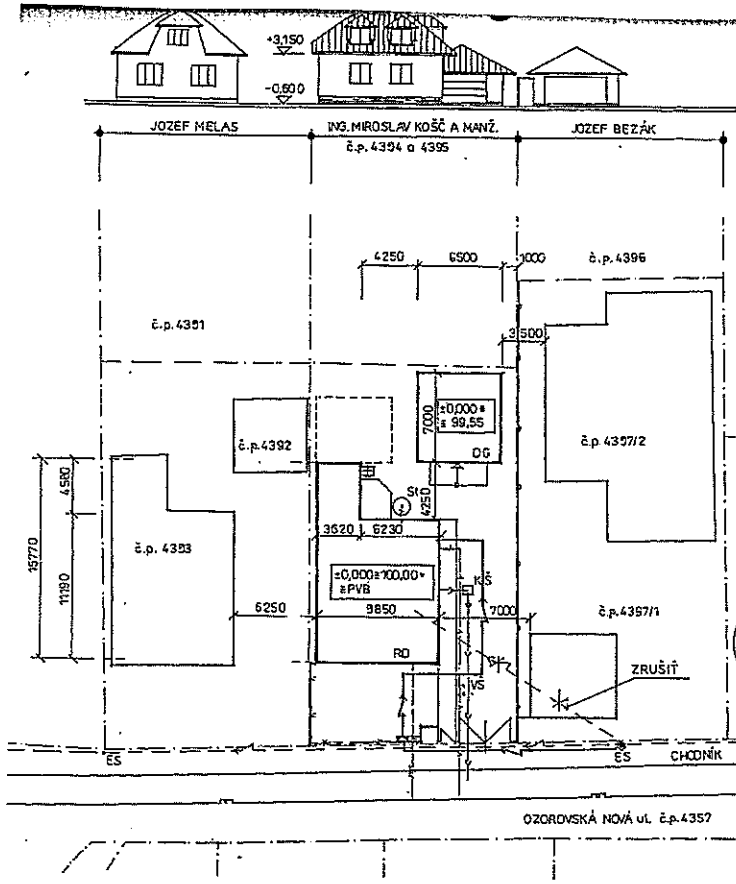


Marián Chovanec
primátor mesta

Rozhodnutie obstará : stavebník
správa katastra - na vedomíe
spis

Toto rozhodnutie nepodlieha
práveplásovej žalobe, n. l. S. S. Košice
v Bánovciach nad Bebravou, Ing. 4. 6. 2012
Podpis:





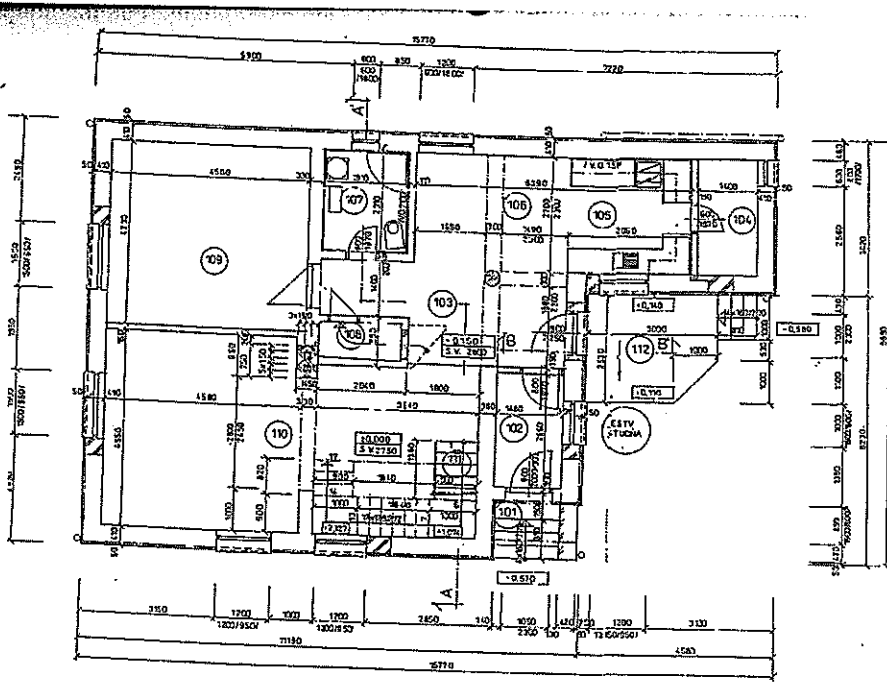
- JEŠTŤUJÚCE OBJEKTY A SIEŤE:**
- HRANICE PARCEL
 - HRANICE KOMUNIKÁČNICH OHLADŤOV A ULICAJ
 - MUROVNÉ OPLÔTENÉ
 - OPLÔTENÉ - BET. MŪRIK + OCEL. VLOŽKY
 - SUSEDIACE STAVBY - ROD. DOMY + GARÁŽE
 - ČASŤ ROD. DOMU URČENÝ NA ASANÁCIU
 - STL PLYNOVOD + STL PLYN. PŘÍPOJKA
 - NTL PLYN. ROZVOD
 - S KOPANÁ STLONÁ
 - VODVODNÁ PŘÍPOJKA
 - VŠ VODOMERNÁ ŠAHTA
 - KŠ KANALIZAČNÁ PŘÍPOJKA
 - KŠ KANALIZAČNÁ ŠAHTA
 - ES - NN ELEKT. ROZVOD VZDUCHOM + NN EL. PŘÍPOJKA + ŽB STĚP

- NAVRHOVANÉ OBJEKTY A SIEŤE:**
- RD PRESTAVBA A NADSTAVBA ROD. DOMU
 - DG DVOJGARÁŽ
 - NN ELEKT. PŘÍPOJKA ZE ZEMOU
 - PŘÍPOJKA VODY Z KOPANEJ STLONĚ

OSTATNÉ PŘÍPOJKY SA UPRAVA V ZMYSLE PLATNÝCH STN A ZOSTANÚ V PŮVODNÝCH TRASÁCH.

PEVNÝ VÝŠKOVÝ BOD (PVB) = 100,00 - JE ÚROVŇ PODLAHY PRŮEMIA V JEŠTŤ. ROD. DOMĚ.

ZODP. PROJEKTANT ING. M. HARASLÍN		MIESTO STAVBY BÁNDOVCE N/B - M. C. DOLNÉ OZOROVCE	FORMÁT 2 A4
STAVEBNÍK	ING. MIROSLAV KOŠČ A MANŽ. KATARINA	STAVBAŇK	STŮPĚŇ PROJEKT
PRESTAVBA A NADSTAVBA RODINNÉHO DOMU + DVOJGARÁŽ		CELKOVÝ ÚČEL	STAVBAŇK
SITUÁCIA - ROZVRHUTÝ ULIČNÝ POHĽAD		MIERKA 1:250	Č. VÝKR. 1



ÚČEL MIESTNOSTI:

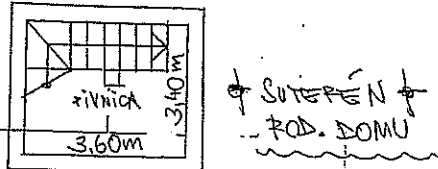
ČÍSLO MIESTNOSTI	ÚČEL MIESTNOSTI	PODLAHA	ROD. PŮV.	UPRAVA PŮV. ROZVRHU
101	ZÁHRADNÉ	1,51	KERAM. DLAŽBA (P)	FASÁDA OHEBŤA
102	VÝCHOD	3,57	KERAM. DLAŽBA (P)	ŠTUK OHEBŤA
103	CHODBA	3,26		
104	SPALŇA	3,28		ŠTUK OHEBŤA
105	KUCHYŇA	7,97		ŠTUK OHEBŤA
106	SPÁLEŇ	10,97		ŠTUK OHEBŤA
107	WC	4,11		ŠTUK OHEBŤA
108	DOHOD. - D. SUTENĚNÍ	1,21	KERAM. DLAŽBA (P)	ŠTUK OHEBŤA
109	TERA	16,28	DREV. VEŠKOP. PAR. (P)	
110	OSTAVENÁ TERA	33,31	(P)	
111	SOCHOVKA, PODKROVIE	2,02	DREVO NA OCEL. KŔIŽŤA	
112	TERASA	1,08	ZÁHMŤOV. DLAŽBA (P)	FASÁDA OHEBŤA

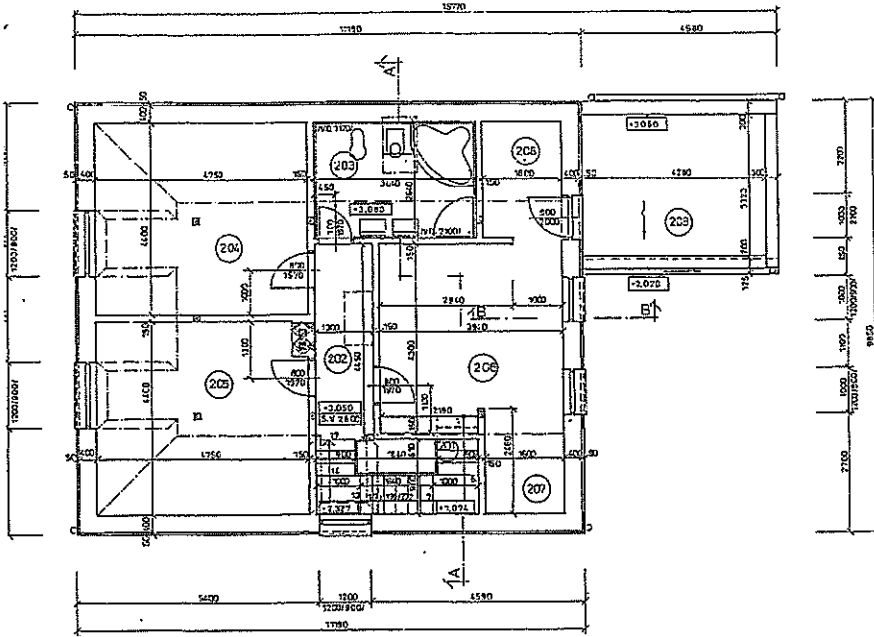
POHĽAD VO VŠETKÝCH MIESTNOSTIACH Z VĚRHOVEDNEHO OHEBŤU

Ing. M. Haraslín
 12. 2005
 12. 2005
 12. 2005

- LEGENDA:**
- JEŠTŤUJÚCE ZNĚLÉ KONSTRUKČIE
 - JEŠTŤA OHRADNÉ KONŠŤA - ZATEPLENÉ (50mm POLYSTYRĚN - FASÁDA OHEBŤA)
 - DOHROVŤY Z PL. PÁL. TĚLY NA HVC 2,5
 - OBLIČIE KONŠŤA NÁVHŤOV Z PŘEDNÍH PŮRŤE TĚLNE NA 50mm
 - MURŤO KŔIŽŤA Z PL. PÁL. TĚLY NA HVC 5,0
 - ŽELEZOBET. STĚP. Z BETŤOBU B70 A VÝŠŤUJE 20125 (V)

ZODP. PROJEKTANT ING. M. HARASLÍN		MIESTO STAVBY BÁNDOVCE N/B - M. C. DOLNÉ OZOROVCE	FORMÁT 1:4
STAVBAŇK	ING. MIROSLAV KOŠČ A MANŽ. KATARINA	STAVBAŇK	STŮPĚŇ PROJEKT
PRESTAVBA A NADSTAVBA RODINNÉHO DOMU		CELKOVÝ ÚČEL	STAVBAŇK
RODINNÉ PRŮEMIA - NOVÝ STAV		MIERKA 1:50	Č. VÝKR. 5





ÚČEL MIESTNOSTI:

ČÍSLO SVK	ÚČEL MIESTNOSTI	POVLASTNOSŤ	PODLAHA	ÚPRAVA POVRCHOV
201	SOCHOV NA PRÍZEMÍ	4,77	DREVO NA ÚCEL KOVĚ	ŠTURKOVÁ DNIEŤA
202	KUCHYňa	8,71	KERAM. DLAŽBA (P2)	ŠTURKOVÁ DNIEŤA
203	KÚPELňa, WC	8,81	KERAM. DLAŽBA (P2)	ŠTURKOVÁ DNIEŤA
204	IZBA	20,50	DREV. KOTV. PANKVETI (P3)	ŠTURKOVÁ DNIEŤA
205	IZBA	20,66	DREV. KOTV. PANKVETI (P3)	ŠTURKOVÁ DNIEŤA
206	SPALňOVňa	15,88	DREV. KOTV. PANKVETI (P3)	ŠTURKOVÁ DNIEŤA
207	ŠATňOVňa	3,24	DREV. KOTV. PANKVETI (P3)	ŠTURKOVÁ DNIEŤA
208	ŠATňOVňa	4,28	DREV. KOTV. PANKVETI (P3)	ŠTURKOVÁ DNIEŤA
210	TERASA	15,08	KERAM. DLAŽBA (P2)	ŠTURKOVÁ DNIEŤA

PODKRKO VO VŠETKÝCH MIESTNOSTACH SÁDROKRYTÝ DUBOM

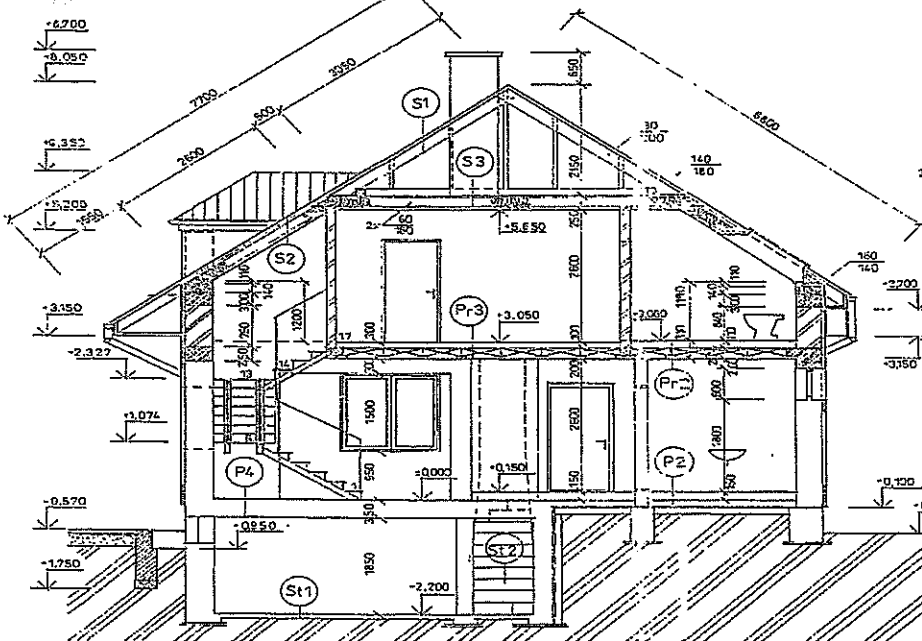
LEGENDA:

- DVOJ. PŤAVO Z PRES. PŤAVOBT. TVÁRNIC ZATEPLENE 150mm POLYSTYRÉN - PASÁD, DNIEŤAN
- MURNO Z PRESÝCH PŤAVOBT. TVÁRNIC
- MURNO KOŤAVA Z PL. PĽ. TENIA NA HYS ŠD

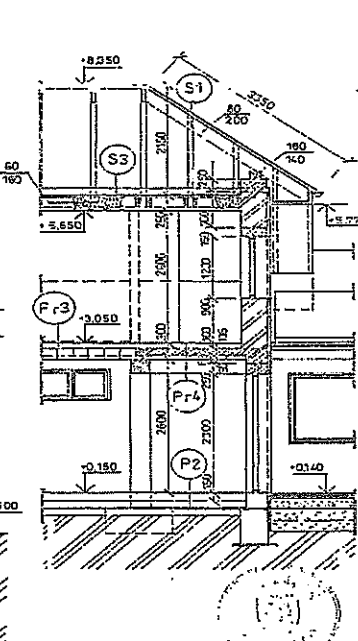


ZODP. PROJEKTANT ING. M. HARASLÍN	BAŇOVCE - N. B. - M. C. OOLNE OZDROVCE 126 MIRD. SLAV KOŠEC A MANZ. KATARINA	FORMÁT A4 L	ŠT. 1008
MIEŠTO STAVBY STAVEBNÍK	PRESTAVBA A NADSTAVBA RODINNÉHO DOMU	DATUM 01. 2008	STUPEN PROJEKT
	PŤAVOBT. PODKROVA - NOVÝ STAV	ÚČEL S. D. M. PŤAV.	ŠKALA 1:50
		ŠKALA 1:50	ŠKALA 1:50

REZ A-A



REZ B-B



POZNÁMKA:

Z' OČEME VRSTIEV PODLÁHA STRECHY - VO PŘILOHU TECH. SPRÁVY

ZODP. PROJEKTANT ING. M. HARASLÍN	BAŇOVCE - N. B. - M. C. OOLNE OZDROVCE 126 MIRD. SLAV KOŠEC A MANZ. KATARINA	FORMÁT A4 L	ŠT. 1008
MIEŠTO STAVBY STAVEBNÍK	PRESTAVBA A NADSTAVBA RODINNÉHO DOMU	DATUM 01. 2008	STUPEN PROJEKT
	REZ A-A A B-B - NOVÝ STAV	ÚČEL S. D. M. PŤAV.	ŠKALA 1:50
		ŠKALA 1:50	ŠKALA 1:50





Pohľad na exteriér domu ku dňu obhliadky

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore stavebníctvo, odvetví Pozemné stavby, pod evidenčným číslom 911157.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 4 / 2022.

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

Číslo rovnopisu: 1

