Znalec: Ing.Ľubomír Rajnoha, .
Evidenčné číslo: 912898
číslo telefónu, mobil:0903427691
znalec.rajnoha@gmail.com

Zadávateľ: U9a.s., Zelinárska č.6, 821 08 Bratislava.

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 10.06.2021.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 78/2021

Vo veci: Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stavby rod.domu s.č.195 na parc.KN č.3015/48 s príslušenstvom a pozemkami parcela KN č.3015/48 a 3015/49 nachádzajúce sa v k.ú. Čata, obec Čata k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 42(8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 x objednávateľ
1 x znalec

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. **Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby rod.domu s.č.195 na parc.KN č.3015/48 s príslušenstvom a pozemkami parcela KN č.3015/48 a 3015/49 nachádzajúce sa v k.ú. Čata, obec Čata, okres Levice.

2. Účel znaleckého posudku: organizovanie dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):1.07.2021.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 1.07.2021.

5. Podklady na vypracovanie posudku :
5.a) Dodané zadávateľom :
Objednávka U9a.s o zo dňa 29.06.2021 na vypracovanie ZP na stavbu rod.domu s.č.195 na parc.KN č.3015/48 s príslušenstvom a pozemkami parcela KN č.3015/48 a 3015/49 nachádzajúce sa v k.ú. Čata, obec Čata, okres Levice k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.
Znalecký posudok č.52/2008 vyhotovený Ing.Pavlom Piačkom zo dňa 2.9.2008.
Projektová dokumentácia nebola predložená.

b) Podklady získané znalcom:
Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.248 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 29.06.2021, k.ú. Čata, obec Čata.
Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 29 júna 2021, k.ú.Čata, obec Čata.

6. Použité právne predpisy a literatúra:
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície 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 1. štvrťrok 2021.

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

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

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:
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 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 1.štvrťrok 2021 t.j. 2,558, najbližšie dostupný koeficient k 3. kvartálu roka 2021.

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 :
Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.248 v k. ú.Čata, obec Čata. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.248, k.ú. Čata
A. Majetková podstata:
Parcely registra "C"
parc.č.3015/48 zastavaná plocha a nádvorie o vymere 368 m2
parc.č.3015/49 záhrada o výmere 836 m2

Stavby: Rodinný dom s.č.195 na parc.č.3015/48

B. Vlastníci:
1. Molnar Artúr r.
Dátum narodenia :
Spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:
Por.č.:
V-5435/2008 - záložné právo na úver poskytnutý Slovenskou sporiteľňou,a.s.....
zmluvy zo dňa 23.9.2008, na pozemky: parc.č.3015/48.....
parc.č.3015/48-vz.172/08.

1 Z-9707/2020 zo dňa 16.12.2020 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na ....
č.272EX 925/19-38 zo dňa 15.12.2020, EÚ Nitra .....
odst.1 písm.b) a nsal. zákona NR SR č.233/1995 Z.z. v prospech oprávneného .....
republika s.r.o., IČO: 24 785 199, pre povinného .....
KN parc.č.3015/48, 3015/49 a na stavbu .....
podiel 1/1.-vz.302/20

Iné údaje:
Bez zápisu.

Poznámka :
Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 1.07.2021.
Zameranie bolo vykonané dňa 1.07.2021.
Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 1.07.2021.

d) Technická dokumentácia:
Technická dokumentácia nebola poskytnutá a tak mohla byť porovnaná so skutočným stavom.
Zápis skutočne nameraných hodnôt je uvedený v priloženom náčrtku stavby RD v suteréne i v prízemí.

e) Údaje katastra nehnuteľností:
Obhliadkou bolo zistené, že právna dokumentácia nie je v súlade so zákresom v KM. Stavba RD má prístavbu ktorá nie je v KM zakreslená. Drobné stavby dtto avšak tieto nedosahujú 25 m2 ZP.

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

Stavby
Rodinný dom s.č.195 na parc. KN č.3015/48
Drobné stavby
Stavba skladu domáceho náradia na parc.č.3015/48
Stavba besiedky na parc.č.3015/48
Stavba chlieva na parc.č.3015/48
Ploty
Plot odd. pozemok v čele pozemku
Plot odd. pozemok z pravej strany od suseda
Plot odd. pozemok v zadnom čele pozemku
Studňa na parc.č.3015/48

Vonkajšie úpravy
prípojka elektriny do stavby RD
kanalizačná prípojka
plynová prípojka
prípojka vody zo studne
domáca vodáreň
žumpa
spevnené plochy betónové
Spolu stavby
Pozemky
zastavaná plocha a nadvorie - parc. č. 3015/48 (368 m^2)
záhrada - parc. č. 3015/49 (836 m^2)
Spolu pozemky (1 204,00 m^2)

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.195 na parc. KN č.3015/48

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je samostatne stojaca stavba rodinného domu so s.č.195 s čiastočným podpivničením podčasťou časťou prístavby a s rozčlenením na pôvodnú i prístavbovú časť postavená na parc. KN č.3015/48 so stavebnotechnickým popisom v časti prízemia uvedenom.
Stavebnotechnický popis: JKSO: 803 611, KS: 111 0 je bližšie uvedený v popise jednotlivých poschodí.
Dispozičné riešenie jednotlivých podlaží je nasledovné
Prístavba
1.P.P-suterén
Dispozične pozostáva zo schodišťa a miestnosti skladu.
1.N.P-prízemie
Dispozične pozostáva z kuchyne a miestnosti kúpelne.
Pôvodná stavba
1.N.P-prízemie
Dispozične pozostáva z 2-och izieb, predsiene, haly a miestnosti špajze.
Objednávateľ zn.posudku mi predložil znalecký posudok ktorého prílohou tvorí čestné prehlásenie Heleny Csudaiovej zo dňa 25.8.2008 kde sa spája rok začatia užívania stavby s rokom 1961 čo nie je možné vzhľadom na typ a konštrukčné vyhotovenie predmetnej stavby RD. Stavba je murovaná kombináciou pálených a nepálených tehál a tak uvažujem že predmetná stavba bola realizovaná v roku 1951 možnmo omnoho skôr. Vek prístavby spájam s rokom 1961 čo môže vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie plochej strechy ktorá má šikmý spád i so stropnou konštrukciou v interiéry stavby. Vlastník aby túto nedokonalosť zakryl tak musel urobiť rovný sadrokartónový podhľad. Plochá strecha je bez tepelnej izolácie možno so slabou s technicky zle riešenej odvetranej strechy ktoré sa realizovala možno v 60 tich rokoch minulého storočia a tak vek stavby prístavby spájam s rokom 1961.
Vek stavby rod.domu je potom k roku vypracovania zn. posudku je 70 rokov. 2021-1951= 70 rokov. Vek stavby prístavby bude potom 60 rokov. 2021-1961= 60 rokov.
Zmenou vlastníkov v roku 2009 sa realizovalo nové vnútorné vybavenie kuchyne a kúpelne, podlahy, omietky stien, obklady, rozvody vody a kanalizácie, následne sa menili okná za plástové atď. Na základe týchto skutočností je výpočet urobený s analytickou metódou.
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 I. kvartálu roka 2021, t.j. 2,558 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

Technické riešenie:
1. Podzemné podlažie
- Osadenie do terénu do 2 m bez zvislej izolácie;
- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - kovové
- Výplne otvorov - dvere - zvlakové
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter, tehlová dlažba
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

1. Nadzemné podlažie

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm, nameraná hrúbka muriva je 57 cm v pôv. časti a v prístavbe 36 cm, v pôv. časti je i murivo z nepálených tehál; deliace konštrukcie - tehlové;
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové , v časti prístavby je urobený železobetónový strop;
- Strecha - krovy - väznicové sedlovéako prevažujúce nad pôvodnou stavbou a nad časťou prístavby plochá strecha bez odvetrania; krytiny strechy na krove - uvažujem ako prevažujúcu obyčajnú dvojdrážkovú; - Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné a vápenno-cementové hladké3 x nad 2/3 iny ako i 1 x do 1/2 ice;
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plsťou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.do 1,35 m výšky; - vane; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou s obíjanými zárubňami; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - palubovky, dosky;
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou; - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)-2,40 m;
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou 1 ks; - pákové nerezové 2 ks; záchod - splachovací bez umývadla;
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - plynové kachle v počte 3 ks;
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač plynový;
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie-1 x;
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná 1 x; elektrický rozvádzač - s automatickým istením;
- 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. PP	1951	1,2*()	0	
1. PP	1961	1,2*(3,42*4,85)	19,908	
Spolu 1. PP			19,91	120/19,91=6,028
1. NP	1951	10,06*8,08	81,28	
1. NP	1961	4,21*5,18	21,81	
Spolu 1. NP			103,09	120/103,09=1,164

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
7	Stropy	

	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
16	**Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice**	
	16.9 kovové	210
17	**Dvere**	
	17.8 zvlakové	110
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	3375

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	**Základy**	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	**Podmurovka**	
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	165
4	**Murivo**	
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940
5	**Deliace konštrukcie**	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	**Vnútorné omietky**	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	**Stropy**	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	**Krovy**	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	**Krytiny strechy na krove**	
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670
14	**Fasádne omietky**	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	135
	14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3	15
17	**Dvere**	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	**Okná**	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	**Okenné žalúzie**	
	19.3 kovové	300
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**	
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**	

	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6190

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.c lokálne - plynové kachle (3 ks)	180
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.4 bm)	132
37	Vnútorné vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorné obklady	
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	972

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. PP	(3375 + 0 * 6,028)/30,1260	112,03
1. NP	(6190 + 972 * 1,164)/30,1260	243,03

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cpi*Oi/100
1	Základy vrát. zemných prác	8,04	70,00	5,63
2	Zvislé konštrukcie	19,27	70,00	13,49
3	Stropy	12,30	70,00	8,61
4	Zastrešenie bez krytiny	7,36	70,00	5,15
5	Krytina strechy	8,57	60,00	5,14
6	Klampiarske konštrukcie	0,00	10,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,12	60,00	3,07
8	Úpravy vonkajších povrchov	1,92	60,00	1,15
9	Vnútorné ker. obklady	1,09	12,00	0,13
10	Schody	0,52	60,00	0,31
11	Dvere	6,86	70,00	4,80
12	Vráta	0,00	70,00	0,00
13	Okná	6,78	10,00	0,68
14	Povrchy podláh	3,71	70,00	2,60
15	Vykurovanie	2,30	24,00	0,55
16	Elektroinštalácia	5,44	60,00	3,26
17	Bleskozvod	0,00	70,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,41	12,00	0,17
19	Vnútorná kanalizácia	0,13	12,00	0,02
20	Vnútorný plynovod	0,45	24,00	0,11
21	Ohrev teplej vody	0,83	12,00	0,10
22	Vybavenie kuchýň	3,23	12,00	0,39
23	Hygienické zariadenia a WC	0,83	12,00	0,10
24	Výťahy	0,00	70,00	0,00
25	Ostatné	3,84	12,00	0,46
	Opotrebenie			**55,92%**
	Technický stav			**44,08%**

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1951		
Východisková hodnota	112,03 €/m²*19,91 m²*2,558*0,95	5 419,84
Technická hodnota	44,08% z 5 419,84	2 389,07
1. NP z roku 1951		
Východisková hodnota	243,03 €/m²*103,09 m²*2,558*0,95	60 883,63
Technická hodnota	44,08% z 60 883,63	26 837,50

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	5 419,84	2 389,07
1. nadzemné podlažie	60 883,63	26 837,50
Spolu	**66 303,47**	**29 226,57**

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Stavba skladu domáceho náradia na parc.č.3015/48

POPIS STAVBY

Stavba skladu domáceho náradia je postavená v časti dvora na parc. KN č.3015/48 s dispozíciou jednej miestnosti. Konštrukčne je stavba zhotovená so stavebnotechnickým popisom v časti prízemia uvedenom. Doklady o veku stavby neboli predložené. Dá sa teda uvažovať že predmetná stavba na základe typu a konštrukčného vyhotovenia bola realizovaná spolu so stavbou prístavby RD v roku 1961. Vek stavby je potom k roku vyhotovenia zn.posudku 60 rokov. 2021-1961= 60 rokov.

Stavba je bez mimoriadnych deštrukčných zmien v základových a v nosných konštrukciách stavby. Životnosť stavby však nie je ohrozená. Údržba stavby je primeraná veku a kvalite vyhotovenia stavby. Životnosť stavby vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie, ako i údržbu určujem na 80 rokov.

V poskyt. ZP je čestné prehlásenie s údajom o veku predmetnej stavby s názvom dielňa kde je uvedený rok začatia užívania stavby a to rok 1995 čo na základe stavebnotechnického zhotovenia stavby nie je možné a tak vek stavby spájam s rokom 1961.

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 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 2021, ako najbližšie dostupný koeficient k 3.kvartálu roka 2021 je 2,558 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, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové;
- Strecha - krytina na plochých strechách - z asfaltových privarovaných pásov
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka;
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka;
- Podlahy - cementový poter;
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty;

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	1961	3,77*5,63	21,23	18/21,23=0,848

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**	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	**Krytina na plochých strechách**	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
9	**Vonkajšia úprava povrchov**	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	**Vnútorná úprava povrchov**	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
14	**Podlahy**	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	**Elektroinštalácia**	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	**3680**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	**Vráta**	
	22.4 plechové alebo drevené otváravé (1 ks)	295
	Spolu	**295**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,558
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. NP	(3680 + 295 * 0,848)/30,1260	130,46

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1961	60	20	80	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	130,46 €/m²*21,23 m²*2,558*0,95	6 730,56
Technická hodnota	25,00% z 6 730,56	1 682,64

2.2.2 Stavba besiedky na parc.č.3015/48

POPIS STAVBY

Stavba besiedky je postavená v časti dvora na parc. KN č.3015/48 v často "L" ka RD s dispozíciou jednej krytej avšak otvorenej miestnosti. Konštrukčne je stavba zhotovená so stavebnotechnickým popisom v časti prízemia uvedenom.

Ohlásenie drobnej stavby stavebnému úradu mi vlastník nepredložil, avšak uviedol, že predmetná stavba stala užívania schopnou v roku 2013. Vek stavby je potom k roku vyhotovenia zn.posudku 8 rokov. 2021-2013= 8 rokov.

Stavba je bez mimoriadnych deštrukčných zmien v základových a v nosných konštrukciách stavby, avšak slabšej konštrukčnej hrúbky s častým prepájaním drevených profilov i mimo oporu, čo môže vytvárať priehyby a narušiť statiku stavby. Životnosť stavby určujem na 30 rokov. Údržba stavby je primeraná veku a kvalite vyhotovenia stavby.

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 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 2021, ako najbližšie dostupný koeficient k 3.kvartálu roka 2021 je 2,558 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 - iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi;
- Zvislé nosné konštrukcie - iba stĺpiky drevené;
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - dosky lexa - uvažujem azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - napustenie impregnáciou
- Úpravy vnútorných povrchov - napustenie impregnáciou
- Podlahy - keramická dlažba;
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

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	2013	4,10*5,20	21,32	18/21,32=0,844

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	**Základy a podmurovka**	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	**Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)**	
	3.6 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

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
14	**Podlahy**	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
18	**Elektroinštalácia**	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	**2220**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	**0**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,558
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. NP	(2220 + 0 * 0,844)/30,1260	73,69

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2013	8	22	30	26,67	73,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	73,69 €/m²*21,32 m²*2,558*0,95	3 817,86
Technická hodnota	73,33% z 3 817,86	2 799,64

2.2.3 Stavba chlieva na parc.č.3015/48

POPIS STAVBY

Stavba chlieva je postavená v časti dvora na parc. KN č.3015/48 u stavby skladu domáceho náradia s dispozíciou dvoch miestností v prízemí. Konštrukčne je stavba zhotovená so stavebnotechnickým popisom v časti prízemia uvedenom. Doklady o veku stavby neboli predložené. Dá sa teda uvažovať že predmetná stavba na základe typu a konštrukčného vyhotovenia bola realizovaná v roku 1981 kedy ešte chov domáceho zvieractva prebiehal v plnom prúde. Vek stavby je potom k roku vyhotovenia zn.posudku 40 rokov. 2021-1981= 40 rokov.

Stavba je bez mimoriadnych deštrukčných zmien v základových a v nosných konštrukciách stavby. Životnosť stavby nie je ohrozená. Údržba stavby je primeraná veku a kvalite vyhotovenia stavby i keď už stavba neslúži k svojmu účelu. Životnosť stavby vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie, ako i údržbu 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 2021, ako najbližšie dostupný koeficient k 3.kvartálu roka 2021 je 2,558 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, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - azbestocementové vlnovky;
- Podlahy - hrubé betónové;

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	1981	2*4,10	8,2	18/8,2=2,195

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Kód	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**	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
5	**Krov**	
	5.3 pultové	545
6	**Krytina strechy na krove**	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
14	**Podlahy**	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	**3440**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	**0**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,558
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. NP	(3440 + 0 * 2,195)/30,1260	114,19

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1981	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	114,19 €/m²*8,20 m²*2,558*0,95	2 275,44
Technická hodnota	33,33% z 2 275,44	758,40

2.2.4 Plot odd. pozemok v čele pozemku

Predmetom ocenenia je plot situovaný v čele pozemku od ulice zhotovená na bet. základoch i s podmúrovkou a vrchnou kovovou rámovou konštrukciu s výplňoch plech s výškou výplne 1,15 m a výplň rámovej kovovej drôtenej výplne je s výškou 1,0 m.
Celková dĺžka plotu je 11,90 m. Pohľadová plocha výplne je potom 12,12 m2. Do plota sú osadené plotové vráta a vrátka kovovej konštrukcie s plechovou výplňou.
Vek plotu určujem odhadom na 60 rokov. 2021-1961= 60 rokov. Životnosť určujem na 70 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 2,558 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	11,90m	700	23,24 €/m
2.	**Podmurovka:**			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	11,90m	926	30,74 €/m
	Spolu:			**53,98 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	12,13m²	435	14,44 €/m
4.	**Plotové vráta:**			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	**Plotové vrátka:**			

	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 1,50+10,40 = 11,90 m
Pohľadová plocha výplne: 1,50*1,15+10,40*1,0 = 12,13 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,558
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 čele pozemku	1961	60	10	70	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(11,90m * 53,98 €/m + 12,13m² * 14,44 €/m² + 1ks * 246,80 €/ks + 1ks * 134,44 €/ks) * 2,558 * 0,95	2 913,10
Technická hodnota	14,29 % z 2 913,10 €	416,28

2.2.5 Plot odd. pozemok z pravej strany od suseda

Predmetom ocenenia je plot situovaný z bočnej strany pravej strany od suseda. Celková dĺžka plotu je 54 m a s výškou výplne 1,5 m z bet. základom i s bet prahom . Pohľadová plocha výplne je 81 m2.
Vek plotu určujem odhadom na 40 rokov. 2021-1981= 40 rokov. Životnosť určujem na 50 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 2,558 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:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpikmi	54,00m	225	7,47 €/m
	Spolu:			7,47 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	81,00m²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 54 m
Pohľadová plocha výplne: 54*1,50 = 81,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,558
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 z pravej strany od suseda	1981	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(54,00m * 7,47 €/m + 81,00m² * 12,61 €/m²) * 2,558 * 0,95	3 462,38
Technická hodnota	20,00 % z 3 462,38 €	692,48

2.2.6 Plot odd. pozemok v zadnom čele pozemku

Predmetom ocenenia je plot situovaný v zadnom čele záhrady. Celková dĺžka plotu je 16 m a s výškou výplne 1,6 m. Pohľadová plocha výplne je 24 m2.
Vek plotu určujem odhadom na 40 rokov. 2021-1981= 40 rokov. Životnosť určujem na 50 rokov.
Do plota sú osadené plotové vrátka s kovovou výplňou.

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 2,558 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	16,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			**5,64 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	24,00m²	380	12,61 €/m
5.	**Plotové vrátka:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 16 m
Pohľadová plocha výplne: 16*1,50 = 24,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,558
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 zadnom čele pozemku	1981	40	5	45	88,89	11,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(16,00m * 5,64 €/m + 24,00m² * 12,61 €/m² + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,558 * 0,95	1 268,51
Technická hodnota	11,11 % z 1 268,51 €	140,93

2.2.7 Studňa na parc.č.3015/48

Studňa kopaná s priemerom 1000 mm s osadeným elektrickým čerpadlom s uvedenou hĺbkou 9 m. Vek studne spájam s rokom 1931 vzhľadom na TS ako i s vyskladaním z kameňa a vrchnú časť ukončenú do železobetónovou skružou. 2021-1931= 90 rokov. Životnosť studne určujem vzhľadom na vyhovujúci technický stav na 110 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 2,558 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky stavieb 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:	9 m
Priemer:	1000 mm
Počet elektrických čerpadiel:	1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k_{CU} = 2,558
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k_M = 0,95
Rozpočtový ukazovateľ:	do 5 m hĺbky: 81,49 €/m 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Ž [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na parc.č.3015/48	1931	90	20	110	81,82	18,18

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(81,49 €/m * 5m + 149,21 €/m * 4m + 357,83 €/ks * 1ks) * 2,558 * 0,95	3 310,09
Technická hodnota	18,18 % z 3 310,09 €	601,77

2.2.8 prípojka elektriny do stavby RD

Predmetom ocenenia je vzdušná drôtová prípojka elektriny na 220 V s napojením zo stĺpa na druhej strane cesty vedúca na nástrešák RD. Vek realizácie určujem odhadom a spájam ho s rokom 1971. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 50 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 55 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI 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 2,558 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.a) vodiče - 1-fázová prípojka vzdušná AlFe

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 355/30,1260 = 11,78 €/bm
Počet káblov: 2
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 7,07 €/bm
Počet merných jednotiek: 25 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,558
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]	Ž [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka elektriny do stavby RD	1971	50	5	55	90,91	9,09

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	25 bm * (11,78 €/bm + 1 * 7,07 €/bm) * 2,558 * 0,95	1 145,18
Technická hodnota	9,09 % z 1 145,18 €	104,10

2.2.9 kanalizačná prípojka

Predmetom ocenenia je kanalizačná prípojka s nameranou dĺžkou 26 m z PVC potrubia s priemerom 150 mm vedúca z "L"ka prístavby, následne dvorom v smere na vstupné vráta a tak s napojením na verejný rozvod ktorý je vo vzdialenosti 4 m od hranice pozemku. Vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2021, tak uvádza vlastník. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 1 rok. 2021-2021= 0 rokov. Predpokladanú 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 2,558 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: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 855/30,1260 = 28,38 €/bm
Počet merných jednotiek: 4+22 = 26 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,558
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	2021	0	80	80	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	26 bm * 28,38 €/bm * 2,558 * 0,95	1 793,12
Technická hodnota	100,00 % z 1 793,12 €	1 793,12

2.2.10 plynová prípojka

Predmetom ocenenia je prípojka plynu s nameranou dĺžkou 13 m s bodom napojenia 11 m od čelného oplotenia s meraním a s následným prechodom predzáhradkou do stavby RD. Uvažujem že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1997. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 24 rokov. 2021-1997= 24 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI 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 2,558 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: 11+2 = 13 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,558
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
plynová prípojka	1997	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	13 bm * 14,11 €/bm * 2,558 * 0,95	445,75
Technická hodnota	52,00 % z 445,75 €	231,79

2.2.11 prípojka vody zo studne

Predmetom ocenenia je prípojka vody zo studne s nameranou dĺžkou 3 m vedúca do suterénu RD.. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1961. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 60 rokov. 2021-1961= 60 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 65 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 2,558 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: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 €/bm
Počet merných jednotiek: 3 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,558
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	1961	60	5	65	92,31	7,69

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	3 bm * 59,09 €/bm * 2,558 * 0,95	430,78
Technická hodnota	7,69 % z 430,78 €	33,13

2.2.12 domáca vodáreň

Predmetom ocenenia je domáca vodáreň s osadením v suteréne RD s objemom do 100 L. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1961 počas životnosti viac krát repasovaná. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 60 rokov. 2021-1961= 60 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 65 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 2,558 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 €/Ks
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,558
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	1961	60	5	65	92,31	7,69

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 Ks * 220,74 €/Ks * 2,558 * 0,95	536,42
Technická hodnota	7,69 % z 536,42 €	41,25

2.2.13 žumpa

Predmetom ocenenia je betónová žumpa s vyp. kubatúrou 13,5 m3.o.p. Vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2009. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 12 rokov. 2021-2009= 12 rokov. Predpokladanú 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 2,558 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: 3*2,5*1,80 = 13,5 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,558
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	2009	12	68	80	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	13,5 m³ OP * 107,88 €/m3 OP * 2,558 * 0,95	3 539,15
Technická hodnota	85,00 % z 3 539,15 €	3 008,28

2.2.14 spevnené plochy betónové

Predmetom ocenenia sú spevnené bet. plochy s umiest. vedľa stavby RD s pokračovaním ku vstupným vrátkam ako i v časti dvora. Vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1991. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 30 rokov. 2021-1991= 30 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 35 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI 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 2,558 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 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 1,10*10,10+1*5,4 = 16,51 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,558
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	1991	30	5	35	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	16,51 m² ZP * 8,63 €/m2 ZP * 2,558 * 0,95	346,24
Technická hodnota	14,29 % z 346,24 €	49,48

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.195 na parc. KN č.3015/48	66 303,47	29 226,57
Drobné stavby		
Stavba skladu domáceho náradia na parc.č.3015/48	6 730,56	1 682,64
Stavba besiedky na parc.č.3015/48	3 817,86	2 799,64
Stavba chlieva na parc.č.3015/48	2 275,44	758,40
Ploty		

Plot odd. pozemok v čele pozemku	2 913,10	416,28
Plot odd. pozemok z pravej strany od suseda	3 462,38	692,48
Plot odd. pozemok v zadnom čele pozemku	1 268,51	140,93
Studňa na parc.č.3015/48	3 310,09	601,77
Vonkajšie úpravy		
prípojka elektriny do stavby RD	1 145,18	104,10
kanalizačná prípojka	1 793,12	1 793,12
plynová prípojka	445,75	231,79
prípojka vody zo studne	430,78	33,13
domáca vodáreň	536,42	41,25
žumpa	3 539,15	3 008,28
spevnené plochy betónové	346,24	49,48
Celkom:	**98 318,05**	**41 579,86**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:
Stavba domu so s.č.195 sa nachádza v obci Čata, k.ú. Čata v bežnej zástavbe IBV na Adyho ulici skôr na okraji avšak s vyhovujúcou dostupnosťou do centra obce a tak polohu k centru obce zatrieďujem o stupeň vyššie.
Dom je členený na pôvodnú i prístavbovú časť v tvare písmena "L". Pod časťou prístavby je vytvorená suterénna časť.
Občianska vybavenosť zodpovedá ostatným obciam s rozšírenými službami obyvateľstvu. Jedná sa o obec do 5000 obyvateľov. Obec leží v trase pozemnej komunikácia štátnej cesty Štúrovo - Levice so vzdialenosťou do okresného mesta cca 40 km.
Jedná sa o bývalú strediskovú obec. V obci je obecný úrad, kultúrny dom, ZŠ 1-9 ročník, MŠ, pošta, obchody s potravinovým a priemyselným tovarom, ako i s rozšírenými službami obyvateľstvu. Dopravné spojenie je možné s autobusovou dopravou ako i s vlakovou dopravou.
Orientácia obytných miestností určujem do JV strany ako prevažujúcu.

b) Analýza využitia nehnuteľností:
Dom bol využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedalo 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 Čata určujem koeficient predajnosti 0,265, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je rozpätie od 0,2-0,3 pre ostatné obce.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,265

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,265 + 0,530)	0,795
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. Triedy	0,530
III. trieda	Priemerný koeficient	0,265
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,146

V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,265 - 0,239)	0,027

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.	0,265	13	3,45
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,530	30	15,90
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností** nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,530	8	4,24
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,795	7	5,57
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,265	6	1,59
6	**Typ nehnuteľnosti** priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,265	10	2,65
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,530	9	4,77
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby** priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,530	6	3,18
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,530	5	2,65
10	**Konfigurácia terénu** rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,795	6	4,77
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,265	7	1,86
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti** železnica a autobus	III.	0,265	7	1,86
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.	0,146	10	1,46
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,265	8	2,12
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby** bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,530	9	4,77
16	**Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.** bez zmeny	III.	0,265	8	2,12
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia** žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,027	7	0,19
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,027	4	0,11
19	**Názor znalca** priemerná nehnuteľnosť	III.	0,265	20	5,30
	Spolu			**180**	**68,54**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 68,54/ 180	0,381
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 41 579,86 € * 0,381	**15 841,93 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavaná plocha a nádvorie

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.-Euro,
kde patrí aj obec Čata.

Pozemok sa nachádza v rovinatom teréne v intraviláne obce v bežnej zástavbe rodinných domov. Na predmetnej parcele je postavená stavba RD so s.č.195 akoi drobné stavby s využitím ako zastavaná plocha a dvor. V predmetnej lokalite je vybudované okrem elektrickej inštalácie, vodovod, plynovod, avšak kanalizačný rozvod chýba. Pozemok je s kultúrou a s využitím ako zastavaná plocha a dvor.

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]
3015/48	zastavaná plocha a nádvorie	368,00	1/1	368,00

Obec: Čata
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	1,00

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)	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 0,85 * 1,00 * 0,85 * 1,10 * 1,30 * 3,00 * 1,00	3,0995
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 3,32 €/m² * 3,0995	**10,29 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3015/48	368,00 m² * 10,29 €/m² * 1/1	3 786,72
Spolu		**3 786,72**

3.2.1.2 záhrada

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.-Euro,
kde patrí aj obec Čata.

Pozemok sa nachádza v rovinatom teréne v intraviláne obce v bežnej zástavbe rodinných domov s možnosťou samostatného prístupu i z hlavnej ulice. Predmetný pozemok je stavebným pozemkom. V predmetnej lokalite je vybudované okrem elektrickej inštalácie, vodovod, plynovod, avšak kanalizačný rozvod chýba.

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]
3015/49	zastavaná plocha a nádvorie	836,00	1/1	836,00

Obec: Čata
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyselné 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, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
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)	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 0,85 * 1,00 * 0,85 * 1,10 * 1,30 * 3,00 * 1,00	3,0995
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 3,32 €/m² * 3,0995	**10,29 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3015/49	836,00 m² * 10,29 €/m² * 1/1	8 602,44
Spolu		**8 602,44**

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č.195 na parc. KN č.3015/48		0,00	103,09	2
Stavba skladu domáceho náradia na parc.č.3015/48		0,00	21,23	1
Stavba besiedky na parc.č.3015/48		0,00	21,32	1
Stavba chlieva na parc.č.3015/48		0,00	8,20	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavaná plocha a nadvorie	3015/48	368,00
záhrada	3015/49	836,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.195 na parc. KN č.3015/48	11 135,33
Drobné stavby	
Stavba skladu domáceho náradia na parc.č.3015/48	641,09
Stavba besiedky na parc.č.3015/48	1 066,66
Stavba chlieva na parc.č.3015/48	288,95
Ploty	
Plot odd. pozemok v čele pozemku	158,60
Plot odd. pozemok z pravej strany od suseda	263,83
Plot odd. pozemok v zadnom čele pozemku	53,69
Studňa na parc.č.3015/48	229,27
Vonkajšie úpravy	
prípojka elektriny do stavby RD	39,66
kanalizačná prípojka	683,18
plynová prípojka	88,31
prípojka vody zo studne	12,62
domáca vodáreň	15,72
žumpa	1 146,15
spevnené plochy betónové	18,85
Spolu stavby	**15 841,93**
Pozemky	
zastavaná plocha a nadvorie - parc. č. 3015/48 (368 m^2)	3 786,72
záhrada - parc. č. 3015/49 (836 m^2)	8 602,44
Spolu pozemky (1 204,00 m^2)	**12 389,16**
Všeobecná hodnota celkom	**28 231,09**

Všeobecná hodnota zaokrúhlene	28 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťosemtisícdvesto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na výkon záložného práva organizovaním dobrovoľnej dražby, ako i EX príkaz na zriadenie ex.záložného práva.

V Zlatých Moravciach, dňa 15.07.2021

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

Ing. Rajnoha Ľubomír

IV. PRÍLOHY

1-2. Objednávka U9a.s o zo dňa 29.06.2021 na vypracovanie ZP na stavbu rod.domu s.č.195 na parc.KN č.3015/48 s príslušenstvom a pozemkami parcela KN č.3015/48 a 3015/49 nachádzajúce sa v k.ú. Čata, obec Čata, okres Levice k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.
3-4. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.248 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 29.06.2021, k.ú. Čata, obec Čata.
5. Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 29 júna 2021, k.ú.Čata, obec Čata.
6 Pôdorys suterénu a prízemia.
7-8.Fotodokumentácia

U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Ľubomír Rajnoha

V Bratislave, dňa 10.06.2021

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) je súbor nižšie uvedených nehnuteľnosti:

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 248	**Okres:** Levice **Obec:** Čata **Katastrálne územie:** Čata		**Okresný úrad – katastrálny odbor** Levice
Pozemky parc. reg. „C"			
Parcelné číslo:	**Druh pozemku:**	**Výmera v m²:**	**Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:**
3015/48	Zastavaná plocha a nádvorie	368	
3015/49	Záhrada	836	
Stavby:			
Súpisné číslo:	**Stavba postavená na parcele číslo:**	**Popis stavby:**	**Druh stavby:**
195	3015/48	Rodinný dom	Rodinný dom

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

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

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 01.07. 2021 o 08:00 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 znaleck posudku **v elektronickej podobe, vrátane fotografií** na adresy zp@u9.sk a david.harmaniak@u9.s vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v **5 kópiách**. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľ má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/200 stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

U9, a.s.
JUDr. Zuzana Škublová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Levice
Obec: ČATA
Katastrálne územie: Čata

Dátum vyhotovenia 29.06.2021
Čas vyhotovenia: 20:21:45

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 248

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.*
3015/ 48	368	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
3015/ 49	836	záhrada	4	1		

Legenda:
Spôsob využívania pozemku:
15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
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
Umiestnenie pozemku:
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	*na parcele číslo*	*Druh stavby*	*Popis stavby*	*Druh ch.n.*	*Umiest. stavby*
195	3015/ 48	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	Molnár Artúr r. *Dátum narodenia :*	1 / 1
Poznámka	P-777/2021 zo dňa 31.05.2021 - Začatie výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z. na pozemok reg. C-KN parc.č. 3015/48, 3015/49 a stavbu rod.dom so súp.č. 195 na parc.č. 3015/48 vo vlastníctve Artúr Molnár podiele 1/1. - vz.106/2021	
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č.V-622u/2008 zo dňa 27.11.2008 - vz.186/08.	

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

V-5435/2008 - záložné právo na úver poskytnutý Slovenskou sporiteľňou, a.s. Bratislava, IČO-00151653, zo zmluvy zo dňa 23.9.2008, na pozemky: parc.č.3015/48, 3015/49 a na stavbu rodinného domu - s.č.195 na parc.č.3015/48 - vz.172/08.

1 Z-9707/2020 zo dňa 16.12.2020 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 272EX 925/19-38 zo dňa 15.12.2020, EÚ Nitra, JUDr. Miroslav Šupa - súdny exekútor, podľa § 64, 167, 168 ods.1 písm.b) a nasl. zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. v prospech oprávneného KRUK Česká a Slovenská republika s.r.o., IČO: 24 785 199, pre povinného Artúr Molnár [redacted] na pozemok registra C-KN parc. č. 3015/48, 3015/49 a na stavbu rodinný dom súp.č. 195 na parc.c. 3015/48 vo vlastníctve povinného v podiele 1/1. - vz. 302/20

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:
Bez zápisu.

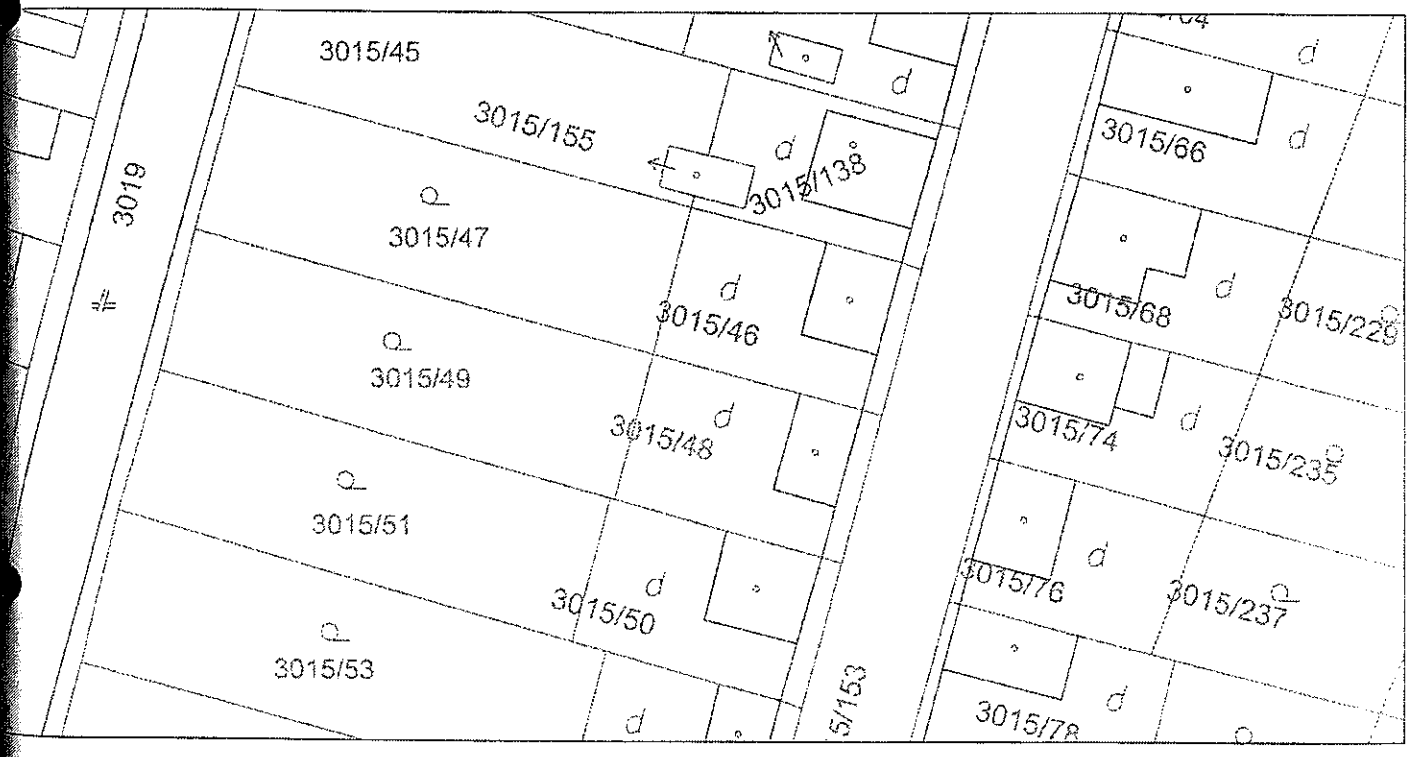
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Levice
Obec: ČATA
Katastrálne územie: Čata

utorok 29. júna 2021 20:23



SCALE 1 : 780

20 0 20 40 60

METERS

Čestné vyhlásenie

Podpísaný HELENA ĎURDIAKOVÁ ..... nar. .....,
bytom ..... v súvislosti
s vypracovaním znaleckého posudku ohľadom veku stavebných objektov čestne vyhlasujem nasledovné:

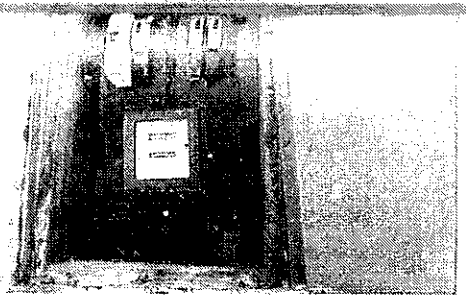
Poradové číslo	Stavebný objekt	Súpisné číslo	Parcelné číslo	Rok daňa do užívania	Poznámka
1.	RODINNÝ DOM	155	3.095/48	1961	
2.	LETNÁ KUCHYŇA		3015/48	1990	
3.	DIELŇA		3015/48	1995	
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					

Miesto a dátum: HROMOŽEC 25. 8. 2008

Vlastnoručný podpis:

План земельного участка

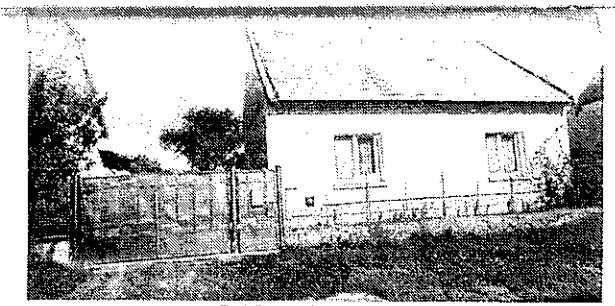
План расположения



Pohľad na elektrický rozvádzač



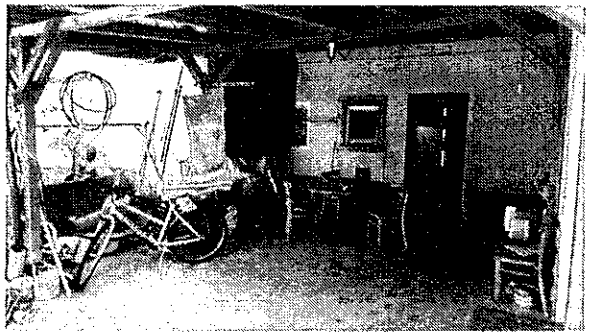
Pohľad na stavbu chlieva



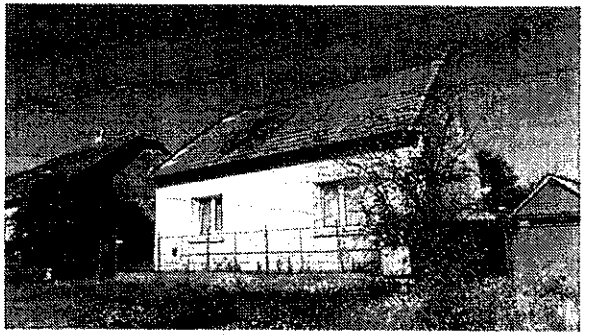
Pohľad čelný od ulice



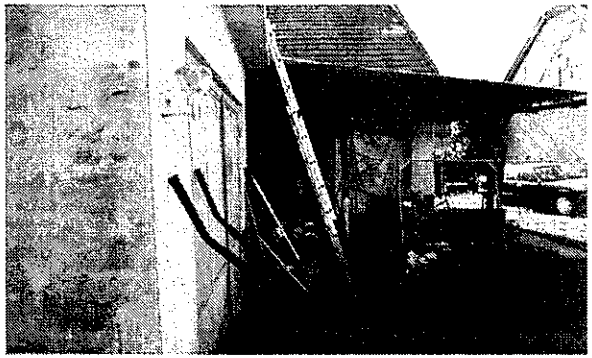
Pohľad do drobnej stavby skladu

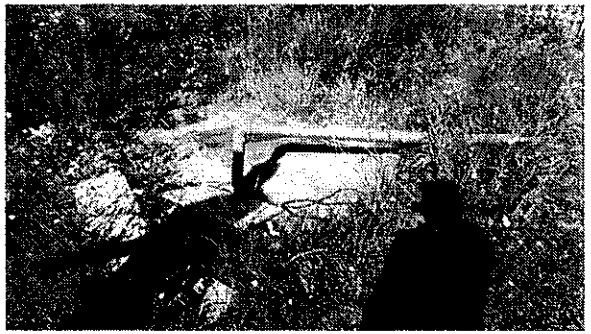


Pohľad do "L" ka s prístreškom

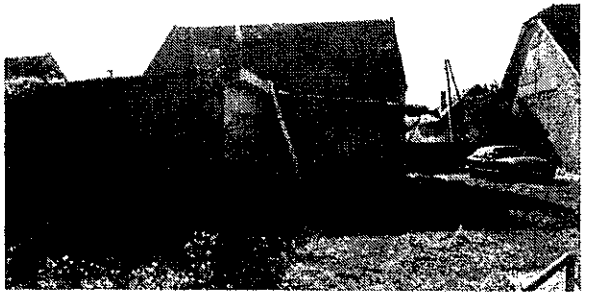


Pohľad čelný od ulice





Pohľad na pôvodnú žumpu



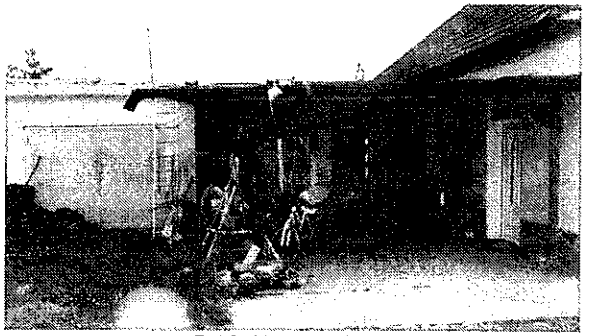
Pohľad zadný z dvora



Pohľad do kuchyne v prístavbe RD



Pohľad do záhrady



Pohľad bočný z dvora



Pohľad do izby sit. do ulice



Pohľad do kúpelne



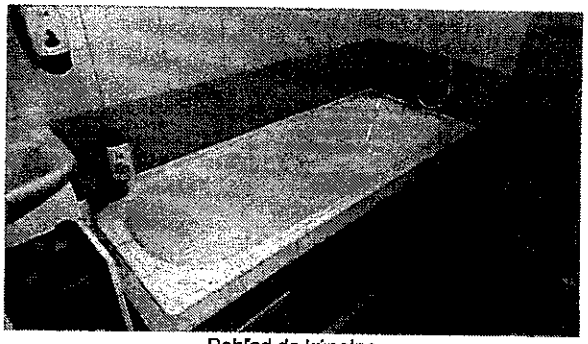
Pohľad do kuchyne v prístavbe RD



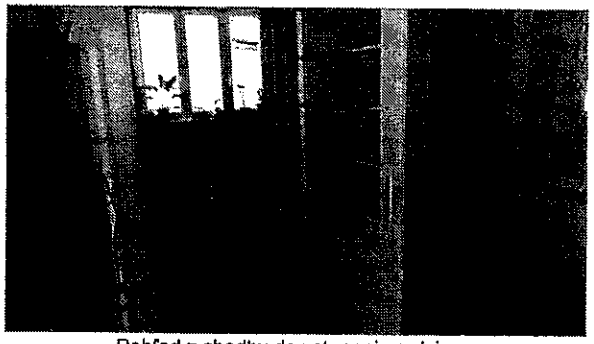
Pohľad do miestnosti špajze



Pohľad do miestnosti v sut. RD



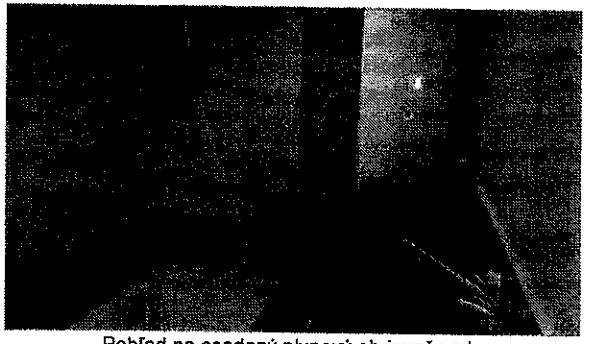
Pohľad do kúpelne



Pohľad z chodby do vstupnej predsiene



Pohľad do vstupnej predsiene



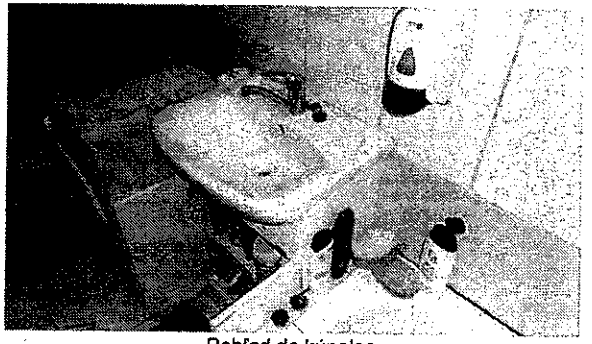
Pohľad na osadený plynový ohrievač vody



Pohľad z chodby v smere na izbu sit. do ulice



Pohľad do izby sit. do ulice



Pohľad do kúpelne

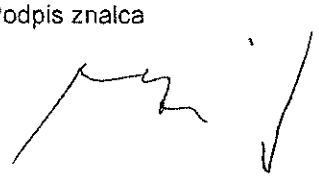
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

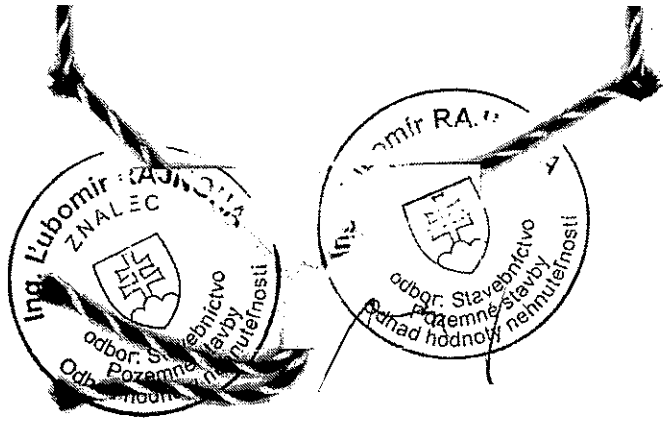
Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor, stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912898.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 78/2021 znaleckého denníka.

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

Podpis znalca




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