

**Znalec:** Ing.Zuzana Ponechalová  
Školská 1136/45  
013 01 Teplička nad Váhom  
0903018444

**Zadávateľ:** LexCreditor k.s.  
Laurinská 3/A  
811 01 Bratislava

Objednávka zo dňa 7.3.2024, Bratislava LexCreditor

## ZNALECKÝ POSUDOK

### 30/2024

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.539 na parc.č.KN C 879 s príslušenstvom a pozemkami č.KN C 879,880/1 k.ú.Bytčica, obec Žilina v spoluvlastníckom podiele 1/2 za účelom konkurzného konania.

Počet listov (z toho príloh): 31 (9)  
Počet odovzdaných vyhotovení: 4

V Žiline dňa 9.4.2024

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.539 na parc.č.KN C 879 s príslušenstvom a pozemkami č.KN C 879,880/1 k.ú.Bytčica, obec Žilina v spoluvlastníckom podiele 1/2 za účelom konkurzného konania.

**2.Právny úkon:** konkurzné konanie

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 28.3.2024

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 9.4.2024

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

### 5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka znaleckého posudku

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.586, vydana GKÚ Bratislava cez katastrálny portál

Kópia z katastrálnej mapy, vydaná cez GKÚ Bratislava

Kolaudačné rozhodnutie

Čestné prehlásenie

Pôdorysy

### 5.2 Získané znalcom :

Fotodokumentácia

## 6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z.a vyhláška MS SR 605/2008 o stanovení všeobecnej hodnoty, vyhláška 254/2010, ktorou sa mení vyhláška MS SR č.492/2004Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov  
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákon 33/2009 Z.z.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

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

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

#### Technická hodnota stavieb (TH)

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

## b) Definície použitých postupov

### Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2023.

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

### Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Vypracovanie znaleckého posudku na spoluvlastnícky podiel vo výške ½ k nehnuteľnostiam zapísaných v katastri nehnuteľnosti.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 605/2008 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky 492/2004 Z.z.. Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2023.

**b. Vlastnícké a evidenčné údaje :**

podľa listu vlastníctva č. 586 - k.ú.Bytčica

Parcely registra, „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo

879 výmera v m<sup>2</sup> 261 zastavaná plocha a nádvorie880/1 výmera v m<sup>2</sup> 141 záhradaStavby  
súpisné číslo 539 na parcele č.879 dom**Časť B: Vlastníci**

1 Repkovský Anton, r.Repkovský, Bystrická 42, Žilina-Bytčica, PSČ 010 09, SR

Dátum narodenia: 1.8.1954

1/2

Titul nadobudnutia: RII 110/84-52/84, Z 850/93

Z 7838/2017-Rozsudok OS Žilina 25C/379/2015-493/18

2 Repkovská Daniela r.Cisáriková, Ing., Bystrická 42, Žilina-Bytčica, PSČ 010 09, SR

Dátum narodenia: 1.5.1957

1/2

Titul nadobudnutia: RII 110/84-52/84, Z 850/93

Z 7838/2017-Rozsudok OS Žilina 25C/379/2015-493/18

**Časť C: Ťarchy**

ZMLUVA Č.9057/95/1 O ZRIADENÍ ZÁL.PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTIAM PRE:VUB A.S.POB.ŽILINA,NA P.Č.880/1,879,R.DOM Č.S.539 PODĽA V 4735/95-2-23/95;

1 ROZHODNUTIE O ZÁLOŽNOM PRÁVE NA PARC.Č.879 O VÝMERE 261 m<sup>2</sup>, ZAST.PLOCHA A DOM Č.S.539 A PARC.Č.880/1 O VÝMERE 141 m<sup>2</sup> ZÁHRADA V POLOVICI PRE OBEC HÔRKY V ZMYSLE PAR.71 ZÁKONA ČÍSLO 511/1992 Zb. NA ZABEZPEČENIE POPLATKOVEJ POHĽADÁVKY - 36/98

1 ROZHODNUTIE O URČENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA PRE MESTO ŽILINA,ZÁKAZ PREDAJA,SCUDZENIA A NAKLADANIA S NEHN.PARC.Č.879,880/1 A DOM Č.S.539 BEZ SÚHLASU SPRÁVCU DANE PODĽA

Č.J.180419539/Ga,Č.Z 7338/2000 - 41/01 Vlastník poradové číslo 2 ZMLUVA Č.9057/95/1 O ZRIADENÍ ZÁL.PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTIAM PRE:VUB A.S.POB.ŽILINA,NA P.Č.880/1,879,R.DOM Č.S.539 PODĽA V 4735/95-2-23/95;- 493/18

2 ROZHODNUTIE O ZÁLOŽNOM PRÁVE NA PARC.Č.879 O VÝMERE 261 m<sup>2</sup>, ZAST.PLOCHA A DOM Č.S.539 A PARC.Č.880/1 O VÝMERE 141 m<sup>2</sup> ZÁHRADA V POLOVICI PRE OBEC HÔRKY V ZMYSLE PAR.71 ZÁKONA ČÍSLO 511/1992 Zb. NA ZABEZPEČENIE POPLATKOVEJ POHĽADÁVKY - 36/98 -493/18

2 ROZHODNUTIE O URČENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA PRE MESTO ŽILINA,ZÁKAZ PREDAJA,SCUDZENIA A NAKLADANIA S NEHN.PARC.Č.879,880/1 A DOM Č.S.539 BEZ SÚHLASU SPRÁVCU DANE PODĽA

Č.J.180419539/Ga,Č.Z 7338/2000 - 41/01- 493/18

**c. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 28.3.2024 za účasti vlastníka

- Zameranie nehnuteľnosti vykonané dňa 28.3.2024 za účasti vlastníka

- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 28.3.2024 za účasti vlastníka

**d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom :**

technická dokumentácia bola predložená v rozsahu pôdorys domu.Predložený pôdorys je v súlade so skutočnosťou.Skutočné miery boli zistené meraním na mieste samom a tieto sú použité vo výpočte a dopísané dp pôdorysu domu.Dvojgaráže nie sú zapísané na LV a sú zakreslené v prílohe znaleckého posudku.

**e)Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom :**

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.V predložennom LV je hodnotený dom riadne zapísaný a je aj zakreslený v katastrálnej mape. Ako priamy doklad o veku stavby domu s.č.539 je použité kolaudačné rozhodnutie.Stavba dvojgaráže nie je zameraná geometrickým plánom, nie je uvedená v liste vlastníctva a nie je ani zakreslená v katastrálnej mape.Dom bol postavený a daný do užívania v roku 1989 a dvojgaráž bola postavená podľa čestného prehlásenia v roku 2005.Prístupová cesta je po miestnej komunikácii.

**f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:**

rodinný dom č.s.539 na parc.č.879 k.ú.Bytčica

pozemok parc.č.879,880/1 k.u.Bytčica

vonkajšie úpravy

opltenie

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnicky podložené:  
dvojgaráž

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 rod.dom č.s.539 na parc.č.879 k.u.Bytčica

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

#### POPIS STAVBY

Dom sa nachádza na ul.Bystrickej ako časť dvojdomu v katastrálnom území Žilina-Bytčica.Osadený je v rovinate teréne v súvislej zástavbe ostatných domov.Pristupný je po miestnej komunikácii a je napojený na inžinierske siete.Rodinný dom je čiastočne podpivničený s dvomi murovanými nadzemnými podlažiami a prekrytý je plochou strechou so živičnou krytinou.Objekt je založený na základových betónových pásoch a suterénne murivo je odizolované zvislou a vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti, zvislé nosné konštrukcie sú murované, stropné konštrukcie sú zo železobetónu s rovným podhladom, strešná konštrukcia je jednoplášťová, klampiarske prvky sú vyhotovené, vonkajšie omietky sú brizolitové, vnútorné omietky sú vápenné hladké.

V podzemnom podlaží sa nachádza priestor garáže,chodba, schodisko, práčovňa a skladové priestory.Podlahy sú z cementového poteru, elektroinštalácia je svetelná a motorická, okná drevené zdvojené, dvere drevené hladké, obklady sú keramické.V kotolni sa nachádza nový kotol na plynné palivo.V práčovni je vaňa, umývadlo, sprchový kút, keramická dlažba a keramický obklad.Na prvom nadzemnom podlaží sa nachádza vstupná chodba, zádverie, schodisko, hala a kuchyňa s komorou.Terasa je zakrytá.Podlahy sú drevené , okná drevené zdvojené, dvere drevené dýhované, radiátory liatinové, dlažby a obklady keramické, elektroinštalácia svetelná.Omietky hladké vápenné.V kuchyni je nová kuchynská linka, plynový sporák a elektrická rúra.V kuchynskej linke je zabudovaná umývačka riadu.Na 1.NP je WC s umývadlom ,keramická dlažba a keramický obklad.V druhom nadzemnom podlaží sa nachádza chodba,schodisko,kúpeľňa,WC a obytné priestory.Podlahy sú keramické, okná drevené zdvojené, dvere drevené dýhované, elektroinštalácia je svetelná.V kúpeľni je 2xumývadlo, vaňa, WC. V kúpeľni je keramická dlažba a keramický obklad.

Vek stavby je zdokladovaný kolaudačným rozhodnutím.Stavba bola skolaudovaná v roku 1989 je udržiavaná.PO obhliadke a posúdení stavby, použitých stavebných materiálov a posúdení konštrukcie a súčasného stavu predpokladám životnosť na 120 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. PP	1989	6,98*9,10	63,52	120/63,52=1,889
1. NP	1989	6,98*12,12	84,6	120/84,6=1,418
2. NP	1989	6,98*12,12	84,6	120/84,6=1,418

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

#### 1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>1</b>	<b>Osadenie do terénu</b>	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>	
	16.4 PVC, guma	180
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.1 svetelná, motorická	280
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	<b>Spolu</b>	<b>4485</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60
	40.4 vane (1 ks)	15
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	<b>Spolu</b>	<b>970</b>

## 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy</b>	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520

<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>	
	3.6.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška nad 100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	405
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
<b>9</b>	<b>Ploché strechy</b>	
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335
<b>11</b>	<b>Krytiny na plochých strechách</b>	
	11.5 z asfaltových natavovaných pásov	180
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>	
	16.4 PVC, guma	180
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>	
	19.3 kovové	300
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.2 svetelná	155
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	<b>Spolu</b>	<b>6745</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6 bm)	330
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	

	37.5 umývadlo (1 ks)	10
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
<b>39</b>	<b>Záchod</b>	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
<b>41</b>	<b>Balkón</b>	
	41.1 výmery nad 5 m <sup>2</sup> (1 ks)	120
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	<b>Spolu</b>	<b>1235</b>

**2. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>	
	19.3 kovové	300
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.2 svetelná	155
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	<b>Spolu</b>	<b>5250</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
<b>39</b>	<b>Záchod</b>	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25



<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	<b>Spolu</b>	<b>510</b>

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(4485 + 970 * 1,889)/30,1260$	209,70
1. NP	$(6745 + 1235 * 1,418)/30,1260$	282,02
2. NP	$(5250 + 510 * 1,418)/30,1260$	198,27

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1989	35	85	120	29,17	70,83
1. NP	1989	35	85	120	29,17	70,83
2. NP	1989	35	85	120	29,17	70,83

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1989</b>		
Východisková hodnota	$209,70 \text{ €/m}^2 * 63,52 \text{ m}^2 * 3,661 * 1,02$	49 740,35
Technická hodnota	$70,83\% \text{ z } 49 740,35$	35 231,09
<b>1. NP z roku 1989</b>		
Východisková hodnota	$282,02 \text{ €/m}^2 * 84,60 \text{ m}^2 * 3,661 * 1,02$	89 094,35
Technická hodnota	$70,83\% \text{ z } 89 094,35$	63 105,53
<b>2. NP z roku 1989</b>		
Východisková hodnota	$198,27 \text{ €/m}^2 * 84,60 \text{ m}^2 * 3,661 * 1,02$	62 636,47
Technická hodnota	$70,83\% \text{ z } 62 636,47$	44 365,41

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	49 740,35	35 231,09
1. nadzemné podlažie	89 094,35	63 105,53
2. nadzemné podlažie	62 636,47	44 365,41
<b>Spolu</b>	<b>201 471,17</b>	<b>142 702,03</b>

## 2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

### 2.2.1 Dvojgaráž na parc.č.KN C 879

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

POPIS STAVBY

Dvojgaráž je postavená na parc.č.879 na ulici Bystrickej v katastrálnom území Žilina-Bytčica. Osadená je v rovinnom teréne zo strany verejnej komunikácie. Postavená bola v r.2005. Stavba je napojená na inžinierske siete a to elektriku. Osadená je na betónových základových pásoch, zvislé konštrukcie sú murované. Strešná konštrukcia je nízka sedlová s krytinou z bituménových pásov. Nachádzajú sa tu dve parkovacie státa pre osobné automobily. Omietky sú vápenné hladké, podlahy sú z betónovej mazaniny, elektroinštalácia je svetelná a motorická, dveres sú výklopné s drevenou výplňou. Stavba je udržiavaná a jej životnosť stanovujem na 80 rokov.

## ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení  
KS: 124 2 Garážové budovy

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	2005	6,82*6,27	42,76	18/42,76=0,421

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
5	<b>Krov</b>	
	5.4 klincované väzníky a ostatné	540
6	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
8	<b>Klampiarske konštrukcie</b>	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.3 vápenná hladká ometka, škárované murivo	240
10	<b>Vnútna úprava povrchov</b>	
	10.2 vápenná hladká ometka	185
12	<b>Dvere</b>	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
14	<b>Podlahy</b>	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	<b>Spolu</b>	<b>4535</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	<b>Vráta</b>	
	22.2 plastové rolovacie alebo segmentové (1 ks)	1250
	22.3 výklopné s pohľadovou plochou drevenou alebo hliníkovou (2 ks)	1070
	<b>Spolu</b>	<b>2320</b>

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(4535 + 2320 * 0,421)/30,1260$	182,96

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2005	19	61	80	23,75	76,25

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$182,96 \text{ €/m}^2 * 42,76 \text{ m}^2 * 3,661 * 1,02$	29 214,18
Technická hodnota	76,25% z 29 214,18	22 275,81

## 2.3 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.3.1 Drobná stavba - prestrešená terasa

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

#### POPIS STAVBY

Prístrešok je drevený, ZNK sú stĺpiky, krov je drevený, drevený pultový krov, impregnácia dreva, krytina je lexan. Stavba bola postavená cca 2010.

#### 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 <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	2010	7*2,8	19,6	18/19,6=0,918

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	<b>Krov</b>	
	5.1 pultový	680
6	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.5 plastová krytina-Lexan	710
9	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	

	9.5 napustenie impregnáciou	180
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	<b>Spolu</b>	<b>2075</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	<b>Spolu</b>	<b>0</b>
--	--------------	----------

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(2075 + 0 * 0,918)/30,1260$	68,88

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2010	14	66	80	17,50	82,50

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$68,88 \text{ €/m}^2 * 19,60 \text{ m}^2 * 3,661 * 1,02$	5 041,38
Technická hodnota	$82,50\% \text{ z } 5 041,38$	4 159,14

## 2.3.2 Oplotenie

Oplotenie bolo prerobené v r.2006. Je to betónová podmurovka, základové pásy betónové, murované oplotenie z betónových tvárnic hr.200 mm. Vráta a vrátka sú plechové z oceľových zvlakov.

## ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
 KS: 2ex Inžinierske stavby

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	6,50m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	6,50m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	8,45m <sup>2</sup>	611	20,28 €/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 6,5 m  
 Pohľadová plocha výplne:  $6,5 * 1,3 = 8,45 \text{ m}^2$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$   
 Spoluvlastnícky podiel: 1/2

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie	1989	35	5	40	87,50	12,50

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(6,50m * 53,98 \text{ €/m} + 8,45m^2 * 20,28 \text{ €/m}^2 + 1ks * 249,12 \text{ €/ks}) * 3,661 * 1,02$	2 880,41
Technická hodnota	12,50 % z 2 880,41 €	360,05

### 2.3.3 Prípojka kanalizácie

Kanalizačná prípojka je zrealizovaná z kameninových rúr v dĺžke 18,00 m v roku 1989. Životnosť určujem 50rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia  
 Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
 Bid: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové  
 Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 18 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$   
 Spoluvlastnícky podiel: 1/2

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1989	35	15	50	70,00	30,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,661 * 1,02$	2 052,78
Technická hodnota	30,00 % z 2 052,78 €	615,83

### 2.3.4 Plynová prípojka

Plynová prípojka je zrealizovaná z ocelových rúr v dĺžke 12,00 m v roku 1989.

#### 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: 12 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$   
 Spoluvlastnícky podiel:  $1/2$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1989	35	15	50	70,00	30,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,661 * 1,02$	632,28
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 632,28 \text{ €}$	189,68

## 2.3.5 Elektrická prípojka

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$   
 Počet káblov: 1  
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:  $5,78 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 12 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$   
 Spoluvlastnícky podiel:  $1/2$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1958	66	4	70	94,29	5,71

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

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

Vychodisková hodnota	$12 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 3,661 * 1,02$	431,53
Technická hodnota	5,71 % z 431,53 €	24,64

## 2.3.6 Vodovodná prípojka

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 16 bm  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$   
Spoluvlastnícky podiel:  $1/2$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1989	35	15	50	70,00	30,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Vychodisková hodnota	$16 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,661 * 1,02$	3 530,48
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 3 530,48 \text{ €}$	1 059,14

## 2.3.7 Spevnená plocha-dláždená

Spevnená plocha realizovaná na terase je realizovaná z terazzovej dlažby o výmere 37,15 m<sup>2</sup> v roku 1989. Životnosť určujem 50 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy  
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie  
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým  
Položka: 8.3.c) Terazzové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $720/30,1260 = 23,90 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
Počet merných jednotiek: 37,15 m<sup>2</sup> ZP  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$   
Spoluvlastnícky podiel:  $1/2$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha-dlaždená	1989	35	15	50	70,00	30,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$37,15 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 23,9 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 1,02$	3 315,56
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 3 315,56 \text{ €}$	994,67

## 2.3.8 Spevnená plocha

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy  
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie  
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
 Bloď: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
 Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
 Počet merných jednotiek:  $17,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$   
 Spoluovlastnícky podiel:  $1/2$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha	1989	35	15	50	70,00	30,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 1,02$	715,57
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 715,57 \text{ €}$	214,67

## 2.3.9 Oporný múr

Oporný múr je zrealizovaný pri vstupe o kubatúre 2,2 m<sup>3</sup> v roku 1989. Životnosť určujem 50 rokov.

### 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:  $2,2 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$   
 Spoluviacnístnický podiel:  $1/2$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr	1989	35	15	50	70,00	30,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,2 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 1,02$	354,49
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 354,49 \text{ €}$	106,35

## 2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rod. dom č.s.539 na parc.č.879 k.u.Bytčica	201 471,17	142 702,03
Dvogaráž	29 214,18	22 275,81
Drobná stavba - prestrešená terasa	5 041,38	4 159,14
Optolenie	2 880,41	360,05
<b>Menšie úpravy</b>		
Prípojka kanalizácie	2 052,78	615,83
Plynová prípojka	632,28	189,68
Elektrická prípojka	431,53	24,64
Vodovodná prípojka	3 530,48	1 059,14
Spevnená plocha-dláždená	3 315,56	994,67
Spevnená plocha	715,57	214,67
Oporný múr	354,49	106,35
<b>CELKOM:</b>	<b>249 639,83</b>	<b>172 702,01</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Rodinný dom sa nachádza v prímestskej časti mesta Žilina v Bytčici v zástavbe rodinných domov. V danej lokalite je zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností, vzhľadom na tiché prostredie v okrajovej časti mesta Žilina. V okolí je základná škola, materská škola, kostol, obchody a reštaurácie. V mieste je možnosť napojenia na elektrický, plynový rozvod, kanalizácie je do verejnej siete, vodovodná prípojka je z verejnej vodovodnej siete. Mesto Žilina je najväčším mestom na celom Považí. Má veľmi výhodnú dopravnú polohu. V meste sú základné stredné školy a Žilinská univerzita, ďalej viaceré pamiatky sústredené hlavne do historického centra. V okolí Žiliny sú známe rekreačné oblasti - Rajecká dolina, Terchová, Vrátna dolina, Súľovské skaly atď. Žilina je polyfunkčným mestom a so svojim okolím tretím najvýznamnejším priemyselným centrom na Slovensku.

b) analýza využitia nehnuteľnosti: Rodinný dom bol projektovaný, kolaudovaný a doteraz je využívaný len na bývanie. Iný účel využitia sa nepredpokladá. Garáž slúži na garážovanie osobných automobilov.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

ZMLUVA Č.9057/95/1 O ZRIADENÍ ZÁL.PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTIAM PRE:VUB A.S.POB.ŽILINA,NA P.Č.880/1,879,R.DOM Č.S.539 PODĽA V 4735/95-2-23/95;

1 ROZHODNUTIE O ZÁLOŽNOM PRÁVE NA PARC.Č.879 O VÝMERE 261 m<sup>2</sup>, ZAST.PLOCHA A DOM Č.S.539 A PARC.Č.880/1 O VÝMERE 141 m<sup>2</sup> ZÁHRADA V POLOVICI PRE OBEC HÔRKY V ZMYSLE PAR.71 ZÁKONA ČÍSLO 511/1992 Zb. NA ZABEZPEČENIE POPLATKOVEJ POHĽADÁVKY - 36/98

2 ROZHODNUTIE O URČENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA PRE MESTO ŽILINA,ZÁKAZ PREDAJA,SCUDZENIA A NAKLADANIA S NEHN.PARC.Č.879,880/1 A DOM Č.S.539 BEZ SÚHLASU SPRÁVCU DANE PODĽA Č.1180419539/Ga,Č.Z 7338/2000 - 41/01 Vlastník poradové číslo 2 ZMLUVA Č.9057/95/1 O ZRIADENÍ ZÁL.PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTIAM PRE:VUB A.S.POB.ŽILINA,NA P.Č.880/1,879,R.DOM Č.S.539 PODĽA V 4735/95-2-23/95;- 493/18

2 ROZHODNUTIE O ZÁLOŽNOM PRÁVE NA PARC.Č.879 O VÝMERE 261 m<sup>2</sup>, ZAST.PLOCHA A DOM Č.S.539 A PARC.Č.880/1 O VÝMERE 141 m<sup>2</sup> ZÁHRADA V POLOVICI PRE OBEC HÔRKY V ZMYSLE PAR.71 ZÁKONA ČÍSLO 511/1992 Zb. NA ZABEZPEČENIE POPLATKOVEJ POHĽADÁVKY - 36/98 -493/18

2 ROZHODNUTIE O URČENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA PRE MESTO ŽILINA,ZÁKAZ PREDAJA,SCUDZENIA A NAKLADANIA S NEHN.PARC.Č.879,880/1 A DOM Č.S.539 BEZ SÚHLASU SPRÁVCU DANE PODĽA Č.1180419539/Ga,Č.Z 7338/2000 - 41/01- 493/18

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

##### d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s " Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb"; Ing. Marián Vyparina a kol., vydal Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline, 2. Prepracované a doplnené vydanie, apríl 2002, ISBN 80-7100-827-3.

Vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v meste Žilina, časť Bytčica, veľkosť sídelného útvaru, okolité životné prostredie, typ nehnuteľnosti a použité stavebné materiály ako aj dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite a v čase vypracovania tohto znaleckého posudku je záujem o kúpu a podnikanie v danej lokalite. Navyše aktivity koncernu KIA a pripravovaná výstavba diaľnice vytvárajú prostredie, kde dopyt prevažuje nad ponukou, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie na úrovni 0,60, teda bližšie strednej hodnote odporúčaného rozpätia pre rodinné domy v krajských mestách 0,4-0,6. Tento koeficient zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty stabilných objektov v krajskom meste Žilina. V stanovenom koeficiente je aj vplyv trhu na všeobecnú hodnotu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

##### Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

##### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,600	13	7,80
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce	III.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	8	9,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60

6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,600	10	6,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	9	10,80
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,200	6	7,20
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	<b>Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,40
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,200	7	8,40
13	<b>Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)</b> krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,800	10	18,00
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,600	8	4,80
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	9	10,80
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b> bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti</b> nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	<b>Názor znalca</b> priemerná nehnuteľnosť	III.	0,600	20	12,00
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>157,26</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 157,26 / 180$	0,874
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 172\,702,01 \text{ €} * 0,874$	150 941,56 €

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 pozemok

##### POPIS

Príkladom ohodnotenia sú pozemky pod domom s.č.539 a príslušného pozemku v zastavanom území mesta Žilina-Byrbica na ulici Bystrickej. Jedná sa o rovinatý pozemok. Napojený je na všetky inžinierske siete. V mieste je vybudovaná kompletná infraštruktúra. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
879	zastavaná plocha a nádvorie	261,00	1/2	130,50
880/1	záhrada	141,00	1/2	70,50
Spolu výmera				201,00

Obec:  
Výhodisková hodnota:

Žilina-Bytčica<sup>4</sup>  
VH<sub>MJ</sub> = 26,56 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom	1,40
k <sub>V</sub> 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 <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	4,2998
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 4,2998$	114,20 €/m <sup>2</sup>

### VÝHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
Parcela č. 879	$261,00 \text{ m}^2 * 114,20 \text{ €/m}^2 * 1/2$	14 903,10
Parcela č. 880/1	$141,00 \text{ m}^2 * 114,20 \text{ €/m}^2 * 1/2$	8 051,10
<b>Spolu</b>		<b>22 954,20</b>

## III. ZÁVER

### OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu domu č. s. 539 s príslušenstvom a pozemkov parc. CKN č.879, 880/1 v spoluvlastníckom podiele 1/2 ku všetkým nehnuteľnostiam k.ú. Bytčica, obec Žilina, okres Žilina

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
<b>Stavby</b>			
mat. dom č.s.539 na parc.č.879 k.u.Bytčica	124 721,58	1/2	62 360,79
Dvojaráž na parc.č.879	19 469,06	1/2	9 734,53
Drobná stavba - prestrešená terasa	3 635,09	1/2	1 817,54
Opasenie	314,68	1/2	157,34
<b>Menšie úpravy</b>			
Prípojka kanalizácie	538,24	1/2	269,12
Plynová prípojka	165,78	1/2	82,89
Elektrická prípojka	21,54	1/2	10,77
Vodovodná prípojka	925,69	1/2	462,84
Spevnená plocha-dláždená	869,34	1/2	434,67
Spevnená plocha	187,62	1/2	93,81
Gasný múr	92,95	1/2	46,47
			<b>75 470,78</b>
<b>Stavba stavby</b>			
<b>Pozemky</b>			
pozemok - parc. č. 879 (130,5 m <sup>2</sup> )	29 806,20	1/2	14 903,10
pozemok - parc. č. 880/1 (70,5 m <sup>2</sup> )	16 102,20	1/2	8 051,10
<b>Stavba pozemky (201,00 m<sup>2</sup>)</b>			<b>22 954,20</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>			<b>98 424,98</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>			<b>98 400,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatosemtisícštyristo Eur</b>			

Žilina, dňa 9.4.2024



*Ing. Zuzana Ponechalová*  
Ing. Zuzana Ponechalová

## IV. PRÍLOHY

- 1. Vyhláška znaleckého posudku
- 2. Katastrálna nehnuteľnosť, z listu vlastníctva č.586, vydaná GKÚ Bratislava cez katastrálny portál
- 3. Katastrálna mapa, vydaná cez GKÚ Bratislava
- 4. Metodické rozhodnutie
- 5. Účtovníctvo
- 6. Dokumentácia

**Ing. Zuzana Ponchalová**  
Školská 1136/45  
013 01 Teplička nad Váhom

V Bratislave, dňa 07.03.2024

Sp. zn. súdneho spisu: 3K/7/2009  
Sp. zn. správcovského spisu: 3K/7/2009 S1636 ZA

## VEC: OBJEDNÁVKA NA VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO POSUDKU

Vážená pani Ing. Ponchalová,

Ustanovením Okresného súdu Žilina zo dňa 27.07.2016 bol LexCreditor k.s., so sídlom Červenej armády 1, 036 01 Martin, IČO: 47 245 913 (ďalej len „správca“) sme boli ustanovení do funkcie správcu úpadcu: **Ing. Daniela Repkovská, s miestom podnikania Bystrická 42, 010 09 Žilina, IČO: 33 858 420 (ďalej len „úpadca“).**

V súvislosti na našu predchádzajúcu komunikáciu, si u Vás **objednávame vypracovanie znaleckého posudku na spoločný podiel vo výške 1/2 k nehnuteľnostiam** zapísaným v katastri nehnuteľností Okresného úradu Žilina, katastrálny odbor, evidované na liste vlastníctva č. 586, pre obec: Žilina, katastrálne územie: Bytčica, ako:

- parcela registra „C“, parc. č. 879 o výmere 261 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,
- parcela registra „C“, parc. č. 880/1 o výmere 141 m<sup>2</sup>, druh pozemku: záhrada,
- rodinný dom, so súpisným číslom 539, postavený na parcele registra „C“ č. 879

nehnuteľného úpadcu.  
(opis dopyt za "nehnuteľnosti")

### Zadávateľom znaleckého posudku je správca úpadcu:

LexCreditor k.s., so sídlom Laurinská 3/A, 811 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 245 913

### Objednávateľ udaje:

LexCreditor k.s., so sídlom Laurinská 3/A, 811 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 245 913, DIČ: 2023712735

### Účelom ktorého bude znalecký posudok použitý:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností za účelom ich následného speňaženia v konkurze

### Forma poskytnutia:

- ✓ Poskytnutie v listinnej podobe
- ✓ Poskytnutie v elektronickej podobe

### Prílohy:

LexCreditor k.s.  
značka správcu S 1636  
adresa kancelárie  
Laurinská 3/A, 811 01 Bratislava

LexCreditor k.s.  
**JUDr. Janka Hlavatá**  
správca, komplementár

Strana 1 z 1

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

: 511 Žilina Dátum vyhotovenia : 5.4.2024  
 : 517402 Žilina Čas vyhotovenia : 16:42:28  
 katastrálne územie : 807753 Bytčica Údaje platné k : 4.4.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony  
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 586

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
879	261	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
e-stavby: Bez zápisu							
880/1	141	Záhrada	4		1	1	
e-stavby: Bez zápisu							

Upravené

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 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

Stavby

Počet stavieb: 1

Parcelné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
539	879	10	DOM		1
e-stavby: Bez zápisu					

Upravené

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: 2

Parcelné číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Datum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Repkovský Anton r. Repkovský, Bystrická 42, Žilina-Bytčica, PSČ 010 09, SR, Dátum narodenia: 01.08.1954	1/2

	Titul nadobudnutia: RII 110/84 - 52/84; Z 850/93 - 86/93; V 1755/93 - 98/93; Z 7838/2017 - Rozsudok OS Žilina 25C/379/2015 -493/18	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
2	<b>Repkovská Daniela r. Cisáriková, Ing., Bystrická 42, Žilina - Bytčica, PSČ 010 09, SR, Dátum narodenia: 01.05.1957</b>	1/2
	Titul nadobudnutia: RII 110/84 - 52/84; Z 850/93 - 86/93; V 1755/93 - 98/93; -493/18 Z 7838/2017 - Rozsudok OS Žilina 25C/379/2015 -493/18	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

## ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	ZMLUVA Č.9057/95/1 O ZRIADENÍ ZÁL.PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTIAM PRE:VUB A.S.POB.ŽILINA,NA P.Č.880/1,879,R.DOM Č.S.539 PODĽA V 4735/95-2-23/95;
Vlastník poradové číslo 1	ROZHODNUTIE O ZÁLOŽNOM PRÁVE NA PARC.Č.879 O VÝMERE 261 m2, ZAST.PLOCHA A DOM Č.S.539 A PARC.Č.880/1 O VÝMERE 141 m2 ZÁHRADA V POLOVICI PRE OBEC HôrKY V ZMYSLE PAR.71 ZÁKONA ČÍSLO 511/1992 Zb. NA ZABEZPEČENIE POPLATKOVEJ POHĽADÁVKY - 36/98
Vlastník poradové číslo 1	ROZHODNUTIE O URČENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA PRE MESTO ŽILINA,ZÁKAZ PREDAJA,SCUDZENIA A NAKLADANIA S NEHN.PARC.Č.879,880/1 A DOM Č.S.539 BEZ SÚHLASU SPRÁVCU DANE PODĽA Č.J.180419539/Ga,Č.Z 7338/2000 - 41/01
Vlastník poradové číslo 2	ZMLUVA Č.9057/95/1 O ZRIADENÍ ZÁL.PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTIAM PRE:VUB A.S.POB.ŽILINA,NA P.Č.880/1,879,R.DOM Č.S.539 PODĽA V 4735/95-2-23/95;- 493/18
Vlastník poradové číslo 2	ROZHODNUTIE O ZÁLOŽNOM PRÁVE NA PARC.Č.879 O VÝMERE 261 m2, ZAST.PLOCHA A DOM Č.S.539 A PARC.Č.880/1 O VÝMERE 141 m2 ZÁHRADA V POLOVICI PRE OBEC HôrKY V ZMYSLE PAR.71 ZÁKONA ČÍSLO 511/1992 Zb. NA ZABEZPEČENIE POPLATKOVEJ POHĽADÁVKY - 36/98 -493/18
Vlastník poradové číslo 2	ROZHODNUTIE O URČENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA PRE MESTO ŽILINA,ZÁKAZ PREDAJA,SCUDZENIA A NAKLADANIA S NEHN.PARC.Č.879,880/1 A DOM Č.S.539 BEZ SÚHLASU SPRÁVCU DANE PODĽA Č.J.180419539/Ga,Č.Z 7338/2000 - 41/01-493/18

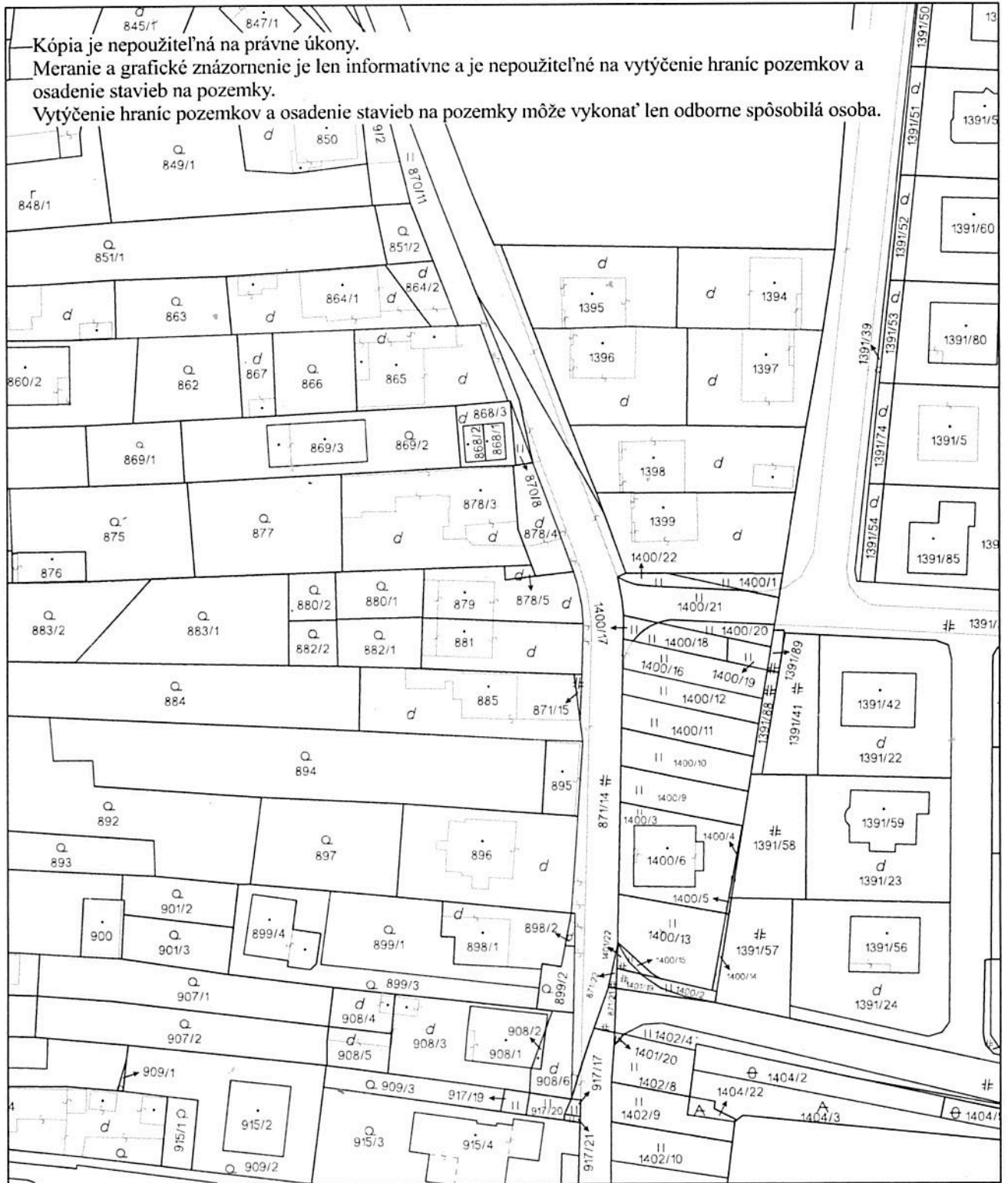
**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



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	Žilina	Obec	Žilina	Katastrálne územie	Bytčica
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> na parcelu 879 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie			Bez autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	5.4.2024 16:46:28					
Údaje platné k	4.4.2024 18:00:00					

iden. č.	1 2 2 5 3 1 3 3 0 1 8 9 5	z	dňa:	04	10	89
prot. č.	201989					

## KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

navrhovateľ	Repkovský Anton a manželka
adresa	014 03 Žilina, Budatín, Na Lány 29

podal dňa 25.9.1989

návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu rodinného domu

pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie dňa 5.4.1985

pod číslom 0P 233/85

Odbor územného plánovania MsNV v Žiline

po preskúmaní Vášho návrhu a na základe ústneho konania spojeného s miestnym šetrením,

ktoré sa konalo dňa 3.10.1989 podľa § 82 odst. 1 zákona č. 50/1976 Zb.

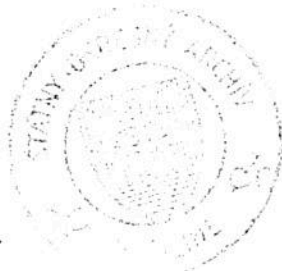
o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon) povoľuje uží-

vanie stavby rodinného domu - časť dvojdomu, 1 b.j.

na pozemku parc.č. 18/2 EN kat.úz. Bytšice

Stavba obsahuje kompletnú byt. jednotku s príslušenstvom

žumpy



Pre užívanie stavby odbor ~~územného plánovania MSNV v Žiline~~

určuje podľa § 82 odst. 2 zákona č. 50/1976 Zb. a § 43 odst. 2 vyhlášky č. 85/1976 Zb. tieto podmienky:

Pri miestnom šetrení boli zistené tieto nedostatky v prevedení stavby .....  
....., ktoré musia byť odstránené  
do .....

Odôvodnenie:

Stavba bola realizovaná podľa schválenej projektovej dokumentácie.



Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia  
na ONV v Žiline, odbor územného plánovania s podaním odvolania  
na túto juhu odore.

2002/00125/OU-SORA

MSNV Žilina  
úst. 1985/209  
6.3.2002



Vedúci odboru

Ing. Č a p k a Ferdinand

Obdržia:

1. Žiadateľ
2. Goodézia n.p. Žilina
3. MSNV Žilina, odbor finančný
4. MSNV Žilina, odbor vnút. vecí
5. MSNV Žilina, odbor ÚP spis

Vybovuje : Bobáňová



**ČESTNÉ PREHLÁSENIE.**

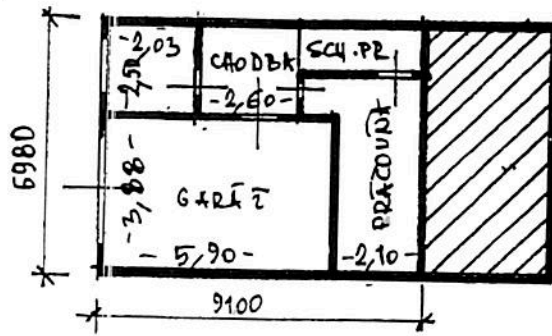
Ja Ing.Daniela Repkovská bytom Bystrická 539/42 čestne prehlasujem,že obbjekt Garáže nezapísaný na liste vlastníctva postavenej na parc.č.880/1 v kat.území Žilina – - Bytčica bol postavený v roku 2005.  
Toto prehlásenie predkladám pre potreby ocenenia dvojgaráže znalcovi Ing.Bohuslavi Osadskému, za účelom vyhotovenia znaleckého posudku.

v Žiline,31.1.2006

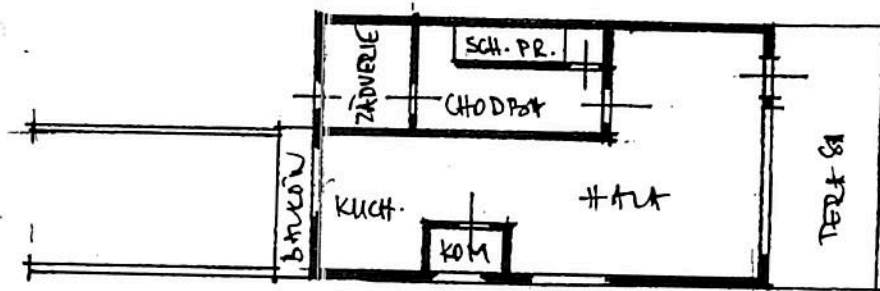
  
.....  
**Ing. Daniela Repkovská**

DOM s.č. 539, ul. Bystrická ŽILINA-BYTČICA

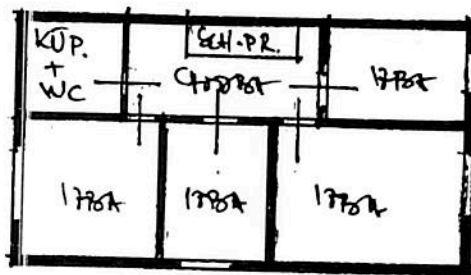
PŮDORŮS 1.PP



PŮDORŮS 1.NP

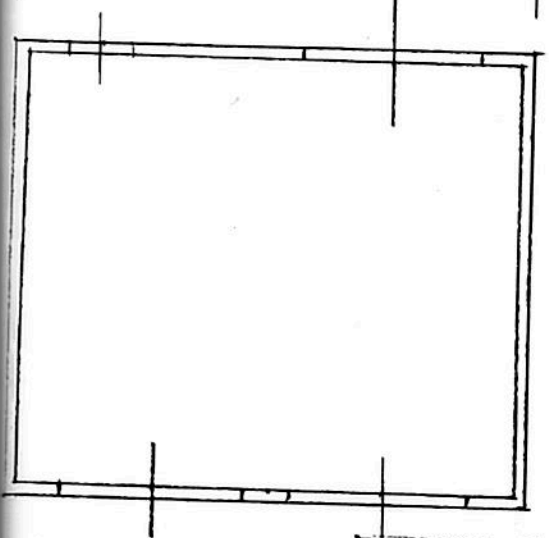


PŮDORŮS 2.NP

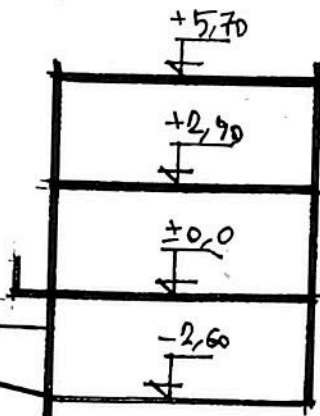


DVOJGARAZ' p.č. 879

6,82



REZ



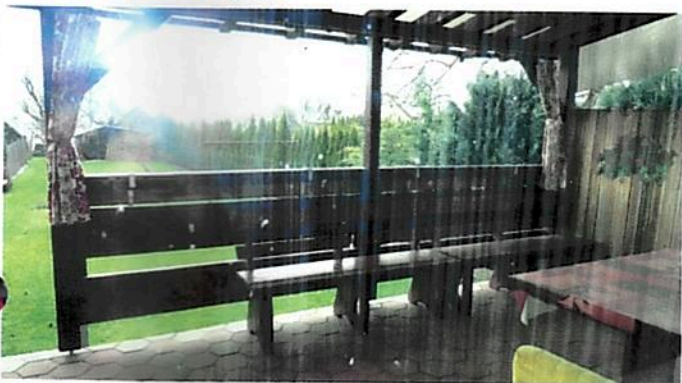
m a  
slom



Pohľad zpredu dvojdom



Dvojgaráž



Terasa za rodinným domom



Kuchynská linka 1.NP



WC+umývadlo 1.NP



Kúpeľňa 2.NP



Chodba na 2.NP



Ďetská iba na 2.NP





Kotel na plyn 1.PP



Práčovňa 1.PP



Práčovňa – sprchový kút



Schody do pivnice 1.PP



Schody na 2.NP



Obývačka na 1.NP

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval/a ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 914120.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 30/2024

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

V Žiline, 9.4.2024

Ing. Zuzana Ponechalová





