

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 11.06.2026.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 63/2026

Vo veci: Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti na stavbu rod. domu so s.č.265 na parc.KN č.1435 s príslušenstvom i s pozemkom parcela KN č.1435 nachádzajúce sa v k.ú.Pružina, obec Pružina k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 53(17)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 x objednávateľ
1 x znalec

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu na stavbu rod. domu so s.č.265 na parc.KN č.1435 s príslušenstvom i s pozemkom parcela KN č.1435 nachádzajúce sa v k.ú.Pružina, obec Pružina, okres Považská Bystrica.

2. Účel znaleckého posudku: organizovanie dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):07.07.2026.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 07.07.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a) Dodané zadávateľom :

Objednávka dražobnej spoločnosti U9.a.s. o vypracovanie zn.posudku na stavbu rod. domu so s.č.265 na parc.KN č.1435 s príslušenstvom i s pozemkom parcela KN č.1435 nachádzajúce sa v k.ú.Pružina, obec Pružina.

Prílohová časť zo ZP zaslaná DS.

Kúpna zmluva medzi predávajúcou a kupujúcim zo dňa 20.03.2019.

b) Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.5342 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 06.07.2026, k.ú. Pružina, obec Pružina.

Kópia katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 06.07.2026, k.ú.Pružina, obec Pružina.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007 Z.z.,v znení vyhlášky MS SR č.605/2008 Z.z.,v znení vyhlášky MS SR č.47/2009,v znení vyhlášky MS SR č.254/2010 Z.z. a v znení vyhlášky MS SR č.213/2017 Z.z.

- Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch,tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Zákon č.93/2006 Z.z.,ktorým sa dopĺňa zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Zákon č.65/2018 Z.z.,ktorým sa dopĺňa zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška MS SR č.228/2018 Z.z. v znení vyhlášky MS SR č.160/2023 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch,tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb,Žilinská univerzita – Ústav súdneho inžinierstva v Žiline (2001).

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.

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia/ohodnotenia.

Zostaťková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

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 ŠÚ SR platných pre 1. štvrťrok 2026.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená s 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. v znení vyhlášky MS SR č.626/2007 Z.z.,v znení vyhlášky MS SR č.605/2008 Z.z.,v znení vyhlášky MS SR č.47/2009,v znení vyhlášky MS SR č.254/2010 Z.z. a v znení vyhlášky MS SR č.213/2017 Z.z.

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 v znení neskorších vyhlášok.

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.

Výnosová hodnota vzhľadom na realizovaný prenájom pri RD obyčajne nedosahuje výnos, tak aby sa mohla urobiť kombinácia a tak ju vylučujem.

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

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

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1.štvrtrok 2026 t.j. 4,142, najbližšie dostupný koeficient k 3. kvartálu roka 2026.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

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

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícké a evidenčné údaje :

Vlastník predmetných nehnuteľností je zapísaný na LV č.5342.

Remšík Ľubomír r

Spoluvlastnícky podiel

1/1

Predmetom posúdenia a zistenia všeobecnej hodnoty v posudku sú nehnuteľnosti zapísané na LV č.5342-rodinný dom s.č.265 na parc.KN č.1435, ako i drobné stavby, ploty a vonkajšie úpravy i pozemok parc.KN č.1435.

Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v kat. území Pružina, obec Pružina.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 07.07.2026 za účasti manželky vlastníka nehnuteľnosti.

Zameranie bolo vykonané dňa 07.07.2026.

Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 07.07.2026.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia nebola predložená a tak nemohla byť predmetom posudzovania.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.5342 v k.ú.Pružina, obec Pružina. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z listu vlastníctva č.5342 vytvorený cez katastrálny portál ZBGIS dňa 06.07.2026, k.ú.Pružina, obec Pružina, okres Považská Bystrica.

A. Majetková podstata:

Parcely registra "

parc.č.1435 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 387 m²

Stavby: rodinný dom s.č.265 na parc.č.1435

B. Vlastníci:

1. Remšík Ľubomír r

Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel

1/1

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky :

Oznámenie o začatí výkonu založného práva veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s. formou dobrovoľnej dražby - P-150/2025-376/2025.

Správca- Neevidovaní

Nájomca- Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

C. Ťarchy:

K nehnuteľnosti Obsah

K vlastníkov

- ZÁLOŽNÉ PRÁVO na zabezpečenie pohľadávky z úveru v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151 653 na nehnuteľnosti: pozemok CKN parc.č.1435 a stavba-rod.dom č.s.265 na CKN.....
nehnuteľnostiam zo dňa 27.7.2021-V-2861/2021 zo dňa 06.09.2021-1775/21.
- ZÁLOŽNÉ PRÁVO na zabezpečenie pohľadávky z úveru v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151 653 na nehnuteľnosti: pozemok CKN parc.č.1435 a stavba-rod.dom č.s.265 na CKN.....
nehnuteľnostiam č.5202152435-V-1253/2023 z 22.06.2023-121/2023.

Právna dokumentácia je v súlade so skutočným stavom. Zákres v KM súhlasí so skutočným stavom pôdorysu, ako i zápisom stavby RD so s.č.265 Drobné stavby v pokračovaní za stavbou RD sú taktiež so zákresom v KM bez zápisu v LV.

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

Stavby	
	Rodinný dom s.č. 265 na parc. KN č.1435
Drobné stavby	
	Stavba chlieva na parc.KN č.1435
	Stavba skladu domáceho náradia parc.KN č.1435
	Stavba prístrešku na parc.KN č.1435
Ploty	
	Plot odd. pozemok v čele až do uličky
	Plot odd. pozemok uličky
Vonkajšie úpravy	
	pripojka kanalizácie
	Žumpa
	elektrická pripojka
	vonkajšie schody do prízemí
	vonkajšie schody do suterénu
	pripojka vody z verejného rozvodu
	vodomerná šachta
	pripojka plynu
	oporný múr vedľa prístrešku
	oporný múr- plot od uličky
	vonkajšie schody do krovnej konštrukcie
	spevnené plochy betónové
Spolu stavby	
Pozemky	
	zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1435 (387 m ²)

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

Stavby: -

Pozemky:-

h/ informácia z územného plánu o záväzných regulatívach priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov :-

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 265 na parc. KN č.1435

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je stavba rod.domu so s.č.265 nachádzajúca sa na parc.KN č.1435, k.ú Pružina, obec Pružina.

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

Dispozičné riešenie podlaží je nasledovné:

1.PP - suterén

Dispozične pozostáva z chodby, troch skladových miestností a kotolne.

1.N.P - prízemie

Dispozične pozostáva z chodby, kúpelne, kuchyne a 2-och izieb do ulice.

Stavba je v pôvodnom stave bez podstatných investícií do stavby RD v prvkoch dlhodobej životnosti. Počas životnosti však v posledných rokoch bola realizovaná výmena strešnej krytiny za plechovú ROWA i s výmenou žlabov a zvodov. Taktiež bola urobená výmena výplňových konštrukcií okien za plástové v časti prízemí, ako i menené vstupné a interiérové dvere. V suteréne bol osadený závesný plynový kotol v kombinácii so zabudovaným ohrevom TUV. Taktiež v prízemí vidieť nové podlahy z veľkoplošných parkiet ako i v jednej z izieb do ulice a v ďalšej izbe sú položené veľkoplošné dlažby. V miestnosti chodby v suteréne je osadený ističový el. rozvádzač.

Vek predmetnej stavby určujem na základe predloženého potvrdenia z Obce Pružina spájajúci sa s rokom 1953. Vek stavby je potom k roku vyhotovenia ZP 73 rokov.

Výpočet je urobený s analytickou metódou so zohľadnením investície v rokoch 2019 a 2025 ktorú uviedla manželka vlastníka pri obhliadke: v roku 2019 boli menené v časti prízemí okná za plástové, avšak v suteréne zostali pôvodné, taktiež v tomto roku bolo osadený závesný plynový kotol ÚK v kombinácii s ohrevom vody ako i vnútorné vybavenie kuchyne, taktiež je zrejmé polozenie veľkoplošných parkiet v kuchyni a v izbe, osadenie interiérových a vstupných dverí. U stropných konštrukcií sú viditeľné uchytené podhľadové sadrokartónové stropné dosky. V obývacej izbe je položená veľkoplošná dlažba, V roku 2025 sa realizovala výmena krytiny a boli osadené taktiež klampiarske konštrukcie.

Realizáciu ÚK s vykurovacími telesami spájam s rokom 1986, rozvody plynu s rokom 1986 a vnútorné vybavenie kúpelne spájajúc s rokom 1966.

Opotrebovanosť v prvkoch krátkodobej životnosti je však značná a to u podláh v izbe a v kuchyni s osadenými veľkoplošnými parketami. Taktiež je viditeľná značná plesňovitosť v kúpeľni a v kuchyni ako i viditeľné tepelné mosty v rohoch miestností.

Suterénne priestory sú navlhnuté ako i s plesňami. Vzhľadom na chýbajúcu zvislú izoláciu proti vode ako i okolitú konfiguráciu terénu dochádza k nasávaniu vlhkosti do omietok. Vlastník nehnuteľnosti pri telef. rozhovore uviedol, že už pri miernejšom daždi dochádza k zaplaveniu suterénnych priestorov čo je značne problematický stav.

Životnosť stavby určujem na 100 rokov s výpočtom s analytickou metódou so zohľadnením kratšej životnosti u prvkoch so značným opotrebením vyššie v texte uvedených. Okrem položenej novej strešnej krytiny na krovnej konštrukcii pozitívum u predmetnej stavby nie je žiadne.

Východisková hodnota (Vh) predmetnej stavby 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 I. kvartálu roka 2026, t.j. 4,142 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky USI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné podlažie

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Osadenie do terénu do výšky 1,0 m bez zvislej izolácie;

- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu; deliace konštrukcie - tehlové (pričkovky);

- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické;
- Úpravy vonkajších povrchov - cementovo vápenné zdrsnené omietky - 4 x do 1/2 ice;
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené;
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením;
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter;
- Vybavenie (kuchýň) v kotolni - drezové umývadlo ocelové smaltované
- Vybavenie (kúpeľní) v kotolni - vodovodné batérie - ostatné 2 ks s výtokom do drezu;
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...)
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - kotol ústredného vykurovania;
- Vnútorné rozvody kanalizácie - liatinové a kameninové potrubie;
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením;
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu;

1. Nadzemné podlažie

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky);
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové;
- Strecha - krovy - väznicové sedlové, krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu - úplné strechy i snehové zachytávače;
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné a vápenno-cementové hladké 4 x nad 2/3 iny ako prevažujúce. V časti "L" ka z dvora je viditeľná iba vápenná jadrová omietka a vápenná hladká chýba.
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené, podhľady stropných konštrukcií sú zo sadrokartónových dosiek; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky; - u vane;
- Výplne otvorov - dvere - plné hladké dyhované i s presklením; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením, okenné žalúzie kovové;
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); v jednej z izieb a v druhej je keramická dlažba, dlažby a podlahy ost. miestností - (xylolit, palubovky, dosky) veľkoplošné parkety v zlom stave v kuchyni a v chodbe a v kúpeľni sú keramické dlažby;
- Vybavenie kuchýň - sporák plynový s elektrickou rúrou; - drezové umývadlo nerezové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)-2,65 m;
- Vybavenie kúpeľní - vaňa ocelová smaltovaná; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla;
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely;
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie 1 x;
- Kozub s uzatvoreným ohniskom;
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s poistkami;
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu;

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

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

1. PP	1953	10,20*7,56-(1,86*3,20)+4,58*4,23	90,53	120/90,53=1,326
1. NP	1953	10,20*7,56-(1,86*3,20)+4,58*4,23	90,53	120/90,53=1,326

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.3.b v priemernej hĺbke do 1 m bez zvislej izolácie	325
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.3.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/3 do 1/2	100
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
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 svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	4960

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
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

36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (2 ks)	30
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	685

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
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 plšťou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180
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	
	23.3 xylolit, palubovky, dosky	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 svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6920

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.65 bm)	146
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
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	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poiskami (1 ks)	145
	Spolu	796

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4960 + 685 * 1,326)/30,1260$	194,79
1. NP	$(6920 + 796 * 1,326)/30,1260$	264,74

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cpr^*O_i/100$
1	Základy vrát. zemných prác	6,32	73,00	4,61
2	Zvislé konštrukcie	21,42	73,00	15,64
3	Stropy	13,47	73,00	9,83
4	Zastrešenie bez krytiny	4,30	73,00	3,14
5	Krytina strechy	4,27	1,00	0,04
6	Klampiarske konštrukcie	0,82	1,00	0,01

7	Ú
8	Ú
9	V
10	S
11	D
12	V
13	C
14	P
15	V
16	E
17	B
18	V
19	V
20	V
21	C
22	V
23	F
24	V
25	C
	C
	T

VÝCHC

Názov
1. PP z i
Výcho
Techn
1. NP z
Výcho
Techn

VÝHOE

Podlažie
1. podze
1. nadze
Spolu

2.2 P

2.2.1

POPIS

Sta
 uveden
 Dispozi

7	Úpravy vnútorných povrchov	5,99	73,00	4,37
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,10	73,00	1,53
9	Vnútorné ker. obklady	0,71	60,00	0,43
10	Schody	0,00	73,00	0,00
11	Dvere	5,28	7,00	0,37
12	Vráta	0,00	73,00	0,00
13	Okná	5,84	7,00	0,41
14	Povrchy podláh	4,15	7,00	0,29
15	Vykurovanie	9,69	40,00	3,88
16	Elektroinštalácia	7,07	73,00	5,16
17	Bleskozvod	0,00	73,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,46	60,00	0,88
19	Vnútorná kanalizácia	0,26	60,00	0,16
20	Vnútorný plynovod	0,52	39,00	0,20
21	Ohrev teplej vody	0,30	7,00	0,02
22	Vybavenie kuchýň	1,88	7,00	0,13
23	Hygienické zariadenia a WC	0,41	60,00	0,25
24	Výťahy	0,00	73,00	0,00
25	Ostatné	3,74	7,00	0,26
	Opotrebenie			51,61%
	Technický stav			48,39%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1953		
Východisková hodnota	194,79 €/m²*90,53 m²*4,142*0,95	69 389,36
Technická hodnota	48,39% z 69 389,36	33 577,51
1. NP z roku 1953		
Východisková hodnota	264,74 €/m²*90,53 m²*4,142*0,95	94 307,40
Technická hodnota	48,39% z 94 307,40	45 635,35

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	69 389,36	33 577,51
1. nadzemné podlažie	94 307,40	45 635,35
Spolu	163 696,76	79 212,86

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Stavba chlieva na parc.KN č.1435

POPIS STAVBY

Stavba chlieva je postavená na parc.KN č.1435 so stavebnotechnickým popisom v časti prízemia uvedenom.
Dispozične stavba pozostáva z výbehovej a chlievovej časti pod jednou sedlovou konštrukciou.

Objednávateľ zn. posudku mi nepredložil doklady o veku predmetnej stavby zo stavebného úradu resp. jej ohlásením stavebnému úradu a tak vek stavby určujem na základe TS a konštrukčného vyhotovenia predmetnej stavby. Uvažujem teda že predmetná stavba sa stala užívania schopnou v roku 1963.

Stavba je bez mimoriadnych deštruktívnych zmien s viditeľným opotrebením u všetkých prvkov krátkodobej i dlhodobej životnosti. Životnosť stavby vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie určujem na 75 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 I. kvartálu roka 2026, ako najbližšie dostupný koeficient k 3.kvartálu roka 2026 je 4,142 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy;
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm;
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové;
- Strecha - krov - väznicové sedlové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná;
- Výplne otvorov - dvere - drevené zvlakové;
- 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	1963	4,45*4,50	20,03	18/20,03=0,899

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
12	Dvere	

esp.
enia

kov
a 75

zast.
odľa

ý je
nt k
odľa

14	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	4130

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. NP	$(4130 + 0 \cdot 0,899)/30,1260$	137,09

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1963	63	12	75	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$137,09 \text{ €/m}^2 \cdot 20,03 \text{ m}^2 \cdot 4,142 \cdot 0,95$	10 804,89
Technická hodnota	$16,00\% \text{ z } 10\,804,89$	1 728,78

2.2.2 Stavba skladu domáceho náradia parc.KN č.1435

POPIS STAVBY

Stavba skladu domáceho náradia je postavená na parc.KN č.1435 a je pokračovaním za stavbou RD so stavebnotechnickým popisom v časti prízemia uvedenom. Dispozične stavba pozostáva z dvoch skladových miestností. Menšia časť je s výplňou drevenej konštrukcie a väčšie zastúpenie má skladová časť už murovaná s murivom z pálených tehál na 30 cm.

Objednávateľ zn. posudku mi nepredložil doklady o veku predmetnej stavby zo stavebného úradu. Manželka vlastníka ktorá bola pri obhliadke žiadnymi dokladmi týkajúcich sa stavieb nedisponuje. Vek stavby určujem teda odhadom na základe TS a konštrukčného vyhotovenia a spájam ho s rokom 1963.

Stavba je bez mimoriadnych deštrukčných zmien avšak s viditeľným opotrebením vo všetkých prvkoch dlhodobej i krátkodobej životnosti. Životnosť stavby vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie 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 (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k 1. kvartálu roka 2026, ako najbližšie dostupný koeficient k 3.kvartálu roka 2026 je 4,142 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy;
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálených tehál do 30 cm;
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov;
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná;
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka;
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka;
- Výplne otvorov - okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - hrubé betónové;
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická - poistky
- Vráta drevené zvlakové 2 ks;

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	1963	(5,20+3,37)/2*5,67+2,40*5,67	37,9	18/37,9=0,475

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	Spolu	4625

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (2 ks)	290
	Spolu	290

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. NP	$(4625 + 290 \cdot 0,475) / 30,1260$	158,09

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1963	63	17	80	78,75	21,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$158,09 \text{ €/m}^2 \cdot 37,90 \text{ m}^2 \cdot 4,142 \cdot 0,95$	23 576,39
Technická hodnota	$21,25\% \text{ z } 23\,576,39$	5 009,98

2.2.3 Stavba prístrešku na parc.KN č.1435

POPIS STAVBY

Stavba prístrešku je postavená na parc.KN č.1435 so stavebnotechnickým popisom v časti prízemia uvedenom. Dispozične stavba pozostáva z jedného krytého priestoru s pultovou krovnu konštrukciou.

Objednávateľ zn. posudku mi nepredložil doklady o veku predmetnej stavby zo stavebného úradu a to jej ohlásením a tak vek stavby určujem na základe TS a konštrukčného vyhotovenia. Vek stavba som určil odhadom a spájam ho s rokom 1986. Vek stavby je potom k roku vypracovania ZP 40 rokov.

Stavba je bez mimoriadnych deštrukčných zmien avšak opotrebovanosť je viditeľná vo všetkých prvkoch. Životnosť stavby vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie určujem na 45 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 I. kvartálu roka 2026, ako najbližšie dostupný koeficient k 3.kvartálu roka 2026 je 4,142 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 - iba stĺpiky (drevené, kovové);
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hrubá omietka alebo náter
- Úpravy vnútorných povrchov - nátery;
- Podlahy - hrubé betónové tehlová dlažba;

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k _{ZP}
1. NP	1986	2,30*9,15	21,05	18/21,05=0,855

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) 3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov 5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove 6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov 9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútorňá úprava povrchov 10.4 nátery	65
14	Podlahy 14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	2005

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. NP	$(2005 + 0 * 0,855)/30,1260$	66,55

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1986	40	5	45	88,89	11,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	66,55 €/m²*21,05 m²*4,142*0,95	5 512,31
Technická hodnota	11,11% z 5 512,31	612,42

2.2.4 Plot odd. pozemok v čele až do uličky

Predmetom ocenenia je plot odd. pozemok v čele pozemku, do uličky ako i v predzáhradke od suseda. Plot je zhotovený na betónových základových konštrukciách i s podmúrovkou a s vrchnou konštrukciou zhotovenej z kovových stĺpikov a ku nim prichytených kovových vložiek s drôtenou výplňou s výškou 1,0 m. Do plotu sú osadené plotové vráta a vrátka kovovej konštrukcie s drevenou výplňou. Vek plotu určujem odhadom na 60 rokov. 2026-1966= 60 rokov. Životnosť určujem na 65 rokov. Opotrebovanosť je zrejmá.

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 4,142 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	27,30m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná Spolu:	27,30m	926	30,74 €/m 53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	27,30m²	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: 20,30+7,0 = 27,30 m
Pohľadová plocha výplne: 27,3*1,0 = 27,30 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: kcú = 4,142
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: km = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

Plot odd. pozemok v čele až do uličky	1966	60	5	65	92,31	7,69
---------------------------------------	------	----	---	----	-------	------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(27,30\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 27,30\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 4,142 * 0,95$	8 838,20
Technická hodnota	7,69 % z 8 838,20 €	679,66

2.2.5 Plot odd. pozemok uličky

Predmetom ocenenia je plot odd. pozemok v uličke. Na pôvodný oporný múr s ktorým je uvažované samostatne bola urobená nadstavba podmurovky z bet. tvárnic do ktorých sú osadené kovové stĺpiky s prichyteným drôteným pletivom. Dĺžka plotu je 10 m s výškou výplne 1,50 m. Vek plotu určujem odhadom na 6 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 4,142 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
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	10,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			30,74 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	15,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 10 m
Pohľadová plocha výplne: $10 * 1,50 = 15,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot odd. pozemok uličky	2020	6	34	40	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(10,00\text{m} * 30,74 \text{ €/m} + 15,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 4,142 * 0,95$	1 953,87

Technická hodnota	85,00 % z 1 953,87 €	1 660,79
-------------------	----------------------	----------

2.2.6 prípojka kanalizácie

Predmetom ocenenia je kanalizačná prípojka splašková s bodom napojenia do žumpy umiestnenej v predzáhradke. Uvažujem s prípojkou z kameniny s priemerom 150 mm s dĺžkou 3,0 m. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1966. 2026-1966= 60 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 70 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 4,142 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 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 3 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
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 kanalizácie	1966	60	10	70	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	415,41
Technická hodnota	$14,29 \% \text{ z } 415,41 \text{ €}$	59,36

2.2.7 žumpa

Predmetom ocenenia je betónová žumpa s odhadovanou kubatúrou 10m³.o.p. Uvažujem že vonkajšia úprava bola realizovaná v roku 1966. 2026-1966= 60 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 80 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 4,142 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 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $10 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
žumpa	1966	60	20	80	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,142 * 0,95$	4 244,97
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 4 244,97 \text{ €}$	1 061,24

2.2.8 elektrická prípojka

Predmetom ocenenia je vzdušná elektrická prípojka s odhadovanou dĺžkou 25 m od bodu napojenia zo stĺpa na druhej strane cesty. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1976. $2026-1976=50$ rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 60 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 4,142 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: 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.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná AlFe

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 4
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $9,56 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 25 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
 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 [%]
elektrická prípojka	1976	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 3 * 9,56 \text{ €/bm}) * 4,142 * 0,95$	4 388,40
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 4\,388,40 \text{ €}$	731,55

2.2.9 vonkajšie schody do prízemia

Predmetom ocenenia sú vonkajšie železobetónové schody vedúce do prízemia RD s počtom stupňov 9 ks s dĺžkami po 1,17 m s povrchovou úpravou cementový poter. Vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1953. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 73 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 90 rokov vzhľadom na technický stav.

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 4,142 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 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $545/30,1260 = 18,09 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $9*1,17 = 10,53 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
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 do prízemia	1953	73	17	90	81,11	18,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,53 \text{ bm stupňa} * 18,09 \text{ €/bm stupňa} * 4,142 * 0,95$	749,55
Technická hodnota	$18,89 \% \text{ z } 749,55 \text{ €}$	141,59

2.2.10 vonkajšie schody do suterénu

Predmetom ocenenia sú vonkajšie betónové schody s uložením na teréne vedúce do suterénu RD s počtom stupňov 4 ks s dĺžkami po 1,13 m s povrchovou úpravou cementový poter. Vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1953. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 73 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 80 rokov vzhľadom na technický stav.

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 4,142 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 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: $215/30,1260 = 7,14$ €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $4*1,13 = 4,52$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
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 do suterénu	1953	73	7	80	91,25	8,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,52 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 4,142 * 0,95$	126,99
Technická hodnota	$8,75 \% \text{ z } 126,99 \text{ €}$	11,11

2.2.11 prípojka vody z verejného rozvodu

Predmetom ocenenia je prípojka vody s nameranou dĺžkou 15,0 m. Bod napojenia je vo vzdialenosti 12 m od bočného oplotenia z uličky s prechodom cez VŠ s pokračovaním do sut.RD. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1986. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 40 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 50 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 4,142 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) -0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09$ €/bm
Počet merných jednotiek: $12+3 = 15$ bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
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	1986	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	3 487,70
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 3\,487,70 \text{ €}$	697,54

2.2.12 vodomerná šachta

Predmetom ocenenia je vodomerná betónová šachta o predpokladanej kubatúre 2,11 m³ o.p. Uvažujem, že vonkajšia úprava má 50 rokov. 2029-1986 = 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 (k_{cu}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 4,142 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: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,35*1,20*1,30 = 2,11 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
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 [%]
vodomerná šachta	1986	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,11 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,142 * 0,95$	2 111,11
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 2\,111,11 \text{ €}$	422,22

2.2.13 prípojka plynu

Predmetom ocenenia je prípojka plynu s odhadovanou dĺžkou 12 m. Bod napojenie je vo vzdialenosti 6,0 m od čelného oplatenia pokračujúca predzáhradkou až do čela stavby RD so vstupom do sut.RD. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1997. 2026-1997= 29 rokov. Predpokladaná 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 4,142 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $6+6 = 12 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
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	1997	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	666,26
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 666,26 \text{ €}$	279,83

2.2.14 oporný múr vedľa prístrešku

Predmetom ocenenia je bet. oporný múr vedľa prístrešku v časti dvora s vyp. kubatúrou 0,92 m³ o.p. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1986. 2026-1986= 40 rokov. Predpokladaná 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 4,142 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.3. Betónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $0,20 \cdot 0,70 \cdot 6,55 = 0,92 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
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 [%]
oporný múr vedľa prístrešku	1986	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$0,92 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 4,142 \cdot 0,95$	156,21
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 156,21 \text{ €}$	31,24

2.2.15 oporný múr- plot od uličky

Predmetom ocenenia je kamenný oporný múr od uličky s vyp. kubatúrou 2,4 m³.o.p.. Uvažujem , že vonkajšia úprava z roku 1966. 2026-1966= 60 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 70 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 4,142 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)- 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.2. Z lomového kameňa

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1345/30,1260 = 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $10 \cdot 0,40 \cdot 0,60 = 2,4 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
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 [%]
oporný múr- plot od uličky	1966	60	10	70	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	$2,4 \text{ m}^3 \text{ OP} * 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,142 * 0,95$	421,66
Technická hodnota	$14,29 \% \text{ z } 421,66 \text{ €}$	60,26

2.2.16 vonkajšie schody do krovnej konštrukcie

Predmetom ocenenia sú vonkajšie drevené schody bez podstupíc vedúce do krovnej konštrukcie z dvora.

Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1963. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 63 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 70 rokov vzhľadom na technický stav.

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

Východiskovú hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 4,142 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 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.1. Drevené, nástupnice rôzne

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $130/30,1260 = 4,32 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $21*0,60 = 12,6 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
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 do krovnej konštrukcie	1963	63	7	70	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,6 \text{ bm stupňa} * 4,32 \text{ €/bm stupňa} * 4,142 * 0,95$	214,18
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 214,18 \text{ €}$	21,42

2.2.17 spevnené plochy betónové

Predmetom ocenenia je okapový chodník v čele stavby. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1986. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 40 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 45 rokov vzhľadom na technický stav.

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

Východiskovú hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 4,142 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

cie z
je 63
ásobí
orý je
-0,95

bola
tnosť
ásobí
orý je
-0,95

Kód JKSO:822 2,5 Spevnené plochy

Kód KS:2112 Miestne komunikácie

Kód KS2:2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)

Bod:8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu

Položka:8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:260/30,1260 = 8,63 €/m2 ZP

Počet merných jednotiek:0,60*10,20 = 6,12 m² ZP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:k_{CU} = 4,142

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	1986	40	5	45	88,89	11,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	6,12 m² ZP * 8,63 €/m2 ZP * 4,142 * 0,95	207,82
Technická hodnota	11,11 % z 207,82 €	23,09

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 265 na parc. KN č.1435	163 696,76	79 212,86
Drobné stavby		
Stavba chlieva na parc.KN č.1435	10 804,89	1 728,78
Stavba skladu domáceho náradia parc.KN č.1435	23 576,39	5 009,98
Stavba prístrešku na parc.KN č.1435	5 512,31	612,42
Ploty		
Plot odd. pozemok v čele až do uličky	8 838,20	679,66
Plot odd. pozemok uličky	1 953,87	1 660,79
Vonkajšie úpravy		
prípojka kanalizácie	415,41	59,36
žumpa	4 244,97	1 061,24
elektrická prípojka	4 388,40	731,55
vonkajšie schody do prízemí	749,55	141,59
vonkajšie schody do suterénu	126,99	11,11
prípojka vody z verejného rozvodu	3 487,70	697,54
vodomerná šachta	2 111,11	422,22
prípojka plynu	666,26	279,83
oporný múr vedľa prístrešku	156,21	31,24
oporný múr- plot od uličky	421,66	60,26
vonkajšie schody do krovnej konštrukcie	214,18	21,42

spevnené plochy betónové	207,82	23,09
Celkom:	231 572,68	92 444,94

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Stavba rod. domu so s.č.265 sa nachádza v obci Pružina v k.ú.Pružina v bežnej zástavbe IBV an hlavnej ulici .s vyhovujúcou dostupnosťou do centra obce. Dom je samostatne stojaci s celopodpivničením ako i s prízemím.

Občianska vybavenosť zodpovedá ostatným obciam so základnými službami obyvateľstvu. Jedná sa o obec do 5000-(2093) obyvateľov.

Jedná sa o obec so vzdialenosťou do okresného mesta Považská Bystrica 17 km. V obci je obecný úrad, pošta, kultúrny dom, ZŠ 1-9 ročník, MŠ, lekáreň, Zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, Turistická ubytovňa, obchod s potravinovým a priemyselným tovarom, ako i so základnými službami obyvateľstvu. Dopravné spojenie je možné s autobusovou dopravou.

Orientácia obytných miestností určujem do SV strany ako prevažujúcu.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

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

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nie sú známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Pre ostatné obce podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v obci Pružina, určujem koeficient predajnosti 0,375, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je rozpätie od 0,2-0,3 pre ostatné obce.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,375

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,375 + 0,750)	1,125
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. Triedy	0,750
III. trieda	Priemerný koeficient	0,375
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,206
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,375 - 0,338)	0,038

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,375	13	4,88
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,750	30	22,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,375	8	3,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľností objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,125	7	7,88

5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,375	6	2,25
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,375	10	3,75
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,125	9	10,13
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,750	6	4,50
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k SZ - SV	IV.	0,206	5	1,03
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,125	6	6,75
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,750	7	5,25
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,206	7	1,44
13	Obč. vybav.(úrad,y,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,375	10	3,75
14	Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,375	8	3,00
15	Kvalita život. prostř. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,750	9	6,75
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,375	8	3,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,038	7	0,27
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,038	4	0,15
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,375	20	7,50
Spolu				180	97,77

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$KPD = 97,77 / 180$	0,543
Všeobecná hodnota	$VŠHs = TH * KPD = 92\,444,94 \text{ €} * 0,543$	50 197,60 €

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 m²V $\dot{S}$ H_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m²V $\dot{S}$ H_{mj} - V $\dot{S}$ H_{mj} * k_{pd} (Eur/m²),

kde

V $\dot{S}$ H_{mj} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

V $\dot{S}$ H_{mj}Eur/m²

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

Pozemok sa nachádza na hlavnej ulici v rovinnom teréne s odseknutím na ďalšiu cudziu parcelu do značného prevýšenia. Na predmetnej parcele je postavená stavba RD so s.č.265 ako i drobné stavby. Kultúra a využitie pozemku je ako zastavaná plocha a dvor. Pozemok je možné napojiť na všetky inžinierske siete vrátane kanalizácie.

Prístup na pozemok je z bočnej uličky bez založeného LV, avšak prístup je možný aj z hlavnej ulice a tak ho vidím ako bezproblémový.

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 povyšujúcich faktorov (1,0-3,0)
- k_r je koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spolu vlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1435	zastavaná plocha a nádvorie	387,00	1/1	387,00

Obec:

Pružina

Východisková hodnota:

$$V\dot{S}H_{\text{mj}} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ €/m}^2$$

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)	1,15
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	1,15

n2
o, kde
ského

lu do
avby.
erske

ak ho

[m²]

ntu

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

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,15 * 1,50 * 1,15 * 1,00$	1,8746
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{HMJ} = V_{HMJ} * K_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 1,8746$	39,84 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 1435	$387,00 \text{ m}^2 * 39,84 \text{ €/m}^2 * 1/1$	15 418,08
Spolu		15 418,08

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č. 265 na parc. KN č.1435		0,00	90,53	2
Stavba chlieva na parc.KN č.1435		0,00	20,03	1
Stavba skladu domáceho náradia parc.KN č.1435		0,00	37,90	1
Stavba prístrešku na parc.KN č.1435		0,00	21,05	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavaná plocha a nádvorie	1435	387,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty stavby RD so s.č.265 na parc.KN č.1435 s plotmi, drobnými stavbami s príslušenstvom ako i s pozemkom uvedených na LV č.5342, k.ú. Pružina, obec Pružina.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 265 na parc. KN č.1435	43 012,58
Drobné stavby	
Stavba chlieva na parc.KN č.1435	938,73
Stavba skladu domáceho náradia parc.KN č.1435	2 720,42
Stavba prístrešku na parc.KN č.1435	332,54
Ploty	
Plot odd. pozemok v čele až do uličky	369,06
Plot odd. pozemok uličky	901,81
Vonkajšie úpravy	
prípojka kanalizácie	32,23
žumpa	576,25
elektrická prípojka	397,23
vonkajšie schody do prízemí	76,88
vonkajšie schody do suterénu	6,03
prípojka vody z verejného rozvodu	378,76
vodomerná šachta	229,27
prípojka plynu	151,95
oporný múr vedľa prístrešku	16,96
oporný múr- plot od uličky	32,72
vonkajšie schody do krovnej konštrukcie	11,63

spevnené plochy betónové	12,54
Spolu stavby	50 197,60
Pozemky	
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1435 (387 m²)	15 418,08
Všeobecná hodnota celkom	65 615,68
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	65 600,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatpäťtisícšesťsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na záložné právo banky uvedené v LV č.5342 v časti C "Ťarchy", ako i výkon záložného práva s dobrovoľnou dražbou.

V Zlatých Moravciach, dňa 15.07.2026

Ing. Rajnoha Ľubomír



[Handwritten signature]

plotmi,
obec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka dražobnej spoločnosti U9.a.s. o vypracovanie zn.posudku na stavbu rod. domu so s.č.265 na parc.KN č.1435 s príslušenstvom i s pozemkom parcela KN č.1435 nachádzajúce sa v k.ú.Pružina, obec Pružina.
- 2-3. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.5342 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 06.07.2026, k.ú. Pružina, obec Pružina.
4. Kópia katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 06.07.2026, k.ú.Pružina, obec Pružina.
5. Potvrdenie o veku stavby RD so s.č.265 vydané Obcou Pružina pod č.j. 15/2021 zo dňa 09.06.2021.
- 6- 11. Kúpna zmluva medzi predávajúcou a kupujúcim zo dňa 20.03.2019.
12. Situácia príp. inž.sietí.
- 13-14. Pôdorys suterénu a prízemia.
- 15-17. Fotodokumentácia.



U9, a.s.
Zelínarská 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
95301 Zlaté Moravce

V Bratislave, dňa 11.06.2026

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: 5342	Okres: Považská Bystrica Obec: Pružina Katastrálne územie: Pružina	Okresný úrad – katastrálny odbor: Považská Bystrica	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
1435	Zastavaná plocha a nádvorie	387	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
265	1435	rodinný dom	10

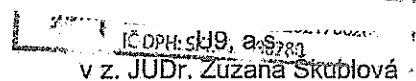
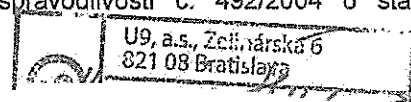
VLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY: (spoluvlastnícky podiel vo výške 1/1)	
Meno a priezvisko / obchodné meno alebo názov :	Ľubomír Remšík, r.
Bydlisko / sídlo :	
Dátum narodenia / rodné číslo:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 07.07.2026 o 11:00 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. V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o **vyplnenie protokolu** o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v **elektronickej podobe**, vrátane **fotografií** na adresu: zuzana.skublova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v **5 kópiách**. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 306 Považská Bystrica Dátum vyhotovenia : 6.7.2026
 Obec : 513601 Pružina Čas vyhotovenia : 10:50:50
 Katastrálne územie : 850390 Pružina Údaje platné k : 3.7.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5342

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1435	387	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	4
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

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

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
265	1435	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Remšík Ľubomír r. Dátum narodenia:	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-933/2019 zo dňa 13.5.2019 - 138/19	
Iné údaje: Bez zápisu		

	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného poráva veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s. formou dobrovoľnej dražby - P-150/2025 - 376/2025	-

Správca - Neevidovaní
Nájomca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	ZÁLOŽNÉ PRÁVO na zabezpečenie pohľadávky z úveru v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 na nehnuteľnosti: pozemok CKN parc.č. 1435 a stavba - rod.dom čs.265 na CKN parc.č.1435, na základe záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam zo dňa 27.7.2021 - V-2861/2021 zo dňa 06.09.2021 - 1775/21
-	ZÁLOŽNÉ PRÁVO na zabezpečenie pohľadávky z úveru v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 na nehnuteľnosti: pozemok CKN parc.č. 1435 a stavba - rod.dom čs.265 na CKN parc.č.1435, na základe záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam č.5202152435 - V-1253/2023 z 22.06.2023 - 121/2023

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.
 Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
 Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Považská Bystrica	Pružina	Pružina
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1435		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 6. 7. 2026 10:51:36			
Údaje platné k 3. 7. 2026 18:00:00			

Obec Pružina

Číslo : 15/2021

v Pružine 09.06.2021

P o t v r d e n i e

O b e c n ý ú r a d, v P r u ž i n e potvrdzuje, že rodinný dom s.č. 265 bol postavený pred rokom 1953 na parc. č. 1435, kataster obce Pružina, prvé evidované prihlásenie na trvalý pobyt bolo 10.7.1953, na pôvodné s.č. 193

Potvrdenie sa vydáva na vlastnú žiadosť pre Lubomíra Remšíka, bytom Pružina 265.



MĚSTA PRUŽINA
Obecný úřad
018 22 PRUŽINA 413
IČO: 0031730, DIČ: CZ0031730
TEL: 049 / 4258731/30

Starosta obce :
Michal Ušiak

KÚPNA ZMLUVA

uzavretá v zmysle ust. § 588 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení
(ďalej len ako „Zmluva“)

ZMLUVNÉ STRANY:

1. Predávajúci :

meno a priezvisko: Kardošová Margita rod.

dátum narodenia:

rodné číslo:

trvalý pobyt:

štátna príslušnosť:

(ďalej len ako „Predávajúci alebo Predávajúceho“) ✓

a

2. Kupujúci :

meno a priezvisko: Ľubomír Remšík, rod.

dátum narodenia:

rodné číslo:

trvalý pobyt:

rodinný stav:

štátna príslušnosť:

(ďalej len ako „Kupujúci“)

(Predávajúci a Kupujúci ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

ČLÁNOK I PREDMET ZMLUVY

- 1.1 V súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy Predávajúci prevádza vlastnícke právo k Predmetu kúpy (Čl. II tejto Zmluvy) z výlučného vlastníctva Predávajúceho do výlučného vlastníctva Kupujúceho o veľkosti 1/1 k celku.
- 1.2 Predávajúci sa zaväzuje Predmet kúpy Kupujúcemu odovzdať a Kupujúci sa zaväzuje Predmet kúpy prevziať a zaplatiť za Predmet kúpy Kúpnu cenu (Čl. III. tejto Zmluvy) Predávajúcim spôsobom, formou a v lehotách uvedených v tejto Zmluve.

ČLÁNOK II PREDMET KÚPY

- 2.1 Predávajúci je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností:

- a) stavba – rodinný dom so súpisným číslom 265, postavená na pozemku parcelného čísla 1435, druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúca sa v okrese Považská Bystrica, obec Pružina, katastrálne územie Pružina, vedená Okresným úradom Považská Bystrica, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 587 (ďalej len ako „Stavba súp. č. 265“).

- b) pozemok - parcelné číslo 1435 o výmere 387 m², druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „C“, na ktorom je postavená Stavba súp. č. 265, nachádzajúci sa v okrese Považská Bystrica, obec Pružina, katastrálne územie Pružina, vedený Okresným úradom Považská Bystrica, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 587 (ďalej len ako „Pozemok 1435“).

(Nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve Predávajúceho špecifikované v čl. II, bod 2.1, písm. a.), b.) tejto Zmluvy, t.j. - Stavba súp. č. 265, Pozemok 1435 ďalej spolu aj ako „Predmet kúpy“ alebo „Prevádzanie nehnuteľností“)

ČL. III

KÚPNA CENA A PODMIENKY JEJ SPLATNOSTI

- 3.1 Kúpna cena za Predmet kúpy bola dohodou Zmluvných strán a v súlade s cenovými predpismi záväzne ustanovená na sumu vo výške 30.000,- EUR (slovom : tridsaťtisíc eur) (ďalej len ako „Kúpna cena“).
- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúci uhradí Kúpnu cenu Predávajúcemu nasledovným spôsobom :
- Kúpnu cenu vo výške 30.000,- EUR (slovom : tridsaťtisíc eur) uhradí Kupujúci Predávajúcemu bezhotovostným bankovým prevodom v lehote najneskôr do 10 (desiatich) pracovných dní odo dňa splnenia všetkých podmienok na čerpanie úveru poskytnutého Kupujúcemu zo strany komerčnej banky - SLSP, a. s., IČO : 00 151 653, so sídlom: Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, zápis v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 601/B (ďalej len ako „Banka“). Poskytnutie a čerpanie úveru zo strany Banky je podmienené podaním návrhu na vklad záložného práva k Predmetu kúpy v prospech Banky do katastra nehnuteľností na základe uzatvorenej záložnej zmluvy medzi Predávajúcim ako záložca a Bankou ako záložným veriteľom a predložením listu vlastníctva č. 587 - čiastočný. Banka uhradí za Kupujúceho splátku Kúpnej ceny v súlade s ustanoveniami tohto článku a bodu Zmluvy bezhotovostným bankovým prevodom na účet Predávajúceho, číslo účtu :
- 3.3 Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech Kupujúceho bude podaný Kupujúcim, až keď bude podaný návrh na vklad záložného práva v prospech Banky. Predávajúci a Kupujúci súhlasia so zriadením záložného práva podľa tejto Zmluvy v prospech Banky. Kupujúci vyhlasuje, že tarchu Banky ako záložného veriteľa spolu s Predmetom kúpy preberá.
- 3.4 Predávajúci vyhlasuje, že súhlasí s výškou, formou, spôsobom a lehotami úhrady Kúpnej ceny podľa tohto článku Zmluvy, čo potvrdzujú svojimi podpismi na tejto Zmluve. Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú, že si vzájomne poskytnú všetku súčinnosť potrebnú k realizácii zaplatenia Kúpnej ceny spôsobom uvedeným v Čl. III. tejto Zmluvy.
- 3.5 V prípade, ak nedôjde k zaplateniu celej Kúpnej ceny v dohodnutom termíne a spôsobom uvedeným v tomto článku Zmluvy, je Predávajúci oprávnený od tejto Zmluvy jednostranne odstúpiť. Odstúpenie od Zmluvy je účinné dňom jeho doručenia Kupujúcemu. V prípade pochybností o dni doručenia odstúpenia od Zmluvy sa predpokladá, že odstúpenie od Zmluvy bolo Kupujúcemu doručené tretí deň po tom, čo bolo Predávajúcim odoslané ako doporučená zásielka poštou na adresu Kupujúceho uvedenú v tejto Zmluve.

ČL. IV

ŤARCHY, VECNÉ BREMENÁ A OSOBITNÉ USTANOVENIA ZMLUVNÝCH STRÁN

- 4.1 Predávajúci vyhlasuje, že po vyplatení Kúpnej ceny za Predmet kúpy sú všetky jej peňažné nároky voči Kupujúcemu v celom rozsahu vysporiadané a že voči Kupujúcemu nemá žiadne iné peňažné nároky.
- 4.2 Predávajúci vyhlasuje, že na Prevádzaných nehnuteľnostiach neviaznu žiadne záložné práva, vecné bremená alebo iné práva v prospech tretích osôb, ktoré neboli Kupujúcemu oznámené a že Predávajúci nevykonali žiadne kroky smerujúce k založeniu alebo vzniku takeého práva v budúcnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené v tejto Zmluve a to :

záložné právo k Prevádzaným nehnuteľnostiam v prospech Banky, na základe uzatvorenej záložnej zmluvy medzi Predávajúcim ako záložcom a Bankou ako záložným veriteľom, s ktorej obsahom je Kupujúci oboznámený a ktorá súvisí s úhradou Kúpnej ceny Predávajúceho podľa ustanovení tejto Zmluvy

Kupujúci vyhlasuje, že berie tieto skutočnosti na vedomie a bez výhrad súhlasí s tým, že nadobúda a preberá Predmet kúpy so záložným právom Banky do svojho výlučného vlastníctva o veľkosti 1/1 k celku.

- 4.3 Predávajúci vyhlasuje a ubezpečuje Kupujúceho, že neprebiehajú žiadne súdne, exekučné, reštitučné alebo iné konania, ako aj že nie sú vydané žiadne rozhodnutia, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom obmedziť budúce vlastnícke alebo užívacie právo Kupujúceho k Predmetu kúpy po uzavretí tejto Zmluvy. Predávajúci ďalej vyhlasuje, že nemá žiadne splatné ani nesplatné finančné záväzky vo vzťahu k akýmkoľvek daňovým, colným alebo iným orgánom štátnej správy a územnej samosprávy, na základe ktorých by na Predmete kúpy alebo na akejkolvek jeho časti vznikla alebo mohla vzniknúť ťarcha. Predávajúci nemá vedomosť o žiadnych žalobách, súdnych sporoch, nárokoch, procesoch, požiadavkách, vyšetrovaniach, rozhodcovských konaniach alebo iných zatiaľ neukončených konaniach alebo konaniach, ktoré by podľa vedomia Predávajúcich hrozili, v súvislosti s Predmetom kúpy a zároveň, že voči nim nie sú vedené žiadne konkurzné, reštrukturalizačné, či exekučné konania ako voči dlžníkom, úpadcom resp. povinným. Predávajúci nepodpísal v súvislosti s Predmetom kúpy ako povinný žiadnu notársku zápisnicu podľa § 41 ods. 2 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov, ohľadom Predmetu kúpy neboli vznesené reštitučné nároky ani sa o nich v súčasnosti nekonajú príslušné súdne konania, neuzavrel a neuzavre žiadne písomné alebo ústne zmluvy a dohody, ktoré by mohli obmedziť alebo ovplyvniť výkon vlastníckeho práva Kupujúceho k Predmetu kúpy, držbu a užívanie Predmetu kúpy a že neudelil a neudelí splnomocnenie, príkaz ani mandát žiadnej tretej osobe, aby takúto kúpnu zmluvu alebo iné písomné dojednanie a návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností s tretou osobou podpísali za Predávajúceho.
- 4.4 Predávajúci vyhlasuje, že na Prevádzaných nehnuteľnostiach neviaznu ku dňu podpísania tejto Zmluvy žiadne dlhy z titulu nezaplatených platieb za plnenia spojené s užívaním Prevádzaných nehnuteľností. Ďalej Predávajúci vyhlasuje, že si splnil všetky daňové povinnosti, ktoré im vyplývajú z vlastníctva Prevádzaných nehnuteľností. Všetky prípadné dlhy a akékoľvek záväzky voči tretím osobám je Predávajúci povinný uhradiť a splniť ku dňu podpísania tejto Zmluvy.
- 4.5 Predávajúci ďalej vyhlasuje, že okrem Kupujúceho neuzavreli s inou osobou zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, kúpnu zmluvu, zmluvu o budúcej darovacej zmluve, darovaciu zmluvu, zmluvu o budúcej nájomnej zmluve, nájomnú zmluvu a ani žiadnu inú zmluvu viažucu sa k Prevádzaným nehnuteľnostiam, okrem záložnej zmluvy s Bankou, ktorá súvisí s Prevádzanými nehnuteľnosťami a s úhradou Kúpnej ceny podľa tejto Zmluvy.

- 4.6 Predávajúci vyhlasuje, že Predmet kúpy nie je sídlom ani miestom podnikania žiadnej právnickej alebo fyzickej osoby. Predávajúci sa zaväzuje zabezpečiť odhlásenie trvalého pobytu všetkých prihlásených osôb na Predmet kúpy a to bezodkladne po povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech Kupujúceho.
- 4.7 Kupujúci vyhlasuje, že mu je z osobnej obhliadky známy skutkový, technický a právny stav Prevádzaných nehnuteľností ku dňu podpisu tejto Zmluvy, voči ich stavu nemá žiadne námietky a Predmet kúpy nadobúda v stave v akom sa nachádza ku dňu podpísania tejto Zmluvy do svojho výlučného vlastníctva o veľkosti 1/1 k celku.
- 4.8 Zmluvné strany sa dohodli, že protokolárne odovzdanie a prevzatie Prevádzaných nehnuteľností bude vykonané v lehote najneskôr do 7 (siedmich) kalendárnych dní odo dňa úhrady Kúpnej ceny podľa ustanovení tejto Zmluvy. Odo dňa uvedeného v predchádzajúcej vete je Kupujúci oprávnený riadne Predmet kúpy užívať a Predávajúci je povinný zdržať sa všetkého, čím by obmedzovali výkon vlastníckeho práva Kupujúceho. Zmluvné strany si pri odovzdávaní Predmetu kúpy protokolárne zapisujú hodnoty z meracích prístrojov potrebné k vyúčtovaniu spotreby jednotlivých médií ako elektrina, voda, plyn a pod. Zmluvné strany budú viazané týmito nameranými hodnotami pre prípad vzájomného vyrovnania v budúcnosti.
- 4.9 Predávajúci sa zaväzuje k úhrade akýchkoľvek nedoplatkov spojených s užívaním Predmetu kúpy do dňa protokolárneho odovzdania Prevádzaných nehnuteľností Kupujúcemu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nesie Predávajúci plnú zodpovednosť za dodatočnú úhradu takto vzniknutých nedoplatkov vrátane súvisiacich pokút, úrokov z omeškania a iných sankcií a tiež zodpovedá za prípadnú škodu vzniknutú Kupujúcemu v príčinnej súvislosti so skutočnosťami uvedenými v prvej vete.
- 4.10 Zmluvné strany vyhlasujú, že sa zdržia akéhokoľvek konania, ktoré by znemožnilo alebo sťažilo naplnenie predmetu tejto Zmluvy, ako aj že budú riadne a včas plniť všetky povinnosti uložené im touto Zmluvou. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu kúpy v prospech Kupujúceho do katastra nehnuteľností podajú na príslušný orgán štátnej správy spoločne. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že náklady na zaplatenie správneho poplatku za návrh na vklad uhradí Kupujúci. Osvedčovanie svojich podpisov na tejto Zmluve uhradí Predávajúci.
- 4.11 V prípade, ak Okresný úrad Považská Bystrica, katastrálny odbor preruší konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa tejto Zmluvy, Zmluvné strany sú povinné poskytovať si vzájomne súčinnosť a odstrániť nedostatky tejto Zmluvy a návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, prípadne jeho príloh. Predávajúci svojim podpisom na tejto Zmluve písomne splnomocňuje Kupujúceho na všetky právne úkony spojené s vykonaním opráv, resp. doplnení a podpisu dodatkov k Návrhu na vklad, k tejto Zmluve alebo jeho príloh v prípade, že z akýchkoľvek dôvodov Okresný úrad Považská Bystrica, katastrálny odbor preruší konanie o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy do katastra nehnuteľností v prospech Kupujúceho. Kupujúci svojim podpisom na tejto Zmluve splnomocnenie prijíma.

ČL. V.

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 5.1 Zmluva sa riadi platným právnym poriadkom Slovenskej republiky. Na práva a povinnosti explicitne neupravené touto Zmluvou sa vzťahujú príslušné ustanovenia platných právnych predpisov Slovenskej republiky.

- 5.2 Zmluva sa vyhotovuje v 5 (piatich) rovnopisoch v slovenskom jazyku s overenými podpismi Predávajúceho, pričom Predávajúcemu, Kupujúcemu a Banke patrí každému 1 (jedno) vyhotovenie Zmluvy a 2 (dve) vyhotovenia Zmluvy sa použijú na účely katastrálneho konania.
- 5.3 Zmluvu je možné meniť len písomnou dohodou Zmluvných strán vyhotovenou vo forme dodatku k Zmluve s podpisom Zmluvných strán, ktorý bude jej neoddeliteľnou súčasťou. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami.
- 5.4 Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k Predmetu kúpy dňom právoplatného povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech Kupujúceho príslušným orgánom štátnej správy.
- 5.5 Odstúpenie od tejto Zmluvy musí byť urobené písomne a to len s uvedením konkrétneho dôvodu odstúpenia podľa ustanovení tejto Zmluvy. Odstúpenie od tejto Zmluvy je účinné momentom doručenia oznámenia o odstúpení druhej Zmluvnej strane. V prípade odstúpenia od Zmluvy ktoroukoľvek zo Zmluvných strán sa táto Zmluva zrušuje od počiatku a Zmluvné strany sú povinné bezodkladne si vrátiť akékoľvek plnenie, ktoré si podľa tejto Zmluvy poskytli, a to do 7 (siedmich) kalendárnych dní odo dňa keď sa odstúpenie od Zmluvy stalo účinným. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté.
- 5.6 Zmluvné strany prehlasujú, že sú oprávnené s predmetom Zmluvy nakladať, zmluvné prejavy vôle sú dostatočne zrozumiteľné a určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme. Zmluvné strany prehlasujú, že táto Zmluva bola napísaná v súlade s ich vôľou, túto pred podpisom prečítali, nebola uzavretá v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, jej obsahu porozumeli, ustanovenia sú pre nich určité a zrozumiteľné, tento právny úkon uzavreli slobodne a vážne, bez nátlaku a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Považskej Bystrici dňa 20.03.2019

V Považskej Bystrici dňa 20.03.2019

PREDÁVAJÚCI :

KUPUJÚCI :

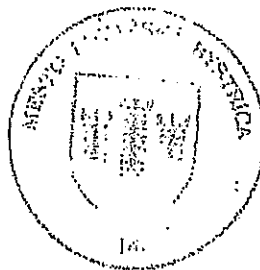
.....
Kardošová Margita

.....
Ľubomír Remšík

✓

Podľa osvedčovacej knihy číslo 144
Pod poradovým číslom 1329 - 1333/2019
Meno a priezvisko Kardošová
Trvalý pobyt
Rodné číslo
Číslo preukazu totožnosti OP
Túto listinu vlastnoručne podpísala.
Mesto Považská Bystrica 20. 03. 2019
Podpis zamestnanca mesta

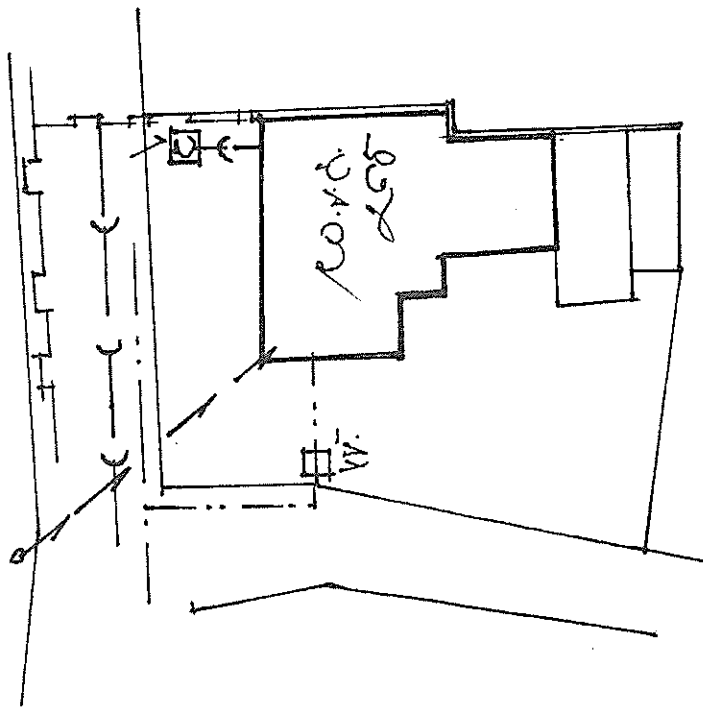
Osvedčením podpisu na listine sa neosvedčuje obsah,
správnosť ani pravdivosť skutočností uvádzaných v listine.

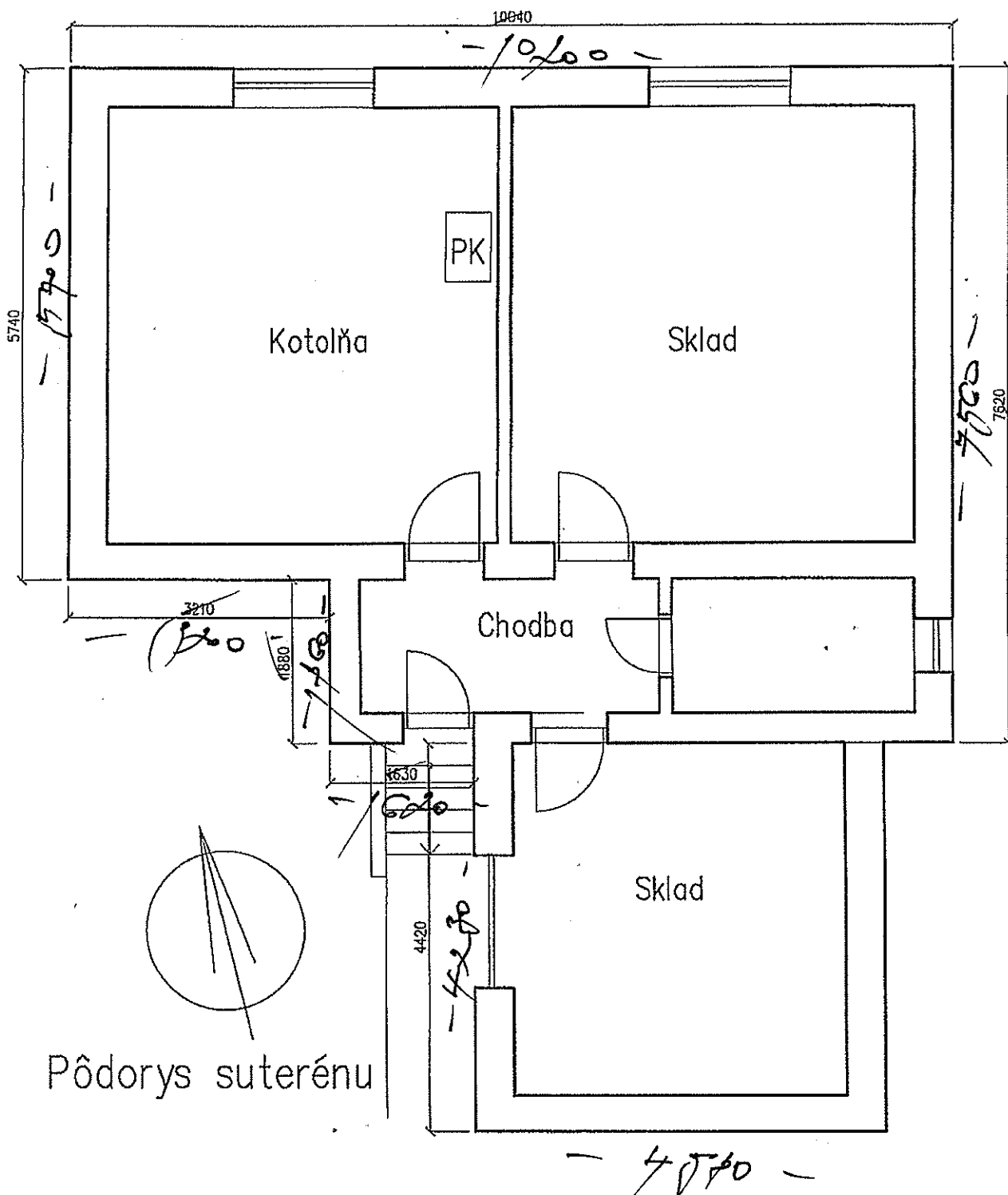


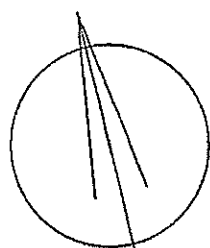
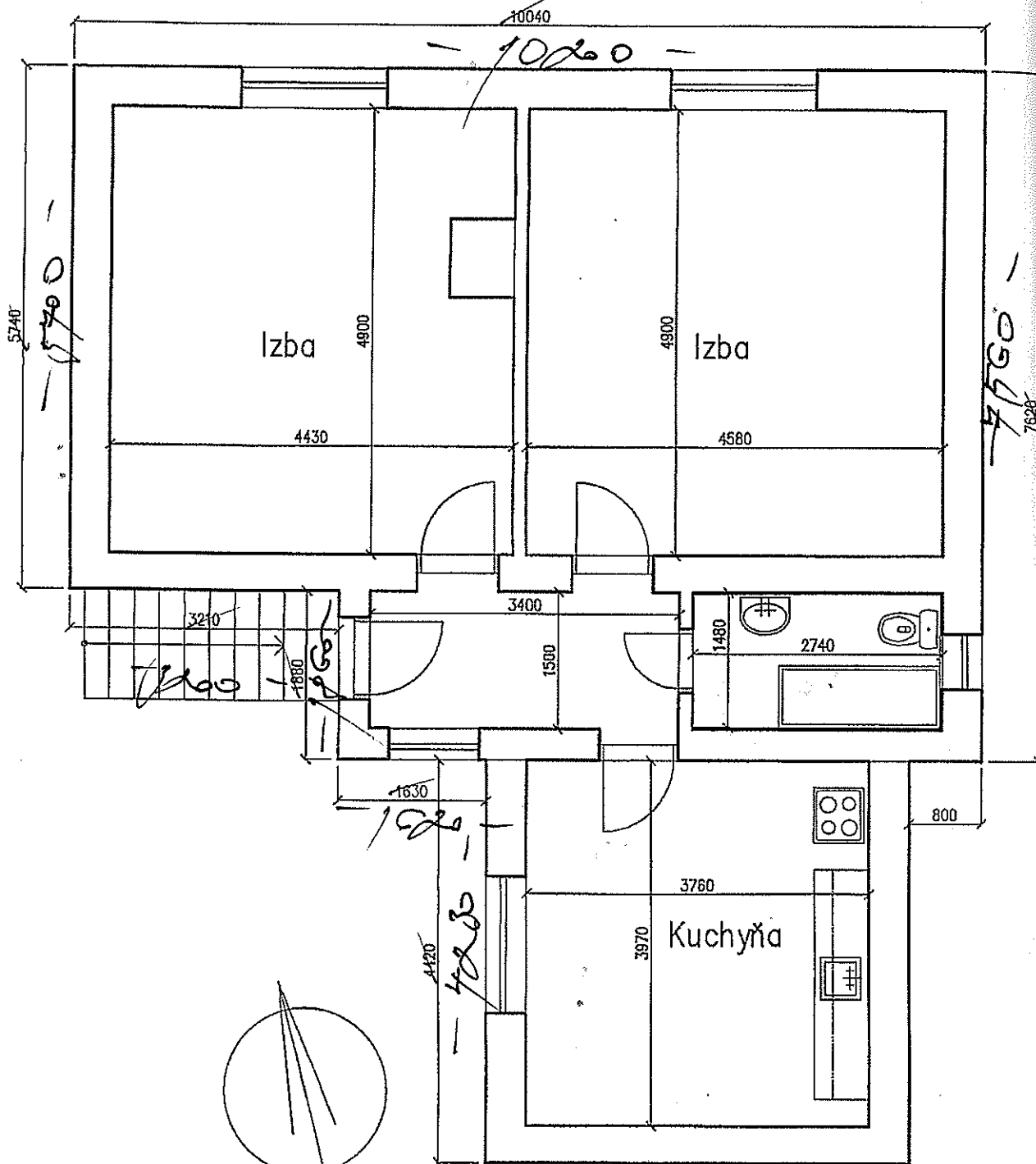
K 1 474/29 21

1/

11571 11572 11573 11574







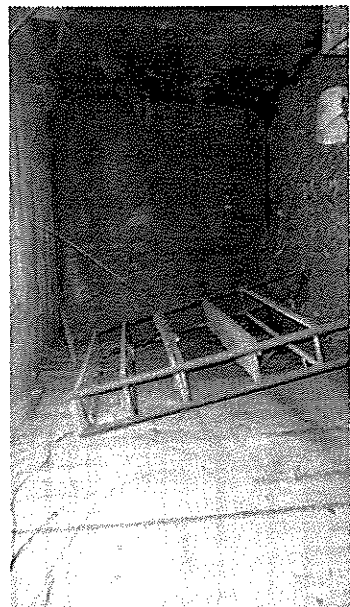
Pôdorys I. NP

4570

7028



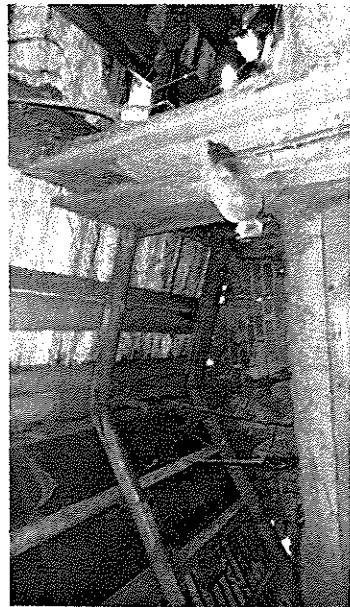
Pohľad z drob.stavby v smere von



Pohľad do sklad. miestnosti č.2



Pohľad do drobnej stavby chlieva s výbehom



Pohľad do krovnej chlievovej časti



Pohľad do dvora z príst.uličky



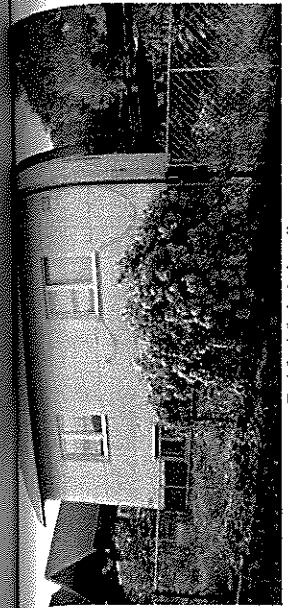
Pohľad na bočné oplotenie z uličky



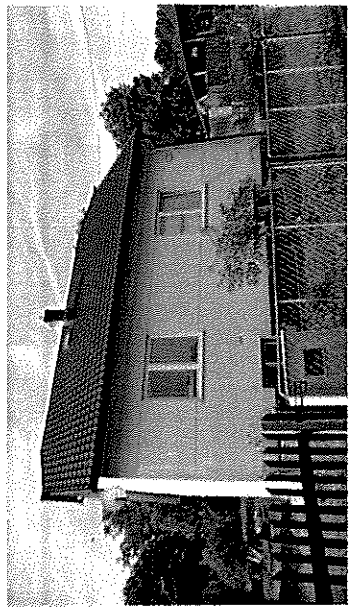
Pohľad bočný z uličky



Pohľad na osadený prístrešok v časti dvora



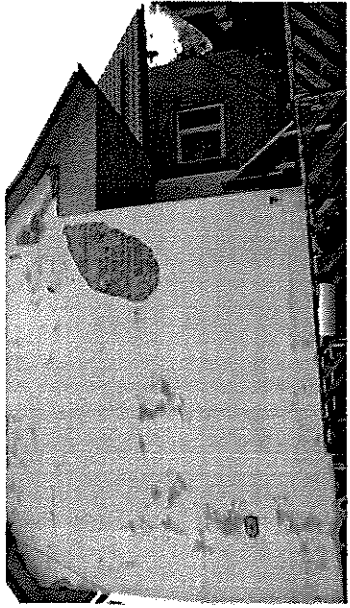
Pohľad čelný do ulice



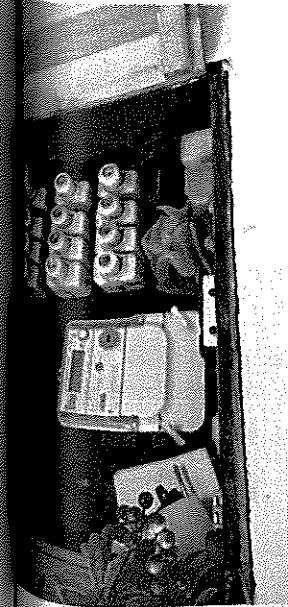
Pohľad čelný od ulice



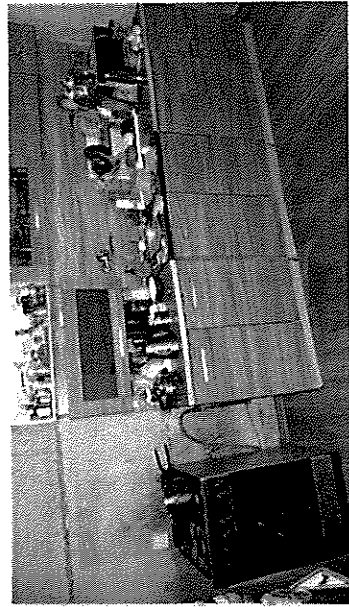
Pohľad čelno bočný z príst.cesty



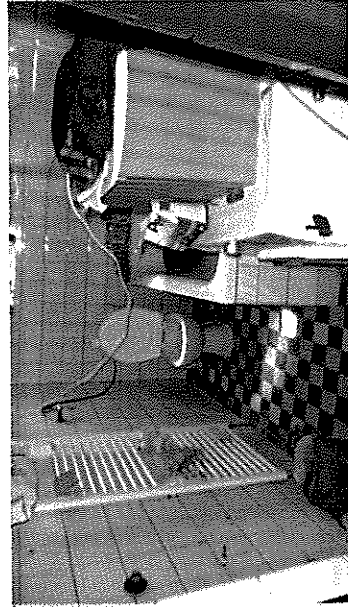
Pohľad bočný z príst.uličky



Pohľad na rozvádzač v prízemí



Pohľad do kuchyne



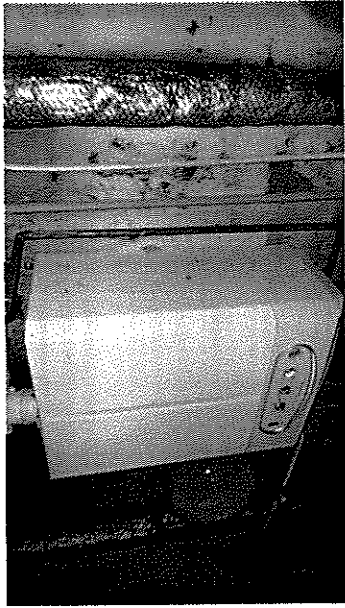
Pohľad do kúpeľne



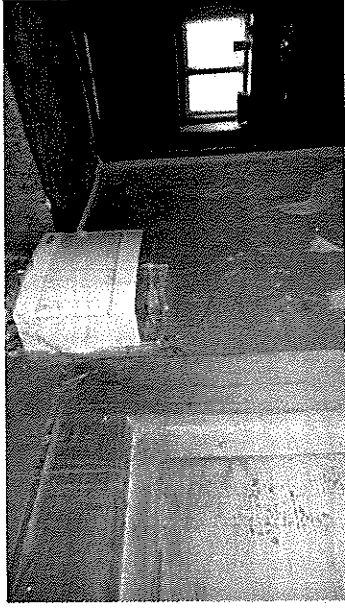
Pohľad do kúpeľne s plesňami



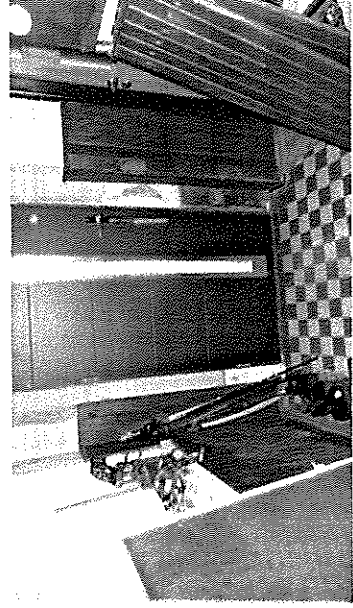
Pohľad do kotolne



Pohľad do kotolne



Pohľad na el. rozvádzač v suteréne



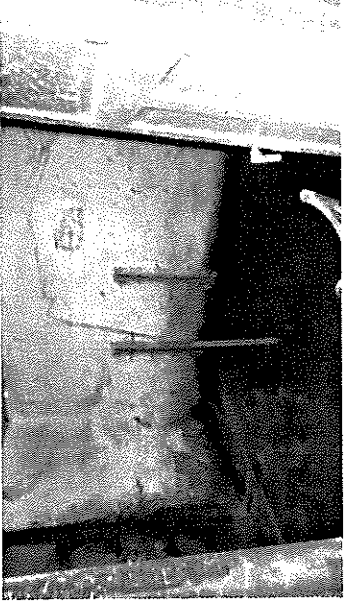
Pohľad do chodby pórízemia



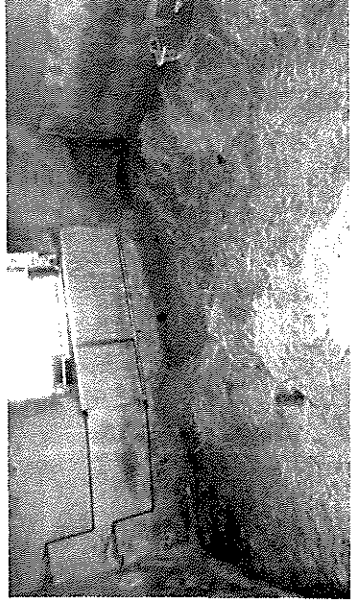
Pohľad do pult. krovnej konštr. nad skladovou časťou



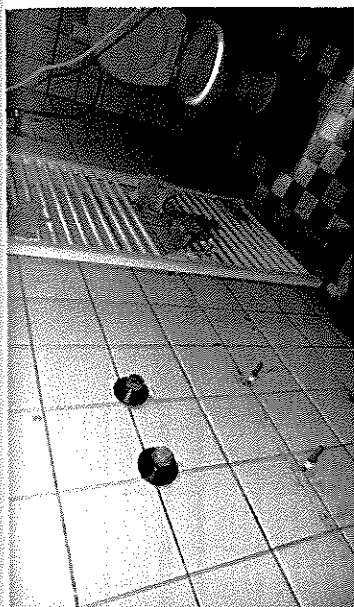
Pohľad do chodby v suteréne



Pohľad do skladovej miestnosti v suteréne v časti "L" ka



Pohľad do skladovej miestnosti so sit. do ulice



Pohľad do kúpeľne bez umývadla



Pohľad do izby sít. do ulice



Pohľad na hlavnú ulicu pred domom

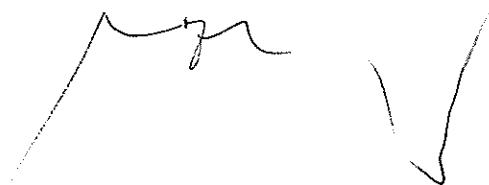
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 63/2026.

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

Podpis znalca

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, followed by a large checkmark-like flourish.

