



POSUDOK NEHNUTEĽNOSTI PRED KÚPOU
ZÁZNAM Z OBHLIADKY

RODINNÝ DOM,





Obsah

1. Úvodné informácie	2
2. Technické posúdenie stavu nehnuteľnosti a jej konštrukčných prvkov	3-6
Strešná konštrukcia, krytina a klampiarske prvky	3
Obvodový plášť, fasáda a soklová časť	4
Výplne otvorových konštrukcií – okná a vstupné dvere	4-5
Vertikálne konštrukcie – nosné murivo, nenosné priečky	5
Technické zariadenia budovy (TZB) – inžinierske siete, vnútorné rozvody	5
Elektroinštalácia, prípojka nízkeho napätia (NN) a bleskozvod	5-6
Plynovodné rozvody	6
Zdravotechnika (ZTI) a ústredné vykurovanie (ÚK)	6
3. Dispozičný potenciál	7-10
Aktuálna dispozícia	7-8
Možnosti zmeny dispozície	9-10
Alternatíva A – 6 bytových jednotiek a reštaurácia	11-12
Alternatíva B – 4 bytové jednotky a reštaurácia	13-14
Alternatíva C – denný stacionár	15-16
4. Rozpočet	17-20
Alternatíva A – 6 bytových jednotiek a reštaurácia	17-18
Alternatíva B – 4 bytové jednotky a reštaurácia	19-20
Alternatíva C – denný stacionár	21
Súhrnná technicko-ekonomická správa k investičným rozpočtom	22-23
5. Resell value	23
6. Fotodokumentácia	24-25
7. Záverečné zhodnotenie	26



1. Úvodné informácie:

- Adresa nehnuteľnosti: _____
- Dátum obhliadky: _____
- Počet osôb pri obhliadke: _____
- Klient: _____
- Vypracoval: _____

Táto správa obsahuje technické a dispozičné zhodnotenie predmetnej nehnuteľnosti spolu s možnosťami rekonštrukcie, ako aj orientačnými nákladmi na ňu. Účelom je poskytnúť odborný pohľad na stav objektu a jeho potenciál pred rozhodnutím o kúpe.

Rýchle zhodnotenie posudzovanej nehnuteľnosti

Hlavné benefity:

- dispozičný potenciál
- autentické prvky
- kontakt so záhradou a jedinečný charakter miesta
- možnosť zbytnenia podkrovia
- viacúčelové využitie

Hlavné výzvy:

- komplexná rekonštrukcia
- technická modernizácia
- revitalizácia exteriéru
- prevádzkové prispôbenie
- investičná náročnosť

Technický stav objektu	6/10
Dispozičný potenciál a využiteľnosť	9/10
Lokalita	9/10
Cena a investičný potenciál	8/10
Celkové zhodnotenie	8/10

- Typ nehnuteľnosti: _____
- Rok stavby resp. kolaudácia: _____
- Rekonštrukcia: _____
- Podlažnosť: _____
- Pivnica: _____
- Garáž: _____
- Strecha: _____
- Nosné steny: _____
- Priečky: _____
- Stropy: _____
- Podlahy: _____
- Otvorové konštrukcie: _____
- Fasáda: _____
- Elektroinštalácia: _____
- Plynofikácia: _____
- Vykurovanie: _____
- Vodovod: _____
- Kanalizácia: _____



2. Technické posúdenie stavu nehnuteľnosti a jej konštrukčných prvkov

Strešná konštrukcia, krytina a klampiarske prvky



Obvodový plášť, fasáda a soklová část

Výplně otvorových konstrukcí – okná a vstupné dveře

...a ...

Vertikálne konštrukcie – nosné murivo, nenosné priečky

Technické zariadenia budovy (TZB) – inžinierske siete, vnútorné rozvody

Elektroinštalácia, prípojka nízkeho napätia (NN) a bleskozvod

Plnovodné rozvody

Zdravotechnika (ZTI) a ústredné vykurovanie (ÚK)

3. Dispoziční potenciál

Aktuální dispozice



Pôdorys 1.NP



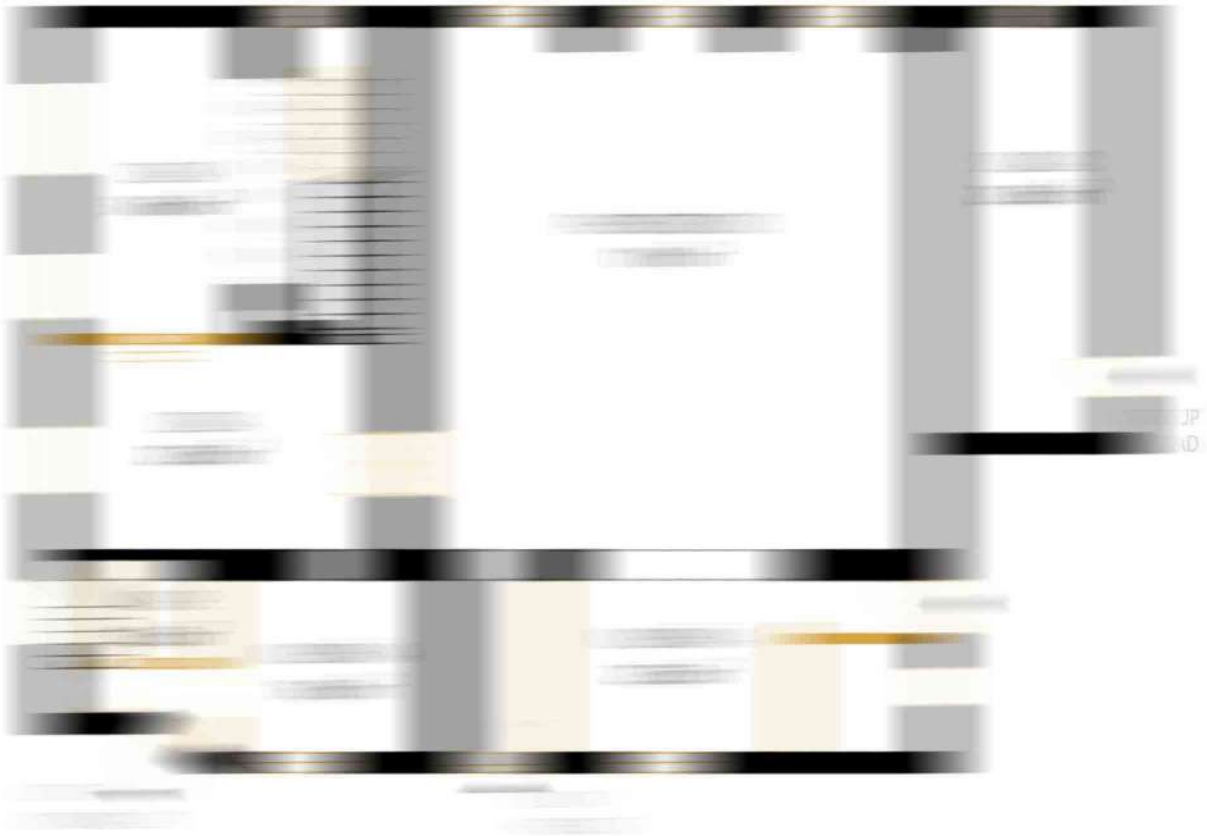
Pôdorys 2.NP



Aktuálna dispozícia

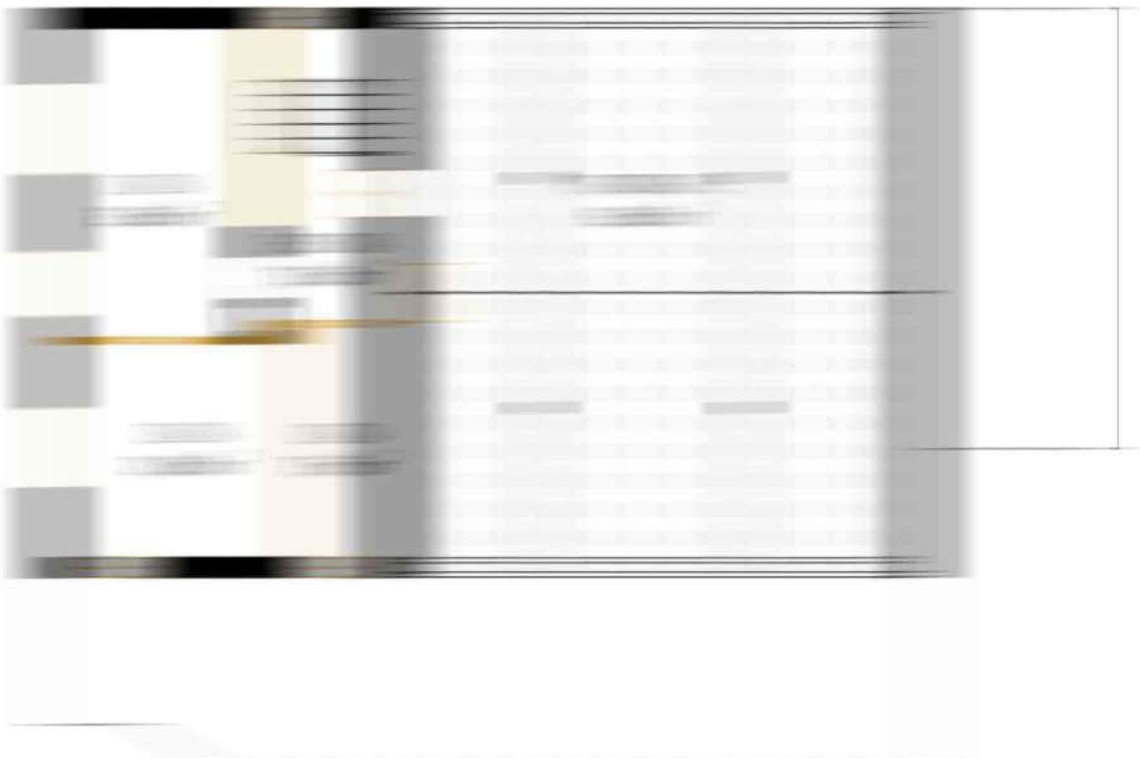
[illegible]

Možnosti zmeny dispozície



 - nenosné konštrukcie – možnosť odstránenia

Pôdorys 1.NP



 - nenosné konštrukcie – možnosť odstránenia

Pôdorys 2.NP



Možnosti zmeny dispozície

Možnosti zmeny dispozície sú rozdelené na tri skupiny: zmeny dispozície, ktoré sú možné v rámci existujúcej dispozície, zmeny dispozície, ktoré sú možné v rámci existujúcej dispozície, a zmeny dispozície, ktoré sú možné v rámci existujúcej dispozície.

Možnosti zmeny dispozície sú rozdelené na tri skupiny: zmeny dispozície, ktoré sú možné v rámci existujúcej dispozície, zmeny dispozície, ktoré sú možné v rámci existujúcej dispozície, a zmeny dispozície, ktoré sú možné v rámci existujúcej dispozície.

Možnosti zmeny dispozície sú rozdelené na tri skupiny: zmeny dispozície, ktoré sú možné v rámci existujúcej dispozície, zmeny dispozície, ktoré sú možné v rámci existujúcej dispozície, a zmeny dispozície, ktoré sú možné v rámci existujúcej dispozície.



Alternativa A –



Pôdorys 1.NP



Pôdorys 2.NP



Alternativa A –

[Redacted content]

Alternatīva B –



Pôdorys 1.NP



Pôdorys 2.NP

Alternatíva B – 4 bytové jednotky a reštaurácia

...

...

...

...

...

...

...

...

Alternativa C –



Pôdorys 1.NP



Pôdorys 2.NP



Alternativa C –

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]





4. Rozpočet

Alternatíva A –

ODHADOVANÝ ROZPOČET NA KOMPLETNÚ REKONŠTRUKCIU OBYTNEJ ČASTI A REŠTAURÁCIE			
	POPIS PRÁČ	ODHAD	POZNÁMKA
	OBYTNÁ ČASŤ - 6 bytov	JC na m2	
1	Vypratávanie		
2	Búracie práce vrátane odvozu a likvidácie odpadu		
3	Demontáž a likvidácia odpadu nebezpečného materiálu - eternitový obklad fasády a komínové telesá		
4	Zastavenie vlhnutia stien - podrezaním EPDM fóliou		
5	Elektroinštalácie vrátane montáže a kompletáže koncových prvkov, realizovanie uzemnenia a bleskozvodu, nová zemná prípojka, revízne správy		
6	Zdravotechnika - voda + kanalizácia vrátane montáže a kompletáže koncových prvkov		
7	Kúrenie vrátane osadenia koncových prvkov a nového zdroja vykurovania v bytoch		
8	Plynoinštalácie vrátane stupačiek a dymovodu od kotlov, plynomerové skrine, tlakové skúšky, revízie		
9	Klimatizácie + hygienické odvetranie WC a kúpeľní		
10	Stavebné práce nový stav - priečky, omietky, malovanie, stierkovanie, SDK, obkladanie, nové skladby podláh a ďalšie hrubé stavebné práce		
11	Stabilizácia stavu suterénu - vysušenie, oprava stien a stropov, vymalovanie		
12	Sanita - WC, umývadlá, batérie, sprchové zásteny, obklady, dlažby		
13	Podlahy vrátane nivelácie		
14	Výmena okien a dverí, vchodové dvere do bytov a strešné okná v bytoch E a F		
15	Fasáda - zateplenie EPS hr.16 cm + fasádna omietka, vrátane lešenia a nových klampiarskych výrobkov		
16	Statické zosilnenie stropu nad reštauračnou časťou		
17	Statické zosilnenie stropu nad obytnou časťou 1.NP		
18	Strecha nad reštauračnou časťou (byty E a F) - statické zosilnenie krovu, výmena latovania a nová skladba strešného plášťa so zateplením		
19	Strecha nad obytnou časťou (byty C a D) - statické zosilnenie krovu, výmena latovania a nová skladba strešného plášťa so zateplením		
20	Interiérové vybavenie		
21	Realizačná rezervva na neočakávané výdavky 10%		
OBYTNÁ ČASŤ - SPOLU VRÁTANE REZERVY 10% NA NEOČAKÁVANÉ VÝDAVKY			
Cena v prepočte na m2 - 253,90 m2 podlažnej plochy			



Alternativa A –

	RESTAURAČNÁ ČASŤ	JC na m2	
1	Vypratávanie		
2	Búracie práce vrátane odvozu a likvidácie odpadu		
3	Búracie práce vrátane odvozu a likvidácie odpadu z kôlní, vonkajších WC a iných hospodárskych objektov na pozemku ktoré sú v havarijnom stave		
4	Vyčistenie pozemku od náletových drevín a splaňovanie, príprava pre ďalšie využitie		
5	Zastavenie vlnutia stien - podrezaním resp. injektážov		
6	Elektroinštalácie vrátane montáže a kompletáže koncových prvkov, realizovanie uzemnenia a bleskozvodu, nová zemná prípojka, revízne správy		
7	Zdravotechnika - voda + kanalizácia vrátane montáže a kompletáže koncových prvkov		
8	Kúrenie vrátane osadenia koncových prvkov a nového zdroja vykurovania		
9	Plynoinštalácia vrátane dymovodu od kotla, plynomerová skрина, tlakové skúšky, revízie		
10	Predpríprava klimatizácie a hygienické odvetranie WC		
11	Predpríprava VZT pre reštauráciu s kuchyňou		
12	Stavebné práce nový stav - priečky, omietky, malovanie, stierkovanie, SDK, obkladanie, nové skladby podláh a ďalšie hrubé stavebné práce		
13	Sanita - WC, umývadlá, batérie, vaňa, obklady, dlažby		
14	Podlahy vrátane nivelácie		
15	Výmena okien a dverí		
16	Fasáda - zateplenie EPS hr.16 cm + fasádna omietka, vrátane lešenia a nových klampiarskych výrobkov		
17	Konštrukcia vyvýšeného podlažia v priestore reštaurácie		
18	Interiérové vybavenie		
19	Vybavenie kuchyne		
20	Realizačná rezervva na neočakávané skutočnosti 10%		
RESTAURAČNÁ ČASŤ - SPOLU VRÁTANE REZERVY 10% NA NEOČAKÁVANÉ VÝDAVKY			
Cena v prepočte na m2 - 164,60 m2 podlažnej plochy			
CELÝ OBJEKT SPOLU			

Alternatíva B -



ODHADOVANÝ ROZPOČET NA KOMPLETNÚ REKONŠTRUKCIU OBYTNEJ ČASTI A REŠTAURÁCIE			
	POPIS PRÁC	ODHAD	POZNÁMKA
	OBYTNÁ ČASŤ - 4 byty	JC na m2	
1	Vypratávanie		
2	Búracie práce vrátane odvozu a likvidácie odpadu		
3	Demontáž a likvidácia odpadu nebezpečného materiálu - eternitový obklad fasády a komínové telesá		
4	Zastavenie vlnutia stien - podrezaním EPDM fóliou		
5	Elektroinštalácie vrátane montáže a kompletáže koncových prvkov, realizovanie uzemnenia a bleskozvodu, nová zemná prípojka, revízne správy		
6	Zdravotechnika - voda + kanalizácia vrátane montáže a kompletáže koncových prvkov		
7	Kúrenie vrátane osadenia koncových prvkov a nového zdroja vykurovania v bytoch		
8	Plynoinštalácie vrátane stupačiek a dymovodu od kotlov, plynomerové skrine, tlakové skúšky, revízie		
9	Klimatizácie + hygienické odvetranie WC a kúpeľní		
10	Stavebné práce nový stav - priečky, omietky, malovanie, stierkovanie, SDK, obkladanie, nové skladby podláh a ďalšie hrubé stavebné práce		
11	Stabilizácia stavu suterénu - vysušenie, oprava stien a stropov, vymalovanie		
12	Sanita - WC, umývadlá, batérie, sprchové zásteny, obklady, dlažby		
13	Podlahy vrátane nivelácie		
14	Výmena okien a dverí, vchodové dvere do bytov		
15	Fasáda - zateplenie EPS hr.16 cm + fasádna omietka, vrátane lešenia a nových klampiarskych výrobkov		
16	Rozobratie záklopu stropu a priznanie drevených trámov, otvorenie podkrovia		
17	Statické zosilnenie stropu nad obytnou časťou 1.NP		
18	Strecha nad reštauračnou časťou - statické zosilnenie krovu, výmena latovania a nová skladba strešného plášťa so zateplením		
19	Strecha nad obytnou časťou (byty C a D) - statické zosilnenie krovu, výmena latovania a nová skladba strešného plášťa so zateplením		
20	Interiérové vybavenie		
21	Realizačná rezervna na neočakávané výdavky 10%		
OBYTNÁ ČASŤ - SPOLU VRÁTANE REZERVY 10% NA NEOČAKÁVANÉ VÝDAVKY		2	
Cena v prepočte na m2 - 174,90 m2 podlažnej plochy			

Alternatíva B –



	REŠTAVRÁČNÁ ČASŤ	JC na m2	
1	Vypratávanie		
2	Búracie práce vrátane odvozu a likvidácie odpadu		
3	Búracie práce vrátane odvozu a likvidácie odpadu z kôlní, vonkajších WC a iných hospodárskych objektov na pozemku ktoré sú v havarijnom stave		
4	Vyčistenie pozemku od náletových drevín a splanirovanie, príprava pre ďalšie využitie		
5	Zastavenie vlnutia stien - podrezaním resp. injektážov		
6	Elektroinštalácie vrátane montáže a kompletáže koncových prvkov, realizovanie uzemnenia a bleskozvodu, nová zemná prípojka, revízie správy		
7	Zdravotechnika - voda + kanalizácia vrátane montáže a kompletáže koncových prvkov		
8	Kúrenie vrátane osadenia koncových prvkov a nového zdroja vykurovania		
9	Plynoinštalácia vrátane dymovodu od kotla, plynomerová skrina, tlakové skúšky, revízie		
10	Predpríprava klimatizácie a hygienické odvetranie WC		
11	Predpríprava VZT pre reštauráciu s kuchyňou		
12	Stavebné práce nový stav - priečky, omietky, malovanie, stierkovanie, SDK, obkladanie, nové skladby podláh a ďalšie hrubé stavebné práce		
13	Sanita - WC, umývadlá, batérie, vaňa, obklady, dlažby		
14	Podlahy vrátane nivelácie		
15	Výmena okien a dverí		
16	Fasáda - zateplenie EPS hr.16 cm + fasádna omietka, vrátane lešenia a nových klampiarskych výrobkov		
17	Konštrukcia vyvýšeného podlažia v priestore reštaurácie		
18	Interiérové vybavenie		
19	Vybavenie kuchyne		
20	Realizačná rezervva na neočakávané skutočnosti 10%		
REŠTAVRÁČNÁ ČASŤ - SPOLU VRÁTANE REZERVY 10% NA NEOČAKÁVANÉ VÝDAVKY			
Cena v prepočte na m2 - 164,60 m2 podlažnej plochy			
CELÝ OBJEKT SPOLU			

Alternativa C –



ODHADOVANÝ ROZPOČET NA KOMPLETNÚ REKONŠTRUKCIU OBYTNEJ ČASTI A REŠTAURÁCIE		
POPIS PRÁČ		
DENNÝ STACIONÁR		
1	Vypratávanie	
2	Búracie práce vrátane odvozu a likvidácie odpadu	
3	Búracie práce vrátane odvozu a likvidácie odpadu z kôlní, vonkajších WC a iných hospodárskych objektov na pozemku ktoré sú v havarijnom stave	
4	Vyčistenie pozemku od náletových drevín a splanirovanie, príprava pre ďalšie využitie	
5	Zastavenie vlhnutia stien - podrezaním resp. injektážov	
6	Elektroinštalácie vrátane montáže a kompletáže koncových prvkov, realizovanie uzemnenia a bleskozvodu, nová zemná prípojka, revízne správy	
7	Zdravotechnika - voda + kanalizácia vrátane montáže a kompletáže koncových prvkov	
8	Kúrenie vrátane osadenia koncových prvkov a nového zdroja vykurovania	
9	Plýnoinštalácia vrátane dymovodu od kotla, plynomerová skrina, tlakové skúšky, revízie	
10	Klimatizácie + hygienické odvetranie WC a kúpeľní	
11	Stabilizácia stavu suterénu - vysušenie, oprava stien a stropov, vymalovanie	
12	Stavebné práce nový stav - priečky, omietky, malovanie, stierkovanie, SDK, obkladanie, nové skladby podláh a ďalšie hrubé stavebné práce	
13	Sanita - WC, umývadlá, batérie, obklady, dlažby	
14	Podlahy vrátane nivelácie	
15	Výmena okien a dverí	
16	Fasáda - zateplenie EPS hr.16 cm + fasádna omietka, vrátane lešenia a nových klampiarskych výrobkov	
17	Rozobratie záklopu stropu a priznanie drevených trámov, otvorenie podkrovia	
18	Statické zosilnenie stropu nad obytnou časťou 1.NP	
19	Strecha nad multifunkčnou sálou - statické zosilnenie krovu, výmena latovania a nová skladba strešného plášťa so zateplením	
20	Strecha nad obytnou časťou (byty C a D) - statické zosilnenie krovu, výmena latovania a nová skladba strešného plášťa so zateplením	
21	Interiérové vybavenie	
22	Realizačná rezervva na neočakávané skutočnosti 10%	
DENNÝ STACIONÁR - SPOLU VRÁTANE REZERVY 10% NA NEOČAKÁVANÉ VÝDAVE		
Cena v prepočte na m2 - 326,60 m2 podlažnej plochy		

Súhrnná technicko-ekonomická správa k investičným rozpočtom

Kompletná rekonštrukcia –

Kompletná rekonštrukcia –

Kompletná rekonštrukcia –

Záver a metodické limity rozpočtových odhadov

5. Resell value

6. Fotodokumentácia



7. Závěrečné zhodnotenie



Ing. Patrik Rusnák

Ing.arch. Lukáš Vachuna