

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

Zadávateľ: U 9a.s, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava.

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 14.06.2021.

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 72/2021

Vo veci : Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stavby RD so s.č.63 na parc.KN č.601/5 s príslušenstvom a pozemkami parc.KN č.601/2, 601/4, 601/5 a 601/6 nachádzajúcich sa v k.ú.Kostolište, obec Kostolište k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 55(13)

Počet vyhotovení: 5 x objednávateľ
1 x znalec

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. **Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti stavby RD so s.č.63 na parc.KN č.601/5 s príslušenstvom a pozemkami parc.KN č.601/2, 601/4, 601/5 a 601/6 nachádzajúcich sa v k.ú.Kostolište, obec Kostolište, okres Malacky.

2. **Účel znaleckého posudku:** organizovanie dobrovoľnej dražby.

3. **Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok**
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):2.07.2021.

4. **Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:**2.07.2021.

5. **Podklady na vypracovanie posudku :**

5.a) Dodané zadávateľom :

Znalecký posudok vypracovaný Ing. Pavlom Encingerom č.222/2011 zo dňa 2.12.2011.

Znalecký posudok vypracovaný Ing. Ľubomírom Rajnohom č.194/2019 zo dňa 19.12.2019.

Objednávka dražobnej spoločnosti U 9a.s, Zelinárska 6, Bratislava na vypracovanie zn.posudku na stavbu RD so s.č.63 na parc.KN č.601/5 s príslušenstvom a pozemkami parc.KN č.601/2, 601/4, 601/5 a 601/6 nachádzajúcich sa v k.ú.Kostolište, obec Kostolište k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Projektová dokumentácia nebola predložená.

b) **Podklady získané znalcom:**

Výpis z listu vlastníctva č.778, k.ú Kostolište vyhotovený cez katastrálny portál, zo dňa 1.07.2021.

Informatívna kópia z mapy, vyhotovená cez katastrálny portál, zo dňa 1 júla 2021.

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 katastrálnych nehnuteľnostiach 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 katastrálnych nehnuteľnostiach 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 výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

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

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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

7. **Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**

a) **Definície pojmov**

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrt'rok 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

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

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávací metóda, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

Používam metódu polohovej 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 ŠÚ SR platných pre 1.štvrtrok 2021 t.j. 2,558, najbližšie dostupný koeficient k 3. kvartálu roka 2021.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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:

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

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 :

Predmetom posúdenia a zistenia všeobecnej hodnoty v posudku sú nehnuteľnosti zapísané na LV č.778 stavba - rod.domu s.č.63 na parc.KN č.601/5 s príslušenstvom a pozemkami parcele KN č.601/2, 601/4, 601/5 a 601/6 nachádzajúce sa v k.ú. Kostolište, obec Kostolište.

Príslušenstvo k hlavnej stavbe rodinného domu, tvoria i drobná stavba studňa, ploty a vonkajšie úpravy.

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.778 v k. ú.Kostolište, obec Kostolište. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

podľa listu vlastníctva č.778, k.ú. Kostolište

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.601/2 zastavaná plocha a nádvoria o výmere 365 m²

parc.č.601/4 záhrada o výmere 258 m²

parc.č.601/5 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m²

parc.č.601/6 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 41 m²

Stavby: Rodinný dom s.č.63 na parc.č.601/5

B. Vlastníci:

1 Kašša Vladimír r a Andrea Kaššová

Dátum narodenia: Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

C. Ťarchy:

Por.č.

1 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, na

zabezpečenie úveru č.5022306003 podľa

parc.č.601/2, 601/4.....

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 02.07.2021 za účasti Andrey Kaššovej, Terézie Slančíkovej ako i Jozefa Somolu.

Zameranie bolo vykonané dňa 2.07.2021.

Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 2.07.2021.

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia bola predložená iba ako pôdorysy podlaží z poskytnutého zn.posudku. V dĺžkovom vyjadrení došlo iba k povoleným odchýlkam ktoré vznikli pri realizácii stavby resp. pri meraní. Dispozičné riešenie je bez zmien ako i s účelom využitia napísaným v pôdorysoch.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Obhliadkou bolo zistené, že právna dokumentácia je v súlade so skutočným stavom, podľa zákresu v KM a zápisu stavby RD v LV. Drobná stavba je zakreslená avšak nie je zapísaná v LV.Stavby prístreškov nie sú zakreslená ani zapísané v LV avšak nedosahujú 25 m² ZP.

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

Stavby
Rodinný dom s.č.63 na parc. KN č.601/5
Drobné stavby
Hospodárska budova na p.č.601/6
Prístrešok na parc.č. 601/2

Pristrešok na skladovanie dom. náradia na parc.č. 601/2
Ploty
Plot odd. pozemok v čele pozemku
Plot odd. pozemok od suseda z pravej strany časť 1
Plot odd. pozemok od suseda z pravej strany časť 2
Studňa na parc.č.601/2
Vonkajšie úpravy
spevnené plochy betónové
vonkajšie schody zo zam. dlažby
spevnené plochy zo zámkovej dlažby
vonkajšie schody umožňujúce vstup do domu z dvora
prípojka vody z verejného rozvodu
prípojka elektriny do stavby RD
prípojka plynu
kanalizačná prípojka z domu
vodomerná šachta
spevnené plochy z betónovej dlažby
spevnené plochy betónové
Pergola
záhonové obrubníky
prípojka elektriny do hosp. stavby
domáca vodáreň
Spolu stavby
Pozemky
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 601/2 (365 m ²)
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 601/5 (120 m ²)
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 601/6 (41 m ²)
záhrada - parc. č. 601/4 (258 m ²)
Spolu pozemky (784,00 m²)

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:-
 Stavby: malý skleník rozmerov 1,90*1,90 m bez ukotvenia v zemi

Pozemky: -

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.63 na parc. KN č.601/5

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je samostatne stojaca stavba rodinného domu so s.č.63 s prízemím i s poschodím. Stavba RD je postavená na parc.č.601/5.

Stavebnotechnický popis je bližšie uvedený v popise jednotlivých podlaží.

Dispozičné riešenie jednotlivých podlaží je nasledovné.

prízemie - 1.N.P

Dispozičné riešenie pozostáva z verandy, spojovacej chodby - 2 x, samostatného WC, kuchyne - 2 x, špajze, kúpeľne, pracovne a izby.

poschodie - 2.N.P

Dispozične pozostáva zo 4-och izieb, lódzie, priestoru schodiska s chodbou, kúpelne a samostatného WC.

Dom má vytvorené dva vchody s rozdelením domu so samostatným užívaním jednotlivých miestností vzájomne, neprepojených pre nerušené užívanie dvoch rodín. Dom má však iba jedno meranie pre energie - elektriny, plynu, vody, spoločné ÚK i s plynovým kotlom.

Reálna delba nebola urobená ako i zápis o byt. jednotkách v LV chýba a tak o samostatných byt. jednotkách sa nedá technicky ani právne uvažovať. Jedná sa teda o vytvorený priestor so zamurovaním niektorých dverí, osadením okien so zmenou účelu užívania pôv. miestností pre nerušené užívanie dvoch rodín ktoré je spojené s rokom 2005.

Počas životnosti v posledných rokoch bolo urobené osadenie kuchynskej linky i s jej vybavením v kuchyni situovanej do ulice v časti prízemia.

Vek stavby spája s rokom 1980. Kolaudačné rozhodnutie stavby nebolo predložené. Bolo však predložené iba stavebné povolenie vydané ONV, Bratislava -vidiek, OV a ÚP pod č.j.Výst.3133/77 zo dňa 3.VI-1977 kde sa uvádza najneskoršie dokončenie stavby v roku 1980. Uvažujem teda že predmetná stavba sa stala užívania schopnou v roku 1980 na základe údajov uvedeného v rozhodnutí o vydaní s.č. kde sa uvádza kolaudačné rozhodnutie vydané ONV Bratislava, OV a ÚP zo dňa 10.1980 pod č.j.4135/80.

Vek stavby je potom k roku vypracovania zn.posudku 41 rokov. Mimoriadne deštrukčné zmeny v základových konštrukciách resp. v obvodovom murive nie sú uvedené a údržba stavby je primeraná veku a kvalite vyhotovenia stavby. Životnosť stavby určujem 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 Metodiky ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k 1. 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. Nadzemné podlažie

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm; deliace konštrukcie - tehlové (pričkovky,
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - tvrdé drevo- (jedno schodisko je z mäkkého dreva so stupňami a druhé je samonosné)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit - 3 x nad 2/3 iny; obklady fasád - 1 x nad 2/3 iny obklady keramické,
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné hladké; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpelne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)- 2 x- sú to osadené špeciálne obkladové dosky;
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny gumové, z PVC, lino; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - sporák plynový s elektrickou rúrou; - umývačka riadu (zabudovaná); - odsávač pár - 2 x; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové 1 +1; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) 3,05 m + 4,90 m;
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová jednoduchá; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla - 1 x; - pákové nerezové-2 x; záchod - splachovací bez umývadla- 1 x;
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...); - lokálne - na tuhé palivá obyčajné- 1 ks;
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - kotol ústredného vykurovania
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie;
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením

7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195
15	Obklady fasád	
	15.1.e obklady keramické, obklady drevom nad 2/3	115
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
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)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svetiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6080

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septíka	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.7 odsávač pár (2 ks)	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	60
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (7.95 bm)	437
37	Vnútorne vybavenie	

	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	30
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1972

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Polozka	Hodnota
4	Murivo	
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	520
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
9	Ploché strechy	
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335
11	Krytiny na plochých strechách	
	11.5 z asfaltových natavovaných pásov	180
13	Klamlarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
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)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480

25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	4845

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
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 (1 ks)	20
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	Spolu	275

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 m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6080 + 1972 * 0,998)/30,1260$	267,15
2. NP	$(4845 + 275 * 0,943)/30,1260$	169,43

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	41	59	100	41,00	59,00
2. NP	1980	41	59	100	41,00	59,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1980		
Východisková hodnota	$267,15 \text{ €/m}^2 * 120,24 \text{ m}^2 * 2,558 * 0,95$	78 059,95
Technická hodnota	$59,00\% \text{ z } 78 059,95$	46 055,37
2. NP z roku 1980		
Východisková hodnota	$169,43 \text{ €/m}^2 * 127,29 \text{ m}^2 * 2,558 * 0,95$	52 409,35

Technická hodnota	59,00% z 52 409,35	30 921,52
-------------------	--------------------	-----------

VÝHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	78 059,95	46 055,37
2. nadzemné podlažie	52 409,35	30 921,52
Spolu	130 469,30	76 976,89

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Hospodárska budova na p.č.601/6

POPIS STAVBY

Stavba hospodárskej budovy je postavená v časti dvora na parc. KN č.601/6 s dispozíciou 3-och miestností v prízemí a v suteréne s jednou skladovou miestnosťou. V prízemí sa nachádza miestnosť príručnej dielne, kúpeľne a izby. Konštrukčne je stavba zhotovená so stavebnotechnickým popisom v časti prízemnia uvedenom.

K predmetnej stavbe bol priložený doklad kde sa píše o urobení prístavby hospodárskej budovy vydané MNV v Kostolišti zo dňa 29.3.1981. S touto vekovou hranicou uvažujem že predmetná stavba sa stala i užívania schopnou. Vek stavby je potom k roku vyhotovenia zn.posudku 40 rokov. $2021-1981=40$ rokov.

Stavba je bez mimoriadnych deštruktívnych 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.

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 (koč) 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. Podzemné podlažie

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie;
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov;
- Rozvod studenej vody;
- Schodisko - mäkké drevo bez podstupníc
- Výplne otvorov - okná - jednoduché drevené alebo oceľové;
- Podlahy - betónová hrubá;
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty;

1. Nadzemné podlažie

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 podhladom
- Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit, vápenná štuková omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením

- Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter; - vodorovná izolácia
- Vnútorné vybavenie - nie je -(chýba osadené umývadlo s batériou)
- Vnútorné rozvody kanalizácie - z kúpeľne, práčovne
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická - poistkové automaty
- Vnútorné vybavenie - kozubové teleso s otvoreným ohniskom

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
1. PP	1981	1,2*(3,70*3,90)	17,32	18/17,32=1,039
1. NP	1981	4,64*8,85	41,06	18/41,06=0,438

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m			
	1.2 bez zvislej izolácie	205	100	205,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830	100	830,0
4	Stropy			
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565	100	565,0
11	Schodisko (podľa materiálu nástupnice)			
	11.7 mäkké drevo bez podstupnic	330	100	330,0
13	Okná			
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65	100	65,0
14	Podlahy			
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145	100	145,0
16	Rozvod vody			
	16.2 len studenej	25	100	25,0
18	Elektroinštalácia			
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215	100	215,0
	Spolu	2380		2380,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
-----	---------	---------	-------------	---------

2	Zaklady 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			
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310	100	310,0
8	Klamlarske konštrukcie			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	100	100,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370	100	370,0
10	Vnútorňa úprava povrchov			
	10.2 vápenná hladká omietka	185	100	185,0
12	Dvere			
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150	100	150,0
13	Okná			
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80	100	80,0
14	Podlahy			
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185	100	185,0
	14.7 vodorovná izolácia	50	100	50,0
18	Elektroinštalácia			
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270	100	270,0
	Spolu	4405		4405,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia			
	23.2 z kúpeľne, práčovne (1 ks)	45	100	45,0
25	Vnútorňé vybavenie			
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70	0	0,0
	25.8 kuchynský sporák na tuhé palivo (1 ks)	305	100	305,0
	Spolu	420		350,0

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 m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. PP	$(2380 + 0) / 30,1260$	$(2380 + 0 * 1,039) / 30,1260$	79,00	79,00
1. NP	$(4405 + 420) / 30,1260$	$(4405 + 350) / 30,1260$	152,33	151,31

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1981	40	40	80	50,00	50,00
1. NP	1981	40	40	80	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1981		
Východisková hodnota	79,00 €/m ² *17,32 m ² *2,558*0,95	3 325,06
Technická hodnota	50,00% z 3 325,06	1 662,53
1. NP z roku 1981		
Východisková hodnota	152,33 €/m ² *41,06 m ² *2,558*0,95	15 199,47
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	151,31 €/m ² *41,06 m ² *2,558*0,95	15 097,70
Technická hodnota	50,00% z 15 097,70	7 548,85

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	3 325,06	3 325,06	1 662,53
1. nadzemné podlažie	15 199,47	15 097,70	7 548,85
Spolu	18 524,53	18 422,76	9 211,38

Dokončenosť stavby: $(18\,422,76\text{€} / 18\,524,53\text{€}) * 100\% = 99,45\%$

2.2.2 Prístrešok na parc.č. 601/2**POPIS STAVBY**

Stavba prístrešku je postavená v časti dvora na parc. KN č.601/2 s dispozíciou jednej miestnosti. Konštrukčne je stavba zhotovená so stavebnotechnickým popisom v časti prízemia uvedenom. Doklady o veku stavby neboli predložené a tak vek stavby spájam na základe konštrukčného vyhotovenia a tech. stavu s rokom 1999 kedy bolo urobené i oplatenie, pretože predmetná stavba je súčasťou oplatenia. Vek stavby je potom k roku vyhotovenia zn.posudku 22 rokov. 2021-1999= 22 rokov.

Stavba je bez mimoriadnych deštruktívnych zmien v základových a v nosných konštrukciách. Údržba stavby je primeraná veku a kvalite vyhotovenia stavby. Životnosť stavby vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie, ako i údržbu určujem na 35 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 1. 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 základy pod stĺpikmi
- Zvislé nosné konštrukcie - kovová kostra alebo stĺpiky s plechovým plášťom
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

ID	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1999	1,60*2,10	3,36	18/3,36=5,357

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Položka	Hodnota
2. Základy a podmurovka	
2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3. Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
3.5 drevené stĺpkové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5. Krov	
5.3 pultové	545
6. Krytina strechy na krove	
6.1.c plechová pozinkovaná	760
Spolu	2095

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 m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2095 + 0 * 5,357)/30,1260$	69,54

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1999	22	13	35	62,86	37,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$69,54 \text{ €/m}^2 * 3,36 \text{ m}^2 * 2,558 * 0,95$	567,80
Technická hodnota	$37,14\% \text{ z } 567,80$	210,88

2.2.3 Prístrešok na skladovanie dom. náradia na parc.č. 601/2

POPIS STAVBY

Stavba prístrešku je postavená je postavený u hosp. stavby v časti dvora na parc. KN č.601/2 s dispozíciou jednej miestnosti. Konštrukčne je stavba zhotovená so stavebnotechnickým popisom v časti prízemia uvedenom.

Doklady o veku stavby neboli predložené a tak vek stavby spájam na základe konštrukčného vyhotovenia a tech. stavu s rokom 1981 kedy sa stala užívania schopnou i susedná hosp. stavby. 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. Údržba stavby je primeraná veku a kvalite vyhotovenia stavby. Životnosť stavby vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie, ako i údržbu určujem na 50 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 ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k 1. 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 základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi;
- Zvislé nosné konštrukcie - kovová kostra alebo stĺpiky so sklolaminátovým opláštením;
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - (azbestocementové vlnovky uvažujem) sú sklolaminátové dosky;
- Úpravy vonkajších povrchov - nátery;
- Úpravy vnútorných povrchov - nátery;
- Výplne otvorov - dvere - oceľové s výplňou sklolaminátové dosky;
- 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 [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1981	2,70*3,90	10,53	18/10,53=1,709

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 stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	

3	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
3	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútorňa úprava povrchov	
	10.4 nátery	65
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	2130

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 m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2130 + 0 * 1,709)/30,1260$	70,70

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	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$70,70 \text{ €/m}^2 * 10,53 \text{ m}^2 * 2,558 * 0,95$	1 809,14
Technická hodnota	$20,00\% \text{ z } 1\,809,14$	361,83

2.2.4 Plot odd. pozemok v čele pozemku

Predmetom ocenenia je plot situovaný v čele pozemku i v predzáhradke od suseda. Plot je zhotovený na betónových základových konštrukciách i s podmúrovkou a vrchnou konštrukciou plotu zhotovenej s murovaním plotových tvárnic s hrúbkou do 20 cm. Celková dĺžka plotu je 15,42 a s výškou výplne 0,92 m. Pohľadová plocha výplne je potom 14,18 m². Do plotu sú osadené plotové vráta a vráta kovovej konštrukcie s kovovou výplňou.

Vek plotu určujem na 41 rokov. Životnosť určujem na 50 rokov na základe technického stavu a konštrukčného vyhotovenia.

Východiskovú hodnotu (V_h)-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

-prípočítaním 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	15,42m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	15,42m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	14,19m ²	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $1,45+0,85+3,35+1,15+4,57+4,05 = 15,42 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $15,42 \cdot 0,92 = 14,19 \text{ m}^2$
 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 [rök]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot odd. pozemok v čele pozemku	1980	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(15,42 \text{ m} \cdot 53,98 \text{ €/m} + 14,19 \text{ m}^2 \cdot 25,06 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 2,558 \cdot 0,95$	3 806,05
Technická hodnota	$18,00 \% \text{ z } 3 806,05 \text{ €}$	685,09

2.2.5 Plot odd. pozemok od suseda z pravej strany časť 1

Predmetom ocenenia je plot situovaný u pravej strany od suseda s označením ako časť 1. Plot je zhotovený z kovových stĺpikov i s vytvorenými betónovými prahmi medzi nimi ako i s vrchnou konštrukciou plotu zhotovenej z kovových stĺpikov i s prichytenou výplňou ku ktorej je uchytených plech pozinkovaný. Celková dĺžka plotu je 17,95 m a s výškou výplne 2,0 m a 1,90 m. Pohľadová plocha výplne je potom 35,33 m².

Vek plotu určujem na 22 rokov. Životnosť určujem na 40 rokov.

východiskovú hodnotu (Vh)-vypočítam ako
 - násobok dĺžky podmurovky a základov plotu v metroch s príslušnou hodnotou RÚ podľa prílohy č.6
 - násobku pohľadovej plochy výplne plotu v m² s príslušnou hodnotou rozpočtového ukazovateľa podľa prílohy č.6
 - pripočítaním hodnoty vrát a vrátok, podľa prílohy č.6.
 Východiskovú hodnotu (Vh), upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,558 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

	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpikmi	17,95m	225	7,47 €/m
	Spolu:			7,47 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	35,33m ²	611	20,28 €/m

Dĺžka plotu: 12,25+5,70 = 17,95 m
 Pohľadová plocha výplne: 12,25*2,0+5,70*1,90 = 35,33 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: kcú = 2,558
 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 od suseda z pravej strany časť 1	1999	22	18	40	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(17,95m * 7,47 €/m + 35,33m^2 * 20,28 €/m^2) * 2,558 * 0,95$	2 066,99
Technická hodnota	45,00 % z 2 066,99 €	930,15

2.2.6 Plot odd. pozemok od suseda z pravej strany časť 2

Predmetom ocenenia je plot situovaný z pravej strany od suseda s označením ako v časti 2. Plot je zhotovený na betónových základových konštrukciách i s podmurovkou a vrchnou konštrukciou plotu zhotovenej z kovových stĺpikov a z prichyteného drôteného pletiva. Celková dĺžka plotu je 12 m a s výškou výplne 1,65 m. Pohľadová plocha výplne je potom 19,80 m². Konštrukčne je zhotovený z kovových stĺpikov a s vytvorenými betónovými prahmi medzi nimi. Vek plotu určujem na 22 rokov. 2021-1999= 21 rokov. Životnosť určujem na 40 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (Vh), upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,558 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 stĺpkami	12,00m	225	7,47 €/m
	Spolu:			7,47 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	19,80m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 12 m
 Pohľadová plocha výplne: 12*1,65 = 19,80 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: kcú = 2,558
 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 od suseda z pravej strany časť 2	1999	22	18	40	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(12,00m * 7,47 €/m + 19,80m^2 * 12,61 €/m^2) * 2,558 * 0,95$	824,58
Technická hodnota	45,00 % z 824,58 €	371,06

2.2.7 Studňa na parc.č.601/2

Studňa kopaná s hĺbkou 10 m umiestnená v časti predzáhradky s priemerom 900 mm. Vek studne určujem odhadom na 41 rokov. 2021-1980= 41 rokov. Uvažujem teda, že stavba studne bola vyhlbená v roku 1981 spolu so stavbou rod. domu. 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 2,558 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 10 m

Príemer: 900 mm
 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]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stúžňa na parc.č.601/2	1980	41	59	100	41,00	59,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m}) \cdot 2,558 \cdot 0,95$	2 803,12
Technická hodnota	$59,00 \% \text{ z } 2\,803,12 \text{ €}$	1 653,84

2.2.8 spevnené plochy betónové

Predmetom ocenenia sú spevnené plochy v časti dvora i okolo domu s plochou 41,84 m². Uvažujem, že prípojka bola realizovaná v roku 1990. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 31 rokov. 2021-1990= 31 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 35 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 (k_{cu}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,558 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (k_m) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 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:

$1,15 \cdot 10,75 + 1,30 \cdot 3,0 + 2,90 \cdot 2,90 + 1,10 \cdot 1,20 + 0,90 \cdot 10,75 + 1,20 \cdot 3,50 + (0,80 + 1,70)/2 \cdot 0,90 + 0,85 \cdot 1,0 = 41,84 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

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	1990	31	4	35	88,57	11,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$41,84 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,558 * 0,95$	877,46
Technická hodnota	11,43 % z 877,46 €	100,29

2.2.9 vonkajšie schody zo zam. dlažby

Predmetom ocenenia sú vonkajšie schody s uložením na teréne s uložením na teréne zo zámkovej dlažby s počtom stupňov 3 ks a s dĺžkami stupňov po 1,05 m. Uvažujem že vonkajšie schody boli realizované v roku 1995. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 26 rokov. 2021-1995= 26 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 40 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 2,558 a 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 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $3*1,05 = 3,15 \text{ bm}$ stupňa
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 [%]
vonkajšie schody zo zam. dlažby	1995	26	14	40	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,15 \text{ bm}$ stupňa * $7,14 \text{ €/bm}$ stupňa * $2,558 * 0,95$	54,66
Technická hodnota	35,00 % z 54,66 €	19,13

2.2.10 spevnené plochy zo zámkovej dlažby

Predmetom ocenenia sú spevnené plochy zhotovené zo zámkovej dlažby s uložením do piesku o ploche 16,50 m². Uvažujem že vonkajšia úprava bola realizovaná v roku 1995. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 26 rokov. 2021-1995= 26 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 40 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 2,558 a 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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $1,10 \cdot 15 = 16,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 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

zov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	1995	26	14	40	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

zov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,558 \cdot 0,95$	585,81
Technická hodnota	35,00 % z 585,81 €	205,03

2.2.11 vonkajšie schody umožňujúce vstup do domu z dvora

Predmetom ocenenia sú vonkajšie schody umožňujúce vstup do stavby RD z dvora. Počet stupňov je 4 ks s dĺžkami stupňov po 1,25 m. Uvažujem že vonkajšia úprava bola realizovaná v roku 1980. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 41 rokov. $2021-1980 = 41$ rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 50 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,558 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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $4 \cdot 1,25 = 5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 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 [%]
vonkajšie schody umožňujúce vstup do domu z dvora	1980	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,558 * 0,95$	177,52
Technická hodnota	$18,00 \% \text{ z } 177,52 \text{ €}$	31,95

2.2.12 prípojka vody z verejného rozvodu

Predmetom ocenenia je prípojka vody s napojením z verejného rozvodu s následným vedením cez VŠ v časti predzáhradky a tak vstupujúca do stavby RD. Bod napojenia je so vzdialenosťou 8 m od čelného oplozenia a dĺžka v predzáhradke je 4 m. Uvažujem že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1980. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 41 rokov. $2021-1980=41$ rokov. Predpokladaná životnosť je určená 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 2,558 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: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $8,0+4 = 12 \text{ bm}$
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 z verejného rozvodu	1980	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,558 * 0,95$	1 209,90
Technická hodnota	$18,00 \% \text{ z } 1 209,90 \text{ €}$	217,78

2.2.13 prípojka elektriny do stavby RD

Predmetom ocenenia je prípojka elektriny na 380 V s dĺžkou 23 v uličnom pásme. Uvažované je vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1980. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 41 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 50 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 2,558 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky USI 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: $8,86 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $23+4 = 27 \text{ bm}$
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

Zov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka elektriny do stavby RD	1980	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Zov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,558 * 0,95$	969,10
Technická hodnota	$18,00 \% \text{ z } 969,10 \text{ €}$	174,44

2.2.14 prípojka plynu

Predmetom ocenenia je prípojka plynu s dĺžkou 7,0 m. Bod napojenia je 3 m od čelného oplotenia s následným prechodom predzáhradkou v dĺžke 4 m. Uvažujem že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1980. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 41 rokov. 2021-1980= 41 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 50 rokov.

Východisková hodnota (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 2,558 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky USI 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: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: $3+4 = 7 \text{ bm}$
 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 plynu	1980	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,558 * 0,95$	240,02
Technická hodnota	$18,00 \% \text{ z } 240,02 \text{ €}$	43,20

2.2.15 kanalizačná prípojka z domu

Predmetom ocenenia je kanalizačná prípojka s celkovou dĺžkou 37 m z PVC potrubia s priemerom 110 mm.

Uvažujem že vonkajšia úprava bola realizovaná v roku 2006. Bod napojenia je 5 m od čelného oplotenia nasledným vedením dvorom s rozvetvením sa do 2 och vetiev. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku potom 15 rokov. 2021-2006= 15 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 80 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 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: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: $5+23+9 = 37 \text{ bm}$
 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

Název	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Malizačná prípojka z	2006	15	65	80	18,75	81,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Název	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$37 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,558 * 0,95$	2 551,75
Technická hodnota	$81,25 \% \text{ z } 2 551,75 \text{ €}$	2 073,30

2.2.16 vodomerná šachta

Predmetom ocenenia je betónová VŠ s osadením v predzáhradke s vypočítanou kubatúrou 2,44 m³ o.p. Vek vonkajšej úpravy spájam s rokom 2006. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 15 rokov. 2021-2006= 15 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 50 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,558 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 re ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,30 * 1,50 * 1,25 = 2,44 \text{ m}^3 \text{ OP}$
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

Název	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta	2006	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Název	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,44 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,558 * 0,95$	1 507,68
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 1 507,68 \text{ €}$	1 055,38

2.2.17 spevnené plochy z betónovej dlažby

Predmetom ocenenia sú spevnené plochy z bet. dlažby s uložením do piesku o ploche 10,24 m². Uvažujem že prípojka bola realizovaná v roku 2018. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 3 roky. 2021-2018= 3 roky. Predpokladaná životnosť určujem na 40 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 2,558 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: 8.3. Plochy s povrchom dlaždeným - betónovým
Položka: 8.3.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $0,4 \cdot 0,40 \cdot 64 = 10,24 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
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 z betónovej dlažby	2018	3	37	40	7,50	92,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,24 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,558 \cdot 0,95$	181,65
Technická hodnota	$92,50 \% \text{ z } 181,65 \text{ €}$	168,03

2.2.18 spevnené plochy betónové

Predmetom ocenenia sú spevnené plochy zhotovené z bet. dlažby o ploche 47,34 m². Uvažujem že prípojka bola realizovaná v roku 2016. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 5 rokov. 2021-2016= 5 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 25 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,558 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

m2. Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 m 3 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 sobí Podlažka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

ý je Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 m) - Počet merných jednotiek: $3,70 \cdot 2,75 + 1,15 \cdot 2,75 + 3,80 \cdot 5,0 + 0,75 \cdot 8 + 3 \cdot 3 = 47,34 \text{ m}^2$
 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	2016	5	20	25	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$47,34 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,558 \cdot 0,95$	992,80
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 992,80 \text{ €}$	794,24

2.2.19 pergola

Predmetom ocenenia je pergola s osadením za hospodárskou stavbou realizovaná svojpomocne bez zadlávania spojených prvkov z drevenej konštrukcie. Uvažujem že pergola bola realizovaná v roku 2016. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 5 rokov. 2021-2016= 5 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 20 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 2,558 a koeficientom vyjadrujúci územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky USI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Pergola
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 22. Pergola
 Bod: 22.1. Ocel'. alebo drev. stĺpiková konštr. do bet. pätiiek s drev. rošt. výplňou stropu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1870/30,1260 = 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $2,70 \cdot 2,57 = 6,94 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 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 [%]
pergola	2016	5	15	20	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,94 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,558 * 0,95$	1 046,80
Technická hodnota	$75,00 \% \text{ z } 1\,046,80 \text{ €}$	785,10

2.2.20 záhonové obrubníky

Predmetom ocenenia sú záhonové obrubníky vytvárajúc lemy okolo spevnených alebo voľne vytvorených plochy s dĺžkou 56 m. Uvažujem že vonkajšia úprava bola realizovaná v roku 2016. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 5 rokov. $2021-2016 = 5$ rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 35 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 2,558 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Obrubníky
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 28. Obrubníky
Bod: 28.4. Obrubník záhonový

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $145/30,1260 = 4,81 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $22+20+14 = 56 \text{ bm}$
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 [%]
záhonové obrubníky	2016	5	30	35	14,29	85,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$56 \text{ bm} * 4,81 \text{ €/bm} * 2,558 * 0,95$	654,57
Technická hodnota	$85,71 \% \text{ z } 654,57 \text{ €}$	561,03

2.2.21 prípojka elektriny do hosp. stavby

Predmetom ocenenia je vzdušná káblová prípojka elektriny na 380 V s odhadovanou dĺžkou 5 m. Uvažujem že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1981. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 40 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 50 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,558 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.q) káblková prípojka vzdušná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $390/30,1260 = 12,95 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $7,77 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5 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 elektriny do hosp. stavby	1981	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * (12,95 \text{ €/bm} + 0 * 7,77 \text{ €/bm}) * 2,558 * 0,95$	157,35
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 157,35 \text{ €}$	31,47

2.2.22 domáca vodáreň

Predmetom ocenenia je domáca vodáreň o objeme 30L. Uvažujem že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2012. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 9 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 25 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 (k_{cu}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,558 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: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
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	2012	9	16	25	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 K_s \cdot 220,74 \text{ €/Ks} \cdot 2,558 \cdot 0,95$	536,42
Technická hodnota	64,00 % z 536,42 €	343,31

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.63 na parc. KN č.601/5	130 469,30	76 976,89
Drobné stavby		
Hospodárska budova na p.č.601/6	18 422,76	9 211,38
Prístrešok na parc.č. 601/2.	567,80	210,88
Prístrešok na skladovanie dom. náradia na parc.č. 601/2	1 809,14	361,83
Ploty		
Plot odd. pozemok v čele pozemku	3 806,05	685,09
Plot odd. pozemok od suseda z pravej strany časť 1	2 066,99	930,15
Plot odd. pozemok od suseda z pravej strany časť 2	824,58	371,06
Studňa na parc.č.601/2	2 803,12	1 653,84
Vonkajšie úpravy		
spevnené plochy betónové	877,46	100,29
vonkajšie schody zo zam. dlažby	54,66	19,13
spevnené plochy zo zámkovej dlažby	585,81	205,03
vonkajšie schody umožňujúce vstup do domu z dvora	177,52	31,95
prípojka vody z verejného rozvodu	1 209,90	217,78
prípojka elektriny do stavby RD	969,10	174,44
prípojka plynu	240,02	43,20
kanalizačná prípojka z domu	2 551,75	2 073,30
vodomerná šachta	1 507,68	1 055,38
spevnené plochy z betónovej dlažby	181,65	168,03
spevnené plochy betónové	992,80	794,24
pergola	1 046,80	785,10
záhonové obrubníky	654,57	561,03
prípojka elektriny do hosp. stavby	157,35	31,47
domáca vodáreň	536,42	343,31
Celkom:	172 513,23	97 004,80

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Stavba rod. domu so s.č.63 sa nachádza v bežnej zástavbe IBV v obci s vyhovujúcou dostupnosťou do centra obce.

Okresného mesta Malacky je obec vzdialená približne 3,8 km (centrum obce a mesta) a dopravné spojenie je s autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne 5 min. Vzdialenosť do Bratislavy je 40 km dobrým diaľničným prístupom v trase cez Malacky.

Občianska vybavenosť zodpovedá obciam do 5 000 obyvateľov. V obci je MŠ, obecný úrad, pošta, kultúrny dom, obchod s potravinami a s rozličným tovarom, pohostinstvo ako i rozšírené podnikateľské služby obyvateľstvu a tak uvažujem v položke občianskej vybavenosti o stupeň vyššie. Zdravotnícke služby z hľadom na vynikajúcu dostupnosť sú v okresnom meste Malacky.

V predmetnej lokalite sú vybudované z inžinierskych sietí elektrické rozvody, vodovod, plynovod i kanalizácia.

Orientácia obytných miestností je prevažne určená do JV 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.

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 Kostolište určujem koeficient predajnosti 0,35, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je rozpätie od 0,2-0,3 pre ostatné obce.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

trieda	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 diferenciácie:

číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{pol}	Váha V _i	Výsledok K _{pol} * V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,350	13	4,55
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,700	8	5,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľností objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	7,35
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,700	6	4,20
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,700	10	7,00

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 JZ - JV	II.	0,700	5	3,50
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, alebo autobus	IV.	0,193	7	1,35
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 bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľností bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	0,700	20	14,00
	Spolu			180	106,04

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 106,04 / 180$	0,589
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 97\,004,80 \text{ €} * 0,589$	57 135,83 €

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

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

kde

M-výmera pozemkov v m²

VŠH_{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}Eur/m²

g./ Ostatné obce do 5000 obyvateľov3,32.-Eur, kde patrí aj obec Kostolište, avšak vzhľadom na predajnosť určujem základnú sadzbu z hlavného mesta Bratislavy a to 70% zo 66,39.-Eura/m².

Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne v intraviláne obce Kostolište v bežnej zástavbe IBV s kultúrou a s využitím ako zast.plocha a dvor. Na parc.č.601/5 je postavená stavba RD so s.č.63, na parc.č. 601/6 je postavená hospodárska budova a parc.č. 601/2 je dvorom. V predmetnej lokalite je vybudované okrem elektrickej inštalácie, vodovod, plynovod, ako i kanalizačný rozvod.

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

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

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

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
601/2	zastavaná plocha a nádvorie	365,00	1/1	365,00
601/5	zastavaná plocha a nádvorie	120,00	1/1	120,00
601/6	zastavaná plocha a nádvorie	41,00	1/1	41,00
Spolu výmera				526,00

Obec:

Kostolište

Východisková hodnota:

V_{Hmj} = 75,00% z 66,39 €/m² = 49,79 €/m²

Označenie koeficientu	a názov	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie		4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
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	1,05
k _d koeficient dopravných vzťahov		2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k _p koeficient funkčného využitia územia		3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku		4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov		3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,00
k _r		0. nevyskytuje sa	1,00

koeficient faktorov	redukujúcich		
------------------------	--------------	--	--

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,9144
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 49,79 \text{ €/m}^2 * 1,9144$	95,32 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 601/2	$365,00 \text{ m}^2 * 95,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	34 791,80
parcely č. 601/5	$120,00 \text{ m}^2 * 95,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	11 438,40
parcely č. 601/6	$41,00 \text{ m}^2 * 95,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 908,12
Spolu		50 138,32

3.2.1.2 záhrada**POPIS**

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

kde

M - výmera pozemkov v m²

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

$VŠH_{mj} - V_{H_{mj}} * k_{pd}$ (Eur/m²),

kde

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

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

Eur/m²

V_{H_{mj}}

g./ Ostatné obce do 5000 obyvateľov3,32.-Eur, keď
 patrí aj obec Kostolište, avšak vzhľadom na predajnosť určujem základnú sadzbu z hlavného mest
 Bratislavy a to 70% zo 66,39.-Eura/m².

Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne v intraviláne obce Kostolište v bežnej zástavbe IBV s kultúro
 a s využitím ako záhrada.

V predmetnej lokalite je vybudované okrem elektrickej inštalácie, vodovod, plynovod, ako i kanalizačn
 rozvod.

k_{pd} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu
 $k_{pd} = K_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r$ (-), 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_p je koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,0)
- k_i je koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)
- k_z je koeficient zvyšujúcich faktorov (1,0-3,0)
- k_r je koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
601/4	záhrada	258,00	1/1	258,00

Obec:

Kostolište

Východisková hodnota:

$V_{H_{mj}} = 75,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 49,79 \text{ €/m}^2$

znacenie koeficientu	a názov	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient situácie	všeobecnej	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
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 vzťahov	dopravných	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
kf koeficient využitia územia	funkčného	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
ki koeficient infraštruktúry pozemku	technickej	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
kz koeficient faktorov	povyšujúcich	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,00
kr koeficient faktorov	redukujúcich	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,10 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,9144
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 49,79 \text{ €/m}^2 * 1,9144$	95,32 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 601/4	$258,00 \text{ m}^2 * 95,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	24 592,56
Spolu		24 592,56

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č.63 na parc. KN č.601/5		0,00	127,29	2
Hospodárska budova na p.č.601/6		0,00	41,06	2
Prístrešok na parc.č. 601/2		0,00	3,36	1
Prístrešok na skladovanie dom. náradia na parc.č. 601/2		0,00	10,53	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavaná plocha a nádvorie	601/2	365,00
zastavaná plocha a nádvorie	601/5	120,00
zastavaná plocha a nádvorie	601/6	41,00
záhrada	601/4	258,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.63 na parc. KN č.601/5	45 339,39
Drobné stavby	
Hospodárska budova na p.č.601/6	5 425,50
Prístrešok na parc.č. 601/2	124,21
Prístrešok na skladovanie dom. náradia na parc.č. 601/2	213,12
Ploty	
Plot odd. pozemok v čele pozemku	403,52
Plot odd. pozemok od suseda z pravej strany časť 1	547,86
Plot odd. pozemok od suseda z pravej strany časť 2	218,55
Studňa na parc.č.601/2	974,11
Vonkajšie úpravy	
spevnené plochy betónové	59,07
vonkajšie schody zo zam. dlažby	11,27
spevnené plochy zo zámkovej dlažby	120,76
vonkajšie schody umožňujúce vstup do domu z dvora	18,82
prípojka vody z verejného rozvodu	128,27
prípojka elektriny do stavby RD	102,75
prípojka plynu	25,44
kanalizačná prípojka z domu	1 221,17
vodomerná šachta	621,62
spevnené plochy z betónovej dlažby	98,97
spevnené plochy betónové	467,81
pergola	462,42

záhonové obrubníky	330,45
pripojka elektriny do hosp. stavby	18,54
domáca vodáreň	202,21
Spolu stavby	57 135,83
Pozemky	
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 601/2 (365 m ²)	34 791,80
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 601/5 (120 m ²)	11 438,40
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 601/6 (41 m ²)	3 908,12
záhrada - parc. č. 601/4 (258 m ²)	24 592,56
Spolu pozemky (784,00 m²)	74 730,88
Všeobecná hodnota celkom	131 866,71
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	132 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstotridsaťdvatisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na záložne právo banky s výkonom dobrovoľnej dražby ako i nar. neodkl. opatrenia vydaného OS v Malackách.

V Zlatých Moravciach, dňa 08.07.2021



Ing. Rajnoha Ľubomír

IV. PRÍLOHY

- 1-2. Objednávka dražobnej spoločnosti U9a.s, Zelinárska 6, Bratislava na vypracovanie zn.posudku na stavbu RD so s.č.63 na parc.KN č.601/5 s príslušenstvom a pozemkami parc.KN č.601/2, 601/4, 601/5 a 601/6 nachádzajúcich sa v k.ú.Kostolište, obec Kostolište k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.
- 3-4. Výpis z listu vlastníctva č.778, k.ú Kostolište vyhotovený cez katastrálny portál, zo dňa 01.07.2021.
5. Informatívna kópia z mapy, vyhotovená cez katastrálny portál, zo dňa 1 júla 2021.
- 6-7. Stavebné povolenie vydané ONV, Bratislava -vidiek, OV a ÚP zo dňa 3.VI-1977 pod č.j.Výst.3133/77.
8. Listina o určení s.č. stavby RD vydané obcou Kostolište zo dňa 10.4.2003 pod č.j.5/2003
9. Povolenie výstavby hospodárskej budovy MNV v Kostolišti zo dňa 29.3.1981.
10. Pôdorys prízemí a poschodia.
- 11-13. Fotodokumentácia.



U9, a.s.
Zelnárska 6
821 08 Bratislava

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

na
5 a

Ing. Ľubomír Rajnoha

V Bratislave, dňa 14.06.2021

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 nehnuteľností:

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 778	Okres: Malacky Obec: Kostolište Katastrálne územie: Kostolište	Okresný úrad – katastrálny odbor Malacky	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
601/2	Zastavaná plocha a nádvorie	365	
601/4	Záhrada	258	
601/5	Zastavaná plocha a nádvorie	120	
601/6	Zastavaná plocha a nádvorie	41	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
63	601/5	Rodinný dom	Rodinný dom

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

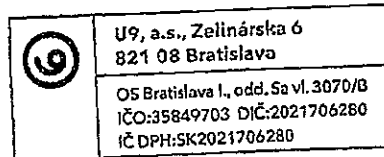
Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Vladimír Kašša	a a Andrea Kaššová.
Sídlo, resp. bydlisko:	Obaja bytom!	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:		

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 02.07.2021 o 09:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresy zp@u9.sk a david.harmaniak@u9.sk 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 stanovujúcej všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



U9, a.s.
Mgr. David Harmaniak

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky



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

Vytvorené cez katastrálny portál

Kraj: Malacky
Obec: KOSTOLIŠTE
Katastrálne územie: Kostolište

Dátum vyhotovenia: 01.07.2021
Čas vyhotovenia: 20:20:57

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 778

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.
601/ 2	365	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
601/ 4	258	záhrada	4	1		
601/ 5	120	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
601/ 6	41	zastavaná plocha a nádvorie	99	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

99 - Pozemok využívaný podľa druhu 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

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
63	601/ 5	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 Kašša Vladimír

a Andrea Kaššová

1 / 1

Kostolište, č. 63, SR

Dátum narodenia :

Dátum narodenia :

Poznámka

P-234/19: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 formou dobrovoľnej dražby - 519/19

Poznámka

P-116/2021: Nariadenie neodkladného opatrenia - Okresný súd Malacky, sp.zn. 4C/1/2021 - povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnosti - pozemok C KN parc. č. 601/2, 601/4, 601/5, 601/6, rodinný dom so súpis. č. 63 na parc. č. C KN parc. č. 601/5. - 185/21

Poznámka

P-164/21: Na OS Malacky bol prijatý návrh na začatie konania v právnej veci navrhovateľa Slovenská sporiteľňa, a.s. proti odporcovi Vladimír Kašša pod spis. zn. 32Csp/1/2020 a návrh začatie konania v právnej veci navrhovateľa Vladimír Kašša proti odporcovi Slovenská sporiteľňa, a.s. žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu pod spis.zn. 31C/5/2020. - 257/21

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-3366/03 - 94/03

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, na zabezpečenie úveru č. 5022306003 podľa zmluvy č. V 4938/11, právop. 24.01.2012. Predmetom záj. práva je parc.č. 601/2, 601/4, 601/5, 601/6 a rod.dom so súp.č. 63 na parc.č. 601/5. - 19/12

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

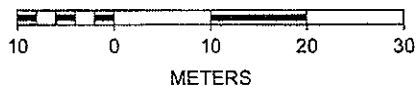
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Malacky
Obec: KOSTOLIŠTE
Katastrálne územie: Kostolište

štvrtok 1. júla 2021 20:23



SCALE 1 : 751



LISTINA
o určení (~~zmeny, zmeny~~) súpisného (~~orientačného~~) čísla

obec (mesto) Kostolište okres Malacky kraj Bratislavský
číselný kód obce 508 012 číselný kód okresu 106 číselný kód kraja

číslo: 5/2003

Dátum: 10.4.2003

obec (mesto) Kostolište podľa § 14 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 221/1996
o uzemnom a správnom usporiadaní Slovenskej republiky

určuje

pre stavbu postavenú v obci (meste) Kostolište v časti obce Kostolište
na ulici súpisné číslo 63 orientačné číslo

Stavba sa nachádza v katastrálnom území Kostolište číselný kód 508 012
na parcele č. 601/5 a ide o rodinný dom na parc.č. 601/5
druh stavby

Bohuslav Král, r.č.

Vlastníkom stavby je Mária Kráľová, rod.
meno, priezvisko, rodné číslo, adresa bydliska fyzickej osoby alebo názov, adresa sídla a IČO právnickej

Rozhodnutie, ktorým sa povoľuje užívanie stavby na určený účel, vydal ONV Bratislava-vid.
Odbor výstavby a úp dňa 10.10.1980 pod číslom 4135/80
presný názov stavebného úradu

Príloha obce
so znakom obce



(podpis)

Hubert Danihel

starosta obce

Dostanú: 1. žiadateľ
2. katastrálny odbor okresného úradu
3. spis

3133/77

Bratislava 3.VI-1977

STÁVEBNÉ POVOLENIE

Kráľ Bohuslav

29.IV.1977

žiadal dňa 29.IV.1977 o vydanie stavebného povolenia na stavbu rodinného domu, na umiestnenie ktorého bolo vydané územné rozhodnutie dňa 16.XI.1976 pod číslom Výst.6101/76 tun. stavebným úradom.

tun. odbor výstavby a ÚP, príslušný podľa § 117 zák. č. 50/1976 Zb. prerokoval v stavebnom konaní žiadosť s dotknutými orgánmi štátnej správy a so známymi účastníkmi konania.

Stavebný úrad žiadosť preskúmal podľa § 62 stavebného zákona a rozhodol takto:

Stavba rodinného domu dvojpodlažného bude osadená na pravej strane pozemku

šírka 1,0 m od pr.čís. 601/1 a 4,80 m od parc.čís. 602/1. Stavebná

čiara sa určuje 5,0 m do vnútra pozemku od jeho čelnej hranice.

Výška I.NP sa určuje 0,45 m nad úroveň MK.

na pozemku parc. č. 601/2 kat. územie Kostolište

podľa § 66 stavebného zákona v znení § 25 a nasl. vyhl. č. 85/1976 Zb., o podrobnejšej úprave územného konania a stavebného poriadku

p o v o l u j e.

Pre uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní, je súčasťou tohto stavebného povolenia. Prípadné zmeny nesmú byť urobené bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.

2. Stavebník zabezpečí vytýčenie priestorovej polohy podľa rozhodnutia a umiestnení stavby orgánom alebo organizáciou na to oprávnenou.

3. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavbnísku.

4. Pri stavbe a jej uskutočňovaní musia byť dodržané príslušné ustanovenia vyhl. č. 83/76 Zb., ktorá upravuje všeobecnotechnické požiadavky na výstavbu, a príslušné technické normy.

Stavba bude dokončená najneskôršie do VI.8980

Stavebný náklad bude činiť: 220.000 Kčs

Stavbu bude uskutočňovať svojpomocou

Odborný stavebný dozor bude vykonávať Hanák Ján.

Stavba bude napojená na inž. siete: elektrina a kanalizácia

Námietky suseda Michaloviča Rudlofa bytom, Kostolište, neboli vznesené a zápisnicu o stav. správnom konaní odmietal podpísať.

9. Pri výstavbe umožniť orgánom št. stavebného dohľadu a ním prizvaným znalcom vstupov stavenisko a do stavby, utvárať predpoklady pre výkon dohľadu, splniť ohlasováciu pov. závad na stavbe, ktoré ohrozujú bezpečnosť.

Pri stavbe je nevyhnutné dodržanie súladu projektu so všeobecnými technickými požiadavkami výstavby, dodržanie požiadaviek dotknutých orgánov štátnej správy, ich vyjadrenia a stanov. Taktiež je potrebné dodržať ČSN normy, hlavne:

ČSN 732310 — Uskutočňovanie murovaných konštrukcií, ČSN 733050 — Zemné práce, ČSN 733051 — Komíny, ČSN 734219 — pripojovanie spotrebičov palív na komíny, ČSN 341060 — Predpis elektrický silový rozvod v budovách pre bývanie a v budovách občianskej výstavby, ČSN 736660 — Obytné budovy, ČSN 736760 — Vnútorné vodovody, ČSN 736760 — Vnútorné kanalizácie.

10. Stavba nesmie byť začatá, kým stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť (§ 52 ods. 1 č. 71/67 Zb.). Stavebné povolenie stráca platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti nebude stavba začatá.
11. Stavebník je povinný viesť jednoduchý záznam o stavbe, ktorý spolupodpisuje osoba vykonávajúca odborný dozor nad uskutočňovaním stavby. V zázname je povinný uviesť i osoby vypisujúce na stavbe. V prípade úrazu je stavebník povinný zabezpečiť urýchlenú prvú pomoc zranenej osobe, vyžiadať lekársku pomoc a miesto úrazu zabezpečiť až do príchodu orgánov verejnej bezpečnosti. V prípade ťažkej ujmy na zdraví alebo živote, je stavebník povinný prípad oznámiť 7 dní stavebnému úradu, ktorý stavebné povolenie vydal.

12. Stavebník všetky podmienky, za ktorých mu je stavba povolená, je povinný plniť a po doručení tohto povolenia ich berie na vedomie, s tým, že sa ich plniť zaväzuje.

Námietky účastníka nehodli vnesené, ktoré sa týkajú _____ sa zamietajú.

Dôvody:

Stavebný úrad v uskutočňovanom stavebnom konaní preskúmal predloženú žiadosť o stavebné povolenie z hľadísk uvedených v ustanoveniach § 62 ods. 1 a 2 stavebného zákona a zistil, že uskutočnením (ani budúcim užívaním) stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti, ani neprimerané obmedzenie alebo ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Dokumentácia stavby spĺňa požiadavky určené vyhl. č. 83/76 Zb. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu, ako aj podmienky územného rozhodnutia o umiestnení stavby v priebehu stavebného konania nenašiel stavebný úrad také dôvody, ktoré by znemožňovali možnosť povolenia stavby.

Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia. Odvolanie sa podáva len najšom odbore.

Na vedomie:

1. Stavebník: **Kráľ Bohuslav**,
2. MNV: **Kostolište**
3. Stredisko geodézie: **Bratislava, Pekná cesta.**
4. **Michalovičová Eva, Kostolište**
5.

Vybovuje: **Mackovič**

Vedúci odboru výstavby
Ing. DVORNICKÝ KAR

sídruh

Bohuslav K r á l

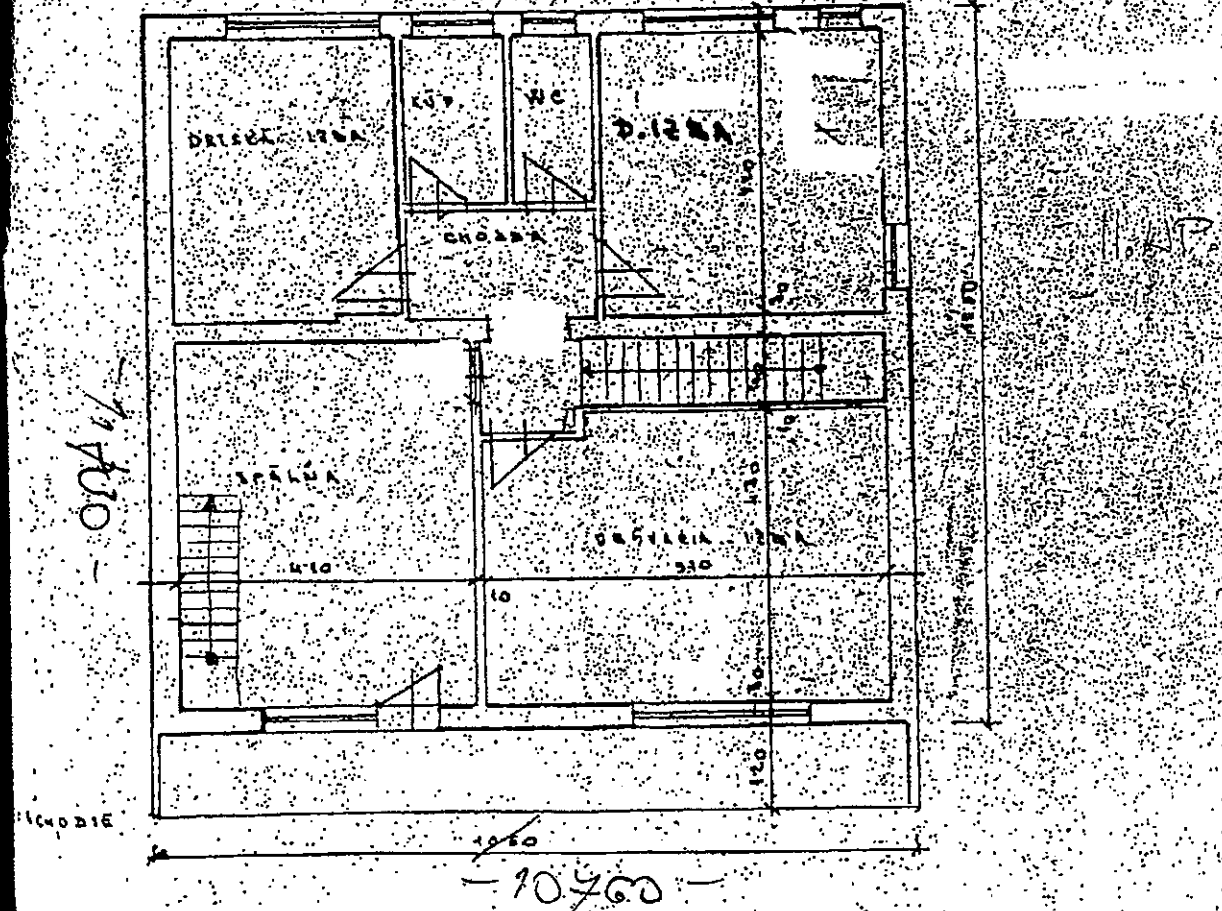
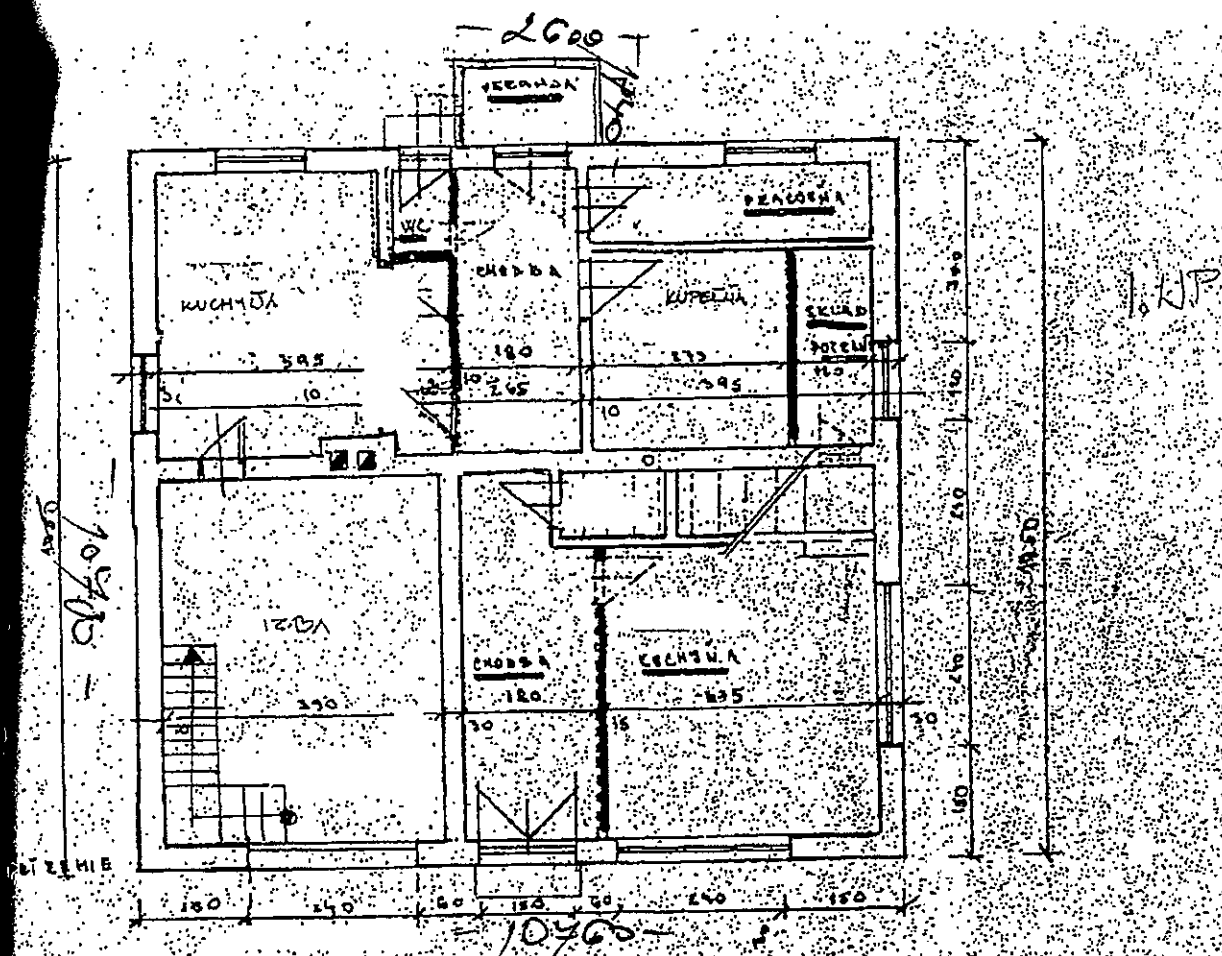
Vašu žiadosť o urobenie prístavby hospodárskej budovy
výstavbová komisia pri MNV v Kostolišti prejedнала a toto
p o v o l u j e za dodržania nasledovných podmienok:

1. Práca bude prevedená svojpomocne.
 2. Pri práci budú dodržané bezpečnostné predpisy.
 3. Započatie práce bude ohlásene na MNV v Kostolišti.
- O tomto povolení je urobený záznam v zápisnici výstavbovej
komisie, ktorá bola konaná dňa 27.3.1981 na MNV v Kostolišti.

V Kostolišti dňa 29.3.1981.

predseda výst. komisie

miestny národný výb.
V KOSTOLIŠTI



INVESTICE: NOVÝ KRAJ	PROJEKT: KOSTOLNÝ	REALIZACE: ING. KESK.
RODINNÝ DOM - VNÚTORNÉ ZMENY		



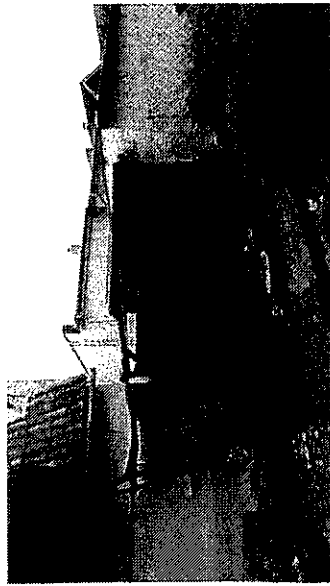
Pohľad zadný z dvora



Pohľad na spev plochy so vstupom do dvora



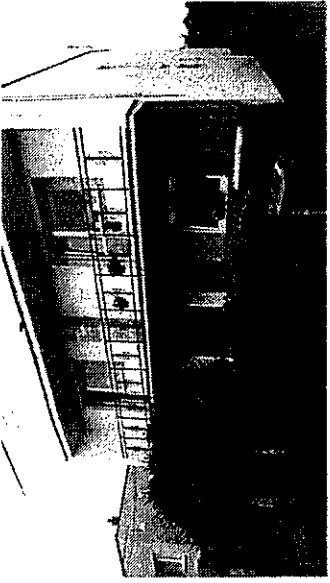
Pohľad od ulice



Pohľad od záhrady do dvora



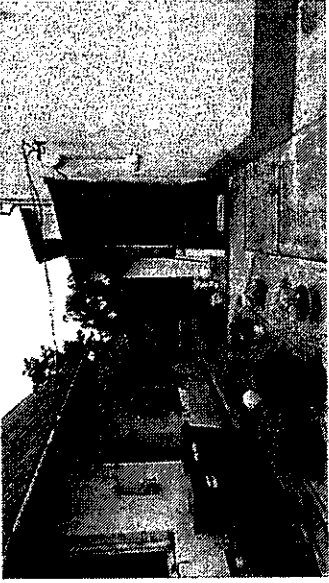
Pohľad na drobnú stavbu z dvora



Pohľad od ulice



Pohľad do záhrady



Pohľad do dvora



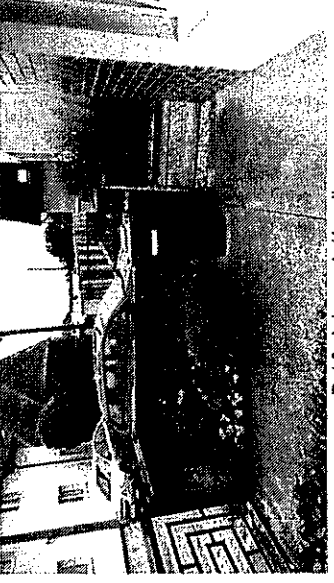
Pohľad do predzáhradky so studňou a VŠ



Pohľad do let. kuchyne u drobnej stavby



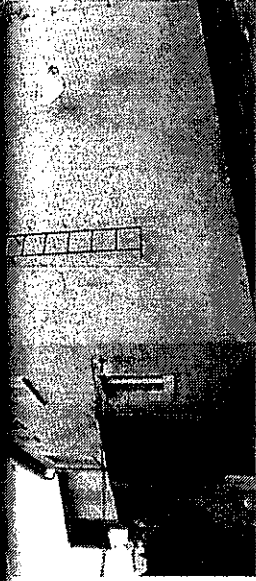
Pohľad na drobnú stavbu od záhrady



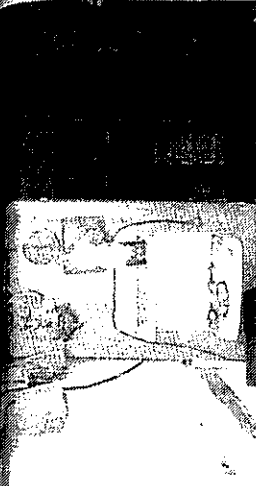
Pohľad do predzáhradky



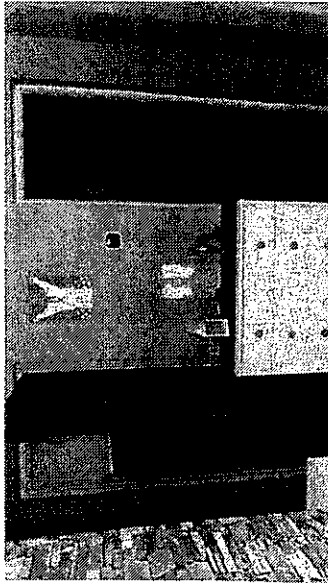
Pohľad do špalze v prizemi



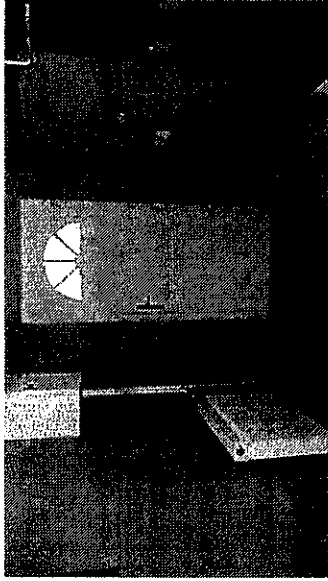
Pohľad zadno bočný z dvora



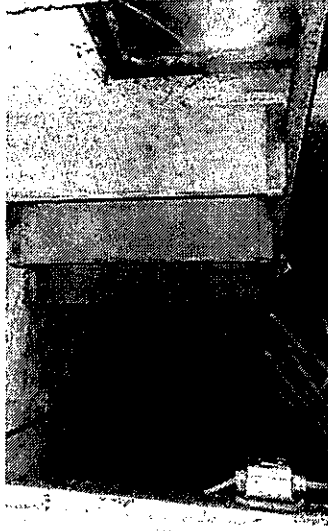
Pohľad do miest. skladu u drobnej stavby



Pohľad do chodby u poschodia



Pohľad do vstupnej chodby v priz.RD



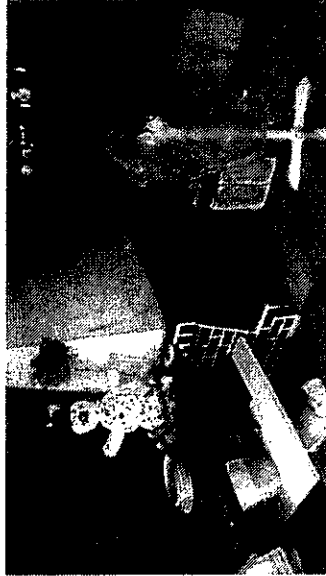
Pohľad do sut. pod Slov.izbou



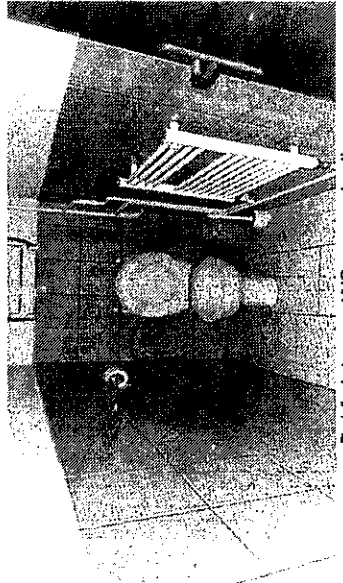
Pohľad do izby sit. do dvora u poschodia



Pohľad do kuchyne v prizemi



Pohľad do Slov. izby v drobnej stavbe



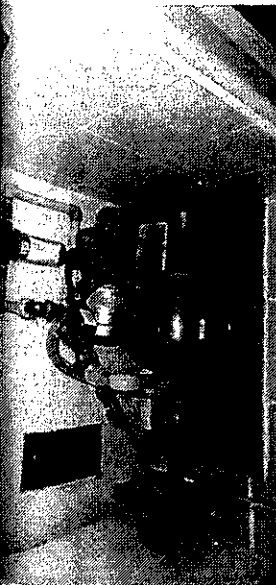
Pohľad do sam. WC u poschodia



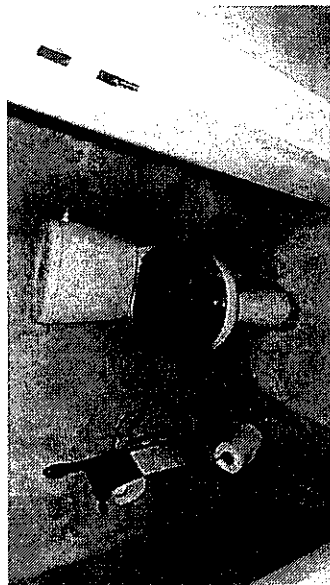
Pohľad do schodišta z kuchyne vedúce do poschodia



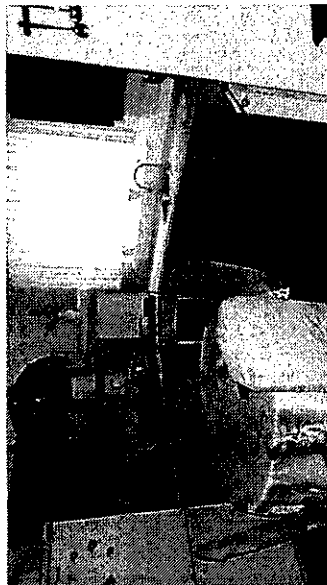
Pohľad do Slov.izby v drobnej stavbe



Pohľad na domácu vodu v kúpeľni prízemí



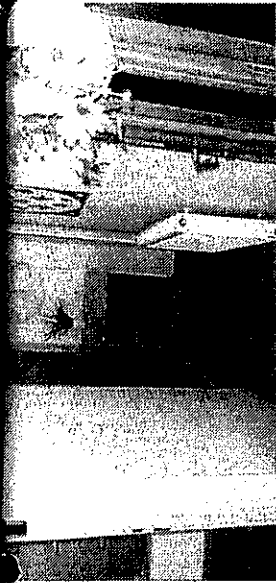
Pohľad do samostatného WC v prízemí



Pohľad do kuchyne v prízemí



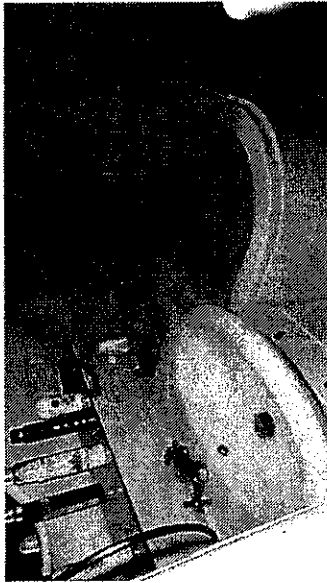
Pohľad do izby v prízemí



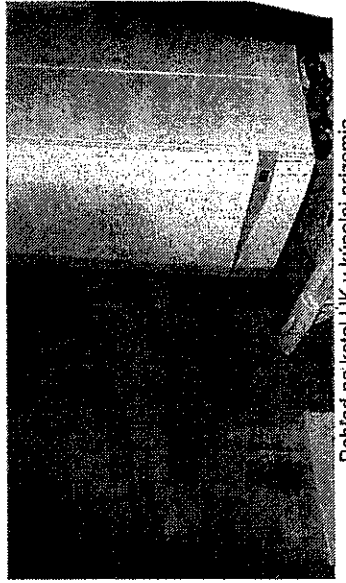
Pohľad do chodby prízemí so vstupom z dvora



Pohľad do vstupnej verandy z dvora



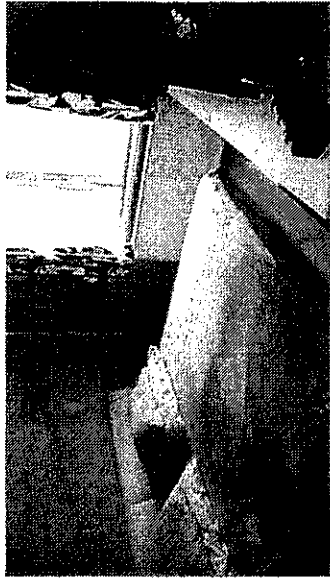
Pohľad do kúpeľne v časti príz.s. prístupom z dvora



Pohľad na kotel UK v kúpeľni prízemí



Pohľad do kúpeľne u poschodia



Pohľad do izby sít. do dvora u poschodia



Pohľad do lôžgie



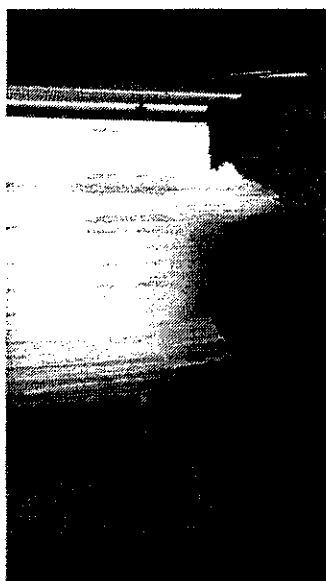
Pohľad z ob. izby u poschodia



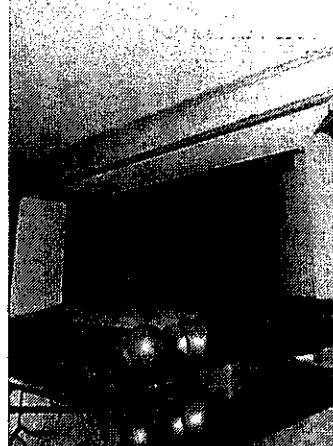
Pohľad do izby v príz. st. do ulice



Pohľad do schodišťa vedúceho do poschodia



Pohľad do izby u poschodia



Pohľad do schodišťa z poschodia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 72/2021.

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

Podpis znalca

