Znalec: Ing.Ľubomír Rainoha
Evidenčné číslo
číslo telefónu, mo
znalec

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka, zo dňa 03.06.2020 pod zn.č.40240.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 102/2020

Vo veci : Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stavby rod.domu s.č.305 na parc.KN č.209/3 s príslušenstvom a s pozemkom nachádzajúci sa na parcele KN č.209/3 v k.ú. Dolné Motešice, obec Motešice k účelu výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 36(9)

Počet vyhotovení: 5 x objednávateľ
1 x znalec

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby rod.domu s.č.305 na parc.KN č.209/3 s príslušenstvom a s pozemkom nachádzajúci sa na parcele KN č.209/3 v k.ú. Dolné Motešice, obec Motešice, okres Trenčín.

2.Účel znaleckého posudku: zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

3.Dátum ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
Obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 25.06.2020.

4. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 25.06.2020.

5.Podklady na vypracovanie posudku:
a/ podklady dodané zadávateľom :
Objednávka Dražobnej spoločnosti U9 a.s , Zelinárska č.6 o vypracovanie zn.posudku zo dňa 03.06.2020 pod zn.č.40240.
Projektová dokumentácia nebola predložená.

b/ - podklady získané znalcom:
Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.455, k.ú Dolné Motešice, vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 28.06.2020.
Informatívna kópia z mapy, vyhotovená cez katastrálny portál zo dňa 28 júna 2020.
Potvrdenie obecného úradu v Motešiaciach pod zn.OcÚ Mo 184/2020 zo dňa 01.07.2020 o veku stavby RD.

6.Použitý právne predpisy a literatúra:
- Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007 Z.z,v znení vyhlášky MS SR č.605/2008 Z.z.,v znení vyhlášky MS SR č.47/2009,v znení vyhlášky MS SR č.254/
2010 Z.z. a v znení vyhlášky MS SR č.213/2017 Z.z s účinnosťou od 1.9.2017.
- Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Zákon č.93/2006 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č.500/2005 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č.534/2008 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb,Žilinská univerzita - Ústav súdneho inžinierstva v Žiline (2001).
VYHLÁŠKA č.218 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 9.júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z.o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
VYHLÁŠKA č.228 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 20.júla 2018 ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

7. Definícia posudzovaných veličín a použitých postupov:
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb Žilinská univerzita - Ústav súdneho inžinierstva v Žiline (2001).

a) Definície pojmov

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

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

Technická hodnota stavieb (TH)
Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov
Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb
Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2020.

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

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov
Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:
-Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
-Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
-Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:
Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.
Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávacia metóda, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.
Používam metódu polohovej diferenciácie, ktorá je jednou z metód stanovených k zisteniu všeobecnej hodnoty v prílohe č.3 vyhlášky č.492/2004 Z.z.
Posudok je spracovaný podľa „Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vypracovanou Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline.
Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1.štvrťrok 2020 t.j. 2,618, najbližšie dostupný koeficient k 3. kvartálu roka 2020.

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:
Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávacia metóda, ani výnosová hodnota, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností resp. možnosti prenajatia pozemku v danej lokalite a tak je použitá metóda polohovej diferenciácie.

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

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

b/ vlastnícke a evidenčné údaje
Predmetom posúdenia a zistenia všeobecnej hodnoty v posudku sú nehnuteľnosti zapísané na LV č.455- stavba rod.domu so s.č.305 na parc.č.209/3 ako i pozemok parc.č.209/3 nachádzajúce sa v kat. území Dolné Motešice, obce Motešice.

Prislušenstvo k hlavnej stavbe rod.domu tvoria vonkajšie úpravy.

Vlastníci predmetných nehnuteľností sú zapísaní na
LV č.455,
Žrebčín Motešice, a.s., v konkurze,...., Motešice, PSČ 913 26, SR s podielom 1/1

c/ údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia
Obhliadka predmetnej nehnuteľnosti bola vykonaná na tvare miesta dňa 25.06.2020 za účasti Ivany Králikovej prac. DS.
Zameranie bolo vykonané dňa 25.06.2020.
Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 25.06.2020.

d/ porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľnosti so skutočným stavom
Projektová dokumentácia nebola predložená a tak nemohla byť porovnaná so skutočným stavom.

e/ aktuálne údaje z katastra nehnuteľností a porovnanie so skutočným stavom
podľa listu vlastníctva č.455 k.ú. Dolné Motešice

A. Majetková podstata:
Parcely registra "C"
parc.č.209/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 324 m2

Stavby: Rodinný dom s.č.305 na parc.č.209/3

B. Vlastníci:
1. Žrebčín Motešice, a.s v konkurze, ..
Spoluvlastnícky podiel 1/1
IČO:

C. Ťarchy:
Por.č.:.
1 Z 3369/00.OBECNÝ ÚRAD MOTEŠICE Č.J 199/2000-ROZHODNUTIE O .....
NEHNUTEĽNOSTIAM-PARC.209/3- RODINNÝ DOM Č.305-v.zm 20/00, 20/07
1 Z 2590/05 EX 330/02 EÚ Senica.....
.....
.....

Iné údaje:
1 P2-54/01, EXEKÚTORSKÝ ÚRAD PÚCHOV , ...
/VŠETKY POZEMKY A STAVBY/....
1 P1-34/01 EXEKÚTORSKÝ ÚRAD.....
/VŠETKY POZEMKY A STAVBY/....
1 Z 114/03 .....
.....
P.Č 211/3 A 211/2.....

Poznámka:
Bez zápisu.

Obhliadkou bolo zistené že právna dokumentácia je v súlade so skutočným stavom. Pôdorys v KM súhlasí so skutočnosťou tak ako i zápis stavby RD v LV.

f/ vymenovanie pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia :

Stavby
Rodinný dom s.č.305 na parc. KN č.209/3
Drobné stavby
Stavba chlieva a domáceho náradia na parc.č. 209/1
Stavba prístrešku nad schodami u bytu č.3

Plot odd. pozemok p.č.209/4 od ulice
Vonkajšie úpravy
vonkajšie schody do bytu č.3
vonkajšie schody do bytu č.2
vonkajšie schody do bytu č.1
žumpa na parc.č.209/1
kanalizačná prípojka na p.č.209/1 a 209/4
vodomerná šachta na p.č.210
prípojka vody na p.č.210 cez parc.č.211/3 a 209/4
prípojka elektriny do stavby RD cez parc.č.211/3 a 209/4
prípojka plynu na p.č.209/4
Spolu stavby
Pozemky
zastavaná plocha a nádvoria - parc. č. 209/3 (324 m^2)

g/ vymenovanie pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia :

Stavby: -

Pozemky: -

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.305 na parc. KN č.209/3

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je samostatne stojaca stavba rodinného domu so s.č.305 s vytvoreným prízemím postavená na parc. KN č.209/3. Stavba RD pozostáva z 3-och bytov.
Stavebnotechnický popis je bližšie uvedený v popise prízemia.
Dispozičné riešenie prízemia je nasledovné.
byt č.1 prízemie - 1.N.P
Dispozične pozostáva z 3-och izieb, chodby, zádveria, samostatného WC, kúpelne, kuchyne a špajze.
byt č.2 prízemie - 1.N.P
Dispozične pozostáva z dvoch izieb, chodby, samostatného WC, kúpelne, kuchyne a špajze.
byt č.3 prízemie - 1.N.P
Dispozične pozostáva z dvoch izieb, chodby, WC, kúpelne a kuchyne.
Deštrukčné zmeny v základových konštrukciách resp. v obvodovom murive nie je vidieť avšak opotrebovanosť je zrejmá hlavne u prvkov krátkodobej životnosti, Stavba RD bola však zrekonštruovaná v jednotlivých bytoch a to v byte č.1 a 3. V byte č.1 bolo urobené ÚK v súčasnosti bez radiátorov s rozvodmi s ktorými však neuvažujem. Zostal iba kotol ÚK avšak o jeho funkčnosti môžem len pomlčať, taktiež boli robené podlahy, osadené okná ako i zriadená kúpelňa a WC s ich vnútorným vybavením. V byte č.1 bola zriadená nová kuchyňa s jej vnútorným vybavením, taktiež boli osadené i kozubové kachle.
V súčasnosti sa už hádam o rekonštrukcii v bytoch nedá hovoriť vzhľadom na tech stav ktorý v bytoch. Byty sú bez užívania a tak nasávanie vlhkosti do omietok je viditeľnejšie.

Vek stavby rodinného domu určujem odhadom na základe zisťovania s uvažovaním, že chov koní sa začal v roku 1938 tak ako som to zistil z dostupných materiálov a informácií. Vek stavby je potom k roku vypracovania ZP 72 rokov. Spoločnosť U9 ktorá si ZP objednala mi predložila potvrdenie OcÚ v Motešiaciach kde uvádzajú, že predmetná stavba bola postavená pred rokom 1960.

Východisková hodnota (Vh) rodinného domu sa vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast. plocha v m2 sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m2 zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.1 Metodiky USI v Žiline.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k I. kvartálu roka 2020, t.j. 2,618 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Technické riešenie:
1. Nadzemné podlažie
- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia bez vodorovnej izolácie;
- Podmúrovka do 50 cm omietaná;
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál plná v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm- nameraná hrúbka muriva je 52 cm; deliace konštrukcie - tehlové;
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Strecha - krovy - väznicové sedlové; krytiny strechy na krove - betónová škridla dvojdrážková; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Klampiarske konštrukcie ostatné z pozinkovaného plechu;
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné hladké omietky;
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné plsťou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky - 3x; - vane- 3 x; - samostatnej sprchy 1 x; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)- 2x;
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením ako prevažujúce, v byte č.3 sú okná drevené -"Euro";
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) – cementové potery ako prevažujúce , avšak sú položené i dlažby; dlažby a podlahy ost. miestností - uvažujem keramické dlažby ako prevažujúce
- Vybavenie kuchýň - plynový sporák- 1 ks; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové- uvažujem 3 ks pre každý byt avšak je osadený iba v byte č.3 a tak uvažujem s 33% nou dokončenosťou, - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) uvažujem 3 x po 1,50 m, avšak je osadená iba v byte č.3 a tak u danej položky uvažujem s 33% nou dokončenosťou;
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná- 3 ks; - umývadlo 1 ks iba v byte č.3; - samostatná sprcha- 1ks v byte č.1; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou 4 ks, po 1 nej v každom byte do vane a v byte č.1 i do sprchy; - pákové nerezové- 2 ks v byte č.3 do drezu a v byte č.1 do umývadla chyba a tak uvažujem 50% nú dokončenosť; - ostatné 1 ks v byte č.2 do chýbajúceho drezu; záchod - splachovací bez umývadla- 3 ks;
- Vnútorné obklady- v prevažnej časti kúpelne uvažujem- 3 x, u vane 3 x , samostatnej sprchy 1 x, v kuchyni pri sporáku a dreze - 2 x v byte č.2 a 3, v byte č.1 nie je urobená;
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly- závesný v byte č.1,- lokálne - plynové kachle 3 ks - 2 ks v byte č.3 a 1 ks v byte č.2.; - lokálne - kozubové 1 ks v byte č.3;
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický uvažujem 2 ks , v byte č.2 chýba a tak u danej položky uvažujem 50% nú dokončenosť, kombinovaný s ústredným vykurovaním v byte č.1;
-Zdroj vykurovania kotol ústredného vykurovania- závesný plynový;
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové - 3 ks;
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s poistkami
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	kZP
1. NP	1948	10,60*30,72	325,63	120/325,63=0,369

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865	100	865,0
3	Podmurovka			
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	100	380,0
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	100	760,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670	100	670,0
12	Klampiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	100	55,0
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180	100	180
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	Okná			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	100	340,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185	100	185,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	55	100	55,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	6535		6535,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	

	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30	100	30,0
34	**Zdroj teplej vody**			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (2 ks)	130	50	65,0
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40	100	40,0
35	**Zdroj vykurovania**			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	100	335,0
	35.2.c lokálne - plynové kachle (3 ks)	180	100	180,0
	35.2.d lokálne - naftové a ståložiarne kachle (1 ks)	45	100	45,0
36	**Vybavenie kuchyne alebo práčovne**			
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50	100	50,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (3 ks)	90	33	29,7
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.5 bm)	248	33	81,7
37	**Vnútorné vybavenie**			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (3 ks)	90	100	90,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
38	**Vodovodné batérie**			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (4 ks)	140	100	140,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	50	20,0
	38.4 ostatné (1 ks)	15	100	15,0
39	**Záchod**			
	39.3 splachovací bez umývadla (3 ks)	75	100	75,0
40	**Vnútorné obklady**			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (3 ks)	240	100	240,0
	40.4 vane (3 ks)	45	100	45,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	100	20,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	30	100	30,0
45	**Elektrický rozvádzač**			
	45.2 s poistkami (1 ks)	145	100	145,0
	Spolu	**2073**		**1761,5**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m²]
1. NP	(6535 + 2073 * 0,369)/30,1260	(6535 + 1761,5 * 0,369)/30,1260	242,31	238,50

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1948	72	28	100	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	242,31 €/m²*325,63 m²*2,618*0,95	196 240,66
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	238,50 €/m²*325,63 m²*2,618*0,95	193 155,04
Technická hodnota	28,00% z 193 155,04	54 083,41

Dokončenosť stavby: (193 155,04€ / 196 240,66€) * 100 % = 98,43%

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Stavba chlieva a domáceho náradia na parc.č. 209/1

POPIS STAVBY

Drobná stavba je postavená na parc.č.209/1 na cudzom pozemku so stavebnotechnickým popisom v časti prízemia uvedenom. Pri obhliadke doklad o veku predmetnej stavby nebol predložený a tak ho spájam s rokom 1967 na základe tech.stav a konštrukčného vyhotovenia. Vek stavby je potom k roku vypracovania zn. posudku 53 rokov.

Stavba je bez mimoriadnych deštrukčných zmien, avšak opotrebovanosť je viditeľná u všetkých prvkov krátkodobej životnosti a tak životnosť určujem na 60 rokov.

Východisková hodnota (Vh) stavby sa vypočíta, ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast. Plocha v m² sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m² zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.3 Metodiky USI v Žiline.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k I. kvartálu roka 2020, ako najbližšie dostupný koeficient k 3.kvartálu roka 2020 je 2,618 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Technické riešenie:
1. Nadzemné podlažie
- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehlobloków hrúbky nad 15 do 30 cm, menšia časť iba drevené opláštenie;
- Strecha - krov - pultový; krytina strechy na krove - pálená dvojdrážková škridla;
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka prevažuje v ZP;
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka prevažuje v ZP;
- Výplne otvorov - dvere - drevené zvlakové;
- Podlahy - hrubé betónové, tehlová dlažba;

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k_{ZP}
1. NP	1967	3,60*10,05+3,35*4,70	51,93	18/51,93=0,347

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	**Základy a podmurovka**	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	**Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)**	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehlobloków hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
5	**Krov**	
	5.3 pultové	545
6	**Krytina strechy na krove**	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
9	**Vonkajšia úprava povrchov**	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	**Vnútorná úprava povrchov**	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	**Dvere**	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	**Podlahy**	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	**3520**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	**0**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,618
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. NP	(3520 + 0 * 0,347)/30,1260	116,84

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1967	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	116,84 €/m²*51,93 m²*2,618*0,95	15 090,48
Technická hodnota	11,67% z 15 090,48	1 761,06

2.2.2 Stavba prístrešku nad schodami u bytu č.3

POPIS STAVBY

Drobná stavba je postavená na parc.č.209/4 na cudzom pozemku so stavebnotechnickým popisom v časti prízemia uvedenom. Pri obhliadke doklad o veku predmetnej stavby nebol predložený a tak ho spájam s rokom 1997 na základe tech.stav a konštrukčného vyhotovenia. Vek stavby je potom k roku vypracovania zn. posudku 23 rokov.

Stavba je bez deštrukčných zmien. Životnosť stavby určujem vzhľadom na TS na 50 rokov.

Východisková hodnota (Vh) stavby sa vypočíta, ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast. Plocha v m^2 sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m^2 zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.3 Metodiky ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k I. kvartálu roka 2020, ako najbližšie dostupný koeficient k 3.kvartálu roka 2020 je 2,618 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Technické riešenie:
1. Nadzemné podlažie
- Základy - betónové, podmurovka betónová
- Zvislé nosné konštrukcie - iba stĺpiky drevené;
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - napustenie impregnáciou
- Úpravy vnútorných povrchov - napustenie impregnáciou

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m^2]	k_{ZP}
1. NP	1997	2,44*2,15	5,25	18/5,25=3,429

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m^2 ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	**Základy a podmurovka**	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	**Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)**	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	**Krov**	
	5.3 pultové	545
6	**Krytina strechy na krove**	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	**Klampiarske konštrukcie**	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	**Vonkajšia úprava povrchov**	
	9.5 napustenie impregnáciou	180

10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
	Spolu	2685

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,618
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. NP	(2685 + 0 * 3,429)/30,1260	89,13

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1997	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	89,13 €/m²*5,25 m²*2,618*0,95	1 163,79
Technická hodnota	54,00% z 1 163,79	628,45

2.2.3 Plot odd. pozemok p.č.209/4 od ulice

Predmetom ocenenia je plot situovaný od ulice v čele pozemku drevenej konštrukcie s osadením na kovové stĺpy. Drevená výplň je s viditeľným opotrebením. Dĺžka plotu je 6,0 m a s výškou výplne 1,25 m. Do plota sú osadené plotové kovové vráta a vrátka drevenej konštrukcie stolársky zbíjané.
Vek plotu spájam s rokom 1997. Životnosť určujem vzhľadom na konštrukčné zhotovenie a technický stav na 30 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh)-vypočítam ako
-násobok dĺžky podmurovky a základov plota v metroch s príslušnou hodnotou RÚ podľa prílohy č.6
-násobku pohľadovej plochy výplne plotu v m2 s príslušnou hodnotou rozpočtového ukazovateľa podľa prílohy č.6
-pripočítaním hodnoty vrát a vrátok, podľa prílohy č.6.

Východiskovú hodnotu (Vh), upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,618 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky stavieb ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	6,00m	700	23,24 €/m

	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	drevený na zvlakoch osadený do oceľ. alebo drev. Stĺpikov	7,50m²	350	11,62 €/m
4.	Plotové vráta:			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: 6 m
Pohľadová plocha výplne: 6*1,25 = 7,50 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,618
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 [%]
Plot odd. pozemok p.č.209/4 od ulice	1997	23	7	30	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(6,00m * 23,24 €/m + 7,50m² * 11,62 €/m² + 1ks * 172,11 €/ks + 1ks * 55,27 €/ks) * 2,618 * 0,95	1 129,07
Technická hodnota	23,33 % z 1 129,07 €	263,41

2.2.4 vonkajšie schody do bytu č.3

Predmetom ocenenia sú vonkajšie schody s uložením na teréne s počtom stupňov 5 ks a s dĺžkami po 2,0m. Vzhľadom na TS uvažujem že vonkajšia úprava je z roku 1960. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 60 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 80 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,618 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 215/30,1260 = 7,14 €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: 5*2,0 = 10 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,618
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 [%]
vonkajšie schody do bytu č.3	1960	60	20	80	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 2,618 * 0,95	177,58
Technická hodnota	25,00 % z 177,58 €	44,40

2.2.5 vonkajšie schody do bytu č.2

Predmetom ocenenia sú vonkajšie schody s uložením na teréne s počtom stupňov 4 ks a s dĺžkami po 2,20 m. Vzhľadom na TS uvažujem že vonkajšia úprava je z roku 1960. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 60 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 70 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,618 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 215/30,1260 = 7,14 €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: 4*2,20 = 8,8 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,618
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 [%]
vonkajšie schody do bytu č.2	1960	60	10	70	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	8,8 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 2,618 * 0,95	156,27
Technická hodnota	14,29 % z 156,27 €	22,33

2.2.6 vonkajšie schody do bytu č.1

Predmetom ocenenia sú vonkajšie schody s uložením na teréne s počtom stupňov 3 ks a s dĺžkami po 1,550 m. Vzhľadom na TS uvažujem že vonkajšia úprava je z roku 1960. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 60 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 65 rokov. Schody sú s viditeľným opotrebením.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,618 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 215/30,1260 = 7,14 €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: 3*1,55 = 4,65 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,618
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 [%]
vonkajšie schody do bytu č.1	1960	60	5	65	92,31	7,69

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	4,65 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 2,618 * 0,95	82,57
Technická hodnota	7,69 % z 82,57 €	6,35

2.2.7 žumpa na parc.č.209/1

Predmetom ocenenia je betónová žumpa s odhadovanou kubatúrou 30 m3.o.p. Uvažujem že žumpa bola realizovaná v roku 1967. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 53 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 70 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,618 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3250/30,1260 = 107,88 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 20 m^3 OP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,618
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
žumpa na parc.č.209/1	1967	53	17	70	75,71	24,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	20 m³ OP * 107,88 €/m3 OP * 2,618 * 0,95	5 366,17
Technická hodnota	24,29 % z 5 366,17 €	1 303,44

2.2.8 kanalizačná prípojka na p.č.209/1 a 209/4

Predmetom ocenenia je kanalizačná prípojka s odhadovanou dĺžkou 45 m vedúca do žumpy ako jedna vetva s pripojením na všetky byty pred stokou vedúcou pozdĺž stavby RD. Uvažujem že prípojka je zhotovená z kameniny s priemerom 200 mm. Uvažujem, že prípojka bola realizovaná v roku 1967. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 53 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 65 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásob skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,618 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 45 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,618
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kanalizačná prípojka na p.č.209/1 a 209/4	1967	53	12	65	81,54	18,46

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	45 bm * 41,49 €/bm * 2,618 * 0,95	4 643,54
Technická hodnota	18,46 % z 4 643,54 €	857,20

2.2.9 vodomerná šachta na p.č.210

Predmetom ocenenia je betónová VŠ s kubatúrou 4,32 m3.o.p. Uvažované je že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1967. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 53 rokov.. Predpokladaná životnosť určujem na 50 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,618 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 1,50*1,60*1,80 = 4,32 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,618
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta na p.č.210	1967	53	17	70	75,71	24,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	4,32 m³ OP * 254,27 €/m3 OP * 2,618 * 0,95	2 731,95
Technická hodnota	24,29 % z 2 731,95 €	663,59

2.2.10 prípojka vody na p.č.210 cez parc.č.211/3 a 209/4

Predmetom ocenenia je prípojka vody s napojením z verejného rozvodu s odhadovanou dĺžkou 30 m. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1967. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 53 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 60 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,618 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 30 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,618
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody na p.č.210 cez parc.č.211/3 a 209/4	1967	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	30 bm * 41,49 €/bm * 2,618 * 0,95	3 095,69
Technická hodnota	11,67 % z 3 095,69 €	361,27

2.2.11 prípojka elektriny do stavby RD cez parc.č.211/3 a 209/4

Predmetom ocenenia je prípojka elektriny vedúca z uličného stĺpa zemou. Nameraná dĺžka po oplotenie je 17 m a od oplotenia po dom uvažujem ďalších 15 m. Uvažujem že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1980. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 40 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 60 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,581 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.k) káblová prípojka zemná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 480/30,1260 = 15,93 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 €/bm
Počet merných jednotiek: 17+15 = 32 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,618
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]

prípojka elektriny do stavby RD cez parc.č.211/3 a 209/4	1980	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	32 bm * (15,93 €/bm + 0 * 9,56 €/bm) * 2,618 * 0,95	1 267,82
Technická hodnota	33,33 % z 1 267,82 €	422,56

2.2.12 prípojka plynu na p.č.209/4

Predmetom ocenenia je prípojka plynu s uvažovanou dĺžkou do bodu napojenia po merania 10 m a následne s vedením do stavby RD 3 x po 12 m. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1997. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 23 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 50 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,618 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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 €/bm
Počet merných jednotiek: 10+12+12+12 = 46 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,618
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka plynu na p.č.209/4	1997	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	46 bm * 14,11 €/bm * 2,618 * 0,95	1 614,28
Technická hodnota	54,00 % z 1 614,28 €	871,71

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.305 na parc. KN č.209/3	193 155,04	54 083,41
Drobné stavby		

Stavba chlieva a domáceho náradia na parc.č. 209/1	15 090,48	1 761,06
Stavba prístrešku nad schodami u bytu č.3	1 163,79	628,45
Plot odd. pozemok p.č.209/4 od ulice	1 129,07	263,41
Vonkajšie úpravy		
vonkajšie schody do bytu č.3	177,58	44,40
vonkajšie schody do bytu č.2	156,27	22,33
vonkajšie schody do bytu č.1	82,57	6,35
žumpa na parc.č.209/1	5 366,17	1 303,44
kanalizačná prípojka na p.č.209/1 a 209/4	4 643,54	857,20
vodomerná šachta na p.č.210	2 731,95	663,59
prípojka vody na p.č.210 cez parc.č.211/3 a 209/4	3 095,69	361,27
prípojka elektriny do stavby RD cez parc.č.211/3 a 209/4	1 267,82	422,56
prípojka plynu na p.č.209/4	1 614,28	871,71
Celkom:	**229 674,25**	**61 289,18**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:
Stavba rod. domu so s.č.305 sa nachádza na okraji obce stavbe nezrastenom území v k.ú Dolné Motešic so stavebným zrastením s obcou Bobot s ktorou je stavba spojená i s inžinierskymi sieťami. Dom samostatne stojaci, prízemný s vytvorenými tromi bytovými jednotkami.
Občianska vybavenosť zodpovedá ostatným obciam. Jedná sa o obec do 5000-(817) obyvateľov.
Jedná sa o obec so vzdialenosťou do okresného mesta Trenčín 15 km a do ďalšieho mesta Bánovce na Bebravou. V obci je obecný úrad, kultúrny dom, pošta, ZŠ, MŠ, obchody s potravinovým a priemyselným tovarom, ako i s rozšírenými službami obyvateľstvu. Dopravné spojenie je možné s autobusovou dopravc pričom čas jazdy do okresného mesta je 20 min.
Orientácia obytných miestností určujem do SZ strany ako prevažujúca.

b) Analýza využitia nehnuteľností:
Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nie sú známe až na prístup r pozemok cez cudzie parcely 211/3 a 209/4. Parc.č.211/3 je už vypustená pre prístup, avšak papierov nevysporiadaná. Susedné parcely ktoré užíva vlastník na ktorých je drobná stavby alebo VŠ sú v cudzo vlastníctve alebo právne nevysporiadané.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Pre ostatné obce, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na polo nehnuteľnosti v obci Motešice určujem koeficient predajnosti 0,175, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU Žiline je rozpätie od 0,2-0,3 pre ostatné obce.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,175

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,175 + 0,350)	0,525
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,350
III. trieda	Priemerný koeficient	0,175

IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,096
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,175 - 0,158)	0,018

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI}*v_i$
1	**Trh s nehnuteľnosťami** dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,175	13	2,28
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,350	30	10,50
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností** nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,096	8	0,77
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,175	7	1,23
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,175	6	1,05
6	**Typ nehnuteľnosti** priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,175	10	1,75
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,525	9	4,73
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby** priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,350	6	2,10
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** orientácia hlavných miestností k SZ - SV	IV.	0,096	5	0,48
10	**Konfigurácia terénu** rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,525	6	3,15
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,175	7	1,23
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti** železnica, alebo autobus	IV.	0,096	7	0,67
13	**Obč. vybav.(úrady,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)** obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,096	10	0,96
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,175	8	1,40
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby** bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,350	9	3,15
16	**Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.** bez zmeny	III.	0,175	8	1,40
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia** žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,018	7	0,13
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,018	4	0,07
19	**Názor znalca** veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,018	20	0,36
	Spolu			**180**	**37,39**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 37,39/ 180	0,208
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 61 289,18 € * 0,208	12 748,15 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavaná plocha a nádvoria

POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu

VŠH poz = M*VŠHmj,

kde
M-výmera pozemkov v m2
VŠHmj - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m2

VŠHmj - VHmj*kpd (Eur/m2),

kde
VHmj - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:
Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov
VHmj Euro/m2

---

g./ Ostatné obce do 5000 obyvateľov .....3,32.-Eur, kde patrí aj obec Motešice, avšak vzhľadom na predajnosť určujem základnú sadzbu z okresného mesta Trenčín a to 60% z VH 26,56.-Euro/m2.

Pozemok sa nachádza v rovinatom teréne mimo intravilńn obce Dolné Motešice, avšak so stavebným zrastením s obcou Bobot, ktorá je spádovou pre túto lokalitu. Pozemok je samozrejme okrajoví k obci Motešice, avšak s napojením na infraštruktúru ako i vybavenosť na obec Bobot túto určujem o stupeň vyššie. V predmetnej lokalite je vybudované okrem elektrickej inštalácie, vodovod i plynovod. Inžinierske siete sú napojené na obec Bobot. Pozemok je s kultúrou zastavaná plocha a dvor. Na predmetnej parcele je postavená stavba RD so s.č.305.

kpd je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

kpd= Ks*kv*kd*kp*ki*kz (-), kde

-ks je koeficientom všeobecnej situácie (0,70-2,0),
-kv je koeficient intenzity využitia (0,50-2,0),
-kd je koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)
-kp je koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,0)
-ki je koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)
-kz je koeficient povyšujúcich faktorov (1,0-3,0)
-kr je koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
209/3	zastavaná plocha a nádvorie	324,00	1/1	324,00

Obec: Trenčín
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 60,00% z 26,56 €/m² = 15,94 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyselné a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	1,00
kv koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05

	- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00	1,3923
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 15,94 €/m² * 1,3923	**22,19 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 209/3	324,00 m² * 22,19 €/m² * 1/1	7 189,56
Spolu		**7 189,56**

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č.305 na parc. KN č.209/3		0,00	325,63	1
Stavba chlieva a domáceho náradia na parc.č. 209/1		0,00	51,93	1
Stavba prístrešku nad schodami u bytu č.3		0,00	5,25	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavaná plocha a nádvoria	209/3	324,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.305 na parc. KN č.209/3	11 249,35
Drobné stavby	
Stavba chlieva a domáceho náradia na parc.č. 209/1	366,30
Stavba prístrešku nad schodami u bytu č.3	130,72
Plot odd. pozemok p.č.209/4 od ulice	54,79
Vonkajšie úpravy	
vonkajšie schody do bytu č.3	9,24
vonkajšie schody do bytu č.2	4,64
vonkajšie schody do bytu č.1	1,32
žumpa na parc.č.209/1	271,12
kanalizačná prípojka na p.č.209/1 a 209/4	178,30
vodomerná šachta na p.č.210	138,03
prípojka vody na p.č.210 cez parc.č.211/3 a 209/4	75,14
prípojka elektriny do stavby RD cez parc.č.211/3 a 209/4	87,89
prípojka plynu na p.č.209/4	181,32
Spolu stavby	12 748,15
Pozemky	
zastavaná plocha a nádvoria - parc. č. 209/3 (324 m^2)	7 189,56
Všeobecná hodnota celkom	19 937,71
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**19 900,00**
Všeobecná hodnota slovom: Devätnásťtisícdeväťsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na záložne právo banky a výkon dobrovoľnej dražby ako,i nevysporiadaný prístup k pozemku so stavbou RD.

V Zlatých Moravciach, dňa 07.08.2020

Ing. Ľubomír RAJNOHA ZNALEC odbor: Stavebníctvo, Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností

Ing. Rajnoha Ľubomír

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka U9 a.s , Zelinárska č.6 o vypracovanie zn.posudku zo dňa 03.06.2020 pod zn.č.40240.
2-3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.455, k.ú Dolné Motešice, vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 28.06.2020.
4. Informatívna kópia z mapy, vyhotovená cez katastrálny portál zo dňa 28 júna 2020.
5. Potvrdenie obecného úradu v Motešiaciach pod zn.OcÚ Mo 184/2020 zo dňa 01.07.2020 o veku stavby RD.
6. Pôdorys prízemia stavby RD so s.č.305.
7-9. Fotodokumentácia.

Ing. Ľubomír Rajnoha

V Bratislave, dňa 03.06.2020
Vybavuje: Szabolcs Dávid, 02/59490129

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Naša značka: 40240

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

LV č.	Katastr. odbor okr. úradu	Katastrálne územie	Obec
455	Trenčín	DOLNÉ MOTEŠICE	Motešice

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
209/3	zastavaná plocha a nádvorie	324	455

Stavby:

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Popis stavby	LV č.
305	209/3	Rodinný dom	455

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Žrebčín,a.s. v konkurze
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

25.06.2020 o 10:30 hod.

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

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

S pozdravom

U9, a.s., Zelinárska 6
821 08 Bratislava
OS Bratislava I., odd. Sa vl.3070/B
IČO:35849703 DIČ:2021706280
IČ DPH:SK2021706280

U9, a.s.
v z. Szabolcs Dávid

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Trenčín
Obec: MOTEŠICE
Katastrálne územie: Dolné Motešice

Dátum vyhotovenia 28.06.2020
Čas vyhotovenia: 09:07:07

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 455

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	*Výmera v m2*	*Druh pozemku*	*Spôsob využ. p.*	*Umiest. pozemku*	*Právny vzťah*	*Druh ch.n.*
209/ 3	324	zastavaná plocha a nádvorie	15	2	5	

Legenda:
Spôsob využívania pozemku:
15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
Umiestnenie pozemku:
2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce
Právny vzťah:
5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Súpisné číslo	*na parcele číslo*	*Druh stavby*	*Popis stavby*	*Druh ch.n.*	*Umiest. stavby*
305	209/ 3	10	Rodinný dom		1

Legenda:
Druh stavby:
10 - Rodinný dom
Kód umiestnenia stavby:
1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

1 Žrebčín Motešice, a.s., v konkurze, . 1 / 1
IČO :

Poznámka	P1 107/05 EX 330/02 EÚ Senica, súdny exekútor Mgr. Blanka Ružeková, Exekučný príkaz - oprava príkazu na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľností rodinný dom s.č. 305 na p.č. 209/3 v prospech oprávneného - Sociálna poisťovňa Bratislava pobočka Trenčín, Jilemnického 3760, 912 50 Trenčín - v.z. 18/05, 5/07
Poznámka	P1 108/05 EX 331/02 EÚ Senica, súdny exekútor Mgr. Blanka Ružeková, Exekučný príkaz - oprava príkazu na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľností rodinný dom s.č. 305 na p.č. 209/3 v prospech oprávneného - Sociálna poisťovňa Bratislava pobočka Trenčín, Jilemnického 3760, 912 50 Trenčín - v.z. 20/05, 5/07
Poznámka	P 622/13 Uznesenie Okresného súdu Trenčín 28K/8/2009-132 zo dňa 29.5.2009: na vlastníka nehnuteľnosti Žrebčín Motešice, a.s., so sídlom Motešice, IČO 36297526 bol vyhlásený konkurz k nehnuteľnostiam: pozemky CKN parc. čís. 209/3, stavba so súp. čís. 305 na parc. čís. 209/3, v.z. 18/13, 34/19
Titul nadobudnutia	V 2233/97-OSVEDČENIE O ZALOŽENÍ SPOLOČNOSTI-N 112/97

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

1 Z 3369/00-OBECNÝ ÚRAD MOTEŠICE Č.J.199/2000-ROZHODNUTIE O URČENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTIAM-PARC.209/3-RODINNÝ DOM Č.305 -v.zm.20/00,20/07

1 Z 2590/05 EX 330/02 EÚ Senica, súdny exekútor Mgr. Blanka Ruženková, Exekučný príkaz - oprava príkazu i vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť rodinný dom s.č. 305 na p.č. 209/3 v prospech oprávneného - Sociálna poisťovňa Bratislava pobočka Trenčín, Jilemnického 3760, 912 ! Trenčín - v.z. 17/05, 5/07

1 Z 2591/05 EX 331/02 EÚ Senica, súdny exekútor Mgr. Blanka Ruženková, Exekučný príkaz - oprava príkazu i vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť rodinný dom s.č. 305 na p.č. 209/3 v prospech oprávneného - Sociálna poisťovňa Bratislava pobočka Trenčín, Jilemnického 3760, 912 ! Trenčín - v.z.19/05, 5/07

Iné údaje:

1 P2-54/01, EXEKÚTORSKY ÚRAD PÚCHOV, UPOVEDOMENIE O SPÔSOBE VYKONANIA EXEKÚCIE Č.403/2 /VŠETKY POZEMKY A STAVBY/, Judr. Jozef Martišík, pvz 18/01

1 P1-34/01 EXEKÚTORSKÝ ÚRAD PÚCHOV, EXEKÚČNY PRÍKAZ Č.403/2001 /VŠETKY POZEMKY A STAVBY/, Judr. Jozef Martišík, pvz 19/01

1 Z 114/03 EXEKÚTORSKÝ ÚRAD PÚCHOV EX 223/01, 403/01 ŽIADOSŤ O ČIASTOČNÉ ZRUŠENIE UPOVEDOMENIA O ZAČATÍ EXEKÚCIE A EXEKUČNÉHO PRÍKAZU PRE P.Č. 211/2,211/3 A DOM SČ. 306 N P.Č.211/3 A 211/2, Judr. Jozef Martišík, pvz 26/03

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Trenčín
Obec: MOTEŠICE
Katastrálne územie: Dolné Motešice

nedeľa 28. júna 2020 9:09



SCALE 1 : 1 606

20 0 20 40 60

METERS

Obec Motešice

Obecný úrad Motešice

Machnáčska č. 288, 913 26 Motešice

Došlo dňa: - 0 -07- 2020

Mgr. Szabolcs Dávid
U9, a.s. Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naša značka	Vybavuje/linka	Motešice
	OcÚ Mo 184/2020	032/6594221	01.07.2020

Vec: Potvrdenie

Obec Motešice, zastúpená starostom obce Ing. Martinom Machom týmto potvrdzuje, že:

- na parcele registra „C“ č. 209/3 zastavaná plocha a nádvorie - v katastrálnom území Dolné Motešice sa nachádza **rodinný dom s.č. 305**, ktorý bol postavený pred r. 1960. Obec nedisponuje žiadnymi dokumentami k uvedenej nehnuteľnosti, ktoré by mohli slúžiť ako podklady k vyhotoveniu znaleckého posudku.

Vlastníkom stavby je:
Žrebčín Motešice a.s. , v konkurze , Motešice

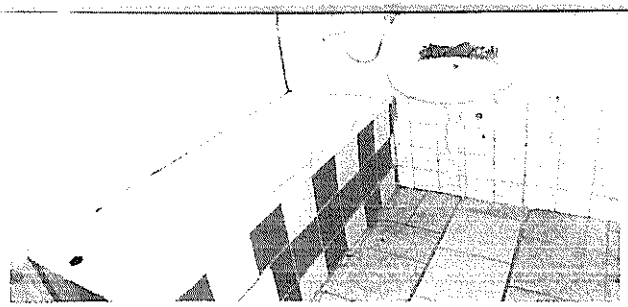
Toto potvrdenie sa vydáva k vyhotoveniu znaleckému posudku.

OBEC MOTEŠICE -1-

Ing. Martin Mach
starosta obce

Telefón +421/32/6594221 | Fax +421/32/6594798 | E-mail obec@motesice.sk | Internet www.motesice.sk | IČO 00311804 | DIČ 2021079786

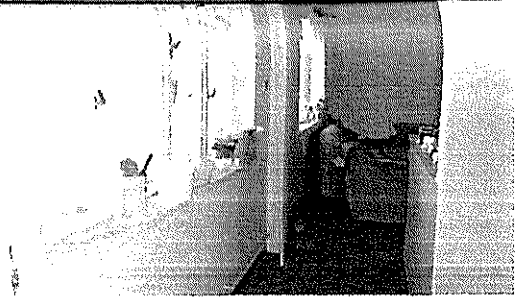
1階平面図 S=1:100



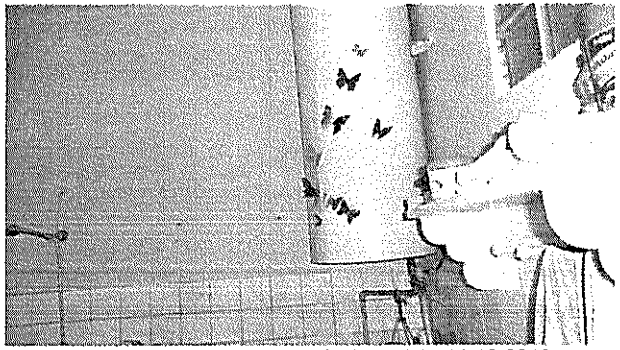
Pohľad do kúpelne v byte č.1 z 11.12.2019



Pohľad do izieb v byte č.1 z 11.12.2019



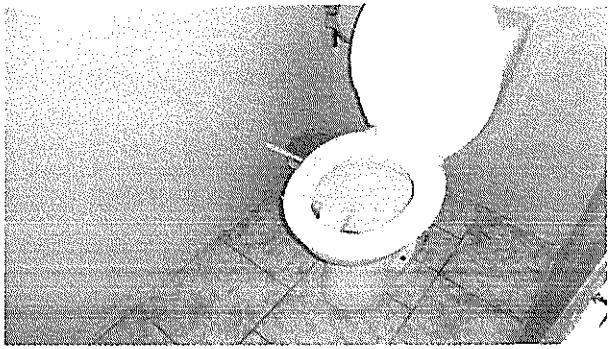
Pohľad do chodby v byte č.1 z 11.12.2019



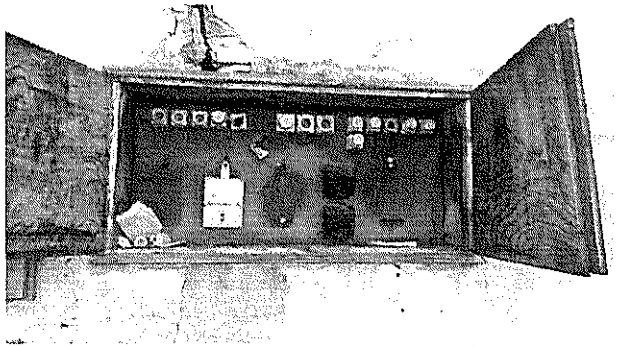
Pohľad a ohrievač v kúpelni v byte č.1 z11.12.2019



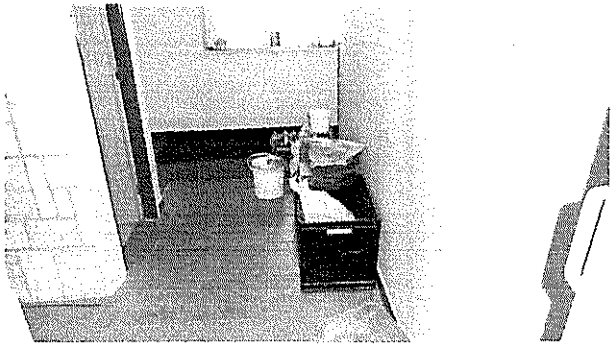
Pohľad do izby v byte č.1 z 11.12.2019



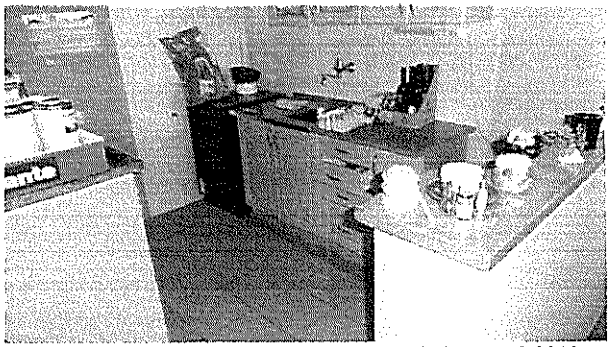
Pohľad do samostatného WC v byte č.1 z 11.12.2019



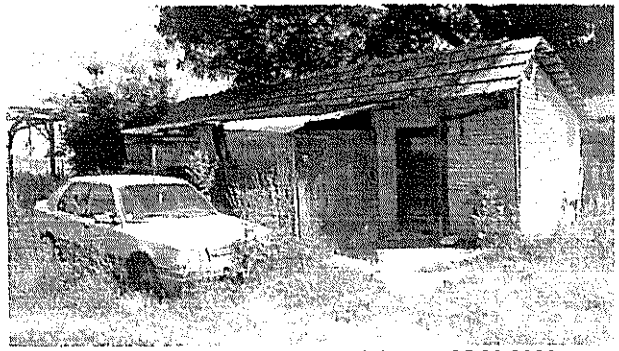
Pohľad na elektrický rozvádzač v RD



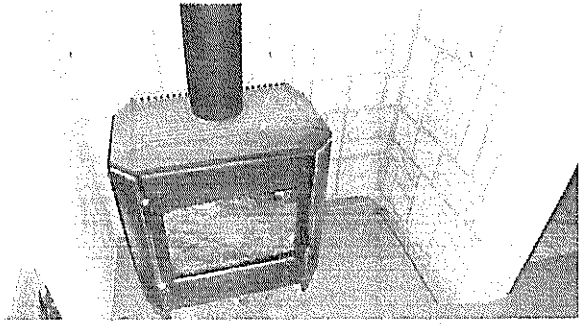
Pohľad do spojovacej chodby v byte č.1 z 11.12.2019



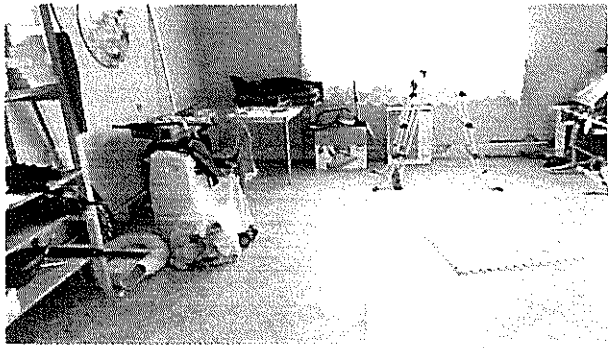
Pohľad do kuchyne v byte č.1 foto z obhliadky 11.12.2019



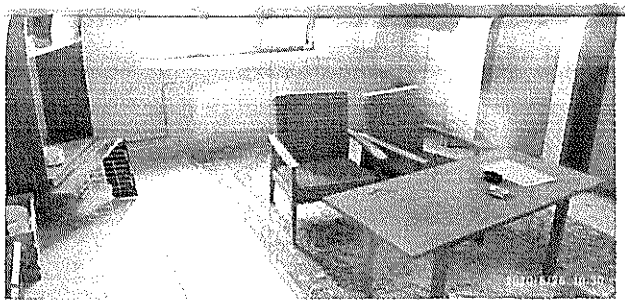
Pohľad na drobnú stavbu v časti dvora z 25.06.2020



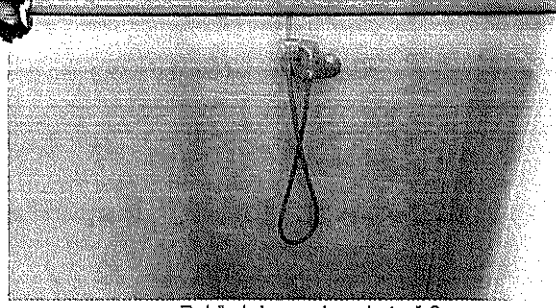
Pohľad na osadené kozubové kachle z obhliadky 11.12.2019



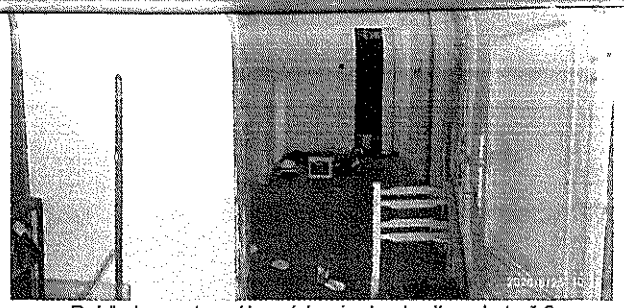
Pohľad do izby v byte č.1 z 11.12.2019



Pohľad do izby v byte č.3



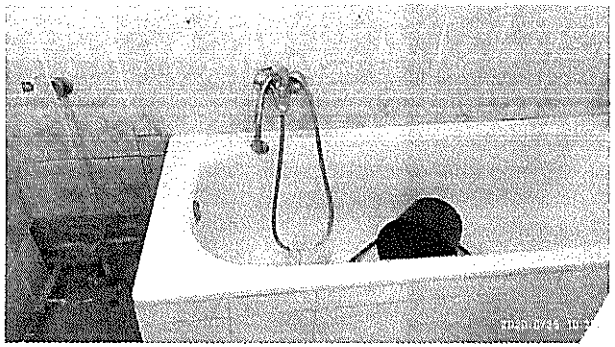
Pohľad do sprchy v byte č.3



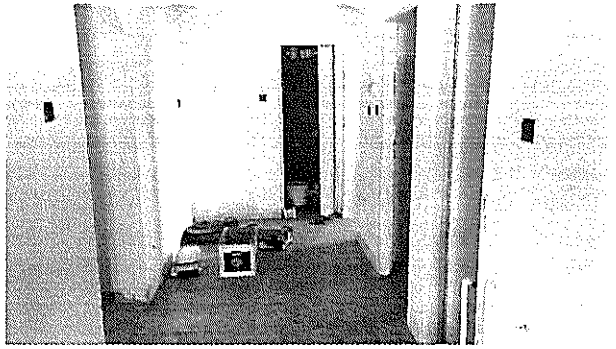
Pohľad zo vstupného zádveria do chodby v byte č.3



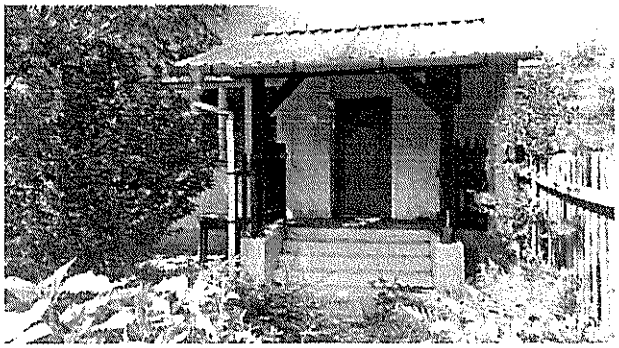
Pohľad do izby v byte č.3



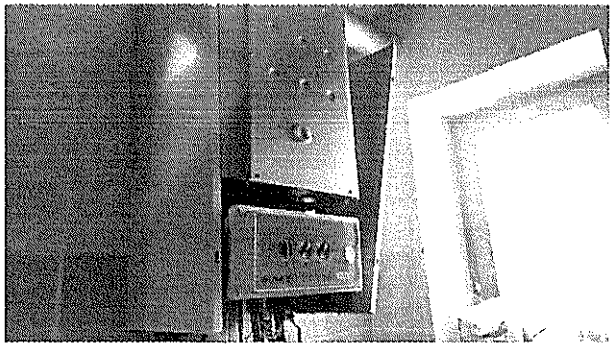
Pohľad do kúpelne v byte č.3



Pohľad do chodby v byte č.3



Pohľad na krytý vstup do bytu č.1



Pohľad na závesný plynový kotol v byte č.3



Pohľad do izby v byte č.3

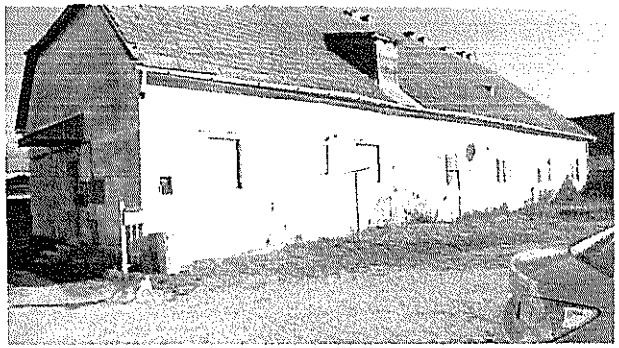
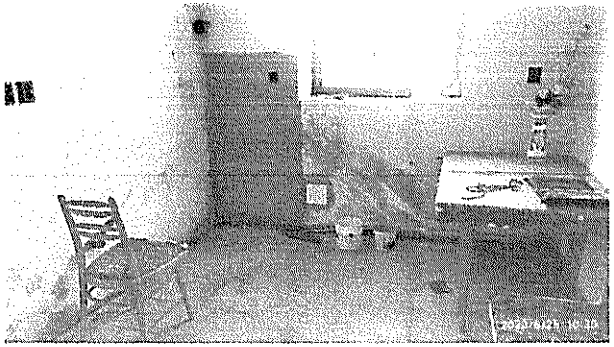
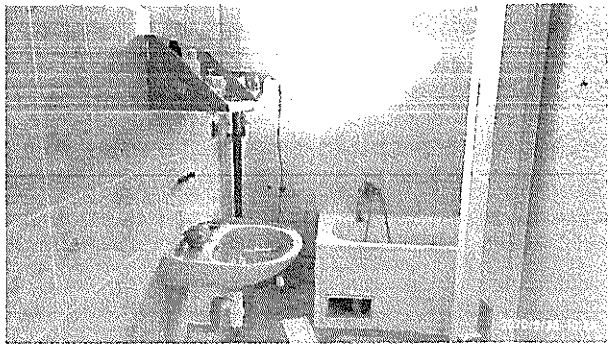


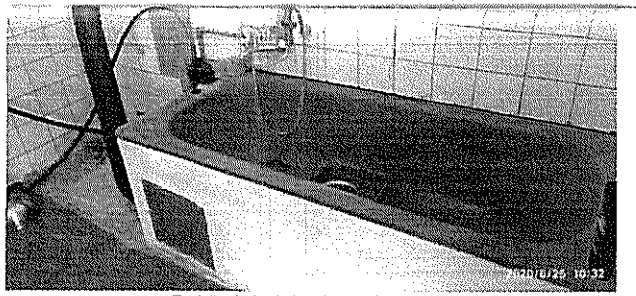
Foto z 11.12.2019 do chrbta stavby



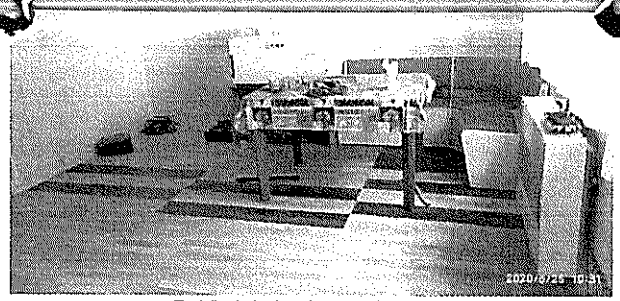
Pohľad do kuchyne v byte č.3



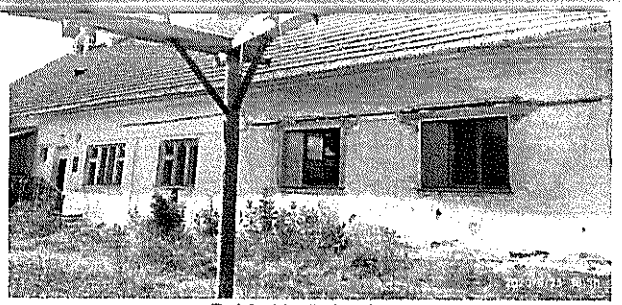
Pohľad do kúpelne v byte č.3



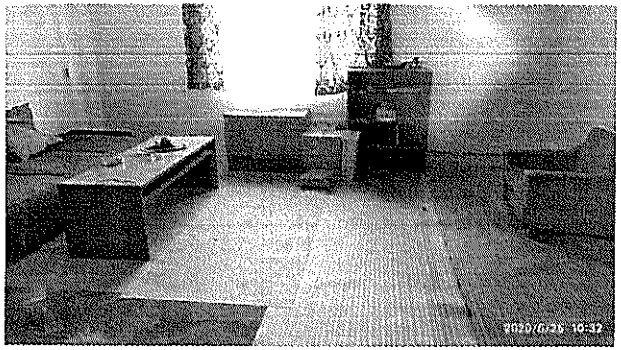
Pohľad do kúpelne v byte č.2



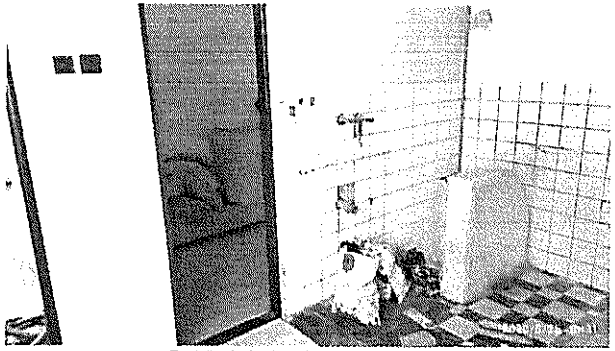
Pohľad do kuchyne v byte č.2



Pohľad bočný z dvora



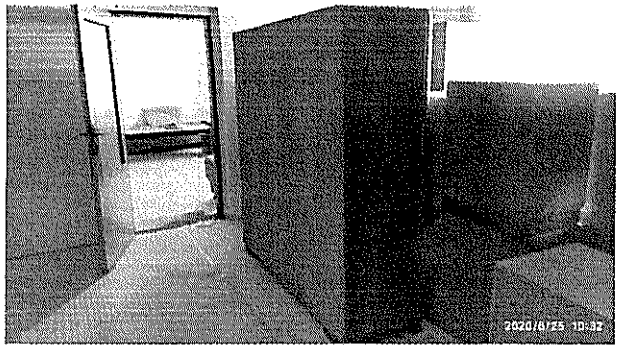
Pohľad do izby v byte č.2



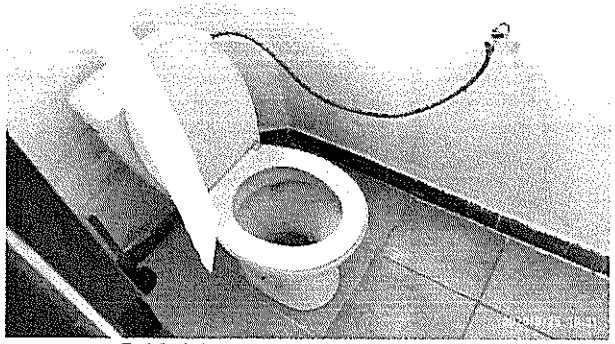
Pohľad do kuchyne v byte č.2



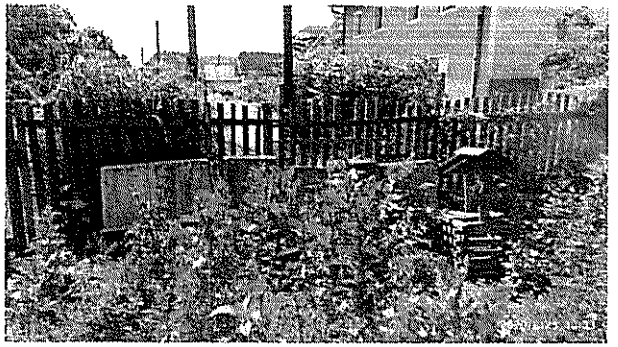
Pohľad na stavbu RD od ulice



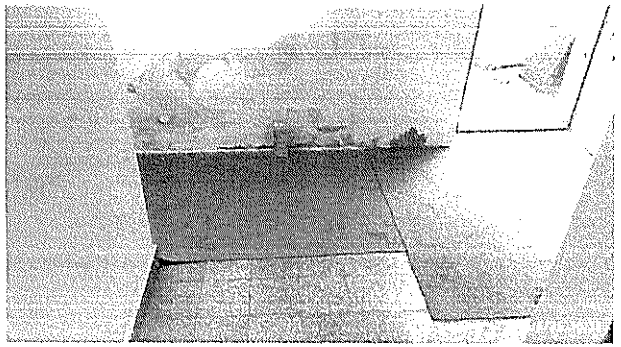
Pohľad do čelných izieb v byte č.2



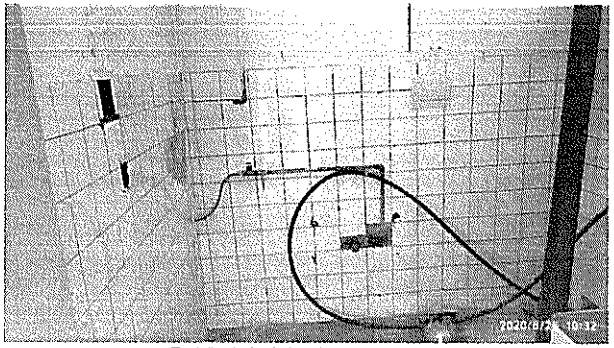
Pohľad do samostatného WC v byte č.2



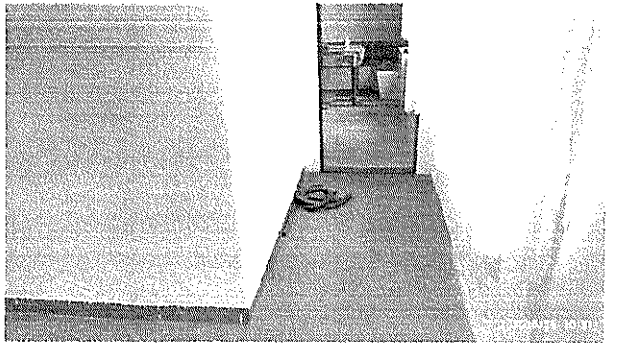
Pohľad na osadené merania plynu v oplotení



Pohľad do chodby v byte č.2



Pohľad do kúpelne v byte č.2



Pohľad do chodby v byte č.2

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo, odvetviach 370100 pozemné stavby, 370901 odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912898

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 102/2020.

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

Podpis znalca



Ing. Ľubomír RAJNOHA
ZNALEC