

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

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa zo dňa 10.08.2023.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 46/2023

Vo veci: Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stavby rod.domu s.č.1240 na parc.KN č.4551/6 s príslušenstvom a pozemkami parcela KN č.4551/6 a 4551/10 nachádzajúce sa v k.ú. Sučany, obec Sučany k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 46(13)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 x objednávateľ
1 x znalec

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby rod.domu s.č.1240 na parc.KN č.4551/6 s príslušenstvom a pozemkami parcela KN č.4551/6 a 4551/10 nachádzajúce sa v k.ú. Sučany, obec Sučany, okres Martin.

2. Účel znaleckého posudku: organizovanie dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):05.09.2023.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 05.09.2023.

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a) Dodané zadávateľom :

Objednávka U9a.s, Zelinárska č.6 Bratislava zo dňa 10.08.2023 o vypracovanie ZP na zistenie VŠH stavby rod.domu s.č.1240 na parc.KN č.4551/6 s príslušenstvom a pozemkami parcela KN č.4551/6 a 4551/10 nachádzajúce sa v k.ú. Sučany, obec Sučany k účelu realizovania dobrovoľnej dražby.

Znalecký posudok posudok č.18/2023 zo dňa 24.07.2023, vypracovaný Ing. Miroslavom Tokárom.

Znalecký posudok posudok č.144/2022 zo dňa 13.12.2022 vypracovaný Ing. Františkom Hlaváčom.

Znalecký posudok posudok č.76/2021 zo dňa 2.12.2021 vypracovaný Ing. Antonom Martvoňom.

Znalecký posudok posudok č.75/2021 zo dňa 27.10.2021 vypracovaný Ing. Františkom Hlaváčom.

Projektová dokumentácia nebola predložená.

b) Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.1539 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 8.8.2023, k.ú. Sučany, obec Sučany.

Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 15.8.2023, k.ú.Sučany, obec Sučany.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

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

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

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

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

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

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

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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v

podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2023.

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 porovnávacía metóda, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

Používam metódu polohovej diferenciácie, ktorá je jednou z metód stanovených k zisteniu všeobecnej hodnoty v prílohe č.3 vyhlášky č.492/2004 Z.z.

Posudok je spracovaný podľa „Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vypracovanou Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2.štvrťrok 2023 t.j. 3,584, najbližšie dostupný koeficient k 3. kvartálu roka 2023.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávacía metóda, ani výnosová hodnota, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností resp. možnosti prenajatia pozemku v danej lokalite a tak je použitá metóda polohovej diferenciácie.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.1539 v k. ú.Sučany, obec Sučany. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.1539, k.ú. Sučany

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.4551/6 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 115 m²

parc.č.4551/10 ostatná plocha o výmere 693 m²

Stavby: Rodinný dom s.č.1240 na parc.č.4551/6.

B. Vlastníci:

1. Kaplan Cyril Michael r. , , PSČ ,

Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel

1/4

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámky :

Začatie výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, pozemky

4551/10, rodinný dom s.č.1240na C KN parc.....

Mlynské Nivy 1, 82990 Bratislava, IČO 31320155-.....

vz 98/13

Upovedomenie o spôsobe vykonaní exekúcie č.13EX 859/21 zriadením....

záložného práva (Ex. úrad Dolný Kubín,

parc.č.4551/6,

1/2-P 388/2021,

Uznesenie Okresného súdu Martin č.15Csp/82/2021 o povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou nehnuteľností - pozemky C-KN parc.č.4551/6, 4551/10, Rodinný dom súpis.č.1240 na....

27.10.2021 - vz 661/21;

Poznamenáva sa podanie žaloby o určenie neexistencie záložného práva

Okresný súd Martin č.k.5Csp/84/2022

na pozemky reg.C KN.....

rodinný dom súp.č.1240 na pozemku....

vykonaný dňa 03.01.2023-vz 1/23;

Poznamenáva sa podanie žaloby o neodkladné opatrenie zdržať sa ...

dobrovoľnou dražbou a určenie neexistencie záložného práva

10Csp/19/2023 na pozemky

1240 na pozemku reg. C KN parc.č....

06.04.2023 - vz 202/23;

5. Kaplan Cyril Michael r. , , PSČ , SR

Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel

1/2

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámky :

Začatie výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, pozemky

4551/10, rodinný dom s.č.1240na C KN parc.....

Mlynské Nivy 1, 82990 Bratislava, IČO 31320155-.....

vz 98/13

Upovedomenie o spôsobe vykonaní exekúcie č.13EX 859/21 zriadením....

záložného práva (Ex. úrad Dolný Kubín,

parc.č.4551/6,

1/2-P 388/2021,

Uznesenie Okresného súdu Martin č.15Csp/82/2021 o povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou nehnuteľností - pozemky C-KN parc.č.4551/6, 4551/10, Rodinný dom súpis.č.1240 na....

27.10.2021 - vz 661/21;

Poznamenáva sa podanie žaloby o určenie neexistencie záložného práva
Okresný súd Martin č.k.5Csp/84/2022
na pozemky reg.C KN.....
rodinný dom súp.č.1240 na pozemku....
vykonaný dňa 03.01.2023-vz 1/23;
Poznamenáva sa podanie žaloby o neodkladné opatrenie zdržať sa ...
dobrovoľnou dražbou a určenie neexistencie záložného práva
10Csp/19/2023 na pozemky
1240 na pozemku reg. C KN parc.č....
06.04.2023 - vz 202/23;

6. Holík Jaroslav r. , , PSČ ,
Dátum narodenia :
Spoluvlastnícky podiel 1/4

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámky :

Nadobudnuté dobrovoľnou dražbou - P-389/2019, doručené dňa 13.11.2019 - vz 1286/19

C. Ťarchy:

Por.č.:

- 1 Pod V 1478/2015 sa zriaďuje záložné právo na zabezpečenie pohľadavky
Hodžova 11, Žilina, IČO: 31 575 951, na nehn.CKN parc.č....
parc.č.263/43 na základe Zmluvy
- 1 Pod V 681/2017 sa zriaďuje záložné právo.....
Hodžova 11, Žilina , IČO: 31 575 951,
652 m2 a dom s.č.496
uvedené v listine-p.z.40/17;

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka :

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 05.09.2023.
Zameranie bolo vykonané dňa 05.09.2023.
Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 05.09.2023.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia nebola poskytnutá a tak mohla byť porovnaná so skutočným stavom.
Zápis skutočne nameraných hodnôt i so zateplením som urobil do priložených pôdorysov tvoriaceho prílohu
môjho ZP.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

Stavby
Rodinný dom s.č.1240 na parc. KN č.4551/6
Ploty
Plot odd. pozemok v čele pozemku
Plot odd. pozemok z ľavej strany od suseda časť 1.
Plot odd. pozemok z ľavej strany od suseda časť 2.

Vonkajšie úpravy
prípojka elektriny do stavby RD časť 1
prípojka elektriny do stavby RD časť 2
kanalizačná prípojka splašková
kanalizačná prípojka dažďová
prípojka vody z verejného rozvodu
vodomerná šachta
spevnené plochy zo zlomkového mramoru
bet. lemy z tvaroviek vedľa spev. plôch
spevnená plocha zo zatrávňovacích tvárnic
Spolu stavby
Pozemky
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 4551/6 (86,25 m ²)
ostatná plocha - parc. č. 4551/10 (519,75 m ²)
Spolu pozemky (606,00 m²)

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:-

Stavby:-

Pozemky:-

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.1240 na parc. KN č.4551/6

Spoluvlastnícky podiel: 3/4
POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je samostatne stojaca stavba rodinného domu so s.č.1240 s dvomi nadzemnými podlažiami ako i s vytvoreným čiastočným podkrovým postavená na parc. KN č.4551/6.

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

Dispozičné riešenie jednotlivých podlaží je nasledovné.

1.NP- suterén

Dispozične pozostáva z predsieni, garáže, kotolne, kúpelne, komory chodby so schodiskom, kuchyne a obývacej izby.

2.N.P- prízemie

Dispozične pozostáva z priestoru schodiska, chodby, komory, kuchyne, ob. izby ako i ďalších dvoch izieb, 2-och balkónov, šatníka a kúpelne.

2.N.P- prízemie

Dispozične pozostáva z priestoru schodiska, chodby, komory, kuchyne, ob. izby ako i ďalších dvoch izieb, 2-och balkónov, šatníka a kúpelne.

3.N.P- podkrovie

Dispozične pozostáva z priestoru schodiska, chodby, komory, kuchyne, ob. izby ako i ďalších dvoch izieb, 2-och balkónov, šatníka a kúpelne.

Objednávateľ zn.posudku mi predložil znalecké posudky vyššie vymenované v bode č.5 ako podklady k vypracovanému ZP. Ani v jednom ZP sa nenachádza doklad k určeniu veku stavby kolaudačným resp, stavebným povolením, avšak vek stavby sa spája s rokom 1989. Tento vekový údaj je určený odhadom pravdepodobne i na základe vyjadrenia vlastníka nehnuteľnosti. Pôvodne nadstavba s podkrovím mala byť stavba typu Okál, avšak táto sa nerealizovala s kapacitných dôvodov dodávateľa a tak sa urobila murovaná nadstavba čo môže zodpovedať roku 1989 kedy došlo k zmene režimu. Vek stavby rod.domu je potom k roku vypracovania zn. posudku je 34 rokov. 2023-1989= 34 rokov. Životnosť predmetnej stavby určujem na 100 rokov. Počas životnosti pri obhliadke majoritného vlastníka som zistil že počnúc rokom 2007 bola

urobené rekonštrukcia v interiéri ako i došlo k zateplenou RD s vonkajšími akrylátovými omietkami. V interiéri boli urobené podlahy v prevažných častiach s položeným podlahového ÚK, taktiež realizácie ÚK s radiátormi, výmena okien za plastové, rekonštrukcia alebo nová elektroinštalácia, osadenie vnútorného vybavenie kuchyne a kúpeľne v podkroví. Boli osadené kozubové kachle s vykurovacou vložkou, osadený kotol ÚK na pevné palivo, elektrický kotol, ohrievač TUV atď.

Údržba stavby je primeraná veku a kvalite vyh. stavby RD, až na menšie opadanie omietok v časti balkóna do dvora, plnú rýnu od suseda s náletovými burinami atď.

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

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k II. kvartálu roka 2023, t.j. 3,584 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky USI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Podmúrovka - nepodpivničené do 50 cm s povrchovou úpravou na báze umelých hmôt;
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm- nameraná hrúbka 54cm i so zateplením; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky);
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické;
- Schodisko - mäkké drevo bez podstupnic;
- Strecha - krov - väznicové sedlové, pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach) a pod.; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty;
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok - 4 x nad 2/3 iny;
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - u vane; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene);
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové;
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby;
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - umývačka riadu (zabudovaná); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)- 8,7 m;
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové 2 x; záchod - splachovací bez umývadla- 1 x;
- Ostatné vybavenie - vráta garážové - oceľové s presklením a s hlin. olištovaním; kozub - s vyhrievacou vložkou;
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - podlahové teplovodné uvažujem ako prevažujúce - sú však kombinované i vykurovacie plechové telesá; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na elektrinu; - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá;
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač kombinovaný s ústredným vykurovaním;
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie - 2 x;
- Kozub 1 ks s napojením na rozvody ÚK;
- Balkón 1 ks do 5 m²;
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením-2x;

2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm- nameraná hrúbka obvodového muriva je 52 cm i so zateplením; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky);

- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické;
- Schodisko - mäkké drevo bez podstupníc;
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok - 4 x nad 2/3 iny;
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plšou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - u vane; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene);
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové;
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - mozaikové parkety v ob. izbe a potom už iba veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby- v špajzi je zlomkový mramor ako i u balkónov;
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)- 4,10 m;
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou 1 ks; - pákové nerezové 1 ks; záchod - splachovací bez umývadla 1 ks;
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - podlahové teplovodné uvažujem - sú však osadené i plechové radiátory;
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie- 1 x;
- Balkón 1 ks nad 5 m²;
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná;

1. Podkrovie

1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm- nameraná hrúbka 42 cm i so zateplením; deliace konštrukcie - tehlové priečkovky;
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové- podbitie krovnej konštrukcie alebo drevených stropov s palubovkou;
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok 2 x nad 2/3 iny ako i 2 x do 1/2 ice;
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plšou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - u vane
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové;
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety mozaikové, prevažujú však, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby;
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou;
- pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla;
- Ostatné vybavenie - vstavané skrine uvažujem 2 ks;
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - podlahové teplovodné uvažujem avšak je i v kombinácii s plechovými radiátormi;
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie - 2 x;
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná;

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	K _{ZP}
1. NP	1989	11,25*10,20	114,75	120/114,75=1,046
2. NP	1989	11,25*10,20	114,75	120/114,75=1,046
1. Podkrovie	1989	1,2*(3,30*3,46+3,35*3,46+1,06*2,32+0,9	87,64	120/87,64=1,369

		3*2,43+1,30*2,25+0,60*1,57+3,35*5,30+ 2,25*7,10+1,70*3,40+1,77*1,33- (0,7*0,62))		
--	--	--	--	--

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	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klampiarske 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
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	

	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	8740

znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.5 oceľové (1 ks)	95
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (8.7 bm)	479
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
41	Balkón	
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105
42	Kozub	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (2 ks)	480
	Spolu	2428

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (pliná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290

5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšťou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhlľadom 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	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
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)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	6005

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.1 bm)	226
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35

	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
41	Balkón	
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120
	Spolu	875

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hlinikového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	60
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
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)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	5020

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
----	---	--

	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
37	Vnútorné vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	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
44	Vstavané skrine	
	44.1 (2 ks)	70
	Spolu	390

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(8740 + 2428 * 1,046)/30,1260$	374,42
2. NP	$(6005 + 875 * 1,046)/30,1260$	229,71
1. Podkrovie	$(5020 + 390 * 1,369)/30,1260$	184,36

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1989	34	66	100	34,00	66,00
2. NP	1989	34	66	100	34,00	66,00
1. Podkrovie	1989	34	66	100	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1989		
Východisková hodnota	$374,42 \text{ €/m}^2 * 114,75 \text{ m}^2 * 3,584 * 0,95$	146 286,19
Technická hodnota	66,00% z 146 286,19	96 548,89
2. NP z roku 1989		
Východisková hodnota	$229,71 \text{ €/m}^2 * 114,75 \text{ m}^2 * 3,584 * 0,95$	89 747,88
Technická hodnota	66,00% z 89 747,88	59 233,60
1. Podkrovie z roku 1989		
Východisková hodnota	$184,36 \text{ €/m}^2 * 87,64 \text{ m}^2 * 3,584 * 0,95$	55 012,41
Technická hodnota	66,00% z 55 012,41	36 308,19

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota	Technická hodnota [€]
----------	----------------------	-----------------------

	[€]	
1. nadzemné podlažie	146 286,19	96 548,89
2. nadzemné podlažie	89 747,88	59 233,60
1. podkrovné podlažie	55 012,41	36 308,19
Spolu	291 046,48	192 090,68

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot odd. pozemok v čele pozemku

Predmetom ocenenia je plot situovaný v čele pozemku zhotovený na bet. základoch i s podmúrovkou s vrchnou konštrukciou s vytvoreným stĺporadím medzi ktorými sú uchytené kovové vložky so zvislou hliníkovou výplňou vytvárajúce latovanie. Celková dĺžka plotu je 19,0 m a s výškou výplne 0,75 m. Pohľadová plocha výplne je potom 14,25 m². Do plotu sú osadené plotové vráta a vrátka kovovej konštrukcie so zvislými hliníkovými doskami vytvárajúce latovanie. Vek plotu určujem odhadom na 34 rokov. 2023-1989= 34 rokov. Životnosť určujem na 505 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
 -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 3,584 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	19,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	19,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	14,25m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 14,20+4,80 = 19,00 m
 Pohľadová plocha výplne: 19*0,75 = 14,25 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: kcú = 3,584
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: km = 0,95
 Spoluvlastnícky podiel: 3/4
TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot odd. pozemok v čele pozemku	1989	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(19,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 14,25\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,584 * 0,95$	5 480,47
Technická hodnota	32,00 % z 5 480,47 €	1 753,75

2.2.2 Plot odd. pozemok z ľavej strany od suseda časť 1.

Predmetom ocenenia je plot situovaný z ľavej bočnej strany od suseda s ozn. ako časť 1. Plot je konštrukčne zhotovený z kovových stĺpikov v zemi uchytených s obetónovaním a z prichyteného drôteného pletiva. Celková dĺžka plotu je 32,0 m a s výškou výplne 1,50 m. Pohľadová plocha výplne je potom 48 m². Vek plotu určujem odhadom na 34 rokov. 2023-1989= 34 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 3,584 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky stavieb ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	32,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	48,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 32 m
Pohľadová plocha výplne: $32 * 1,50 = 48,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 0,95$
Spoluovlastnícky podiel: $3/4$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot odd. pozemok z ľavej strany od suseda časť 1.	1989	34	6	40	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(32,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 48,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,584 * 0,95$	2 675,36
Technická hodnota	$15,00 \% \text{ z } 2\,675,36 \text{ €}$	401,30

2.2.3 Plot odd. pozemok z ľavej strany od suseda časť 2.

Predmetom ocenenia je plot situovaný v ľavej strane pozemku s ozn. ako časť 2, zhotovený na bet. základoch bez podmúrovky a vrchnej časti murovanej z bielych tehál so stĺporadím na 30 cm. Celková dĺžka plotu je 3,30 m a s výškou výplne 1,50 m. Pohľadová plocha výplne je potom 4,95 m². Vek plotu určujem odhadom na 34 rokov. 2023-1989= 34 rokov. Životnosť určujem na 50 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 3,584 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	3,30m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	4,95m ²	755	25,06 €/m

Dĺžka plotu: 3,30 m
 Pohľadová plocha výplne: $3,30 * 1,50 = 4,95 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 0,95$
 Spoluvlastnícky podiel: $3/4$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot odd. pozemok z ľavej strany od suseda časť 2.	1989	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(3,30\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 4,95\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2) * 3,584 * 0,95$	683,48
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 683,48 \text{ €}$	218,71

2.2.4 prípojka elektriny do stavby RD časť 1

Predmetom ocenenia je vzdušná kábová prípojka elektriny na 380 V s odhadovanou dĺžkou 17 m zo stĺpa verejného rozvodu vedúca na stĺp osadený na pozemku v predzáhradke. Vek realizácie spájam s rokom 2007. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 16 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 50 rokov. Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 3,584 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.d) kábová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm
Počet merných jednotiek: 17 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 3/4

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka elektriny do stavby RD časť 1	2007	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 3,584 * 0,95$	557,40
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 557,40 \text{ €}$	379,03

2.2.5 prípojka elektriny do stavby RD časť 2

Predmetom ocenenia je zemná kábová prípojka elektriny na 380 V s dĺžkou 32 m vedúca zo stĺpa v predzáhradke až do merania osadeného pri vstupe do stavby RD. Vek realizácie spájam s rokom 2007. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 16 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 50 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 3,584 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.1. NN prípojky
 Položka: 7.1.j) káblová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm
 Počet merných jednotiek: $25+7 = 32 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{cu} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 0,95$
 Spoluvlastnícky podiel: $3/4$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka elektriny do stavby RD časť 2	2007	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$32 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 3,584 * 0,95$	1 609,24
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 1\,609,24 \text{ €}$	1 094,28

2.2.6 kanalizačná prípojka splašková

Predmetom ocenenia je kanalizačná prípojka s odhadovanou dĺžkou 20 m z PVC potrubia s priemerom 150 mm vedúca predzáhradkou s pravdepodobným výstupom v čele domu s bodom napojenia do verejnej stoky so vzdialenosťou 3 m od čelného oplotenia. Vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2007. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 16 rokov. $2023-2007 = 16$ 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 je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 3,584 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: $3+17 = 20 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{cu} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 0,95$
 Spoluvlastnícky podiel: $3/4$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kanalizačná prípojka splašková	2007	16	64	80	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,584 * 0,95$	1 932,56
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 1\,932,56 \text{ €}$	1 546,05

2.2.7 kanalizačná prípojka dažďová

Predmetom ocenenia je kanalizačná prípojka dažďová s nameranou dĺžkou 10,50m z PVC potrubia s priemerom 110 mm s umiestnením v čele stavby RD pospajáním z dvoch zvodových rúr s napojením na rozvod splaškovej kanalizačnej stoky. Vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2007. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 16 rokov. $2023-2007=16$ rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 60 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (V_h) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (k_{cu}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 3,584 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (k_M) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky USI 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.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: $3/4$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kanalizačná prípojka dažďová	2007	16	44	60	26,67	73,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,5 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,584 * 0,95$	628,85
Technická hodnota	$73,33 \% \text{ z } 628,85 \text{ €}$	461,14

2.2.8 prípojka vody z verejného rozvodu

Predmetom ocenenia je prípojka vody z verejného rozvodu s nameranou ako i odhadovanou dĺžkou 38 m vedúca cez predzáhradku a následne so vstupom do stavby RD z bočnej do kotolne. Bod napojenia vo verejnom priestranstve je 5 m od čelného oplotenia. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1989. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 34 rokov. $2023-1989=34$ rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 50 rokov.

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

Východiskovú hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 3,584 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 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $5+13+13+7 = 38 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: $3/4$

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	1989	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$38 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,584 * 0,95$	7 645,21
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 7 645,21 \text{ €}$	2 446,47

2.2.9 vodomerná šachta

Predmetom ocenenia je vodomerná šachta s vyp. kubatúrou 0,88 m³.o.p.zhotovená z prefa kruhových skruží s umiestnením v predzáhradke RD. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1989. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 34 rokov. $2023-1989=34$ rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 50 rokov.

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

Východiskovú hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 3,584 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 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: $3,14 \cdot 0,40 \cdot 0,40 \cdot 1,75 = 0,88 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: $3/4$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta	1989	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$0,88 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,584 \cdot 0,95$	761,85
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 761,85 \text{ €}$	243,79

2.2.10 spevnené plochy zo zlomkového mramoru

Predmetom ocenenia sú spevnené plochy zhotoveného zo zlomkového mramoru ktorý vzniká ako odpad pri jeho výrobe s uložením do betónu s vyp. plochou 69,98 m². Vek realizácie spájam s rokom 1989. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 34 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 40 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 3,584 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: 8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
Položka: 8.4.f) Z lomového kameňa - kladené do betónu a vyškárované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $740/30,1260 = 24,56 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:
 $0,95 \cdot (14+11,50+3,40)+0,60 \cdot 10,50+0,70 \cdot 5,0+0,70 \cdot 6,0+0,80 \cdot 4+4 \cdot 3,0+(1,50 \cdot 2,0)/2+(1,50 \cdot 1,50)/2+0,6 \cdot 2,5+0,8 \cdot 11,50 = 69,98 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: $3/4$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy zo zmlkoveho mramoru	1989	34	6	40	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$69,98 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 24,56 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,584 * 0,95$	5 851,86
Technická hodnota	$15,00 \% \text{ z } 5\,851,86 \text{ €}$	877,78

2.2.11 bet. lemy z tvaroviek vedľa spev. plôch

Predmetom ocenenia sú lemy vedľa spev.plôch zhotovené z bet. prefa tvaroviek s dĺžkou 22,50 m. Vek realizácie spájam s rokom 1989. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 34 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 3,584 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: 28.2. Obrubník betónový

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $350/30,1260 = 11,62 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $14+3,5+5 = 22,5 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: $3/4$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
bet. lemy z tvaroviek vedľa spev. plôch	1989	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22,5 \text{ bm} * 11,62 \text{ €/bm} * 3,584 * 0,95$	890,18
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 890,18 \text{ €}$	284,86

2.2.12 spevnená plocha zo zatravnovacích tvárnic

Predmetom ocenenia sú lemy vedľa spev. plôch zhotovené z bet. prefa tvaroviek s dĺžkou 22,50 m. Vek realizácie spájam s rokom 1989. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 34 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 50 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 3,584 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.i) Polovegetačné panely

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $380/30,1260 = 12,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $2,0 \cdot 2,40 = 4,8 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: $3/4$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnená plocha zo zatrávňovacích tvárnic	1989	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,8 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 12,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,584 \cdot 0,95$	206,09
Technická hodnota	32,00 % z 206,09 €	65,95

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.1240 na parc. KN č.4551/6	291 046,48	192 090,68
Ploty		
Plot odd. pozemok v čele pozemku	5 480,47	1 753,75
Plot odd. pozemok z ľavej strany od suseda časť 1.	2 675,36	401,30
Plot odd. pozemok z ľavej strany od suseda časť 2.	683,48	218,71
Vonkajšie úpravy		
prípojka elektriny do stavby RD časť 1	557,40	379,03
prípojka elektriny do stavby RD časť 2	1 609,24	1 094,28
kanalizačná prípojka splašková	1 932,56	1 546,05
kanalizačná prípojka dažďová	628,85	461,14
prípojka vody z verejného rozvodu	7 645,21	2 446,47

vodomerná šachta	761,85	243,79
spevnené plochy zo zlomkového mramoru	5 851,86	877,78
bet. lemy z tvaroviek vedľa spev. plôch	890,18	284,86
spevnená plocha zo zatrávňovacích tvárnic	206,09	65,95
Celkom:	319 969,03	201 863,79

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Dom sa nachádza v obci Sučany na ulici Fatranskej ktorá je skôr okrajovou časťou obce s dobrým prístupom do jej centra. Dom je samostatne stojaci s prízemím, poschodím ako i s vytvoreným čiastočným podkrovím. Občianska vybavenosť je s rozšíreným spektrom vrátane podnikateľských subjektov, vzhľadom na veľkosť obce s počtom obyvateľov 4664. Obec má OcÚ, kultúrny dom, knižnicu, MŠ, ZŠ, obchody s potravinami a rozličným tovarom, pohostinstvami, predajne pohonných látok, komerčnú poisťovňu i banku, bankový automat, pošta, zdravotné stredisko, lekáreň atď.

Dopravné spojenie je s autobusovou ako i s vlakovou dopravou. Vzdialenosť do okresnej obce Martin je cca 10 km so stredom obcí.

Orientáciu obytných miestností určujem do JZ strany ako prevažujúcu.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

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

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nie sú známe až na spoluvlastníctvo v 1/4 ine nadobudnuté dražbou v roku 2019.

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 Sučany, 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	Kpdi	Váha V _i	Výsledok Kpdi·V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,193	13	2,51
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,350	30	10,50
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,700	8	5,60
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				

4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	7,35
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
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 mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,050	9	9,45
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	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,700	7	4,90
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,350	7	2,45
13	Obč. vybav.(úrad,škola,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 nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,193	20	3,86
Spolu				180	85,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 85,5 / 180$	0,475
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * K_{PD} = 201\,863,79 \text{ €} * 0,475$	95 885,30 €

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

$$V\dot{S}H_{\text{poz}} = M \cdot V\dot{S}H_{\text{mj}},$$

kde

M - výmera pozemkov v m²

V $\dot{S}$ H_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m²

$$V\dot{S}H_{\text{mj}} - V\dot{H}_{\text{mj}} \cdot k_{\text{pd}} \text{ (Eur/m}^2\text{)},$$

kde

V $\dot{H}_{\text{mj}}$ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

V $\dot{H}_{\text{mj}}$

Euro/m²

g./ Ostatné obce do 5000 obyvateľov 3,32.-Euro,
kde patrí aj obec Sučany, avšak vzhľadom na predajnosť určujem základnú sadzbu z obce Žilina t.j. 80% z 26,56.-Euro.

Pozemok sa nachádza v intraviláne obce Sučany v bežnej zástavbe rodinných domov. V predmetnej lokalite sú vybudované všetky inž. siete vrátane kanalizácie. Pozemok je s kultúrou a s využitím ako zastavaná plocha. Na pozemku je postavená stavba RD so s.č.1240.

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

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

- 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 povyšujúcich 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 podielu [m ²]
4551/6	zastavaná plocha a nádvorie	115,00	3/4	86,25

Obec:

Žilina

Východisková hodnota:

$$V\dot{H}_{\text{MJ}} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ €/m}^2$$

Označenie a názov koeficientu	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	1,00
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	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _p koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _z	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh močnej)	2,65

koeficient faktorov	povyšujúcich	zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	
k_R koeficient faktorov	redukujúcich	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,00 * 1,50 * 2,65 * 1,00$	3,7564
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 3,7564$	79,82 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 3/4 * 9\,179,30 \text{ €}$	6 884,48 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 4551/6	$115,00 \text{ m}^2 * 79,82 \text{ €/m}^2 * 3/4$	6 884,48
Spolu		6 884,48

3.2.1.2 ostatná plocha**POPIS**

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{\text{poz}} = M * V\dot{S}H_{\text{mj}},$$

kde

M-výmera pozemkov v m²

$V\dot{S}H_{\text{mj}}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m²

$$V\dot{S}H_{\text{mj}} = V_{H_{\text{mj}}} * k_{PD} \text{ (Eur/m}^2\text{)},$$

kde

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

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

$V_{H_{\text{mj}}}$

Euro/m²

g./ Ostatné obce do 5000 obyvateľov3,32.-Euro,
kde patrí aj obec Sučany, avšak vzhľadom na predajnosť určujem základnú sadzbu z obce Žilina t.j. 80% z 26,56.-Euro.

Pozemok sa nachádza v intraviláne obce Sučany v bežnej zástavbe rodinných domov. V predmetnej lokalite sú vybudované všetky inž. siete vrátane kanalizácie. Pozemok je s kultúrou a s využitím ako predzáhradka a dvor.

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

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

- 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 povyšujúcich 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 podielu [m ²]
4551/10	ostatná plocha	693,00	3/4	519,75

Obec:

Sučany

Východisková hodnota:

$$V_{H_{MJ}} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ €/m}^2$$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks 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	1,00
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
ko koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
kF koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
ki koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
kz koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,65
kR koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,00 * 1,50 * 2,65 * 1,00$	3,7564
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 3,7564$	79,82 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 3/4 * 55\,315,26 \text{ €}$	41 486,45 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 4551/10	$693,00 \text{ m}^2 * 79,82 \text{ €/m}^2 * 3/4$	41 486,45
Spolu		41 486,45

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č.1240 na parc. KN č.4551/6		0,00	114,75	3

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavaná plocha a nádvorie	4551/6	86,25
ostatná plocha	4551/10	519,75

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

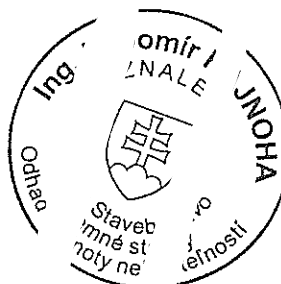
Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvi. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom s.č.1240 na parc. KN č.4551/6	91 243,07	3/4	68 432,30
Ploty			
Plot odd. pozemok v čele pozemku	833,03	3/4	624,77
Plot odd. pozemok z ľavej strany od suseda časť 1.	190,62	3/4	142,96
Plot odd. pozemok z ľavej strany od suseda časť 2.	103,89	3/4	77,92
Vonkajšie úpravy			
prípojka elektriny do stavby RD časť 1	180,04	3/4	135,03
prípojka elektriny do stavby RD časť 2	519,78	3/4	389,84
kanalizačná prípojka splašková	734,37	3/4	550,78
kanalizačná prípojka dažďová	219,04	3/4	164,28
prípojka vody z verejného rozvodu	1 162,07	3/4	871,55
vodomerná šachta	115,80	3/4	86,85
spevnené plochy zo zlomkového mramoru	416,95	3/4	312,71
bet. lemy z tvaroviek vedľa spev. plôch	135,31	3/4	101,48
spevnená plocha zo zatrávňovacích tvární	31,33	3/4	23,49
Spolu stavby	95 885,30		71 913,98
Pozemky			
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 4551/6 (86,25 m ²)	9 179,30	3/4	6 884,48
ostatná plocha - parc. č. 4551/10 (519,75 m ²)	55 315,26	3/4	41 486,45
Spolu pozemky (606,00 m²)	64 494,57		48 370,93
Všeobecná hodnota celkom	160 379,87		120 284,91
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	160 000,00		120 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodvadsaťtisíc Eur			

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na výkon záložného práva banky organizovaním cez dobrovoľnú dražbu, ex.zál. právo, ako i podanie žaloby na OS v Martine o neodkladné opatrenie zdržať sa výkonu zál. práva dobrovoľnou dražbou.

V Zlatých Moravciach, dňa 05.09.2023

Ing. Rajnoha Ľubomír



IV. PRÍLOHY

1-2. Objednávka U9a.s , Zelinárska č.6 Bratislava zo dňa 10.08.2023 o vypracovanie ZP na zistenie VŠH stavby rod.domu s.č.1240 na parc.KN č.4551/6 s príslušenstvom a pozemkami parcela KN č.4551/6 a 4551/10 nachádzajúce sa v k.ú. Sučany, obec Sučany k účelu realizovania dobrovoľnej dražby.

3-6. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.1539 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 8.8.2023, k.ú. Sučany, obec Sučany.

7. Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 15.8.2023, k.ú.Sučany, obec Sučany.

8. Pôdorys 1.N.P.

9. Pôdorys 2.N.P.

10. Pôdorys podkrovia.

11-13.Fotodokumentácia.



U9, n.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Ľubomír Rajnoha
E. M. Šoltésovej 3449/40
953 01 Zlaté Moravce

V Bratislave, dňa 10.08.2023

Vec: Objednávka znaleckého posudku

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

Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

LV č.	Správa katastra	Katastrálne územie	Obec
1539	Martin	SUČANY	Sučany

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
4551/6	zastavaná plocha a nádvorie	115	1539
4551/10	ostatná plocha	693	1539

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.	Popis stavby/byť č.	LV č.
1240	4551/6	rodinný dom	1539

Spoluvlastnícky podiel: 3/4.

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 3/4 je:

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

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

05.09.2023 o 09:00 hod.

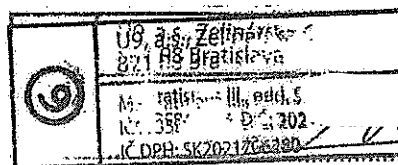
V prípade, že Vám vlastníkom ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti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

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy veronika.ocejakova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou



fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom,



U9, a.s.
v z. Mgr. Veronika Ocejáková

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 506 Martin
 Obec : 512648 Sučany
 Katastrálne územie : 859371 Sučany

Dátum vyhotovenia : 8.8.2023
 Čas vyhotovenia : 10:50:56
 Údaje platné k : 7.8.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1539

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
4551/6	115	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	4
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1240 evidovanej na pozemku parcelné číslo 4551/6							
Iné údaje: Bez zápisu							
4551/10	693	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

- 4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

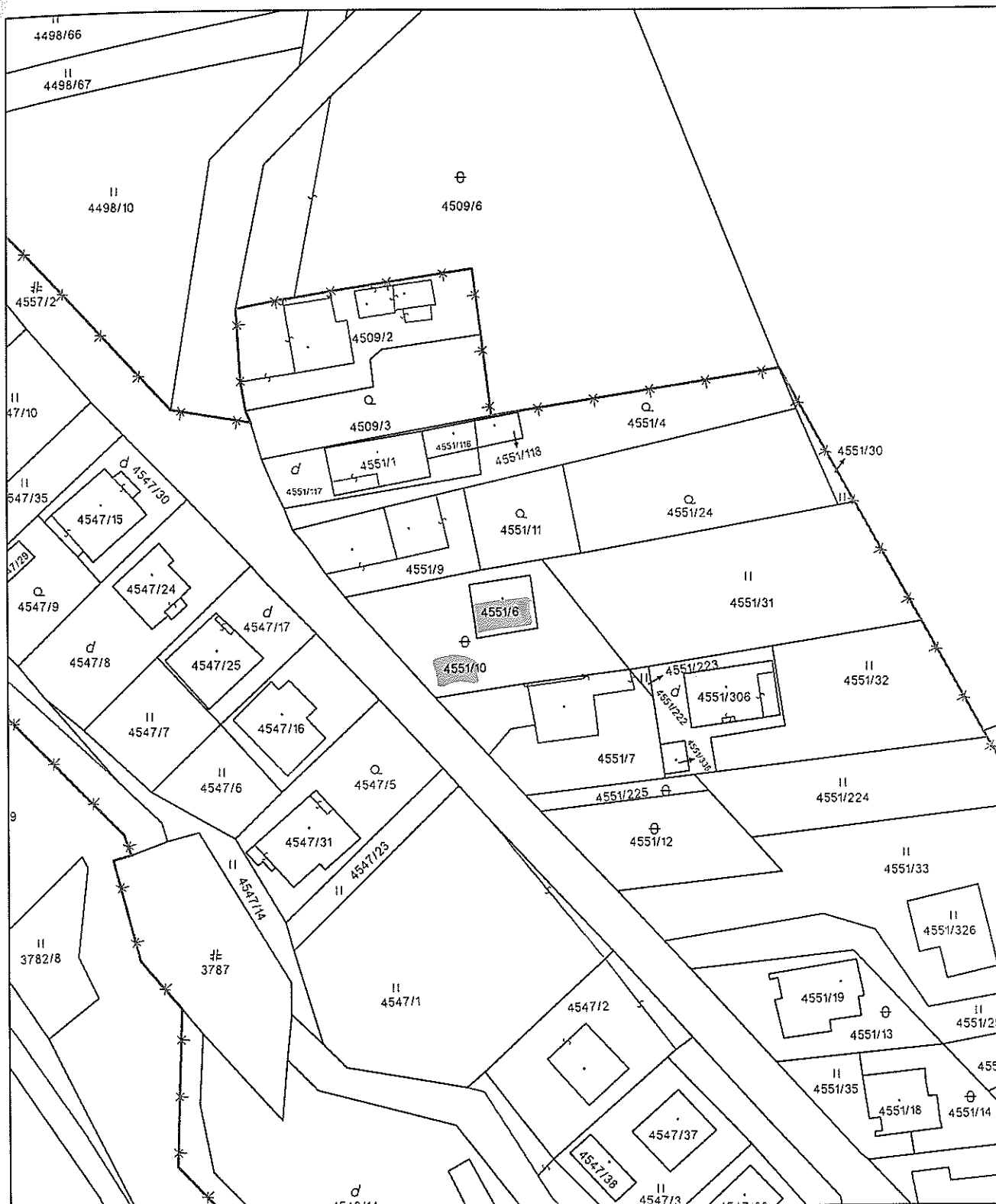
Stavby

Počet stavieb: 1

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 3, 5	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1,829 90 Bratislava, IČO 31 320 155, rodinný dom súp.č. 1240 na parc.C KN č.4551/6, pozemky parc.C KN č.4551/6, 4551/10, -V 1827/2008 zo dňa 17.04.2008-209/08
Vlastník poradové číslo 3, 5	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1,829 90 Bratislava, IČO 31 320 155, rod. dom súp.č. 1240 na parc.č.4551/6, pozemky parc.C KN č.4551/6, 4551/10, -V 2915/2008-309/08
Vlastník poradové číslo 3	Exekučné záložné právo na základe exekuč. príkazu č. 138EX 859/21 (súd. exekútor František Radzo, Ex.úrad Dolný Kubín) na pozemky C-KN parc.č. 4551/6, 4551/10, Rodinný dom súpis. č. 1240 na C-KN parc.č. 4551/6 v podieloch 1/4 a 1/2 - Z 1619/2022, zápis vykonaný dňa 01.04.2022 - vz 251/22;
Vlastník poradové číslo 5	Exekučné záložné právo na základe exekuč. príkazu č. 138EX 859/21 (súd. exekútor František Radzo, Ex.úrad Dolný Kubín) na pozemky C-KN parc.č. 4551/6, 4551/10, Rodinný dom súpis. č. 1240 na C-KN parc.č. 4551/6 v podieloch 1/4 a 1/2 - Z 1619/2022, zápis vykonaný dňa 01.04.2022 - vz 251/22;

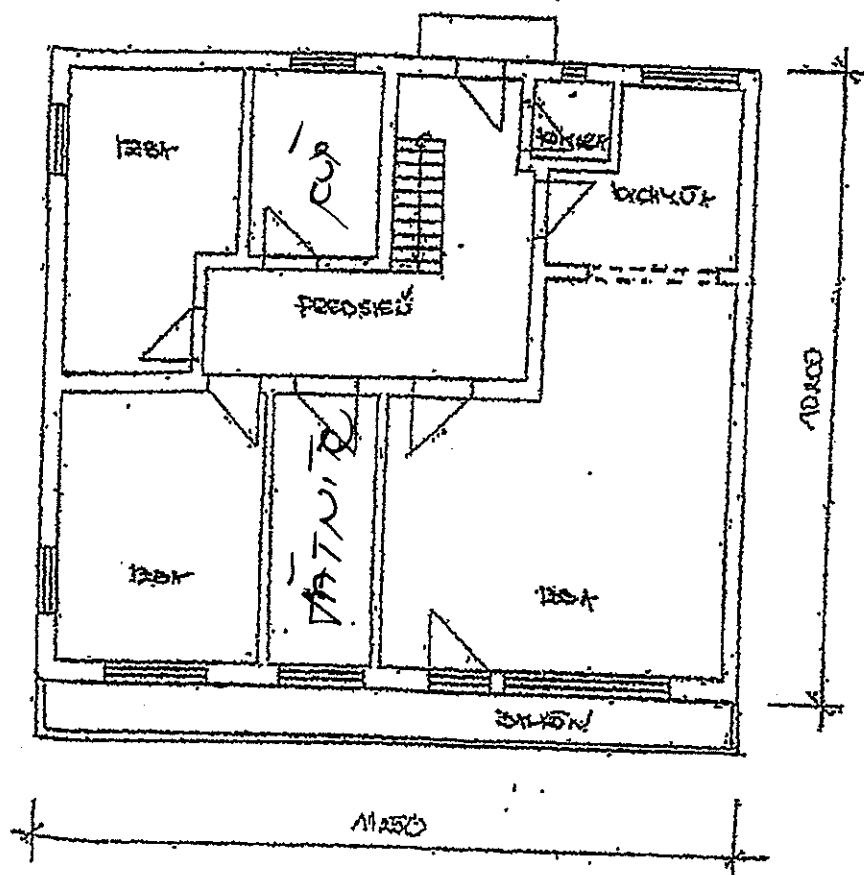
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Martin	Sučany	Sučany
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY		
	na parcelu 4551/6		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	15.8.2023 11:28:59	Bez autorizácie	
Údaje platné k	14.8.2023 18:00:00		

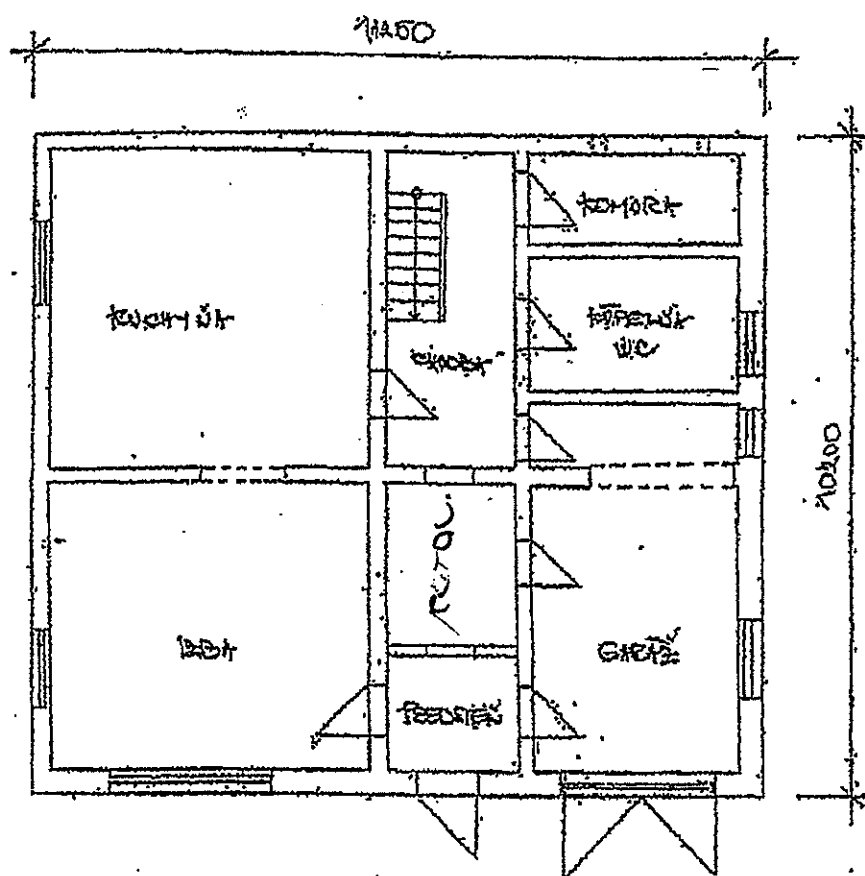
PŮDORYS NEHNUTELNOSTI

RODINNÝ DOM, súpísne číslo 1240-11, Nadzemné podlažie



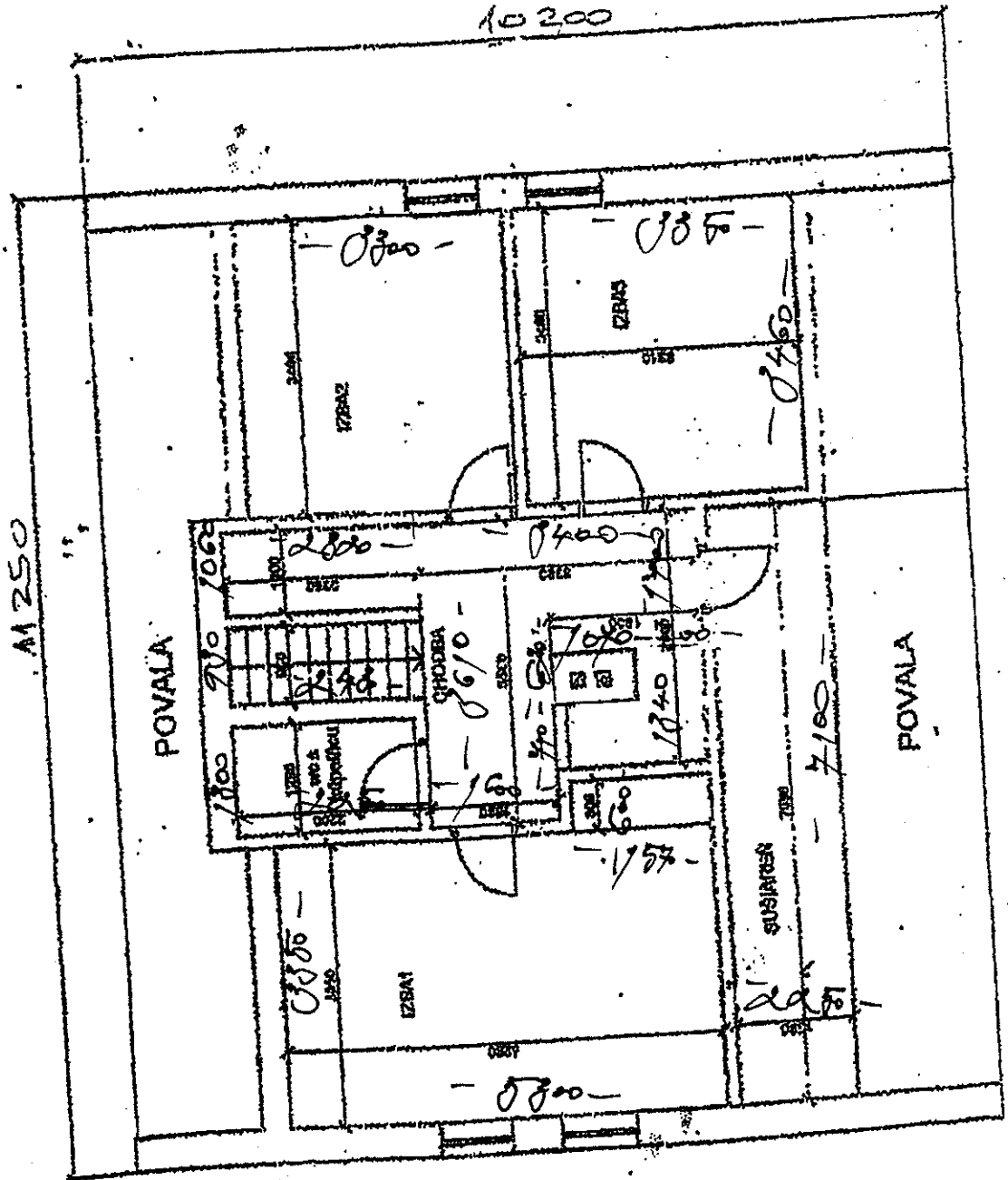
PODORYS NEHNUTELNOSTI

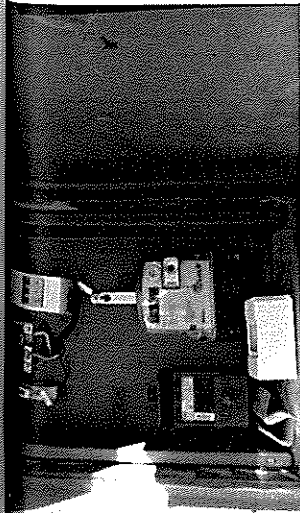
RODINNÝ DOM súpísne číslo 1240 - I. nadzemné podlažie



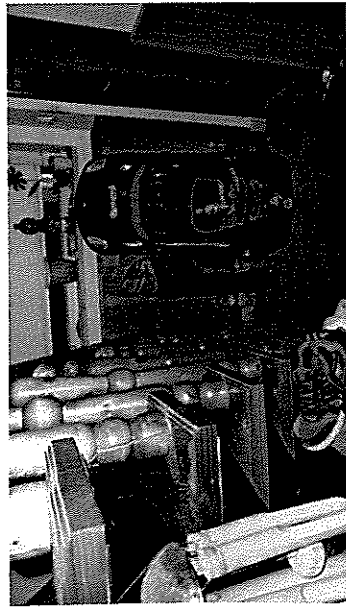
PODKROVIE

10 200





Pohľad na el. meranie



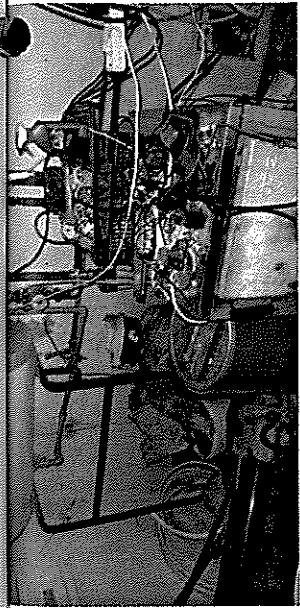
Pohľad do chodby so schodiskom v prízemí



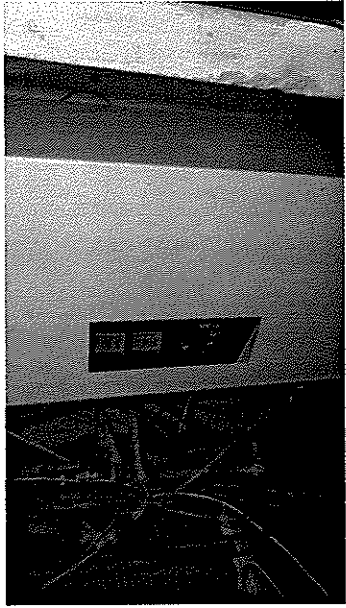
Pohľad do kúpeľne v prízemí



Pohľad do ob. izby v prízemí



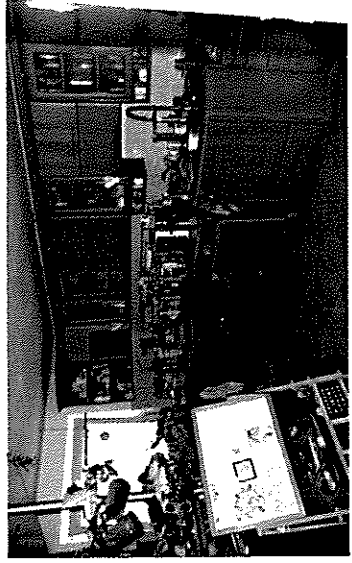
Pohľad do kotelne v prízemí



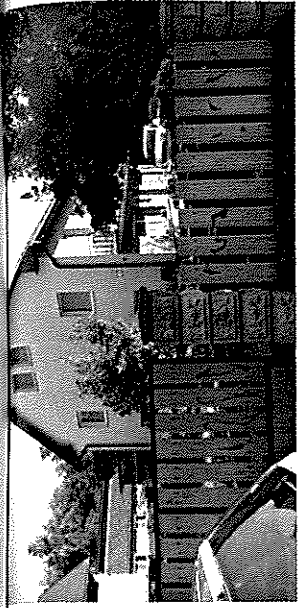
Pohľad na el. kotol v prízemí



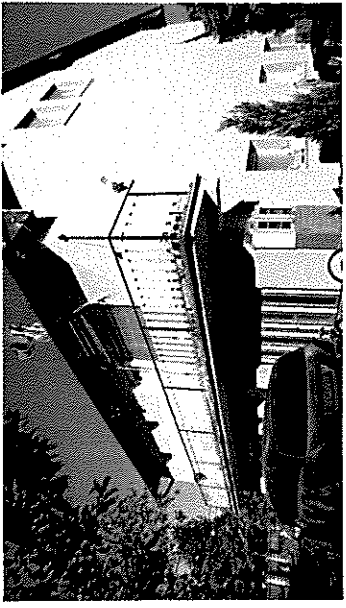
Pohľad do ob. izby v prízemí



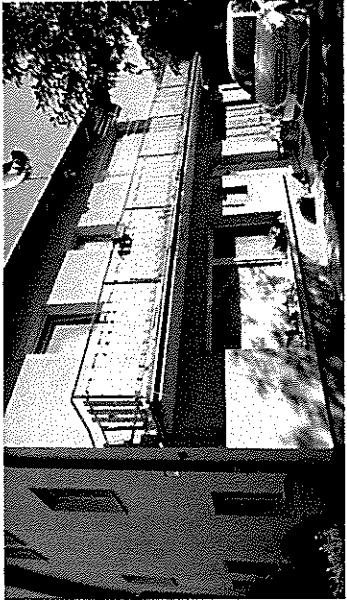
Pohľad do kuchyne v prízemí



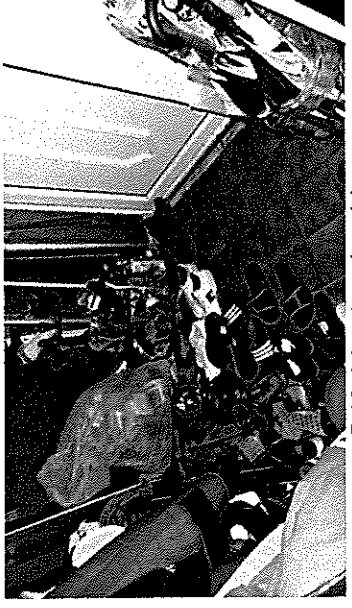
Pohľad čelný od ulice



Pohľad zadno bočný z dvora



Pohľad bočný z dvora



Pohľad do vstupnej predsiene



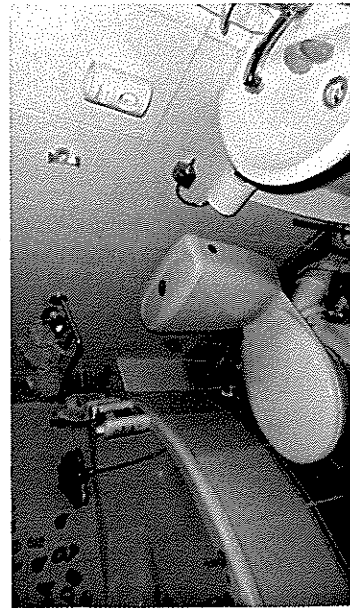
Pohľad do kuchyne u poschodia



Pohľad na balkón



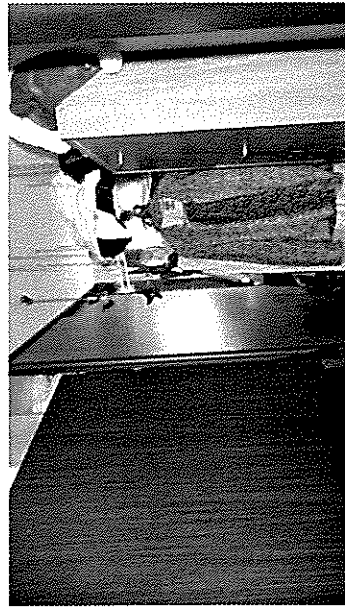
Pohľad do schodiska z podkrovia



Pohľad do kúpelne v podkroví



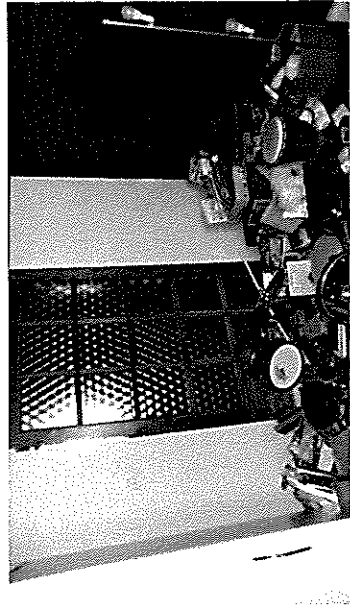
Pohľad do izby u poschodia



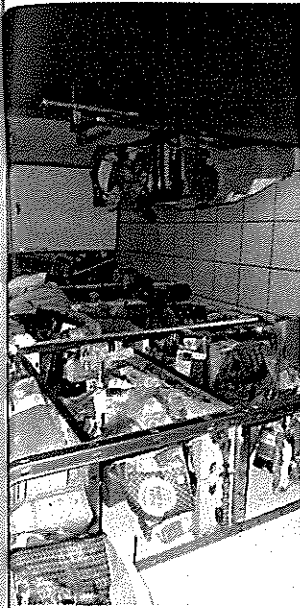
Pohľad do šatníka u poschodia



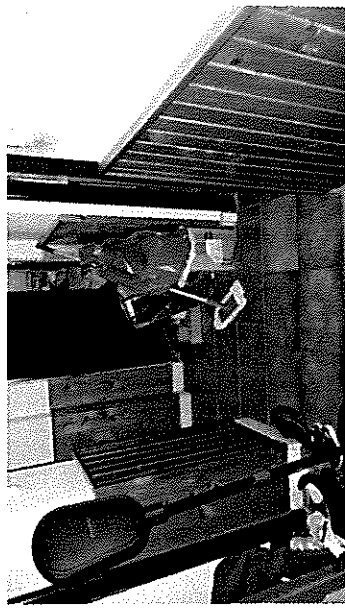
Pohľad do ob.izby u poschodia



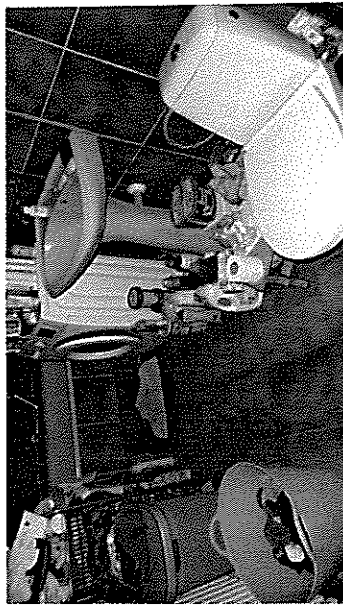
Pohľad do ob.izby u poschodia



Pohľad do špajze v prízemí



Pohľad do chodby u poschodia



Pohľad do kúpelne u poschodia



Pohľad do izby u poschodia



Pohľad do izby v podkrovií síť. do záhrady



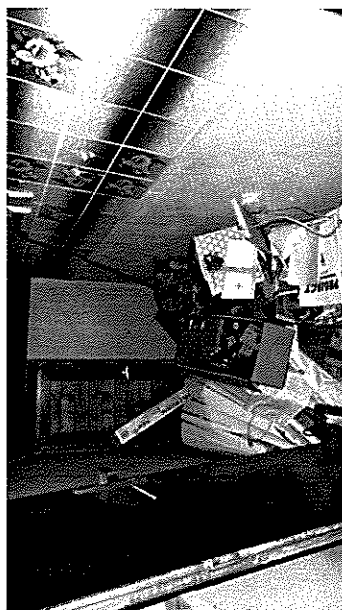
Pohľad do izby v podkrovií síť do ulice



Pohľad do izby v podkrovií



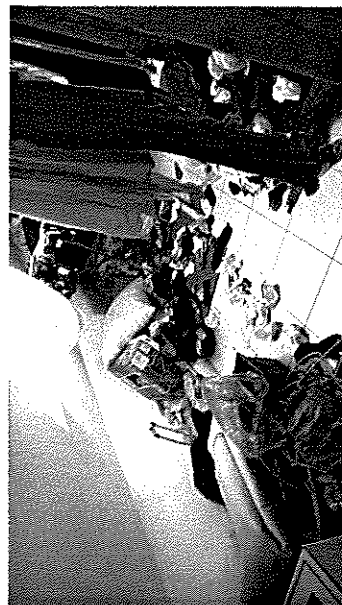
Pohľad na vstavanú skriňu v podkrovií



Pohľad do príručnej kuchyne v podkrovií



Pohľad do chodby v podkrovií



Pohľad do skladovej miest. v podkrovií

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 46/2023 znaleckého denníka.

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

Podpis znalca

/

