

Znalec: Ing. Ľubomír Rajnoha,
Evidenčné číslo: 912898
číslo telefónu, mobil

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 28.10.2020.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 173/2020

Vo veci : Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - stavby RD s.č.148 na parc.KN č.177/3, ako i stavby garáže so s.č.317 na parc.KN č.177/6 s príslušenstvom a s pozemkami parc.KN č.177/2, 177/3, 177/6 a 177/7, katastrálneho územia Lontov, obec Lontov k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 46(10)

Počet vyhotovení: 5 x objednávateľ
1 x znalec

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby RD s.č.148 na parc.KN č.177/3, ako i stavby garáže so s.č.317 na parc.KN č.177/6 s príslušenstvom a s pozemkami parc.KN č.177/2, 177/3, 177/6 a 177/7, katastrálneho územia Lontov, obec Lontov, okres Levice.

2. Účel znaleckého posudku: organizovanie dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):20.11.2020.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:20.11.2020.

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a) Dodané zadávateľom :

Objednávka dražobnej spoločnosti - U9 a.s, Zelinárska č.6, Bratislava o vypracovanie zn.posudku na stavbu RD s.č.148 na parc.KN č.177/3, ako i stavby garáže so s.č.317 na parc.KN č.177/6 s príslušenstvom a s pozemkami parc.KN č.177/2, 177/3, 177/6 a 177/7, katastrálneho územia Lontov, obec Lontov k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Projektová dokumentácia nebola predložená.

b) Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.758 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 19.11.2020, k.ú. Lontov, obec Lontov.

Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 19 novembra, k.ú.Lontov, obec Lontov.

Potvrdenie obce Lontov pod č.j.37/2007 zo dňa 20.09.2020 o veku stavby RD s.č.148 nachádzajúca sa v obci Lontov.

Rozhodnutie o určení súpisného čísla 317 pre stavbu garáže vydané obcou Lontov pod č.j.275/2007 zo dňa 27.09.2007.

ZP č.111/2020 zo dňa 23.08.2020 vypracovaný ing.Ľ.Rajnohom.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)

Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výroby povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

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

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená 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 m² 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 porovnávací 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 nehnuteľností 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 3.štvrtrok 2020 t.j. 2,638, najbližšie dostupný koeficient k 4. kvartálu roka 2020.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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 porovnávací 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. Prenájom pozemku vzhľadom na jeho výmeru ako i súvzťažnosť na stavbou RD nie je možný.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

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 :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.758 v k. ú.Lontov, obec Lontov. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.758, k.ú. Lontov

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.177/2 záhrada o výmere 933 m²

parc.č.177/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 187 m²

parc.č.177/6 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24 m²

parc.č.177/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 375 m²

Stavby: Rodinný dom s.č.148 na parc.č.177/3

Garáž s.č.317 na parc.KN č.177/6

B. Vlastníci:

1. Gábor František a Jana Gáborová

Dátum narodenia Dátum narodenia

Spoluvlastnícky podiel

1/1

C. Ťarchy:

Por.č.:

V 5187/2007 zo dňa 29.11.2007 - záložné právo na úver poskytnutý EOS KSI Slovensko s.r.o.,

35724803 zo zmluvy zo dňa 25.10.2007 na....

3481/2020 zo dňa 25.6.2020, zmena záložného veriteľa), vz.11/08, vz.60/2020

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka :

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.11.2020 za účasti vlastníčky.

Zameranie bolo vykonané dňa 20.11.2020.

Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 20.11.2020.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia nebola poskytnutá a tak nemohla byť porovnaná so skutočným stavom.

Zákres skutočného stavu bol zistený meraním a tvorí prílohu zn. posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Obhliadkou bolo zistené, že právna dokumentácia je v súlade so zákresom v KM ako i so zápisom v LV čo sa týka stavby RD ako i stavba kotolne. Stavba garáže je zakreslená v KM ako i zapísaná v LV. Z drobných stavieb prístreškov chýba zakres prístrešok u stavby RD, ako i prístrešok s označením č.1. Na mieste prístrešku č.2 je urobený zakres v KM avšak pôdorys je menší ako skutočnosť a tak pravdepodobne sa nejedná o predmetnú stavbu prístrešku.

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

Stavby
Rodinný dom s.č.148na parc. KN č.177/3
Stavba garáže s.č.317 na parc.KN č.177/6
Drobné stavby
Drobná stavba kotolne na parc.KN č.177/3
Drobná stavba prístrešku u stavby RD na parc.KN č.177/7
Stavba prístrešku č.1 na parc.č.177/2
Stavba prístrešku č.2 na parc.č.177/7
Spolu za Drobné stavby
Ploty
Plot odd. pozemok od ulice
Plot odd. pozemok v časti predzáhradky

Plot odd. pozemok v časti záhrady
Spolu za Ploty
Studňa na parc.KN č.177/7
Vonkajšie úpravy
prípojka elektriny
Žumpa
kanalizačná prípojka do žumpy
prípojka vody zo studne
vonkajšie schody
domáca vodáreň
spevnené plochy betónové
Spolu za Vonkajšie úpravy
Spolu stavby
Pozemky
záhrada - parc. č. 177/2 (933 m ²)
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 177/3 (187 m ²)
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 177/6 (24 m ²)
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 177/7 (375 m ²)
Spolu pozemky (1 519,00 m²)

g) Vymenovanie jednotlivých 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.148na parc. KN č.177/3

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je samostatne stojaca stavba rodinného domu so s.č.148 na parc.KN č.177/3 nachádzajúca sa v k.ú Lontov, obce Lontov. Stavba je s prízemná s pôdorysom v tvare písmena "L" s čiastočným podpivničením.

Stavebnotechnický popis: JKSO: 803 611, KS: 111 0 je bližšie uvedený v popise jednotlivých podlaží.

Dispozičné riešenie podlaží je nasledovné.

1. P.P-suterén

Dispozičné riešenie pozostáva zo schodišťa a skladovej miestnosti.

1. N.P-prízemie

Dispozičné riešenie pozostáva zo vstupnej chodby, spojovacej chodby, miestnosti hobby, komory, schodišťa do krovnej konštrukcie kuchyne, kúpelne, špajze a 2-och izieb.

Vek stavby je určený na základe predloženého potvrdenia z OcÚ v Lontove pod č.j.37/2007 zo dňa 20.09.2007 kde sa spája rok začatia užívania stavby s rokom 1933 čo i podľa môjho názoru zodpovedá skutočnosti.

Vek stavby je potom k roku vypracovania zn.posudku 87 rokov. Počas životnosti v posledných rokoch okrem výmeny dvoch plastových okien do ulice nebola urobená žiadna rekonštrukcia. Skôr však bola zriadená kúpeľňa a kuchyňa ktoré však je už potrebné vzhľadom na vek a opotrebovanosť znova rekonštruovať.

Mimoriadne deštruktívne zmeny v nosných konštrukciách stavby nie sú viditeľné, avšak nasávanie vlhkosti cez múry do omietok je viditeľné. Na základe technického stavu ako i konštrukčného vyhotovenia uvažujem s predpokladanou životnosťou 115 rokov.

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 ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu - (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k III. kvartálu roka 2020, t.j. 2,638 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné podlažie

Osadenie do terénu je do 2,0 m bez zvislej izolácie. Murivo je betónové. Vnútorne omietky stien sú vápenné hladké. Stropy - sú železobetónové s rovným podhlľadom. Schody s povrchovou úpravou cementový poter. Dvere kovové. Fasádne omietky sú -2 x do 1/3 iny vápenno - cementové hladké. Dlažby a podlahy ostatných miestností- betónová hrubá. Elektroinštalácia je urobená na 220 V.

1. Nadzemné podlažie

Základy kamenné bez izolácie. Podmúrovka - podpivničené - do 1/2 ice ZP -priem. výška do 50 cm - omietaná. Murivo - murované z iných materiálov do 50 cm- nameraná hrúbka 48 cm. Deliace konštrukcie sú tehlové. Vnútorne omietky stien sú vápenné hladké. Stropy - uvažujem drevené trámové s podhlľadom. Krov je sedlovej konštrukcie. Krytina strechy na krove sú azbetocementové šablóny. Klampiarske konštrukcie strechy sú žľaby zvody a záveterné lišty. Klampiarske konštrukcie ostaté na 2-och oknách do ulice sú hliníkové a potom už iba z pozinkovaného plechu ako prevažujúce.. Fasádne omietky sú -3 x nad 2/3 iny omietky vápenné hladké ako i 1 x do 1/3 iny vápenné hladké. Schody z mäkkého dreva bez podstupníc. Dvere sú rámové s výplňou. Okná uvažujem drevené zdvojené ako prevažujúce iba dve okná sú osadené plástové do ulice. Podlahy obytných miestností(okrem obytných kuchýň) - uvažujem palubovky. Dlažby a podlahy ostatných miestností uvažujem cementové potery ako prevažujúce. Ústredné vykurovanie s plechovými radiátormi. Elektroinštalácia je urobená i na 380 V. Rozvod vody z pozinkovaného potrubia studenej i teplej vody. Kanalizácia do žumpy 1 x liatinové potrubie. Zdroj teplej vody - osadený obojživelník. Zdroj vykurovania - kotol ÚK na pevné palivo. Vybavenie kuchyne - sporák plynový na PB s elektrickou rúrou, umývadlo je nerezové, kuchynská linka z materiálov na báze dreva s rozvinutou šírkou 1,60 m. Vnútorne vybavenie - vaňa liatinová smaltovaná, osadené umývadlo. Vodovodné batérie - 1 x páková nerezová a 2 ks ostatné. Záchod je osadený splachovací 1 ks bez umývadla. Vnútorne obklady - v prevažnej časti kúpeľne do 1,35 m ako i u vane a vo WC nad 1,0 m. Elektrický rozvádzač je osadený s ističmi.

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	1933	1,2*(3,58*4,30+1,10*2,10)	21,24	120/21,24=5,650
1. NP	1933	7,52*11,21+3,45*3,55+7,23*8,14	155,4	120/155,4=0,772

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	Dokonč. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	100	560,0

4	Murivo			
	4.3 z monolitického betónu	1250	100	1250,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové pľstou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
14	Fasádne omietky			
	14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3	30	100	30
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.6 cementový poter	180	100	180,0
17	Dvere			
	17.7 oceľové jednoduché	280	100	280,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
	Spolu	3895		3895,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0	0,0
-------	---	-----

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200	100	200,0
3	Podmurovka			
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	165	100	165,0
4	Murivo			
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940	100	940,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové pľstou 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			
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vinité dosky	465	100	465,0
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.1.b z medeného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	210	100	210,0
13	Klapiarske 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	135	100	135
	14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3	15	100	15
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			

	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185	100	185,0
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	100	515,0
18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením	380	100	380,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	100	300,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185	100	185,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	100	50,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
	Spolu	6475		6475,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	100	25,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	100	90,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	60,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.6 bm)	88	100	88,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.1 vaňa liatinová (1 ks)	40	100	40,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	100	20,0
	38.4 ostatné (2 ks)	30	100	30,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	848		848,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3895 + 0 * 5,650)/30,1260$	129,29
1. NP	$(6475 + 848 * 0,772)/30,1260$	236,66

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1933	87	28	115	75,65	24,35
1. NP	1933	87	28	115	75,65	24,35

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1933		
Východisková hodnota	$129,29 \text{ €/m}^2 * 21,24 \text{ m}^2 * 2,638 * 0,95$	6 882,05
Technická hodnota	$24,35\% \text{ z } 6 882,05$	1 675,78
1. NP z roku 1933		
Východisková hodnota	$236,66 \text{ €/m}^2 * 155,40 \text{ m}^2 * 2,638 * 0,95$	92 166,75
Technická hodnota	$24,35\% \text{ z } 92 166,75$	22 442,60

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	6 882,05	6 882,05	1 675,78
1. nadzemné podlažie	92 166,75	92 166,75	22 442,60
Spolu	99 048,80	99 048,80	24 118,38

Dokončenosť stavby: $(99\,048,80\text{€} / 99\,048,80\text{€}) * 100\% = 100,00\%$

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Stavba garáže s.č.317 na parc.KN č.177/6

POPIS STAVBY

Stavba garáže je postavená na parc.KN č.177/6 s dispozíciou jednej miestnosti so stavebnotechnickým popisom v časti prízemia uvedenom.

Vek predmetnej stavby určujem na 45 rokov. Doklady o veku stavby neboli predložené. V poskytnutom zn.posudku sa spája vek stavby s rokom 1975 čo i dľa môjho názoru zodpovedá skutočnosti. Vek stavby je potom k roku vypracovania zn.posudku 45 rokov.

Stavba je bez deštrukčných zmien v nosných konštrukciách stavby. Údržba stavby je primeraná veku a kvalite vyhotovenia. Životnosť stavby určujem na základe konštrukčného vyhotovenia určujem na 80 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 III. kvartálu roka 2020 a je 2,638 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

Základy - betónové bez podmurovky, iba základové pásy. Zvislé konštrukcie z pálených tehál do 30 cm. Stropy sú drevené trámové s podhlľadom. Krytina plochej strechy je plech pozinkovaný. Klampiarske konštrukcie s pozinkovaného plechu. Vnútoraná úprava povrchov - vápenné hladké omietky. Vonkajšia úprava povrchov - vápenné hladké omietky. Dvere zvlakové. Okno kovové jednoduché. Podlaha je betónová hrubá. Elektroinštalácia na 380 V s ističmi. Vráta drevené otváracé. Montážna jama nad 2 m².

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]	kzp
1. NP	1975	4,02*6,05	24,32	18/24,32=0,740

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, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhlľadom	360
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (mín. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270

Spolu	3715
-------	------

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	295
26	Montážna jama	
	26.2 nad 2 m ² pôdorysnej plochy (1 ks)	650
	Spolu	945

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3715 + 945 \cdot 0,740) / 30,1260$	146,53

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	45	35	80	56,25	43,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$146,53 \text{ €/m}^2 \cdot 24,32 \text{ m}^2 \cdot 2,638 \cdot 0,95$	8 930,76
Technická hodnota	43,75% z 8 930,76	3 907,21

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Drobná stavba kotolne na parc.KN č.177/3

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je drobná stavba kotolne, pôvodne hospodárskej budovy. Stavebnotechnický popis je uvedený v popisovej časti prízemí. Dispozične je stavba tvorená s jednou miestnosťou, ako i s vytvorenou vstavbou kotolne.

Vek stavby spájam s vekom stavby RD a to teda s rokom 1933. Vek stavby je potom k roku vypracovania zn.posudku 87 rokov. Mimoriadne deštruktívne zmeny v nosných konštrukciách prvkov nie sú viditeľné. Životnosť stavby pri správnej údržbe určujem na 110 rokov.

Východisková hodnota - (Vh) stavby sadu náradia 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 ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu - (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,638 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

Základy - betónové, iba betónové pásy. Zvislé konštrukcie z kameňa. Stropy sú trámčekové bez podhľadu. Krov je sedlový. Krytina strechy na krove sú azbestocementové šablóny. Klampiarske konštrukcie z

pozinkovaného plechu. Vnútoraná úprava povrchov- vápenná hladká omietka. Vonkajšia úprava povrchov - vápenná hladká omietka. Dvere sú zvlakové. Okno drevené jednoduché. Podlaha je betónová hrubá. Elektroinštalácia i na 380 V s ističmi.

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	1933	7,23*4,36	31,52	18/31,52=0,571

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 a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	100	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830	100	830,0
4	Stropy			
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205	100	205,0
5	Krov			
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680	100	680,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310	100	310,0
8	Klmpiarske konštrukcie			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	100	100,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240	70	168,0
10	Vnútoraná úprava povrchov			
	10.2 vápenná hladká omietka	185	100	185,0
12	Dvere			
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105	100	105,0
13	Okná			
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65	100	65,0
14	Podlahy			
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145	100	145,0
18	Elektroinštalácia			
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270	100	270,0
	Spolu	3750		3678,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0	0,0
-------	---	-----

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(3750 + 0) \cdot 0,571 / 30,1260$	$(3678 + 0 \cdot 0,571) / 30,1260$	124,48	122,09

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1933	87	23	110	79,09	20,91

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$124,48 \text{ €/m}^2 \cdot 31,52 \text{ m}^2 \cdot 2,638 \cdot 0,95$	9 832,96
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$122,09 \text{ €/m}^2 \cdot 31,52 \text{ m}^2 \cdot 2,638 \cdot 0,95$	9 644,17
Technická hodnota	20,91% z 9 644,17	2 016,60

Dokončenosť stavby: $(9 644,17 \text{ €} / 9 832,96 \text{ €}) \cdot 100 \% = 98,08\%$

2.3.2 Drobná stavba prístrešku u stavby RD na parc.KN č.177/7

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je drobná stavba prístrešku u stavby RD. Stavebnotechnický popis je uvedený v popisovej časti prizemia. Dispozične je stavba tvorená s jednou miestnosťou. Vek stavby určujem odhadom na základe typu a konštrukčného vyhotovenia a spájam ho s vekom stavby RD. Vek stavby je potom k roku vypracovania zn.posudku 87 rokov. Mimoriadne deštruktívne zmeny v nosných konštrukciách prvkov nie sú viditeľné avšak veková opotrebovanosť áno. Životnosť stavby pri správnej údržbe určujem na 100 rokov.

Východisková hodnota - (Vh) stavby sadu náradia 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 ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu - (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,638 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

Základy - betónové iba s pätkami pod stĺpikmi. Zvislé konštrukcie - drevená nosná konštrukcia bez výplne stien. Krovná konštrukcia je pultová. Krytina strechy na krove sú azbestocementové dosky. Podlaha je betónová hrubá.

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	1933	5,70*7,23	41,21	18/41,21=0,437

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 a podmurovka			
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115	100	115,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205	100	205,0
5	Krov			
	5.3 pultové	545	100	545,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310	100	310,0
14	Podlahy			
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145	100	145,0
	Spolu	1320		1320,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0	0,0
--------------	----------	------------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(1320 + 0 * 0,437)/30,1260$	43,82

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1933	87	13	100	87,00	13,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$43,82 \text{ €/m}^2 * 41,21 \text{ m}^2 * 2,638 * 0,95$	4 525,57

Technická hodnota	13,00% z 4 525,57	588,32
-------------------	-------------------	--------

Dokončenosť stavby: $(4\,525,57\text{€} / 4\,525,57\text{€}) \cdot 100\% = 100,00\%$

2.3.3 Stavba prístrešku č.1 na parc.č.177/2

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je drobná stavba prístrešku č.1 na parc.č.177/2 so stavebnotechnickým popisom v časti prízemia uvedenom. Dispozične stavba pozostáva z jednej miestnosti otvorenej miestnosti s krovňou konštrukciou. Stavebnotechnický popis je bližšie uvedený v časti prízemia.

Vek stavby určujem odhadom a spájam ho s rokom 1979 na základe konštrukčného vyhotovenia ako i technického stavu. Vek stavby je potom k roku vypracovania zn.posudku 41 rokov. Údržba stavby je primeraná veku a kvalite vyhotovenia predmetnej stavby. Vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie ako i technický stav určujem životnosť stavby na 50 rokov.

Východisková hodnota - (Vh) stavby sadu náradia 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 ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu - (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,638 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

Základy - betónové iba s pätkami pod stĺpikmi. Zvislé konštrukcie - drevená nosná konštrukcia bez výplne stien. Krovná konštrukcia je pultová. Krytina strechy na krove sú azbestocementové dosky ako i plech pozinkovaný.

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]	kzp
1. NP	1979	4,30*5,95	25,59	18/25,59=0,703

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310

Spolu	1175
-------	------

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
-------	---

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(1175 + 0 \cdot 0,703)/30,1260$	39,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1979	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$39,00 \text{ €/m}^2 \cdot 25,59 \text{ m}^2 \cdot 2,638 \cdot 0,95$	2 501,11
Technická hodnota	18,00% z 2 501,11	450,20

2.3.4 Stavba prístrešku č.2 na parc.č.177/7

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je drobná stavba prístrešku s označením ako č.2. Dispozične stavba pozostáva z jednej miestnosti. Stavebnotechnický popis je bližšie uvedený v časti prízemí.

Vek stavby určujem odhadom a spájam ho s rokom 1979 na základe konštrukčného vyhotovenia a tech. stavu. Vek stavby je potom k roku vypracovania zn.posudku 41 rokov. Údržba stavby je primeraná veku a kvalite vyhotovenia predmetnej stavby. Vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie ako i technický stav určujem životnosť stavby na 50 rokov.

Východisková hodnota - (Vh) stavby sadu náradia 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 ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu - (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,638 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

Základy - betónové iba s pätkami pod stĺpikmi. Zvislé konštrukcie - nosná kovová konštrukcia bez výplne stien. Krovná konštrukcia je pultová. Krytina strechy na krove sú azbestocementové dosky. Dvere sú kovové s plechovou výplňou. Vráta kovovej konštrukcie s výplňou z OSB dosiek.

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	1979	5*7,50	37,5	18/37,5=0,480

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpkové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
	Spolu	1750

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
	Spolu	145

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. NP	$(1750 + 145 * 0,480)/30,1260$	60,40

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1979	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$60,40 \text{ €/m}^2 * 37,50 \text{ m}^2 * 2,638 * 0,95$	5 676,32
Technická hodnota	$18,00\% \text{ z } 5 676,32$	1 021,74

2.3.5 Plot odd. pozemok od ulice

Predmetom ocenenia je plot odd. pozemok od ulice vedľa vrát vpravo. Konštrukčne je zhotovený na bet. základových konštrukciách i s podmurovkou a s vrchnou murovanou konštrukciou plotu zhotovenou z kovových stĺpikov s prichytenými kovovými vložkami s drôtenou výplňou.

Celková dĺžka plotu je 7,77 m s výškou výplne 1,40 m. Vek plotu spájam na základe technického stavu ako i konštrukčného vyhotovenia s rokom 1954. $2020-1954=66$ rokov. Životnosť určujem na základe tech. stavu na 75 rokov. Do plotu sú osadené plotové vráta a vrátka kovovej konštrukcie s drôtenou výplňou.

Východiskovú hodnotu (Vh) - vypočítam ako

- násobok dĺžky podmurovky a základov plotu 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 2,638 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	7,77m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	7,77m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	8,55m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $5,90+1,87=7,77$ m

Pohľadová plocha výplne: $7,77*1,10=8,55$ m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu}=2,638$

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 od ulice	1954	66	9	75	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(7,77m * 53,98 €/m + 8,55m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks)$	2 308,44

	+ 1ks * 129,12 €/ks) * 2,638 * 0,95	
Technická hodnota	12,00 % z 2 308,44 €	277,01

2.3.6 Plot odd. pozemok v časti predzáhradky

Predmetom ocenenia je plot odd. pozemok v časti predzáhradky. Konštrukčne je zhotovený na bet. základových konštrukciách i s podmúrovkou.

Celková dĺžka plotu je 18,45 m s výškou výplne 1,0 m. Vek plotu spájam na základe technického stavu ako i konštrukčného vyhotovenia s rokom 1966. 2020-1966= 54 rokov. Životnosť určujem na základe tech. stavu na 60 rokov. Do plotu sú osadené plotové vrátka kovovej konštrukcie s drôtenou výplňou v počte 2 ks.

Východiskovú hodnotu (Vh) - vypočítam ako

- násobok dĺžky podmurovky a základov plotu 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 2,638 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	18,45m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	18,45m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	18,45m ²	435	14,44 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $0,40+13,25+4,20+0,60 = 18,45 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne: $18,45 \cdot 1,0 = 18,45 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$

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 v časti predzáhradky	1966	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(18,45 \text{ m} \cdot 53,98 \text{ €/m} + 18,45 \text{ m}^2 \cdot 14,44 \text{ €/m}^2 + 2 \text{ ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 2,638 \cdot 0,95$	3 810,75

Technická hodnota	10,00 % z 3 810,75 €	381,08
-------------------	----------------------	--------

2.3.7 Plot odd. pozemok v časti záhrady

Predmetom ocenenia je plot odd. pozemok od suseda v časti záhrady. Celková dĺžka plotu je 35 m s výškou výplne 1,60 m. Vek plotu určujem odhadom na 16 rokov na základe technického stavu. 2020-2004= 16 rokov. Životnosť plotu je určená na základe technického stavu na 35 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) - vypočítam ako

- násobok dĺžky podmurovky a základov plotu 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 2,638 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: okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	35,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	56,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 35 m
Pohľadová plocha výplne: 35*1,60 = 56,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cu} = 2,638
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 v časti záhrady	2004	16	19	35	45,71	54,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(35,00m * 5,64 €/m + 56,00m ² * 12,61 €/m ²) * 2,638 * 0,95	2 264,41
Technická hodnota	54,29 % z 2 264,41 €	1 229,35

2.3.8 Studňa na parc.KN č.177/7

Studňa kopaná s priemerom 1000 mm s uvažovanou hĺbkou 5 m zhotovená s vykladaním z kameňa s umiestnením v časti dvora. Vek studne spájam s rokom 1933. 2020-1933= 87 rokov. Životnosť studne určujem na 100 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) studne sa vypočíta podľa prílohy č.7.

Východisková hodnota (Vh) sa upravuje koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,638 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

Typ: kopaná
Hĺbka: 5 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na parc.KN č.177/7	1933	87	13	100	87,00	13,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m}) \cdot 2,638 \cdot 0,95$	1 021,11
Technická hodnota	13,00 % z 1 021,11 €	132,74

2.3.9 prípojka elektriny

Predmetom ocenenia je vzdušná káblová prípojka elektriny na 380 V s odhadovanou dĺžkou 7,0 m vedúca z verejného rozvodu pred domom na nástrešák stavby RD. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1989. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 31 rokov. 2020-1989=31 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobi 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 2,638 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.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 €/bm
Počet merných jednotiek: 7 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
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	1989	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 2,638 * 0,95$	168,94
Technická hodnota	38,00 % z 168,94 €	64,20

2.3.10 žumpa

Predmetom ocenenia je žumpa zhotovená z prefa studňových tvaroviek s vypočítanou kubatúrou 1,72 m³.o.p. Žumpa je umiestnená za prístreškom u stavby RD. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1960. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 60 rokov. 2020-1960= 60 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 65 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,638 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: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,14 * 0,45 * 0,45 * 2,70 = 1,72 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
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	1960	60	5	65	92,31	7,69

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,72 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,638 * 0,95$	465,02
Technická hodnota	7,69 % z 465,02 €	35,76

2.3.11 kanalizačná prípojka do žumpy

Predmetom ocenenia je prípojka kanalizácie vedúca do žumpy s dĺžkou 6,0 m zhotovená z kameniny s priemerom 150 mm. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1980. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 40 rokov. $2020-1980=40$ rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 80 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,638 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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19$ €/bm
Počet merných jednotiek: 6,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
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 do žumpy	1980	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	529,14
Technická hodnota	$33,33 \% \text{ z } 529,14 \text{ €}$	176,36

2.3.12 prípojka vody zo studne

Predmetom ocenenia je prípojka vody s nameranou dĺžkou 14 m zo studne do stavby RD. Vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1980. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 40 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 50 rokov.

Východisková hodnota (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobi 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 2,638 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 navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 14 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody zo studne	1980	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	1 455,69
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 1\,455,69 \text{ €}$	291,14

2.3.13 vonkajšie schody

Predmetom ocenenia sú vonkajšie schody vedúce do stavby RD s uložením na teréne s povrchovou úpravou cementový poter. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1959. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 61 rokov. $2020-1959=61$ rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 80 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (k_{cu}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,638 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (k_M)-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: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$
 Počet merných jednotiek: $1*1,40+1*2,0+10,37+1*0,97+1*1,40+1*0,82+2*0,37 = 17,7 \text{ bm stupňa}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
 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	1959	61	19	80	76,25	23,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17,7 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,638 * 0,95$	316,72
Technická hodnota	$23,75 \% \text{ z } 316,72 \text{ €}$	75,22

2.3.14 domáca vodáreň

Predmetom ocenenia je domáca vodáreň o objeme 50 L s umiestnením v suteréne RD. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2008. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 12 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 30 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobi 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 2,638 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: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
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 [%]
domáca vodáreň	2008	12	18	30	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 2,638 * 0,95$	553,20
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 553,20 \text{ €}$	331,92

2.3.15 spevnené plochy betónové

Predmetom ocenenia sú spevnené betónové s umiestnením v časti dvora o ploche 67,50 m². Uvažujem, že vonkajšia úprava sa stala užívania schopnou v roku 1989. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 31 rokov. 2020-1989= 31 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na základe tech. stavu na 35 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobi 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 2,638 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 2,5 Spevnené plochy
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $2,70 \cdot 22 + 1,10 \cdot 6 + 0,50 \cdot 3,0 = 67,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
 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 betónové	1989	31	4	35	88,57	11,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$67,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,638 \cdot 0,95$	1 459,87
Technická hodnota	$11,43 \% \text{ z } 1\,459,87 \text{ €}$	166,86

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.148na parc. KN č.177/3	99 048,80	24 118,38
Stavba garáže s.č.317 na parc.KN č.177/6	8 930,76	3 907,21
Drobné stavby		
Drobná stavba kotolne na parc.KN č.177/3	9 644,17	2 016,60
Drobná stavba prístrešku u stavby RD na parc.KN č.177/7	4 525,57	588,32
Stavba prístrešku č.1 na parc.č.177/2	2 501,11	450,20
Stavba prístrešku č.2 na parc.č.177/7	5 676,32	1 021,74
Ploty		
Plot odd. pozemok od ulice	2 308,44	277,01
Plot odd. pozemok v časti predzáhradky	3 810,75	381,08
Plot odd. pozemok v časti záhrady	2 264,41	1 229,35
Studňa na parc.KN č.177/7	1 021,11	132,74
Vonkajšie úpravy		
prípojka elektriny	168,94	64,20
Žumpa	465,02	35,76
kanalizačná prípojka do žumpy	529,14	176,36
prípojka vody zo studne	1 455,69	291,14
vonkajšie schody	316,72	75,22
domáca vodáreň	553,20	331,92

spevnené plochy betónové	1 459,87	166,86
Celkom:	144 680,02	35 264,09

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Stavba rod. domu so s.č.148 sa nachádza v obci Lontov, k.ú. Lontov v bežnej zástavbe IBV s vyhovujúcou dostupnosťou do centra obce prihládajúc na dispozíciu obce. Dom je samostatne stojaci s čiastočným podpivničením ako i s vytvoreným prízemím s pôdorysom v tvare písmena "L"

Občianska vybavenosť zodpovedá ostatným obciam s počtom do 5000- skutočný počet obyvateľov je však 705. V obci je obecný úrad, kultúrny, dom, MŠ a predajňa potravín s rozličným tovarom. Strediskovou obcou je však Ipeľský Sokolec vzdialený od obce cca 4 km.

Obec je vzdialená od okresného mesta Levice 30 km, od mesta Šahy 24 km a od mesta Želiezoviec 15 km. Orientáciu obytných miestností určujem do JZ strany ako prevažujúcu.

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.

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 polohu nehnuteľnosti v obci Lontov určujem koeficient predajnosti 0,15, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je priemerný koeficient 0,2-0,3. V obci je extrémne silná početnosť neprispôsobivých občanov.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,15

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,150 + 0,300)	0,450
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,150
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,083
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,150 - 0,135)	0,015

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 výrazne nižší	V.	0,015	13	0,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,150	8	1,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,450	7	3,15
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,150	6	0,90

6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,150	10	1,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,300	9	2,70
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	konfliktné skupiny v okolí	IV.	0,083	6	0,50
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,450	6	2,70
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,083	7	0,58
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,083	7	0,58
13	Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupňa, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,083	10	0,83
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,150	8	1,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,300	9	2,70
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,150	8	1,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,015	7	0,11
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,015	4	0,06
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,150	20	3,00
	Spolu			180	33,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 33,6 / 180$	0,187
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * K_{PD} = 35\,264,09 \text{ €} * 0,187$	6 594,38 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 záhrada

POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu

$$VŠH_{\text{poz}} = M * VŠH_{mj},$$

kde

M-výmera pozemkov v m²

VŠHmj - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m²VŠHmj - VHmj*kpd (Eur/m²),

kde

VHmj - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

VHmj

EUR/m²

g./ Ostatné obce do 5000 obyvateľov 3,32.-Eur, kde patrí aj obec Lontov.

Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne v intraviláne obce Lontov vo vyhovujúcej polohe vzhľadom k centru obce. V predmetnej lokalite je vybudované z inžinierskych sietí iba elektrický rozvod. Kultúra a využitie pozemku je ako záhrada s využitím i ako stavebný pozemok vzhľadom na jeho šírku ako i možnosť oddelenia na cestu z parcely č.177/7.

kpd je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

kpd = ks*kv*kd*kp*ki*kz*kr (-), 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 [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
177/2	Záhrada	933,00	1/1	933,00

Obec:

Lontov

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,85
kv 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
kd koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
kp koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
ki koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
kz koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,85
kr koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	kpd = 0,85 * 1,05 * 0,85 * 1,00 * 1,00 * 1,85 * 1,4035	

	1,00	
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,4035$	4,66 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 177/2	$933,00 \text{ m}^2 * 4,66 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 347,78
Spolu		4 347,78

3.2.1.2 zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu

$$VSH_{\text{poz}} = M * VSH_{\text{mj}},$$

kde

M - výmera pozemkov v m²

VSH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m²

$$VSH_{\text{mj}} = V_{H_{\text{mj}}} * k_{\text{pd}} \text{ (Eur/m}^2\text{)},$$

kde

VH_{mj} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

VH_{mj}

EURO/m²

g./ Ostatné obce do 5000 obyvateľov 3,32.-Eur, kde patrí aj obec Lontov.

Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne v intraviláne obce Lontov vo vyhovujúcej polohe vzhľadom k centru obce. V predmetnej lokalite je vybudovaná iba el. rozvodná sieť a telefón. Kultúra a využitie pozemkov je ako zastavaná plocha a dvor. Na parc.KN č.177/3 je postavená stavba RD so s.č.148. Stavba garáže so s.č.317 je postavená na parc.KN č.177/6 ako i drobné stavby.

kpd je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{\text{pd}} = k_{\text{s}} * k_{\text{v}} * k_{\text{d}} * k_{\text{p}} * k_{\text{i}} * k_{\text{z}} * k_{\text{r}} \text{ (-)}, \text{ kde}$$

- k_s je koeficientom všeobecnej situácie (0,70-2,0),
- k_v je koeficient intenzity využitia (0,50-2,0),
- k_d je koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)
- k_p je koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,0)
- k_i je koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)
- k_z je koeficient zvyšujúcich faktorov (1,0-3,0)
- k_r je koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
177/3	zastavaná plocha a nádvorie	187,00	1/1	187,00
177/6	zastavaná plocha a nádvorie	24,00	1/1	24,00
177/7	zastavaná plocha a nádvorie	375,00	1/1	375,00
Spolu výmera				586,00

Obec:

Lontov

Východisková hodnota:

$$V_{H_{MJ}} = 3,32 \text{ €/m}^2$$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,85
k _v 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	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,85
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,85 * 1,05 * 0,85 * 1,00 * 1,00 * 1,85 * 1,00$	1,4035
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{H MJ}} = V_{\text{H MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,4035$	4,66 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 177/3	$187,00 \text{ m}^2 * 4,66 \text{ €/m}^2 * 1/1$	871,42
parcela č. 177/6	$24,00 \text{ m}^2 * 4,66 \text{ €/m}^2 * 1/1$	111,84
parcela č. 177/7	$375,00 \text{ m}^2 * 4,66 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 747,50
Spolu		2 730,76

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č.148na parc. KN č.177/3		0,00	155,40	2
Stavba garáže s.č.317 na parc.KN č.177/6		0,00	24,32	1
Drobná stavba kotolne na parc.KN č.177/3		0,00	31,52	1
Drobná stavba prístrešku u stavby RD na parc.KN č.177/7		0,00	41,21	1
Stavba prístrešku č.1 na parc.č.177/2		0,00	25,59	1
Stavba prístrešku č.2 na parc.č.177/7		0,00	37,50	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
záhrada	177/2	933,00
zastavaná plocha a nádvorie	177/3	187,00
zastavaná plocha a nádvorie	177/6	24,00
zastavaná plocha a nádvorie	177/7	375,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu domu č. s.148 s príslušenstvom a pozemkami parc. CKN č.177/2, 177/3, 177/6 a 177/7, k.ú. Lontov, obec Lontov, okres Levice.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.148na parc. KN č.177/3	4 510,13
Stavba garáže s.č.317 na parc.KN č.177/6	730,65
Drobné stavby	
Drobná stavba kotolne na parc.KN č.177/3	377,10
Drobná stavba prístrešku u stavby RD na parc.KN č.177/7	110,02
Stavba prístrešku č.1 na parc.č.177/2	84,19
Stavba prístrešku č.2 na parc.č.177/7	191,07
Ploty	
Plot odd. pozemok od ulice	51,80
Plot odd. pozemok v časti predzáhradky	71,26
Plot odd. pozemok v časti záhrady	229,89
Studňa na parc.KN č.177/7	24,82

Vonkajšie úpravy	
prípojka elektriny	12,01
Žumpa	6,69
kanalizačná prípojka do žumpy	32,98
prípojka vody zo studne	54,44
vonkajšie schody	14,07
domáca vodáreň	62,07
spevnené plochy betónové	31,20
Spolu stavby	6 594,38
Pozemky	
záhrada - parc. č. 177/2 (933 m ²)	4 347,78
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 177/3 (187 m ²)	871,42
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 177/6 (24 m ²)	111,84
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 177/7 (375 m ²)	1 747,50
Spolu pozemky (1 519,00 m²)	7 078,54
Všeobecná hodnota celkom	13 672,92
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	13 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Trinásťtisíc sedemsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na začatie výkonu záložného práva veriteľom EOS KSI s jej výkonom dobrovoľnou dražbou ako i opakované dražby.

V Zlatých Moravciach, dňa 25.11.2020



Ing. Rajnoha Ľubomír



IV. PRÍLOHY

- 1-2. Objednávka dražobnej spoločnosti - U9 a.s, Zelinárska č.6, Bratislava o vypracovanie zn.posudku na stavbu RD s.č.148 na parc.KN č.177/3, ako i stavby garáže so s.č.317 na parc.KN č.177/6 s príslušenstvom a s pozemkami parc.KN č.177/2, 177/3, 177/6 a 177/7, katastrálneho územia Lontov, obec Lontov k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.
- 3-4. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.758 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 19.11.2020, k.ú. Lontov, obec Lontov.
5. Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 19 novembra 2020, k.ú.Lontov, obec Lontov.
6. Potvrdenie obce Lontov pod č.j.37/2007 zo dňa 20.09.2007 o veku stavby RD s.č.148 nachádzajúca sa v obci Lontov.
7. Rozhodnutie o určení súpisného čísla 317 pre stavbu garáže vydané obcou Lontov pod č.j.275/2007 zo dňa 27.09.2007.
8. Pôdorys prízemí stavby RD.
- 9-10. Fotodokumentácia.

Ing. Ľubomír Rajnoha

V Bratislave, dňa 28.10.2020

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) sú nižšieuvedené nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – kat. odbor	Katastrálne územie	Obec
758	Levice	Lontov	Lontov

Pozemky parc. reg. „C“:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /
177/2	záhrada	933
177/3	zastavaná plocha a nádvorie	187
177/6	zastavaná plocha a nádvorie	24
177/7	zastavaná plocha a nádvorie	375

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/druh stavby
148	177/3	Rodinný dom/10
317	177/6	Garáž/7

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

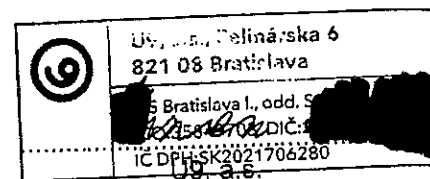
Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 20.11.2020 o 09:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a 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 na adresy zp@u9.sk a zuzana.skublova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



v z. JUDr. Zuzana Škublová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Levice
Obec: LONTOV

Vytvorené cez katastrálny portál

Katastrálne územie: Lontov

Dátum vyhotovenia 19.11.2020
Čas vyhotovenia: 19:54:49

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 758

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.
177/ 2	933	záhrada	4	1		
177/ 3	187	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
177/ 6	24	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
177/ 7	375	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
148	177/ 3	10	Rodinný dom		
317	177/ 6	7	Garáž		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 Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Gábor František a Jana Gáborová

1 / 1

Dátum narodenia :

Dátum narodenia :

Poznámka

P-326/2019 zo dňa 23.04.2019 - Začatie výkonu záložného práva veriteľom EOS KSI Slovensko s.r.o., Bratislava, IČO: 35724803 predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v z.n.p. o dobrovoľných dražbách na pozemky registra C-KN parc.č. 177/2, 177/3, 177/6, 177/7 a stavbu rodinný dom súč.č. 148 na parc.č. 177/3, garáž súč.č. 317 na parc.č. 177/6 (Z-3481/2020 zo dňa 25.6.2020, zmena záložného veriteľa). - vz. 28/2019, vz. 60/2020

Poznámka

P-877/2020 zo dňa 30.06.2020 - Začatie výkonu záložného práva veriteľom EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35 724 803, predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v z.n.p. o dobrovoľných dražbách na pozemky registra C-KN parc.č. 177/2, 177/3, 177/6, 177/7 a stavbu rodinný dom súč.č. 148 na parc.č. 177/3, garáž súč.č. 317 na parc.č. 177/6. - vz. 43/2020

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva č.V-457/2008 zo dňa 29.2.2008. - vz.11/08.

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

V-5187/2007 zo dňa 29.11.2007 - záložné právo na úver poskytnutý EOS KSI Slovensko s.r.o., Bratislava, IČO: 35724803 zo zmluvy zo dňa 25.10.2007 na p.č.177/2, 177/3,rodinný dom -sč.148, 177/6,garáž -sč.317, 177/7 (Z-3481/2020 zo dňa 25.6.2020, zmena záložného veriteľa)..- vz.11/08,vz.60/2020

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

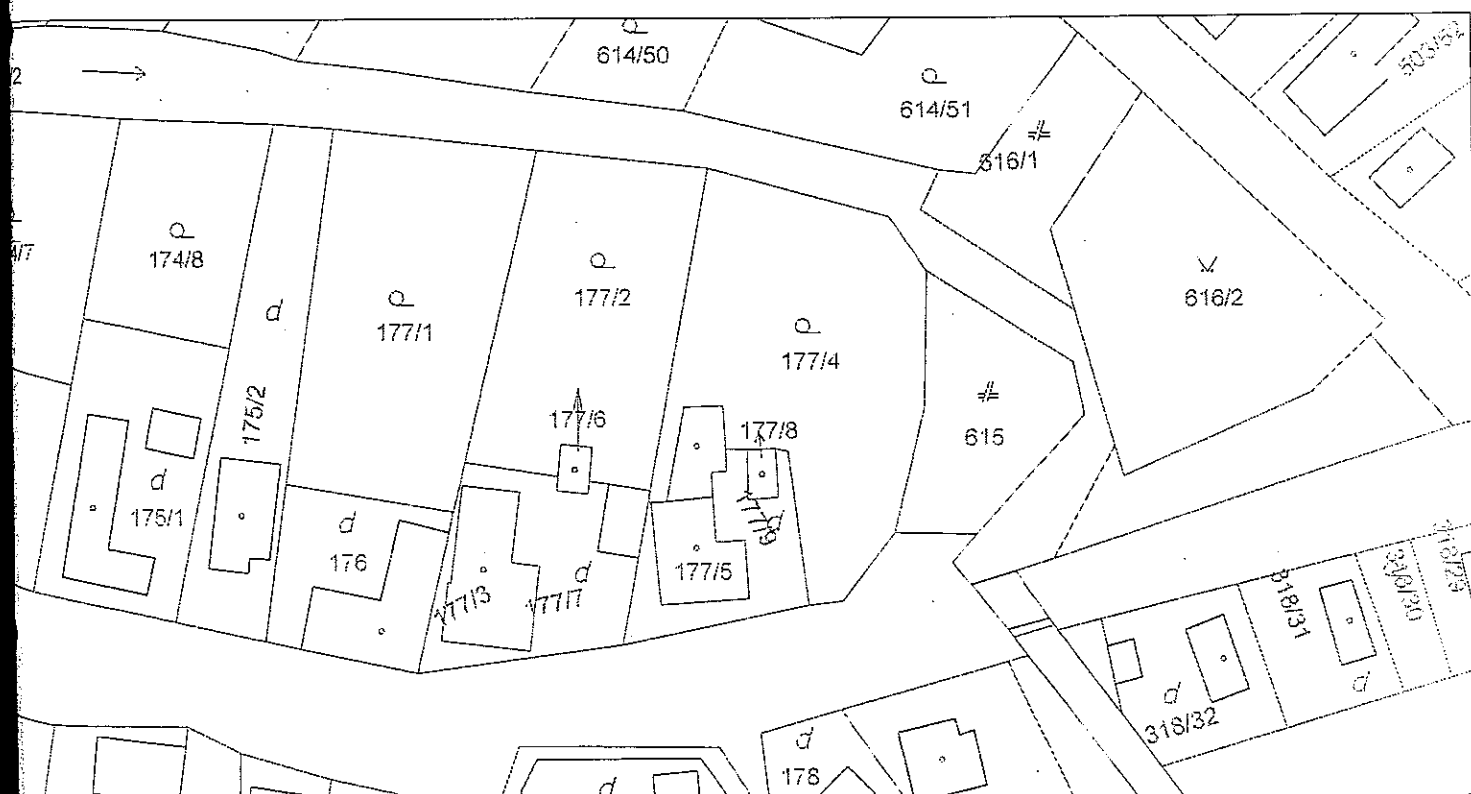
Bez zápisu.

Informatívna kópia z mapy

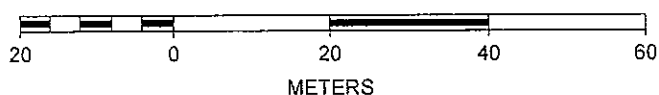
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Levice
Obec: LONTOV
Katastrálne územie: Lontov

štvrtok 19. novembra 2020 19:57



SCALE 1 : 975





OBEC LONTOV

Číslo: 37/2007

Lontov 20. 09. 2007

POTVRDENIE

Obec Lontov, zast. Mgr. Štefanom Kuczmanom, starostom, týmto potvrdzuje, že rodinný dom postavený na parc. čís. 177/3, k.ú. Lontov, súp. čís. 148, bol daný do užívania v roku 1933.

Potvrdenie sa vydáva na žiadosť menovaného za účelom zistenie ceny stavby súdnym znalcom.

Obec LONTOV
Obecný úrad
935 75 Lontov
-1-

Starosta obce:
Mgr. Štefan Kuczman



O B E C L O N T O V

502499

Lontov 27. 09. 2007

Číslo: 275/2007

R o z h o d n u t i e o určení súpisného čísla

Obec Lontov, okres Levice, Nitriansky kraj, podľa § 2c zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

u r č u j e

stavbe postavenej v obci Lontov, časť obce Lontov súpisné číslo

317.

Budova je postavená v katastrálnom území obce Lontov, na parc. č. 177/6 registra „C“ a je to garáž.

Vlastníkom budovy je Emília Zsigóová, rod. Kundrátová, nar. 29. 07. 1937, r.č. 375729/740, bytom Levice, Mudroňova č. 22 v celosti.

Stavba bola dokončená v roku 1975 a podľa kolaudačného rozhodnutia vydaného príslušným orgánom ju možno užívať na účely garáže.

Vlastník budovy je povinný zabezpečiť pripevnenie tabuľky so súpisným číslom na budovu z ulice tak, že tabuľka bude dobre viditeľná.

O d ô v o d n e n i e

Rozhodnutie bolo vydané na základe žiadosti vlastníka budovy Emílie ZSigóovej, rod. Kundrátovej, bytom Levice, Mudroňova č. 22, doplnené prílohami podľa § 6 ods. 1 vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 31/2003 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb.

Z predložených príloh žiadosti vyplýva, že žiadateľ nebol stavebníkom budovy ani vlastníkom pozemku, na ktorom sa stavba nachádza, ale ju nadobudol dedením.

Telefón/fax:
00421-36-778 72 10

E-mail:
obec@lontov.sk

IČO:
00587541

Budova bola dokončená v roku 1975 a skolaudovaná na účely garáže.

Na základe týchto skutočností rozhodla Obec Lontov o určení súpisného čísla uvedenej stavbe.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu nie je možné podať opravný prostriedok.
Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom.

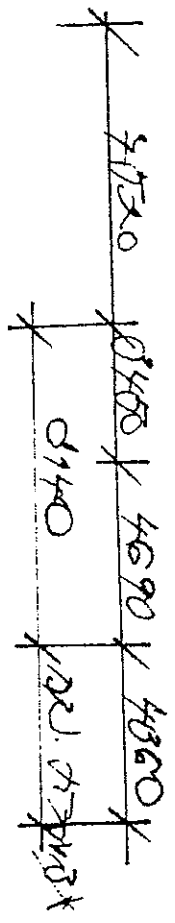
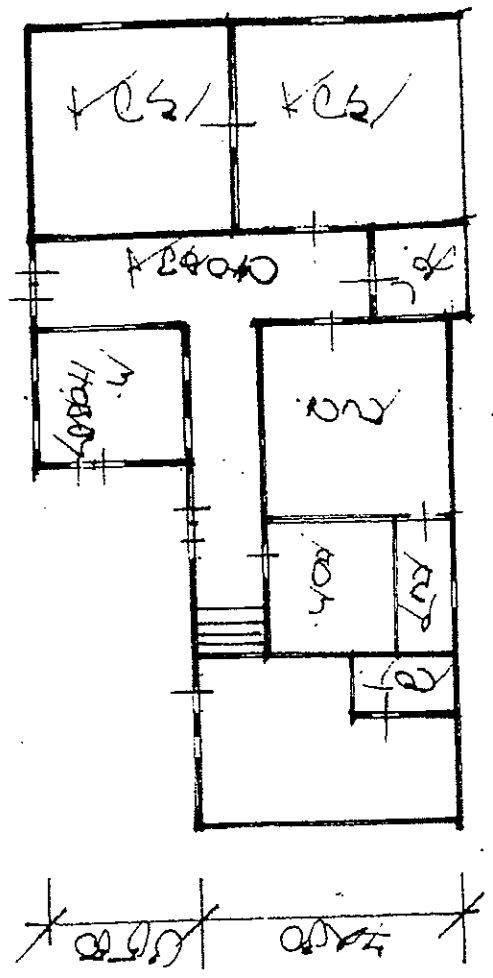


Starosta obce:
Mgr. Štefan Kuczman

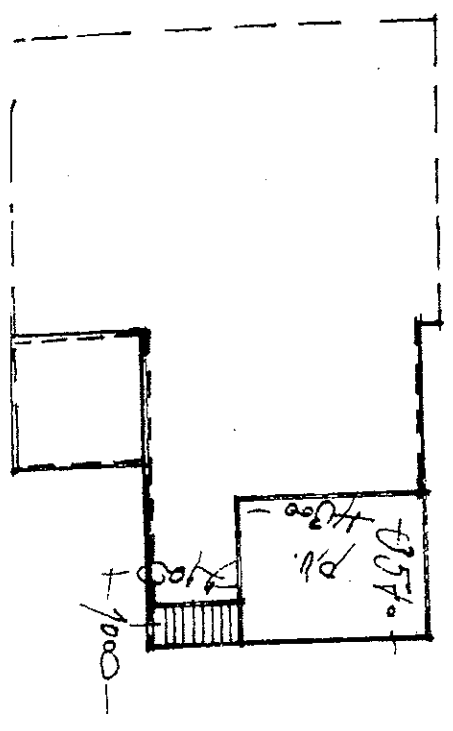
Rozhodnutie dostanú:

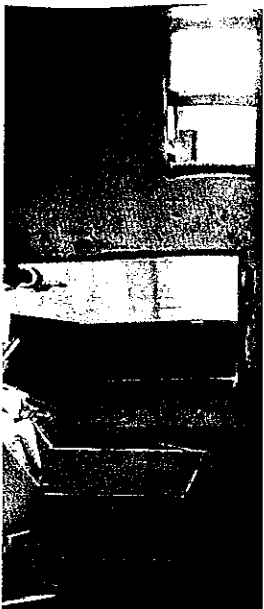
1. Žiadateľ
2. Správa katastra Levice
3. spis

Резерв помещения



Резерв помещения

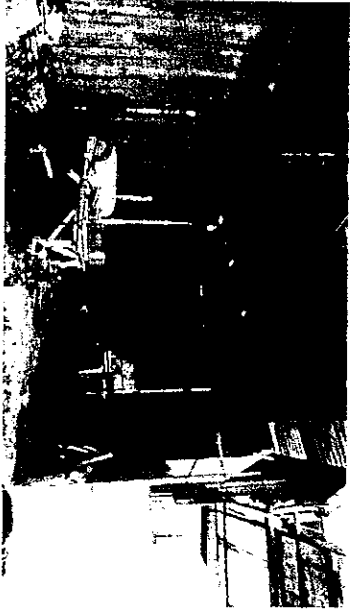




Pohľad v smere von z kotolíne



Pohľad v smere na prístrešok č.1



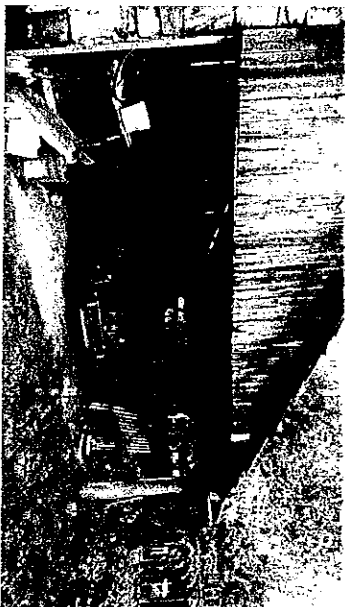
Pohľad do prístrešku č.2



Pohľad do hobby miestnosti



Pohľad bočný z dvora



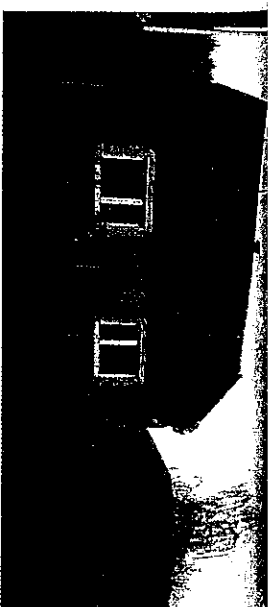
Pohľad na prístrešok



Pohľad do prístrešku



Pohľad do kotolíne v drobnej stavbe



Pohľad čelný na stavbu RD



Pohľad od ulice



Pohľad na garáž a drobné stavby



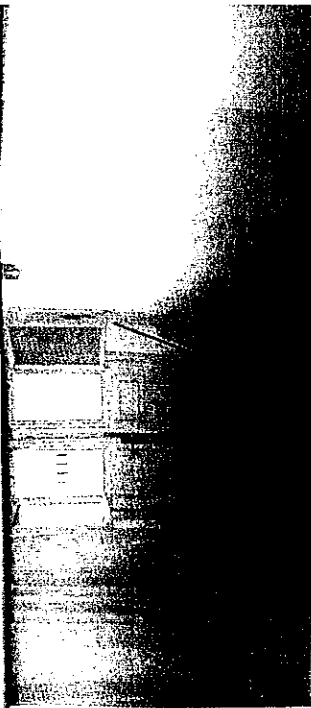
Pohľad bočný z dvora



Pohľad do izby



Pohľad do kuchyne



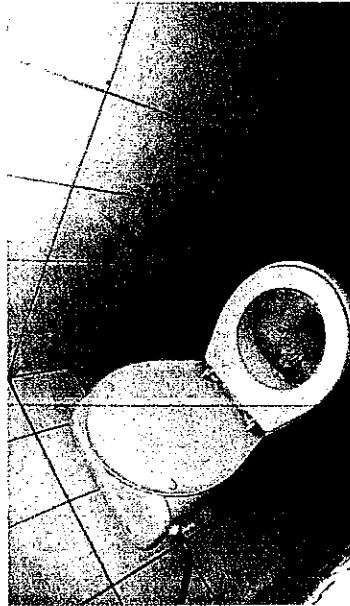
Pohľad do vstupnej chodby



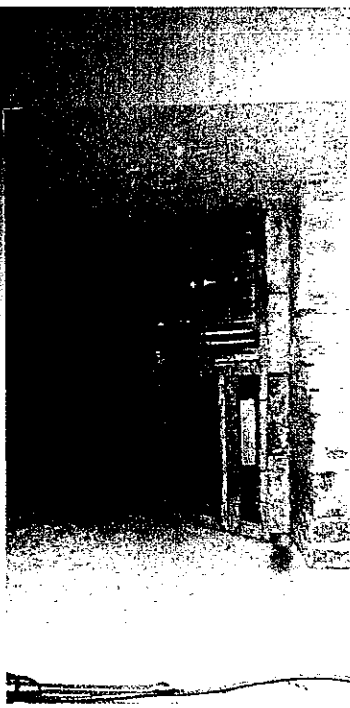
Pohľad do kúpeľne



Pohľad do vstupnej chodby



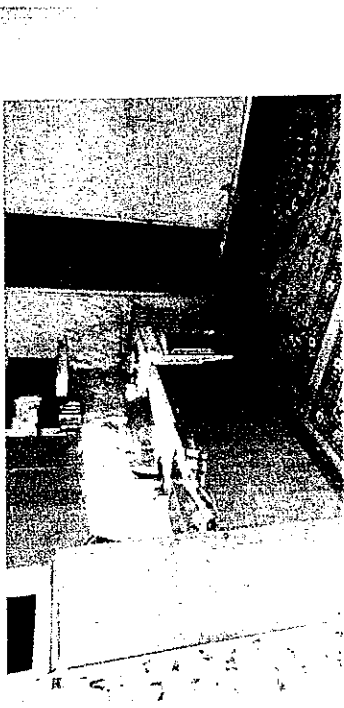
Pohľad do samostatného WC



Pohľad do schodišťa vedúceho do krovnej konštrukcie



Pohľad do izby



Pohľad do kuchyne

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 173/2020.

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

Podpis znalca



