

Znalec: Ing. Ľubomír Rajnoha, E.M. Šoltésovej č.40, 953 01 Zlaté Moravce
Evidenčné číslo: 912898
číslo telefónu, mobil:0903427691
znalec.rajnoha@gmail.com

Zadávatel': U9 a.s, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka, zo dňa 18.10.2021.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 142/2021

Vo veci : Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností stavby rod.domu s.č.223 na parcele KN č.2675/3 s príslušenstvom a pozemkami parc.KN č.2675/1, 2675/2 a 2675/3, katastrálneho územia Tekovské Lužany, obec Tekovské Lužany k účelu výkonu záložného práva formou dobrovoľne dražby.

Počet strán (z toho príloh): 37(11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 x objednávateľ
1 x znalec

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby rod.domu s.č.223 na parcele KN č.2675/3 s príslušenstvom a pozemkami parc.KN č.2675/1, 2675/2 a 2675/3, katastrálneho územia Tekovské Lužany, obec Tekovské Lužany, okres Levice.

2. Účel znaleckého posudku: organizovanie dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):11.11.2021.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 11.11.2021.

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a) Dodané zadávateľom :

Objednávka U9a.s zo dňa 10.11.2021o vypracovanie ZP na stavbu RD s.č.223 na parcele KN č.2675/3 s príslušenstvom a pozemkami parc.KN č.2675/1, 2675/2 a 2675/3, katastrálneho územia Tekovské Lužany, obec Tekovské Lužany k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Znalecký posudok č.144/2013 zo dňa 25.09.2013 vyhotovený Ing. Otom Písoňom.

Projektová dokumentácia nebola predložená.

b) Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.963 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 10.11.2021, k.ú. Tekovské Lužany, obec Tekovské Lužany.

Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 10 novembra 2021, k.ú.Tekovské Lužany, obec Tekovské Lužany.

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 katastrí 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 katastrí 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 výrobnéj 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 neprímeranou 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 2021.

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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 diferenciacie, 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.štvrťrok 2021 t.j. 2,826, najbližšie dostupný koeficient k 4. kvartálu roka 2021.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie 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 diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie 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 diferenciacie.

Metóda polohovej diferenciacie 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 diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.963 v k. ú.Tekovské Lužany, obec Tekovské Lužany. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.963, k.ú.Tekovské Lužany

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.2675/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 613 m²

parc.č.2675/2 záhrada o výmere 4542 m²

parc.č.2675/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 201 m²

Stavby: Rodinný dom s.č.223 na parc.č.2675/3.

B. Vlastníci:

1. Hajdamár Daniel r. [redacted] PSČ [redacted]

Dátum narodenia: [redacted]

Spoluvlastnícky podiel

1/1

C. Ďarchy:

Por.č.:

1 V 4289/2011 sa zriaďuje záložné právo na úver poskytnutý EOS KSI Slovensko, s r.o., Bratislava, IČO: 35 724 803.....

základe Z-2164/2016 zo dňa 14.4.2016- - zmluva

zo dňa 2.11.2011 na pozemky

parc.č registra

1 Z-5962/2020 zo dňa 16.09.2020- Exekučný príkaz na zriadenie

dňa 15.09.2020, podľa ust. §168 zákona NR SR.....

súdny exekútor, v prospech

KN p.č.

rodinný dom s.č.622 na C-KN p.č.....

v podiele 1/1.- vz.250/2020.

1 Z-1604/2018, Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva.....

Exekútorský úrad Bratislava,

1466/1., v prospech oprávneného EOS KSI

s.č.622 na CKN p.č.....

-vz.48/18, Z-7869/2020-späťvzatie návrhu nazrušenie ex.....

2.10.2020.-vz.298/20

Iné údaje:

1 Z-7511/2020 - vz.294/2020.

Poznámka :

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.11.2021 za účasti nájomkyne (nehnuteľností.

Zameranie bolo vykonané dňa 11.11.2021.

Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 11.11.2021.

d) Technická dokumentácia:

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

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Obhliadkou bolo zistené, že právna dokumentácia je v súlade so zákresom v KM ako i zápisom stavby RD v LV.

Stavba garáže s prístreškom je zakreslená spolu so stavbou RD s jedným parcelným číslom.

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

Stavby

Rodinný dom s.č.223 na parc.KN č.2675/3

Garáž s prístreškom na parc.č.2675/3

Plot odd.pozemok v čele pozemku

Studňa na parc.č.2675/1
Vonkajšie úpravy
prípojka elektriny
prípojka vody zo studne
domáca vodáreň
prípojka kanalizačná splašková
Žumpa
spevnené plochy betónové
Spoľu stavby
Pozemky
zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 2675/1 (613 m ²)
zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 2675/3 (201 m ²)
záhrady - parc. č. 2675/2 (4 542 m ²)
Spoľu pozemky (5 356,00 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.223 na parc.KN č.2675/3

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je samostatne stojaci rodinný dom so s.č.223 s vytvoreným prízemím ako i s rozčlenením na pôvodnú ako i prístavbovú časť.

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

Dispozičné riešenie prízemnia je nasledovné.

Pôvodná stavba

1.N.P- prízemie

Dispozične pozostáva z miestnosti kotolne;

Prístavba I

1.NP-prízemie

Dispozične pozostáva zo skladu, kuchyne a 2-och izieb do uliçe;

Prístavba II

Dispozične pozostáva z chodby a z kúpelne;

Podľa potvrdenia z obecného úradu vydaného pod č.j. 11/2005, zo dňa 28.02.2005 je uvedené že stavba bola postavená v roku 1962. Tento údaj je určite nesprávny na základe konštrukčného vyhotovenia stavby. Zadná časť stavby je síce z pálených tehál v hrúbke na 30 cm avšak so slabými pravdepodobne iba kamennými základmi a tak vek tejto časti stavby spájam s rokom 1938. Vek prístavby č.I, realizovanej stavby RD vytvárajúc "L" ko do uliçe vzhľadom na čisto materiál z nepálenej tehly a tyo stavby spájam s rokom 1945. Vek prístavby č.II ,uvažujem, že bola realizovaná na základe predloženého rozhodnutia v roku 1966.

Vek pôvodnej stavby RD je potom k roku vypracovania zn.posudku 83 rokov. Vek stavby prístavby realizovanej v I. etape 76 rokov a v II. etape 55 rokov.

Počas životnosti v roku 2019-2020 bola urobená investícia do ÚK ktoré bolo zriadené nové ako polozenie veľkoplošných dlažieb v kuchyni a v menšej izbe, taktiež došlo k vymurovaniu obv. stien v chodbe prístavby č.II ktoré nie sú dotiatnuté po stropnú konštrukciu.

Celkovo je však stavba bez údržby s narušením omietok vzhľadom na chýbajúce konštrukcie a tak na steny zateká a dochádza k nasávaniu zemnej vlhkosti.

Mimoriadne deštrukčné zmeny, ktoré by znížili životnosť stavby v základových konštrukciách resp. v obvodovom murive nie je vidieť. Životnosť stavby vzhľadom na konštrukčné zhotovenie uvažujem na 100 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 Metodíky 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 2021, t.j. 2,826 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodíky ÚSI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - kamenné - bez izolácie
- Podmúrovka s obkladom keramickým , potom už obklady chýbajú a tak uvažujem s u danej položky 50 nú poškodenosť;
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm v prednej časti prístavby je murivo z nepáleného stavebného materiálu a pôv. z páleného, vzhľadom na chýbajúce murivo v časti prístavby uvažujem s 95% nou dokončenosťou; -deľiace konštrukcie - tehlové priečkovky;
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Schodisko - mäkké drevo bez podstupníc
- Strecha - krov - väznicové valbové, stanové; krytiny strechy na krove - pálené - škrídlové dvojdrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty.chýbajú žľaby a zvody a tak u danej položky uvažujem s 80% nou dokončenosťou;
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit 1 x nad 2/3 iny, 1 x do2/3 ln a 1 x do1/2 ice narušenosť alebo nedokončenosť uvažujem na 40%; - vápenné a vápenno-cementové hladké 1 x nad 2/3 iny v chrbte stavby;
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - u vane s narušením a tak uvažujem u danej položky s 30% nou porušenosťou;
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením; okenice a vonkajšie rolety - plastové iba na 2 oknách od ulice a tak u danej položky uvažujem s 50% nou dokončenosťou;
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - iba v jednej menšej z izieb sú veľkoplošné parkety a tak ich zatrieďuje do položky palubovky, dosky, xylolit; - dlažby a podlahy ost. miestností - cementové potery ako prevažujúce - v kuchyni sú položené veľkoplošné parkety a potom i keramické malé dlažby;
- Vybavenie kuchýň - plynový sporák, sporák na propán-bután
- Vybavenie kúpeľní - vaňa liatinová; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou 1 x; - ostatné 1 x; záchod - splachovací bez umývadla;
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický;
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie;
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod propán-butánu

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
----------	-------------------	---------------------------	----------------------	-----

1. NP	1938	5,30*4,80	25,44	
1. NP	1945	5,60*10,09+5,45*7,60	97,92	
1. NP	1966	1,13*3,87+2,25*2,30+2,64*7,60	29,61	
Spolu 1. NP			152,97	120/152,97=0,784

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200	0	200,0
3	Podmurovka			
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	50	190,0
4	Murivo			
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940	5	893,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	0	760,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	0	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.b pálené a betónové škrídlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670	0	670,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvodý, záveterné lišty	55	80	11,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65	40	39
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	40	40	24
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	30	40	18
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	45	0	45
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185	0	185,0
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	0	515,0
18	Okná			
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250	0	250,0
20	Okenice a vonkajšie rolety			
	20.2 plastové	105	50	52,5
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			

	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185	0	185,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	0	50,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55,0
31	Inštalácia plynu			
	31.2 rozvod propán-butánu	15	0	15,0
	Spolu	6510		6122,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	0	90,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50	0	50,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.1 vaňa liatinová (1 ks)	40	0	40,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	35,0
	38.4 ostatné (1 ks)	15	0	15,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	30	56,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
	Spolu	675		651,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(6510 + 675) / 0,784 / 30,1260$	$(6122,5 + 651) / 0,784 / 30,1260$	233,66	220,17

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1938	83	17	100	83,00	17,00
1. NP - prístavba	1945	76	17	93	81,72	18,28
1. NP - prístavba	1966	55	17	72	76,39	23,61

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1938		
Východisková hodnota	233,66 €/m ² *25,44 m ² *2,826*0,95	15 958,69
Východisková hodnota poškodeného podlažia	220,17 €/m ² *25,44 m ² *2,826*0,95	15 037,34
Technická hodnota	17,00% z 15 037,34	2 556,35
1. NP - prístavba z roku 1945		
Východisková hodnota	233,66 €/m ² *97,92 m ² *2,826*0,95	61 425,90
Východisková hodnota poškodeného podlažia	220,17 €/m ² *97,92 m ² *2,826*0,95	57 879,57
Technická hodnota	18,28% z 57 879,57	10 580,39
1. NP - prístavba z roku 1966		
Východisková hodnota	233,66 €/m ² *29,61 m ² *2,826*0,95	18 574,56
Východisková hodnota poškodeného podlažia	220,17 €/m ² *29,61 m ² *2,826*0,95	17 502,19
Technická hodnota	23,61% z 17 502,19	4 132,27

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	95 959,15	90 419,10	17 269,01
Spolu	95 959,15	90 419,10	17 269,01

Poškodenosť stavby: $(95\,959,15\text{€} - 90\,419,10\text{€}) / 95\,959,15\text{€} * 100\% = 5,77\%$

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž s prístreškom na parc.č.2675/3

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je stavba garáže s prístreškom postavená na parc.KN č.2675/3 so stavebnotechnickým stavom v popise prízemnia uvedenom.

Stavba dispozične pozostáva z jednej miestnosti garáže ako i miestnosti skladu v prístrešku.

Vek stavby určujem na základe typu a kvality vyhotovenia na 83 rokov a spájam ho s rokom 1938 odhadom. 2021-1938= 83 rokov. Uvažujem že stavba sa začala užívať v roku 1938 spolu so stavbou RD. Doklad o začatí užívania predmetnej stavby však nebol predložený.

Údržba stavby je primeraná veku a kvalite vyhotovenia stavby, deštruktívne zmeny nie sú viditeľné.

Posúdením technického stavu stavby a konštrukčného zhotovenia určujem životnosť stavby na 100 rokov.

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

Východiskovú hodnotu - (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,826 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 - trámčekové s podhľadom
- Strecha - krov - hambáľkové ako prevažujú; krytina strechy na krove - pálené obyčajné dvojdružkové;
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka;
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka;
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Vrata sú kovové s plechovou výplňou;
- Podlahy - cementový poter
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

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	1938	5,90*8,15	48,09	18/48,09=0,374

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)			
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260	100	1260,0
4	Stropy			
	4.2 trámčekové s podhľadom	360	100	360,0
5	Krov			
	5.2 hambáľkové	470	100	470,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdružkové	465	100	465,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240	100	240,0
10	Vnútorná úprava povrchov			
	10.2 vápenná hladká omietka	185	50	92,5
12	Dvere			

13	12.5 rámové s výplňou Okná	255	100	255,0
14	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové Podlahy	65	100	65,0
18	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter Elektroinštalácia	185	100	185,0
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215	100	215,0
	Spolu	4315		4222,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta 22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295	100	295,0
	Spolu	295		295,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 2,826$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota dokončeného podlažia [€/m ²]	RU	Hodnota nedokončeného podlažia [€/m ²]	RU
1. NP	$(4315 + 295) / 0,374 / 30,1260$	$(4222,5 + 295) / 0,374 / 30,1260$	146,89		143,82	

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1938	83	17	100	83,00	17,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$146,89 \text{ €/m}^2 \cdot 48,09 \text{ m}^2 \cdot 2,826 \cdot 0,95$	18 964,56
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$143,82 \text{ €/m}^2 \cdot 48,09 \text{ m}^2 \cdot 2,826 \cdot 0,95$	18 568,20
Technická hodnota	17,00% z 18 568,20	3 156,59

Dokončenosť stavby: $(18 568,20 \text{ €} / 18 964,56 \text{ €}) \cdot 100 \% = 97,91\%$

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Plot odd.pozemok v čele pozemku

Predmetom ocenenia je plot situovaný v čele pozemku od ulice ako i v predzáhradke, konštrukčne zhotovený na betónových základových konštrukciách s podmúrovkou a vrchnej konštrukcie z kovových stĺpikov a ku nim prichytených kovových vložiek s drôtenou výplňou. Celková dĺžka plotu je 26 m a s výškou výplne 1,35 m. Pohľadová plocha výplne je 35,10 m².

Vek plotu určujem odhadom na 59 rokov na základe konštrukčného a technického stavu. $2021 - 1962 = 59$ rokov. Životnosť určujem vzhľadom na konštrukčné zhotovenie na 65 rokov.

Do plotu sú osadené plotové vráta a vrátka kovovej konštrukcie s plechovou výplňou a do predzáhradky vrátka 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 2,826 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

Poř. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	26,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	26,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	35,10m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta: a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátko: a) plechové plné b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks 1 ks	4050 3890	134,44 €/ks 129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 26 m
 Pohľadová plocha výplne: 26*1,35 = 35,10 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: kcú = 2,826
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: km = 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	1962	59	6	65	90,77	9,23

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(26,00m * 53,98 \text{ €/m} + 35,10m^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1ks * 246,80 \text{ €/ks} + 1ks * 134,44 \text{ €/ks} + 1ks * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,826 * 0,95$	6 498,81
Technická hodnota	9,23 % z 6 498,81 €	599,84

2.3.2 Studňa na parc.č.2675/1

Studňa kopaná s umiestnením v časti dvora neďaleko RD. Vek studne je spájam s rokom 1947. 2021-1947= 59 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 2,826 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: 10 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
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]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na parc.č.2675/1	1962	59	41	100	59,00	41,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 5\text{m}) * 2,826 * 0,95$	3 096,80
Technická hodnota	41,00 % z 3 096,80 €	1 269,69

2.3.3 prípojka elektriny

Predmetom ocenenia je elektrická zemná kábová prípojka s nameranou dĺžkou 21 m s napojením zo stĺpa verejného rozvodu pri čelnom oplatení a s následným vedením do rozvádzača RD. Meranie je samozrejme v oplatení. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 10 rokov. 2021-2011= 10 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 50 rokov.

Východisková hodnota - (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 2,826 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.j) kábová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm
Počet merných jednotiek: 21 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka elektriny	2011	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,826 * 0,95$	832,71
Technická hodnota	80,00 % z 832,71 €	666,17

2.3.4 prípojka vody zo studne

Predmetom ocenenia je prípojka vody s nameranou dĺžkou 5,0 m. Uvažovaná vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2019. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 2 roky. Predpokladaná životnosť určujem na 50 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (V_H) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (k_{cu}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,826 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: 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 navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody zo studne	2019	2	48	50	4,00	96,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,826 * 0,95$	793,19
Technická hodnota	96,00 % z 793,19 €	761,46

2.3.5 domáca vodáreň

Predmetom ocenenia je domáca vodáreň objemu 30 L. Uvažujem že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2019. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 2 roky. Predpokladaná životnosť určujem na 30 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 2,826 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 navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 1 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $kcú = 2,826$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $km = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
domáca vodáreň	2019	2	28	30	6,67	93,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,826 * 0,95$	158,64
Technická hodnota	$93,33 \% \text{ z } 158,64 \text{ €}$	148,06

2.3.6 prípojka kanalizačná splašková

Predmetom ocenenia je kanalizačná prípojka s napojením na žumpu s dĺžkou 5,0 m a s priemerom 150 mm z kameniny. Vek predmetnej úpravy spájam s rokom 1966. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 55 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 60 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 2,826 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: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka kanalizačná splašková	1966	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,826 * 0,95$	472,37
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 472,37 \text{ €}$	39,35

2.3.7 žumpa

Predmetom ocenenia je betónová žumpa s umiestnením v časti dvora s vypočítanou kubatúrou 12,5 m³.o.p. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1966. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 55 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 60 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 2,826 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: $2,50 * 2,50 * 2 = 12,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
žumpa	1966	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	12,5 m ³ OP * 107,88 €/m ³ OP * 2,826 * 0,95	3 620,32
Technická hodnota	8,33 % z 3 620,32 €	301,57

2.3.8 spevnené plochy betónové

Predmetom ocenenia sú spevnené plochy betónové v čele domu o ploche 5 m² slúžiace ako odkvapový chodník. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1988. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 33 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 40 rokov na základe tech. stavu.

Východisková hodnota - (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 2,826a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) -0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky USI 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: $0,50 * 10 = 5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy betónové	1988	33	7	40	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	5 m ² ZP * 8,63 €/m ² ZP * 2,826 * 0,95	115,84
Technická hodnota	17,50 % z 115,84 €	20,27

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.223 na parc.KN č.2675/3	90 419,10	17 269,01
Garáž s prístreškom na parc.č.2675/3	18 568,20	3 156,59
Plot odd.pozemok v čele pozemku	6 498,81	599,84
Studňa na parc.č.2675/1	3 096,80	1 269,69
Vonkajšie úpravy		

prípojka elektriny	832,71	666,17
prípojka vody zo studne	793,19	761,46
domáca vodáreň	158,64	148,06
prípojka kanalizačná splašková	472,37	39,35
žumpa	3 620,32	301,57
spevnené plochy betónové	115,84	20,27
Celkom:	124 575,98	24 232,01

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Stavba rod. domu so s.č.48 sa nachádza v obci Tekovské Lužany v smere von z obce v priamom susedstve s poľnohospodárskym družstvom skôr na okraji obce s vyhovujúcou dostupnosťou do centra obce. Dom je samostatne stojaci bez podpivničenia s pôvodným prízemím, ako i s realizovanými prístavbami k stavbe RD. Občianska vybavenosť zodpovedá ostatným obciam s rozšírenými službami obyvateľstvu. Jedná sa o obec do 5000-(3000) obyvateľov. Obec leží v trase pozemnej komunikácia prvej triedy č. I/75, ktorá ju spája s Novými Zámkami a Šahami. Táto cesta sa v Tek. Lužanoch kríži s komunikáciou, ktorá spája Tekovské Lužany a Kalnú nad Hronom - prostredníctvom tejto cesty sa napájajú Tekovské Lužany na ťah č.51 Levice - Nitra, Kalná nad Hronom - Žiar nad Hronom (cesty č.76 a R1), resp. na diaľnicu R1-51 Nitra - Bratislava. Jedná sa o bývalú strediskovú obec so vzdialenosťou do okresného mesta Levice 19 km. V obci je obecný úrad, matrika, kultúrny dom, ZŠ 1-9 ročník, MŠ, lekáreň, lekári, obchody s potravinovým a priemyselným tovarom, ako i s rozšírenými službami obyvateľstvu. Dopravné spojenie je možné s autobusovou dopravou. Orientácia obytných miestností je do SZ strany ako prevažujúca.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nie sú známe až na hľadavce a zápach z poľnohospodárskeho družstva v susedstve.

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 nehnuteľností v obci Tekovské Lužany určujem koeficient predajnosti 0,35, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je kpd pre obytné budovy 0,2-0,3.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Triada	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Triada	K _{pol}	Váha v _i	Výsledok K _{pol} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,193	13	2,51

	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce	III.	0,350	30	10,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,193	8	1,54
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti priemyselná ťažká výroba s negatívnymi vplyvmi na okolie, susedstvo diaľnic, železníc, letísk, skládok odpadov, ťažby surovín, poľnohospodárskej výroby a pod.	V.	0,035	7	0,25
5	Príslušnosť nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,350	10	3,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,700	9	6,30
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k SZ - SV	IV.	0,193	5	0,97
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,700	7	4,90
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,350	7	2,45
13	Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,350	10	3,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,350	8	2,80
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť a ďalšie exhalácie, alebo zápach	IV.	0,193	9	1,74
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,193	7	1,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
	Spolu			180	64,84

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 64,84 / 180$	0,36

Všeobecná hodnota

 $VŠHs = TH * k_{pd} = 24\,232,01 \text{ €} * 0,360$

8 723,52 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavané plochy a nádvoría

POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu
 $VŠH_{poz} = M * VŠH_{mj}$,

kde

M - výmera pozemkov v m²VŠH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m² $VŠH_{mj} - V_{Hmj} * k_{pd}$ (Eur/m²),

kde

V_{Hmj} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

V_{Hmj}Euro/m²

g./ Ostatné obce do 5000 obyvateľov 3,32.-Eur, kde
 patrí aj obec Tekovské Lužany, avšak vzhľadom na predajnosť určujem základnú sadzbu ako 80% z
 okresného mesta Levice t.j.z 9,96.-Euro/m².

Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne v intraviláne obce Tekovské Lužany a je situovaný v bežnej
 IBV s vyhovujúcou dostupnosťou do centra avšak poloha je okrajová pri družstve. Pozemky sú s kultúrou
 zastavané plochy a nádvoría. Na pozemku parc.č.2675/3 je postavená stavba RD so s.č. 223 a parc.č.
 2675/1 je dvorom.

V predmetnej lokalite je vybudovaná okrem elektriny, rozvodu tlf. i verejná vodovodná sieť, plynovod, ako i
 kanalizačný rozvod.

k_{pd} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

 $k_{pd} = K_s * k_v * k_d * k_{kp} * k_i * k_z * k_r$ (-), 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 _{kp} 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]
2675/1	zastavaná plocha a nádvorie	613,00	1/1	613,00
2675/3	zastavaná plocha a nádvorie	201,00	1/1	201,00
Spolu výmera				814,00

Obec:

Tekovské Lužany

Východisková hodnota:

 $V_{Hmj} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$

Označenie koeficientu	a názov	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient situácie	všeobecnej	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	
k _v		5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so	1,05

koeficient intenzity využitia	standardným	rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, vybavením, - 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	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)		1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote		1,55
k _R koeficient redukujúcich faktorov	5. ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia		0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,00 * 1,50 * 1,55 * 0,50$	0,9338
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 0,9338$	7,44 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 2675/1	$613,00 \text{ m}^2 * 7,44 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 560,72
parc. č. 2675/3	$201,00 \text{ m}^2 * 7,44 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 495,44
Spolu		6 056,16

3.2.1.2 záhrady

POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciacie, podľa vzťahu
 $VŠH_{poz} = M * VŠH_{mj}$,

kde

M - výmera pozemkov v m²

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

$VŠH_{mj} = VH_{mj} * k_{pd}$ (Eur/m²),

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 Tekovské Lužany, avšak vzhľadom na predajnosť určujem základnú sadzbu ako 80% z
 okresného mesta Levice t.j. z 9,96.-Euro/m².

Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne v intraviláne obce Tekovské Lužany a je situovaný v bežnej IBV s vyhovujúcou dostupnosťou do centra avšak poloha je okrajová pri družstve. Pozemok sú s kultúrou záhrada s dostatočnou šírkou ako i s možnosťou prístupu z asfaltovej komunikácie v jeho čele. Na predmetnom pozemku je možné vytvoriť štyri stavebné pozemky akoi spoločnú prístupovú cestu.

V predmetnej lokalite je vybudovaná okrem elektriny, rozvodu tlf. i verejná vodovodná sieť, plynovod, ako i kanalizačný rozvod.

k_{pd} je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{pd} = K_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r (-), \text{ kde}$$

--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]
2675/2	záhrada	4542,00	1/1	4542,00

Obec:

Tekovské Lužany

Východisková hodnota:

 $V_{HMJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
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	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
kz koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
kr koeficient redukujúcich faktorov	5. ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia	0,35

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{pd} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 0,35$	0,6326
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{SHMJ}} = V_{HMJ} * k_{pd} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 0,6326$	5,04 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2675/2	$4 542,00 \text{ m}^2 * 5,04 \text{ €/m}^2 * 1/1$	22 891,68
Spolu		22 891,68

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č.223 na parc.KN č.2675/3		0,00	152,97	1
Garáž s prístreškom na parc.č.2675/3		0,00	48,09	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavané plochy a nádvoría	2675/1	613,00
zastavané plochy a nádvoría	2675/3	201,00
záhrady	2675/2	4 542,00

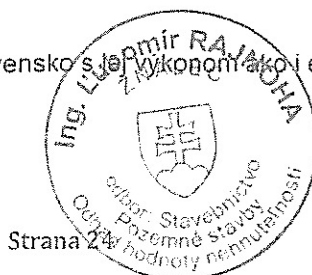
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.223 na parc.KN č.2675/3	6 216,84
Garáž s prístreškom na parc.č.2675/3	1 136,37
Plot odd.pozemok v čele pozemku	215,94
Studňa na parc.č.2675/1	457,09
Vonkajšie úpravy	
pripojka elektriny	239,82
pripojka vody zo studne	274,13
domáca vodáreň	53,30
pripojka kanalizačná splašková	14,17
žumpa	108,57
spevnené plochy betónové	7,30
Spolu stavby	8 723,52
Pozemky	
zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 2675/1 (613 m ²)	4 560,72
zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 2675/3 (201 m ²)	1 495,44
záhrady - parc. č. 2675/2 (4 542 m ²)	22 891,68
Spolu pozemky (5 356,00 m²)	28 947,84
Všeobecná hodnota celkom	37 671,36
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	37 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťsedemtisícšesťdesiat Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na záložné právo EOS KSI Slovensko s tým vykonaním ako i ex. záložné právo.

V Zlatých Moravciach, dňa 17.11.2021



Ing. Rajnoha Ľubomír

IV. PRÍLOHY

- 1-2. Objednávka U9a.s zo dňa 10.11.2021o vypracovanie ZP na stavbu RD s.č.223 na parcele KN č.2675/3 s príslušenstvom a pozemkami parc.KN č.2675/1, 2675/2 a 2675/3, katastrálneho územia Tekovské Lužany, obec Tekovské Lužany k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 10 novembra 2021, k.ú.Tekovské Lužany, obec Tekovské Lužany.
- 4-5. Geometrický plán na zameranie stavby p.č.2675/3 vyhotovený Viliamom Kúcsom zo dňa 18.1.2011 pod č.14079992-003/2011.
6. Potvrdenie o veku stavby RD vydané obcou T.Lužany podč.j.11/2005 zo dňa 28.2.2005.
- 7-8. Rozhodnutie - SP vydané radou MsNV v T.Lužanoch pod č.603/1955 zo dňa 10.8.1965.
- 9- Pôdorys prízemia.
- 10-11. 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
E. M. Šoltésovej č. 40
953 00 Zlaté Moravce

V Bratislave, dňa 18.10.2021

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

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

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

PREDMET DRAŽBY – v spoluvlastníckom podiele 1/1			
Základná špecifikácia:			
Císlo LV: 963	Okres: Levice Obec: Tekovské Lužany Katastrálne územie: Tekovské Lužany	Okresný úrad – katastrálny odbor: Levice	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
2675/1	zastavaná plocha a nádvorie	613	
2675/2	záhrada	4542	
2675/3	zastavaná plocha a nádvorie	201	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
223	2675/3	Rodinný dom	10

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:


Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Daniel Hajdamár r. [REDACTED]
Sídlo, resp. bydlisko:	[REDACTED]
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	[REDACTED]

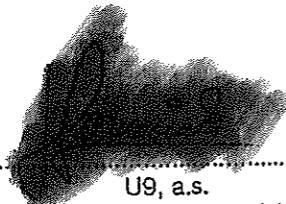
Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 11.11.2021 o 08:30 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, 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 adresu david.harmaniak@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

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


U9, a.s.
Mgr. David Harmaniak

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

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

Okres: Levice

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: TEKOVSKÉ LUŽANY

Dátum vyhotovenia 10.11.2021

Katastrálne územie: Tekovské Lužany

Čas vyhotovenia: 18:06:50

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 963

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.
146 4/ 1	355	záhrada	4	1		
146 6/ 1	1595	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
146 6/ 2	100	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
146 6/ 3	47	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
267 5/ 1	613	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
267 5/ 2	4542	záhrada	4	1		
267 5/ 3	201	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia 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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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
223	2675/ 3	10	Rodinný dom		1
622	1466/ 2	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 Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Hajdamár Daniel r.

PSČ

1 / 1

Dátum narodenia :

Titul nadobudnutia

Z-7905/2016 zo dňa 15.12.2016 - Osvedčenie o dedičstve č. 12D 105/2016, D not 92/2016 zo dňa 22.11.2016, právoplatnosť dňa 7.12.2016. - vz. 41/17

CASŤ C: IAKCHY

Por.č.:

- 1 V-4289/2011 - záložné právo na úver poskytnutý EOS KSI Slovensko, s.r.o., Bratislava, IČO: 35 724 803 (na základe Z-2164/2016 zo dňa 14.4.2016 - zmluva o postúpení pohľadávok č. 21/2016 zo dňa 1.4.2016) zo zmluvy zo dňa 2.11.2011, na pozemky registra C KN parc.č.2675/1, 2675/2, 2675/3 a stavba: rodinný dom - s.č.223 na parc. registra C KN č.2675/3.-vz.234/2011, 169/16
- 1 Z-5962/2020 zo dňa 16.09.2020 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 388EX 407/20 z dňa 15.09.2020, podľa ust. § 168 zákona NR SR č.233/95 Z.z., Exekútorický úrad Levice, JUDr. Eva Rusnáková súdny exekútor, v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o. Bratislava, IČO: 35724803, na pozemky C KN p.č.1464/1,1466/1,1466/2,1466/3, 2675/1, 2675/2, 2675/3 a stavby: rodinný dom súp.č.223 na C-KN p.č.2675/ rodinný dom súp.č.622 na C-KN p.č.1466/2 vo vlastníctve povinného Hajdamár Daniel r. [REDACTED] nar. [REDACTED] v podiele 1/1. - vz.250/2020
- 1 Z-1604/2018, Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 9197/12 zo dňa 22.02.2018, Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý PhD., podľa § 168 zákona NR SR č.233/1995 Z.z., v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o. Bratislava, IČO:35724803 na pozemky: CKN p.č. 146. 1466/1, 1466/2, 1466/3, 2675/1, 2675/2, 2675/3 a stavby: rodinný dom s.č. 223 na CKN p.č. 2675/3, rodinný dom s.č. 622 na CKN p.č. 1466/2 vo vlastníctve povinného Hajdamár Daniel r. [REDACTED] nar. [REDACTED] v podiele 1 -vz.48/18, Z-7869/2020 -späťvzatie návrhu na zrušenie exekučného záložného práva č. EX 9197/12 zo dňa 22.10.2020. -vz.298/20

Iné údaje:

- 1 Z-7511/2020 - vz.294/2020

Poznámka:

Bez zápisu.

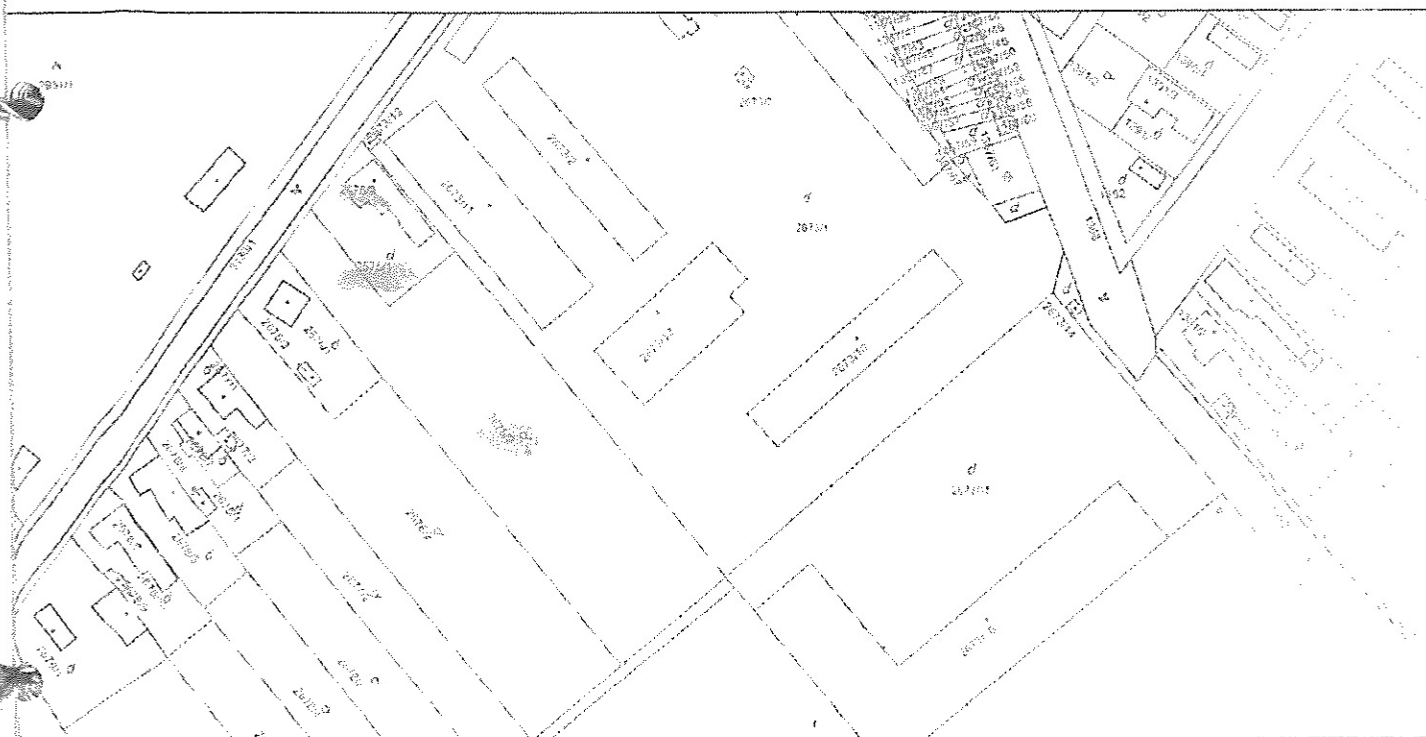
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

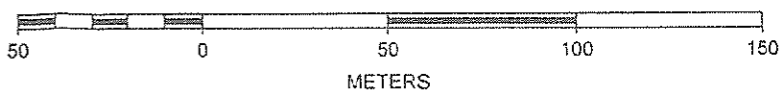
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Levice
Obec: TEKOVSKÉ LUŽANY
Katastrálne územie: Tekovské Lužany

streda 10. novembra 2021 18:09



SCALE 1 : 1 951

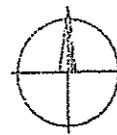


Výkaz výmer

Doterajší stav				Zmeny				Nový stav					
Číslo Parcely	Výmera		Druh pozemku	D i e l o	k p a r c e l e č í s l o	m 2	o d p a r c e l y č í s l o	m 2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku Kód	Vlastník (iná opráv.osoba) adresa, (sídlo)
	ha	m2								ha	m2		
Stav právny je totožný s registrom G KN													
2675/1	814		zastav. plocha						2675/1	613		zastav. plocha 18	Hajdamár Erik
									2675/3	201		zastav. plocha 15 10	detto
	814									814			

využívania 15 - Pozemok na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
18 - Pozemok na ktorom je dvor

stavby 10 - Rodinný dom

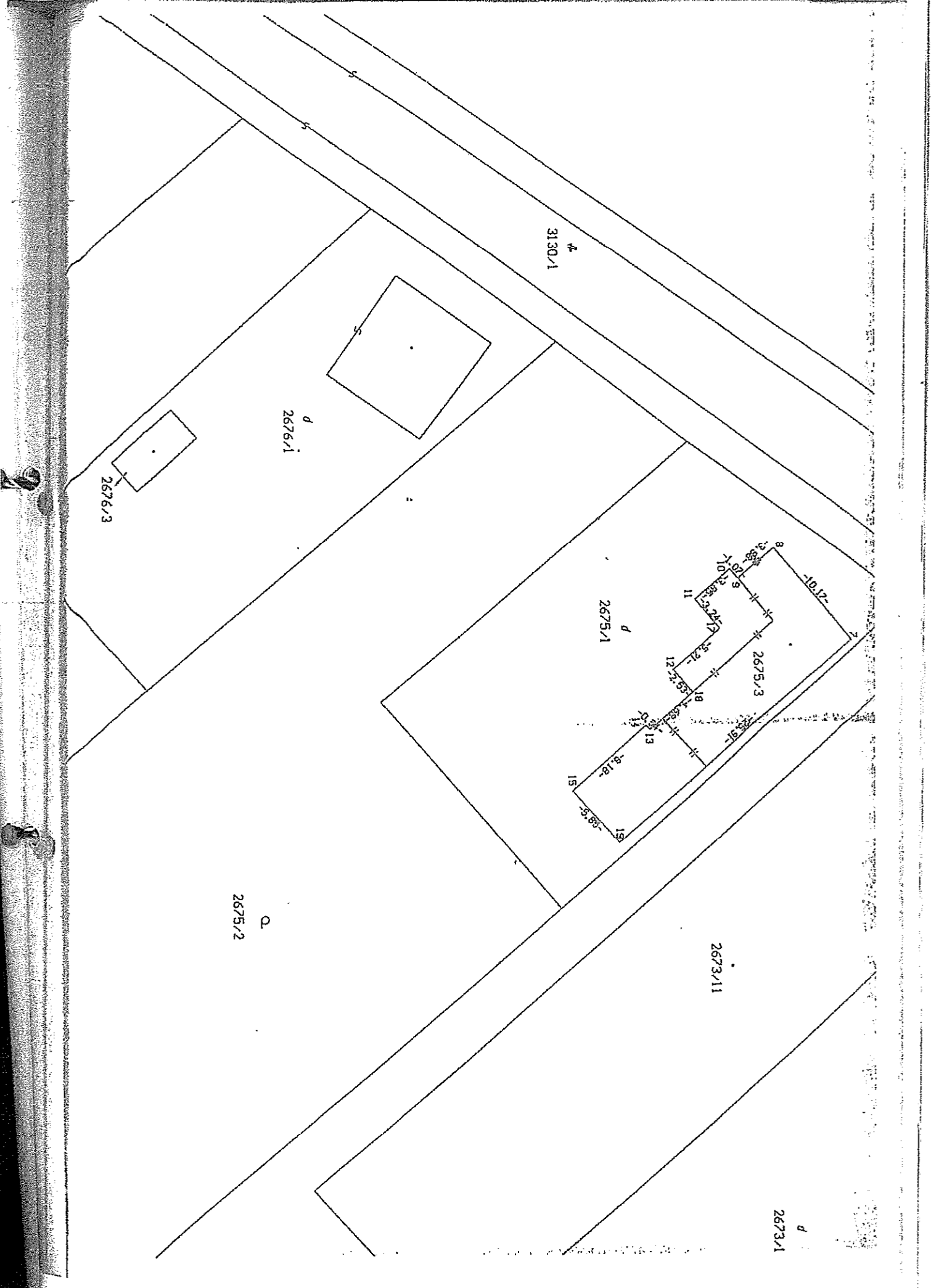


SPOPLATNENÉ



Plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú rovnaké s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností.

Viliam Kúcs geodetické práce Sloboditeľov 43 41 Tekovské Lužany tel: 0903 / 560 347 1992 DIČ: 1028500242	Kraj	Nitriansky	Okres	Levice	Obec	Tekovské Lužany
	Kat. územie	Tekovské Lužany	Číslo plánu	14079992-003/2011	Mapový list č.	ZS-V-23-1
<h2>GEOMETRICKÝ PLÁN</h2> na zameranie stavby p.č.2675/3						
Vyhotovil	Autorizačne overil			Úradne overil		
Meno: Viliam Kúcs	Dňa: 18.1.2011	Meno: Ing. Dezider Duchoň	Meno: Ing. Erika Zakhariášová		Dňa: 20 JAN. 2011	Číslo: 2711
boli v prírode označené múrmli	Náležitosti podľa predpisov zodpovedá predpisom			Úradne overené podľa zákona SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii		
obného merania (meračský náčrt) č. 785						
označených číslami a ostatné meračské vo všeobecnej dokumentácii	Podpis: [Redacted]			Pečať: [Redacted]		



Obec 935 41 Tekovské Lužany

Číslo : 11/2005


Tekovské Lužany 28.februára 2005

P o t v r d e n i e

Obec Tekovské Lužany týmto potvrdzuje, že rodiný dom
- pôvodná časť, v obci Tekovské Lužany ul.J.A.Komenského
č.223/25, v k.ú.Tekovské Lužany, na parc.č.2675/1, vo vlast-
níctve Arpáda Balyr a Margity Balyovej, bol postavený
v rokoch 1960 - 1962.

Potvrdenie sa vydáva na žiadosť vlastníka.




Ing.Marián Kotcra
starosta obce

Rada miestneho národného výboru v Tekovských Lužanoch.

Číslo: 543.../1965...

Tekovské Lužany, dňa 16.8.1965.

Pos: P. A. J. Julius, Tek. Lužany, čp: 132

žiadosť o stavebné povolenie.

R o z h o d n u t i e

Rada Miestneho národného výboru v Tekovských Lužanoch v prerokovanej spoločnosti podľa bodu 3/§ 9. zák. č. 87/1958 Zb. a bodu 3/§ 22. vykl. č. 144/59 Úv. ako aj podľa §-u 11. zák. č. 87/1958 a vyhl. SVV č. 144/59 Úv. na základe uznesenia Komisie výstavby a údržby, Rada MNV. v Tekovských Lužanoch zo dňa 16.7.1965..... číslo: 49/1965.

p o v o l e n i e

žiadateľovi: P. A. J. Juliusovi,
v obci: na parcelách: 2675/1-IV pri stavbu
..... pozostávajúcu z jednej garandy

podľa predloženého/upraveného/ projektu, vyhotoveného
X. JAVICIACH zo dňa 24.5.1965.

Stavba sa povoľuje za týchto podmienok:

- 1./ Stavba musí byť vybudovaná podľa predloženého /upraveného/ projektu a týmito zmenami a doplnkami:
.....
- 2./ Odchýlky od schváleného projektu bez predloženého súhlasu stavebného úradu sú nepripustné, podľa platných predpisov prípade nedodržania týchto, stavba bude zastavená a odstránená na trovy stavebníka.
- 3./ Pri stavbe budú dodržané ustanovenia zák. č. 87/1958 Zb. a vyhl. č. 144/59.
- 4./ Stavebník musí stavbu označiť štítkom " S t a v b a p o v o l e n á " na viditeľnom mieste od zahájenia stavby až do jej úplného ukončenia.
- 5./ Dokončením stavby oznámi stavebník stavebnému úradu a podá žiadosť o obývacie povolenie, ku ktorej pripojí toto rozhodnutie, schválený projekt a evidenčný štítok o povolení stavby.
- 6./ Zvláštné pripomienky: žiadna

Cellkový náklad na stavbu činí podľa rozpočtu 29.220,- Kčs,

Započatie stavby: 10.8.1965 /deň, mesiac, rok/

Dokončenie stavby: 10.8.1965 /deň, mesiac, rok/

Stavebný obvod bol schválený rozhodnutím.....
 zo dňa..... značka.....
 Stavebný dozor bude vykonávať: Ing. Jozef Vojtek, star. stav. inž. Ing. Tak. Lužný
 Rozhodnutie o náležitostiach účastníkov: žiadne

D Ž v o ň y :

Stavebný koncept na základe predloženého spisového materiálu bolo zistené, že stavba vyhovuje podmienkam, obsadenia v §-u 10. zák. 57/56 Zb. ako aj vyhl. 144/59.Úv.

Dávka za úradný výnos sa vyrubuje dľa vyhl. 160/1950 Zb.

Proti tomuto rozhodnutiu je možná podať odvolania v lehote 15 dní odo dňa doručenia cestou dľa § 107. na miestny národný výbor v Tekovských Lužanoch.

O tom sa upovedomujú:

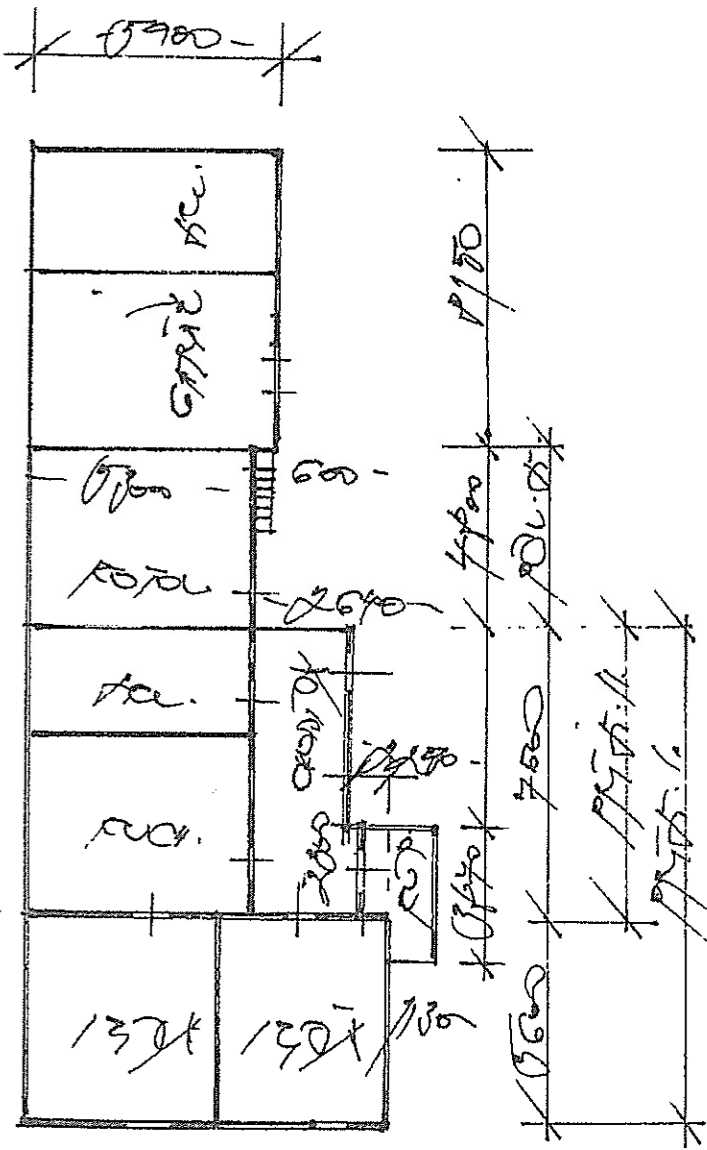
- 1/ Stavebníci: Ing. Jozef Vojtek, star. stav. inž. Ing. Tak. Lužný
 vrátenie schváleného projektu.
- 2/ Finančná komisia Ing. Jozef Vojtek, star. stav. inž.
- 3/ Okresná rada v Tekovských Lužanoch.
- 4/ Odbor výstavby MUV v Leviciach.
- 5/ ~~.....~~
- 6/ Pri spisoch o povolenie stavby.

~~.....~~
 Ing. Jozef Vojtek



~~.....~~
 Predseda MUV:

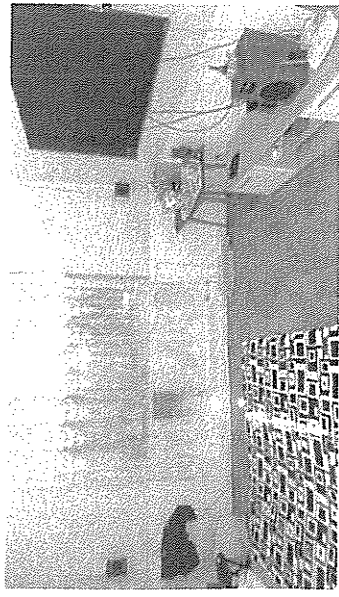
1000/1400



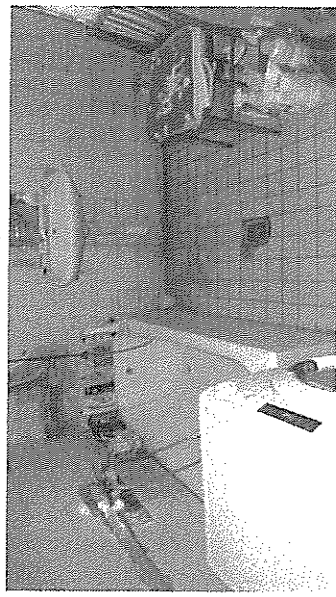
- 10090 -



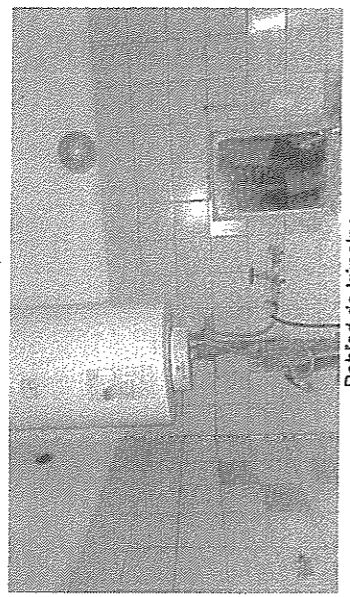
Pohľad do izby



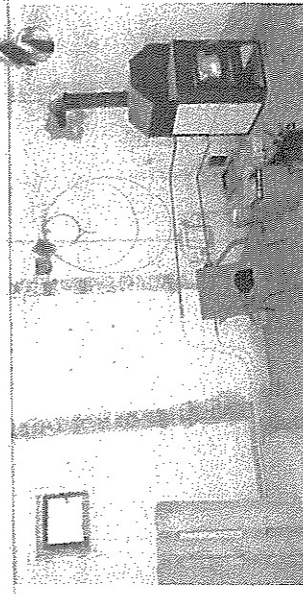
Pohľad do izby



Pohľad do kúpeľne



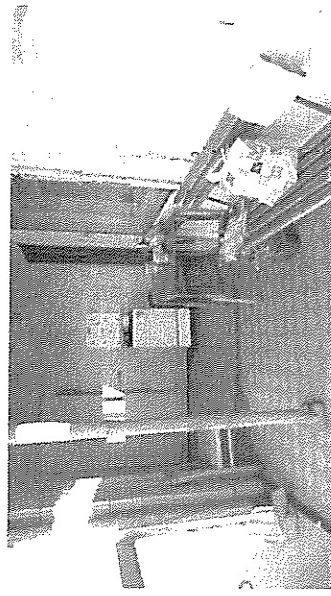
Pohľad do kúpeľne



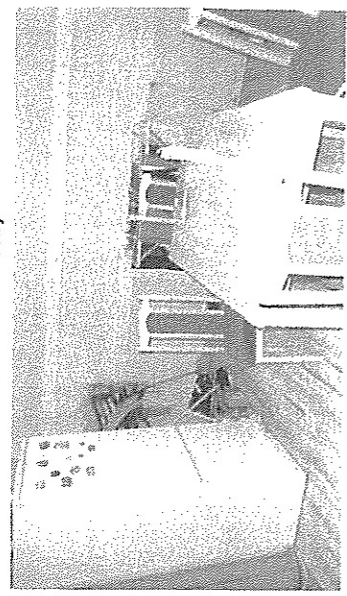
Pohľad do kotolne



Pohľad do miest. skladu



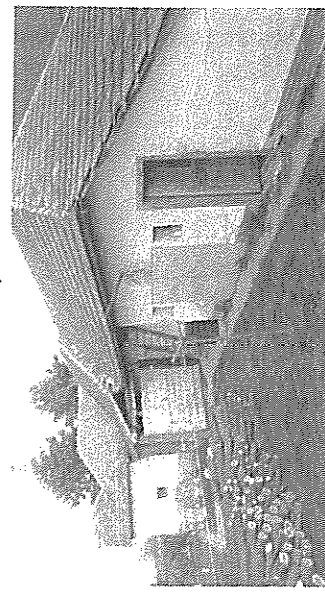
Pohľad do chodby



Pohľad do kuchyne



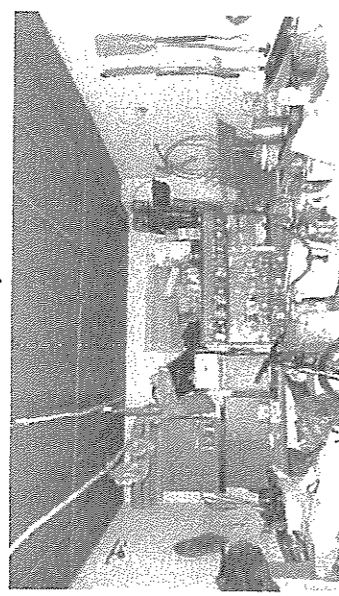
Pohľad čelný od ulice



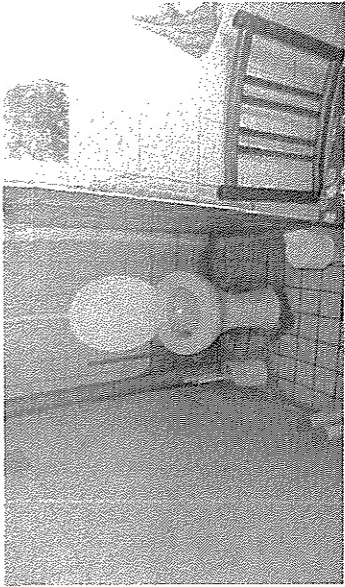
Pohľad z dvora



Pohľad bočný z dvora



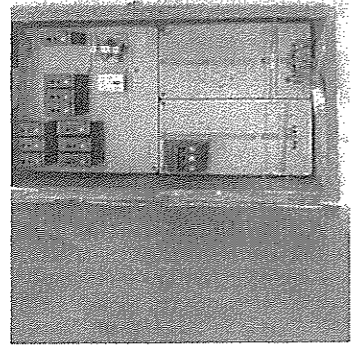
Pohľad do garáže



Pohľad na WC v kúpeľni



Pohľad do čela stavby RD



Pohľad na elektrický rozvádzač

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tmočníkov 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 142/2021 znaleckého denníka.

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

Podpis znalca

