

**Znalec :** Ing. Lenka Ďurechová

**Zadávateľ :** DUPOS dražobná s.r.o., Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava

**Číslo (spisu) objednávky :** písomná zo dňa: 24.5.2022

# ***ZNALECKÝ POSUDOK***

*číslo : 135/2022*

**Vo veci :** stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 277 s príslušenstvom a s pozemkami KN p.č. 968,969/1 v katastrálnom území Podbrezová, pre účel : výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

**Počet strán ( z toho príloh ):** 37/11

**Počet vyhotovení:** 6

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 277 s príslušenstvom a s pozemkami KN p.č. 968,969/1 v katastrálnom území Podbrezová, obec Podbrezová, okres Brezno.

2. Účel znaleckého posudku: výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 8.06.2022 ( dátum obhliadky)  
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.06.2022

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.a Podklady dodané zadávateľom :

- objednávka na vypracovanie znaleckého posudku
- Znalecký posudok znalca Ing. Jarmily Šinkovičovej, zo dňa : 25.10.2009

### 5.b Podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností , z listu vlastníctva č. 838, k.ú. Podbrezová, vytvorený cez katasterportál, zo dňa : 20.6.2022
- Výpis z katastra nehnuteľností , z listu vlastníctva č. 864, k.ú. Podbrezová, vytvorený cez katasterportál, zo dňa : 20.6.2022
- Kópia z katastrálnej mapy na p.č. 968, k.ú. Podbrezová, vytvorená cez geoportál, zo dňa : 27.6.2022

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností a porovnanie predloženej právnej dokumentácie so skutkovým stavom.

Fotodokumentácia.

Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk); [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

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

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

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

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

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

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

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

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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

Zákon č. 527/2007 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

## 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 pohnutkou.

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 opotrebovania stavby.

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

Zostatková 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 ŠU SR platných pre 1. štvrt'rok 2022.

*Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby rodinného domu stanovená 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 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. Osobité požiadavky zadávateľa:

Nie sú.

## 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.

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

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrt'rok 2022 - 3,043.

#### Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

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

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

$VH_{MJ}$  - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku

$k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie

**b) Vlastnícké a evidenčné údaje:**

**List vlastníctva č. : 838**, zo dňa : 20.6.2022, k.ú. Podbrezová

**Vydaný** : vytvorený cez katasterprotál

**Vlastníci nehnuteľností a ich podiely :**

**A. Majetková podstata:**

***Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape***

Parc.č. 968 zastavané plochy a nádvoría o výmere 676 m<sup>2</sup>

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 277 evidovanej na pozemku parcelné číslo 968 je evidovaný na liste vlastníctva č. 864.

Parc.č. 969/1 záhrada o výmere 1773 m<sup>2</sup>

**B. Vlastníci:**

1

spoluvlastnícky podiel : 1/1

**Poznámka :**

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo dňa 23.11.2017 veriteľom je Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653

**Titul nadobudnutia :**

N 13/96,NZ 12/96 ZO DNA 15.1.1996

**C. Ľarchy:**

Por.č.: 1

Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č.139/09 a Mandátnej zmluvy podľa V 1893/09 v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 na zabezpečenie úveru na parcely CKN č.968, 969/1.

**Iné údaje:**

Bez zápisu.

-----  
**List vlastníctva č. : 864** zo dňa : 20.6.2022, k.ú. Podbrezová

**Vydaný** : vytvorený cez katasterprotál

**Vlastníci nehnuteľností a ich podiely :**

**A. Majetková podstata:**

***Stavby***

súpisné číslo 277 na pozemku KN p.č. 968 rodinný dom

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 968 pod stavbou s.č. 277 je evidovaný na liste vlastníctva č. 838.

**B. Vlastníci:**

1

spoluvlastnícky podiel : 1/2

**Poznámka :**

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo dňa 23.11.2017 veriteľom je Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653

Titul nadobudnutia :

DAROVACIA ZMLUVA V 821/96 ZO DNA 30.1.1996

3 ,

spoluvlastnícky podiel : 1/2

Poznámka :

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo dňa 23.11.2017 veriteľom je Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653

Titul nadobudnutia :

Osvedčenie o dedičstve 3D49/06, Dnot138/06 zo dňa 2.10.2006 - Z 2112/06

**C. Ťarchy:**

Por.č.: 1,3

Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č.139/09 a Mandátnej zmluvy podľa V 1893/09 v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 na zabezpečenie úveru na rodinný dom s.č.277 na parcele CKN č.968.

**Iné údaje:**

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa: 8.6.2022 . Nehnutel'nosť nebola znalcovi sprístupnená na zameranie a vnútornú obhliadku.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa : 8.6. 2022 - len z vonkajšej strany domu .

**d) Technická dokumentácia:**

Technická dokumentácia je prevzatá z predložených dokladov, ktoré boli poskytnuté objednávateľom znaleckého posudku. Nakoľko nehnuteľnosť nebola znalcovi na zameranie a obhliadku sprístupnená nie je možné porovnať predloženú dokumentáciu pôdorysu rodinného domu so súčasným skutkovým stavom. Znalecký posudok je možné pre tento prípad vyhotoviť z dostupných podkladov v zmysle zákona č. 527/2007 Z.z. o dobrovoľných dražbách - §12 odst.3

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Na pozemku KN p.č. 968 je postavená oceňovaná stavba RD s.č. 277 a drobná stavba letná kuchyňa, ktorá nie je evidovaná na LV ako stavba. Podľa predloženého LV ide o drobnú stavbu o zastavanej ploche ,menšej ako 25m<sup>2</sup> ( 17,33m<sup>2</sup>) . Popisné a geodetické údaje katastra sa nedali porovnať nakoľko stavby neboli na zameranie a obhliadku sprístupnené. Na predloženej kópii z katastrálnej mapy nie je viditeľný malý odskok na prednej strane domu o rozmeroch 0,17\*4,53m.

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

- rodinný dom s.č. 277 na p.č. 968
- vonkajšie úpravy a príslušenstvo
- pozemky KN p.č. 968,969/1 k.ú. Podbrezová

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

nie sú žiadne

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom s.č. 277

Technický popis stavby je prevzatý z predloženého ZP vzhľadom na skutočnosť, že stavba rodinného domu s.č. 277 nebola znalcovi na zameranie a obhliadku prístupná.

Oceňovaný rodinný dom s.č. 277 je postavený v obci Podbrezová v časti nazývanej Lopej. V lokalite sa nachádzajú samostatne stojace rodinné domy.

Oceňovaný rodinný dom je postavený na rovinatom pozemku KN p.č. 968 ako samostatne stojaci dom. Je podpivničený má jedno nadzemné podlažie a nadstavbu podkrovia, ktorá bola realizovaná v zmysle predloženého ZP v roku 2009.

Pôvodná stavba rodinného domu bola v zmysle predloženého ZP postavená v roku 1956, prístavba bola realizovaná v roku 1970. Na prístavbu a nadstavbu rodinného domu neboli predložené žiadne potvrdenia.

Dom je postavený na betónových základoch, obvodové murivo je vyhotovené z tehál, priečky tehlové, strop nad I.PP a I.NP je betónový s rovným podhľadom v nadstavbe podkrovia je strop drevený trámový s rovným sadrokartónovým podhľadom.

Zastrešenie domu je riešené krovom s krytinou z hliníkového plechu. Klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky sú brizolitové.

#### I.PP

Vstup do suterénu je podľa predloženého znaleckého posudku po betónovom schodisku s povrchom z dreva. Obvodové murivo suterénu je vyhotovené z monolitického betónu. Dvere sú hladké plné, garážové vráta oceľové von otvárateľné, vnútorné omietky sú vápenné hladké, okná dvojité v drevenom ráme. Vyhotovený je rozvod vody z pozinkovaného potrubia, rozvod plynu. Podlažie dispozične pozostáva z kotelne, garáže a skladových priestorov a schodiska z I.PP na I.NP. Podlahy by mali byť v zmysle predloženého ZP vyhotovené z cementového poteru. Na podlaží je umiestnený elektrický sporák s elektrickou rúrou, sporák na pevné palivo, oceľová smaltovaná vaňa s vodovodnou batériou klasickou na kohútiku. Vyhotovený je keramický obklad vane. Elektroinštalácia svetelná.

#### I.NP

V zmysle výkresovej dokumentácie, ktorá bola prevzatá z predloženého ZP podlažie dispozične pozostáva z nasledovných miestností chodba, schodisko do suterénu, schodisko do nadstavby podkrovia, 4 izby, kúpeľňa s WC, kuchyňa, sklad. Podlahy sú v zmysle predloženého ZP vyhotovené nasledovne v izbách - plávajúce podlahy, v ostatných miestnostiach - prevláda keramická dlažba.

Okná sú plastové, dvere hladké plné, vnútorné omietky - vápenné hladké, elektroinštalácia - svetelná aj motorická. schody do nadstavby podkrovia betónové s povrchom z dreva.

V kuchyni sa nachádza sporák el. al.plynový s elektrickou rúrou, digestor, nerezový drez s vodovodnou batériou a kuchynská linka na báze dreva dĺžky 3,60m.

V kúpeľni sa nachádza smaltovaná vaňa a keramické umývadlo. plynový kotol na vykurovanie domu, WC so spodnou nádržkou. Keramický obklad je vyhotovený dookola celej kúpeľne s WC aj okolo vane, WC a kuchyne.

V izbe je umiestnený krb na pevné palivo s uzatvoreným ohniskom. Zo strednej izby je prístupný balkón o ploche do 5m<sup>2</sup>. Vykurovanie podlažia je oceľovými radiátmi.

#### Nadstavba podkrovia:

Podkrovný priestor je počítaný percentom dokončenia v zmysle predloženého ZP, nakoľko nebol prístupný na zameranie a obhliadku. Podlažie po dokončení bude dispozične v zmysle predloženej PD pozostávať z nasledovných miestností: chodba so schodiskom na I.NP, 3.1

obývacia izba, 3.2 spálňa, 3.3. kuchyňa, 3.4 komora, 3.5. kúpeľňa, 3.6 WC. Podlahy sú navrhnuté nasledovne : v obytných miestnostiach - plávajúca podlaha, v ostatných miestnostiach - keramická dlažba. Vnútorne omietky -vápenné hladké. Dvere hladké plné, okná zdvojené v drevenom ráme, vykurovanie oceľovými radiátormi. V kúpeľni sa predpokladá umiestnenie smaltovanej vane a keramického umývadla s vodovodnými batériami, vo WC sa bude nachádzať WC so spodnou nádržkou bez umývadla. Keramický obklad je navrhnutý dookola celej kúpeľne aj okolo vane a WC.

Technický stav ani dokončenosť jednotlivých konštrukčných prvkov v podkroví nebolo možné zistiť vzhľadom na skutočnosť , že stavba nebola znalcovi na obhliadku a zameranie sprístupnená.

## 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> ]	kzP
1. PP	1956	13,50*9,60+4,53*0,17	130,37	
1. PP	1970	3,87*7,40	28,64	
Spolu 1. PP			159,01	120/159,01=0,755
1. NP	1956	13,50*9,60+4,53*0,17	130,37	
1. NP	1970	3,87*7,40	28,64	
Spolu 1. NP			159,01	120/159,01=0,755
1. Nadstavba	2009	13,5*9,6+0,17*4,53+3,87*7,4	159,01	120/159,01=0,755

## 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	Dokonč. [%]	Výsled.
<b>1</b>	<b>Osadenie do terénu</b>			
	1.3.a v priemernej hĺbke do 1 m so zvislou izoláciou	450	100	450,0
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.3 z monolitického betónu	1250	100	1250,0
<b>5</b>	<b>Deľiace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	100	400,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	120	100	120
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	100	200,0
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			



	18.4 dvojité rámové (von a dnu otvárané)	380	100	380,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	100	50,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	<b>Spolu</b>	<b>4555</b>		<b>4555,0</b>

### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>32</b>	<b>Vráta garážové</b>			
	32.5 oceľové (1 ks)	95	100	95,0
<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	100	25,0
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>			
	34.2 prietokový plynový ohrievač (1 ks)	50	100	50,0
	34.5 malé plynové alebo elektrické ohrievače (1 ks)	25	100	25,0
<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	100	60,0
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20	100	20,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	100	30,0
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.4 ostatné (1 ks)	15	100	15,0
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	<b>Spolu</b>	<b>365</b>		<b>365,0</b>

## 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
<b>2</b>	<b>Základy</b>			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	100	520,0
<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	100	1290,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
<b>8</b>	<b>Krovy</b>			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>			

	10.1.b plechové z hliníka	710	100	710,0
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	100	55,0
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	100	260
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	100	200,0
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 parkety, vlasy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
<b>29</b>	<b>Bleskozvod</b>			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>			
	31.1 rozvod svietyplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	<b>Spolu</b>	<b>7460</b>		<b>7460,0</b>

### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septíka</b>			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50	100	50,0
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	100	155,0
<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	100	60,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	100	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.6 bm)	198	100	198,0
<b>37</b>	<b>Vnútorňé vybavenie</b>			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	100	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0

<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
<b>41</b>	<b>Balkón</b>			
	41.2 výmery do 5 m <sup>2</sup> (1 ks)	105	100	105,0
<b>42</b>	<b>Kozub</b>			
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200	100	200,0
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	<b>Spolu</b>	<b>1348</b>		<b>1348,0</b>

## 1. NADSTAVBA

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
<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	100	1000,0
<b>5</b>	<b>Deľiace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	0,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400	0	0,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	0	0,0
<b>13</b>	<b>Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	25	100	25
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	0,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	100	380,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 parkety, vlasy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	30	106,5
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	30	45,0
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	0	0,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.2 svetelná	155	0	0,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	0,0
	<b>Spolu</b>	<b>4080</b>		<b>1581,5</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	40	10,0
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	0,0
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	0	0,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	0,0
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	0,0
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	0,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
	<b>Spolu</b>	<b>335</b>		<b>10,0</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,043$

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

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(4555 + 365 * 0,755)/30,1260$	$(4555 + 365 * 0,755)/30,1260$	160,35	160,35
1. NP	$(7460 + 1348 * 0,755)/30,1260$	$(7460 + 1348 * 0,755)/30,1260$	281,41	281,41
1. Nadstavba	$(4080 + 335 * 0,755)/30,1260$	$(1581,5 + 10 * 0,755)/30,1260$	143,83	52,75

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1956	66	34	100	66,00	34,00
1. PP - prístavba	1970	52	34	86	60,47	39,53
1. NP	1956	66	34	100	66,00	34,00
1. NP - prístavba	1970	52	34	86	60,47	39,53
1. Nadstavba	2009	13	34	47	27,66	72,34

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1956</b>		
Východisková hodnota	$160,35 \text{ €/m}^2 * 130,37 \text{ m}^2 * 3,043 * 0,95$	60 432,73
Technická hodnota	34,00% z 60 432,73	20 547,13
<b>1. PP - prístavba z roku 1970</b>		
Východisková hodnota	$160,35 \text{ €/m}^2 * 28,64 \text{ m}^2 * 3,043 * 0,95$	13 276,01
Technická hodnota	39,53% z 13 276,01	5 248,01
<b>1. NP z roku 1956</b>		

Východisková hodnota	281,41 €/m <sup>2</sup> *130,37 m <sup>2</sup> *3,043*0,95	106 057,83
Technická hodnota	34,00% z 106 057,83	36 059,66
<b>1. NP - prístavba z roku 1970</b>		
Východisková hodnota	281,41 €/m <sup>2</sup> *28,64 m <sup>2</sup> *3,043*0,95	23 299,04
Technická hodnota	39,53% z 23 299,04	9 210,11
<b>1. Nadstavba z roku 2009</b>		
Východisková hodnota	143,83 €/m <sup>2</sup> *159,01 m <sup>2</sup> *3,043*0,95	66 114,92
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	52,75 €/m <sup>2</sup> *159,01 m <sup>2</sup> *3,043*0,95	24 247,81
Technická hodnota	72,34% z 24 247,81	17 540,87

## VEHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	73 708,74	73 708,74	25 795,14
1. nadzemné podlažie	129 356,87	129 356,87	45 269,77
1. nadstavba	66 114,92	24 247,81	17 540,87
<b>Spolu</b>	<b>269 180,53</b>	<b>227 313,42</b>	<b>88 605,78</b>

Dokončenosť stavby:  $(227\,313,42\text{€} / 269\,180,53\text{€}) * 100\% = 84,45\%$

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 letná kuchyňa na p.č. 968

Oceňovaná stavba je letná kuchyňa postavená v roku 1956 v zadnej časti za rodinným domom na pozemku KN p.č. 968. Stavba je postavená na betónových základoch s bet.podmurovkou. Obvodové murivo je vyhotovené z tehál. Podlaha je vyhotovená z cementového poteru. Prestrešenie je riešené pultovým krovom s krytinou z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky sú brizolitové, vnútorné vápenné hladké. Okná sú jednoduché, dvere hladké plné. Elektroinštalácia - svetelná,

### 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> ]	kzP
1. NP	1956	3,15*5,50	17,33	18/17,33=1,039

### 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	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	

	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.3 trámčekové bez podhl'adu	205
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.3 pultové	545
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
<b>8</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie</b>	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
<b>10</b>	<b>Vnútorňa úprava povrchov</b>	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
<b>13</b>	<b>Okná</b>	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	<b>Spolu</b>	<b>4820</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:  $k_{CU} = 3,043$

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

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(4820 + 0 * 1,039)/30,1260$	159,99

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1956	66	14	80	82,50	17,50

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$159,99 \text{ €/m}^2 * 17,33 \text{ m}^2 * 3,043 * 0,95$	8 015,25
Technická hodnota	$17,50\% \text{ z } 8 015,25$	1 402,67

### 2.2.2 oplotenie predné

#### 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	50,00m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	50,00m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	80,00m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

**Dĺžka plotu:** 50 m  
**Pohľadová plocha výplne:**  $50 * 1,6 = 80,00 \text{ m}^2$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,043$   
**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 [%]
oplotenie predné	1980	42	8	50	84,00	16,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(50,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 80,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,043 * 0,95$	11 812,13
Technická hodnota	$16,00 \% \text{ z } 11\ 812,13 \text{ €}$	1 889,94

## 2.2.3 vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka bola vybudovaná v roku 1956. ňou je dom napojený na verejný rozvod vody.

## 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 navrtavacieho pásu  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 6 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,043$   
**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 [%]
vodovodná prípojka	1956	66	4	70	94,29	5,71

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,043 * 0,95$	1 024,92
Technická hodnota	$5,71 \% \text{ z } 1\,024,92 \text{ €}$	58,52

## 2.2.4 kanalizačná prípojka

### 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.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 12 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,043$

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 [%]
kanalizačná prípojka	1956	66	14	80	82,50	17,50

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,043 * 0,95$	1 059,44
Technická hodnota	$17,50 \% \text{ z } 1\,059,44 \text{ €}$	185,40

## 2.2.5 záhradný vodovod

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)

Bod: 1.4. Záhradné vodovody

Položka: 1.4.b) Podzemný rozvod DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $145/30,1260 = 4,81 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 18 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,043$



**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 [%]
záhradný vodovod	1956	66	4	70	94,29	5,71

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * 4,81 \text{ €/bm} * 3,043 * 0,95$	250,29
Technická hodnota	$5,71 \% \text{ z } 250,29 \text{ €}$	14,29

## 2.2.6 spevnené plochy

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
**Položka:** 8.2.a) Do hrúbky 100 mm  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $50 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,043$   
**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	1980	42	8	50	84,00	16,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$50 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,043 * 0,95$	1 247,40
Technická hodnota	$16,00 \% \text{ z } 1 247,40 \text{ €}$	199,58

## 2.2.7 vonkajšie schody

### 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:** 10.3. Betónové na terén s povrchom z liateho terazza

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$  stupňa  
**Počet merných jednotiek:** 3 bm stupňa  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,043$   
**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	1956	66	4	70	94,29	5,71

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm stupňa} * 14,77 \text{ €/bm stupňa} * 3,043 * 0,95$	128,09
Technická hodnota	$5,71 \% \text{ z } 128,09 \text{ €}$	7,31

## 2.2.8 spevnené plochy dlaždené

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.3. Plochy s povrchom dlaždeným - betónovým  
**Položka:** 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2$  ZP  
**Počet merných jednotiek:**  $14 \text{ m}^2$  ZP  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,043$   
**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 dlaždené	2000	22	18	40	55,00	45,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,043 * 0,95$	765,73
Technická hodnota	$45,00 \% \text{ z } 765,73 \text{ €}$	344,58

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 277	227 313,42	88 605,78
letná kuchyňa na p.č. 968	8 015,25	1 402,67
oplotenie predné	11 812,13	1 889,94
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
vodovodná prípojka	1 024,92	58,52
kanalizačná prípojka	1 059,44	185,40
záhradný vodovod	250,29	14,29
spevnené plochy	1 247,40	199,58
vonkajšie schody	128,09	7,31
spevnené plochy dlaždené	765,73	344,58
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>4 475,87</b>	<b>809,68</b>
<b>Celkom:</b>	<b>251 616,67</b>	<b>92 708,07</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

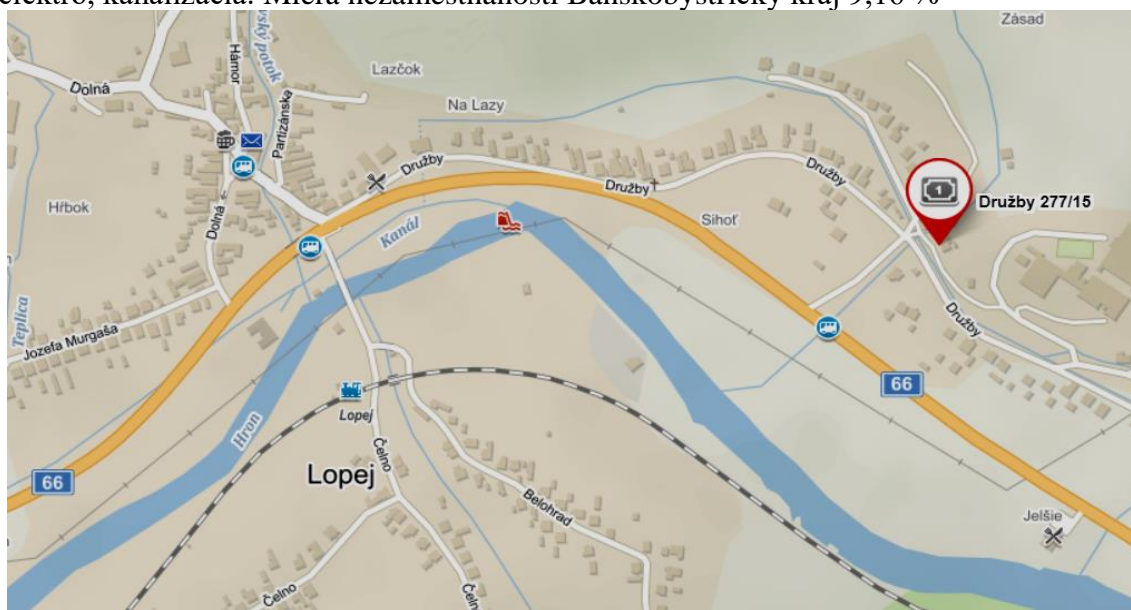
### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Oceňovaný rodinný dom s.č. 277 je umiestnený v obci Podbrezová nazývaná Lopej. V tesnej blízkosti sa nachádza stredná odborná škola hutnícka železiarní Podbrezová.

V lokalite sa nachádzajú samostatne stojace rodinné domy. Centrum obce Podbrezová je v dosahu do 5 min.cesty autom a do m5 min.cesty prímestskou autobusovou dopravou..

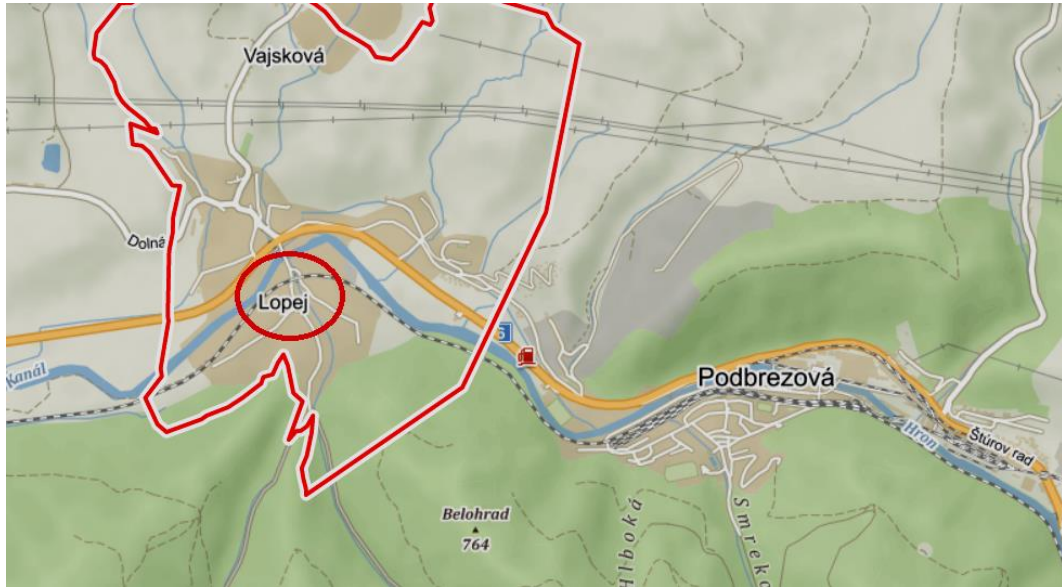
V obci sa nachádza kultúrny dom, obchod s potravinami, základná škola, materská škola, letná plaváreň. obecný úrad, pošta. Obec má dobré dopravné spojenie s okresným mestom Brezno (cca 9km do 10 min cesty autom) a tiež s krajským mestom Banská Bystrica ( autom do 40min).

V danej lokalite je možnosť napojenia sa na všetky verejné inžinierske siete a to konkrétne : voda, elektro, kanalizácia. Miera nezamestnanosti Banskobystrický kraj 9,16 %



### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Oceňovaný rodinný dom s.č. 277 sa v deň obhliadky využíval na bývanie. Iné využitie ako na bývanie sa nedá predpokladať.



**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

*Zápis poznámok v zmysle predložených listov vlastníctva č. 838,864 týkajúcich sa vlastníkov oceňovaných nehnuteľností.*

**Riziko vyplývajúce z predloženého listu vlastníctva č.838 v časti - C. Ľarchy:**

Por.č.: 1

Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č.139/09 a Mandátnej zmluvy podľa V 1893/09 v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 na zabezpečenie úveru na parcely CKN č.968, 969/1.

**Riziko vyplývajúce z predloženého listu vlastníctva č.864 v časti - C. Ľarchy:**

Por.č.: 1,3

Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č.139/09 a Mandátnej zmluvy podľa V 1893/09 v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 na zabezpečenie úveru na rodinný dom s.č.277 na parcele CKN č.968.

*Iné riziká neboli znalcovi v deň obhliadky známe.*

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,4

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

*Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností stavieb ÚSI ŽU v Žiline odporúčaný pre bytové budovy v obciach v rozmedzí medzi 0,20-0,30 s možnosťou jeho zvýšenia o hodnotu 0,15. Znalcom stanovený na hodnotu 0,40 vzhľadom na cenovú úroveň nehnuteľností v ponukách*

realitných kancelárií na realitných serveroch za účelom dosiahnutia odpovedajúcej cenovej úrovne na realitnom trhu.

### Nehnuteľnosti RD predávané v lokalite a v okolí vybrané z internetovej ponuky RK

**REZERVOVANÝ Rodinný Dom v krásnej dolinke obce Podbrezová +**



**Cena: 68 000 €**  
**Lokalita:** Podbrezová, okres Brezno  
**Typ / Druh:** Predaj / Rodinný dom  
**Stav:** Pôvodný stav  
**Dátum aktualizácie:** 27. 06. 2022  
**Číslo inzeratu:** 4345233





**Popis nehnuteľnosti:**

Pekné Bývanie realitná kancelária spol. s r.o. so sídlom na ulici Rázusova 5, Brezno (pod Fax Copy) v zastúpení Ján Halgaš 0948336606  
 Videoobhliadka: <https://www.youtube.com/watch?v=iqkviUyFwy4> Vám ponúka na predaj Rodinný Dom vhodný na rekonštrukcia pre rekreačné účely alebo na trvalé bývanie. Lokalita poskytuje dostatočné množstvo voľnočasových aktivít v zime aj v lete. Neďaleko sa nachádzajú lyžiarske strediská Tále, Chopok - Srdiečko, Mýto pod Ďumbierom. Necelé 2 km vzdialená vodná nádrž poskytuje možnosť oddychu pre vášnivých rybárov. Možnosť cykloturistiky ale rekreácie v prírode je taktiež samozrejmosťou. K nehnuteľnosti prislúcha pozemok o rozlohe 481 m<sup>2</sup> cez ktorý preteká nórsky potok. Dom je postavený z tehly a kvádrov so sedlovou strechou pokrytú pozinkovaným plechom. V dome sa nachádza na prízemí: priestraná vstupná chodba kuchyňa s pecou a kuchynskou linkou, obývačka, špažza. Po zatoženom schodisku sa dostaneme na prvé podlažie ktoré pozostáva z: troch priestraných miestností, kúpeľne, veľkej špažze s ktorej je prístup do podkrovia, jednej menšej miestnosti. Na pozemku sa nachádza murovaná garáž. Pokiaľ Vás dom zaujal VOLAJTE 0948...

### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PD</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PD</sub> *v <sub>i</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b> nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,200	10	12,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> malá hustota obyvateľstva	I.	1,200	6	7,20
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,800	5	4,00
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,800	7	5,60
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica a autobus	III.	0,400	7	2,80
13	<b>Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	III.	0,400	10	4,00

	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	III.	0,400	8	3,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	0,800	9	7,20
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	IV.	0,220	7	1,54
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,040	4	0,16
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	<b>Názor znalca</b>	II.	0,800	20	16,00
	dobrá nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>127,70</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 127,7 / 180$	0,709
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 92\,708,07 \text{ €} * 0,709$	<b>65 730,02 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

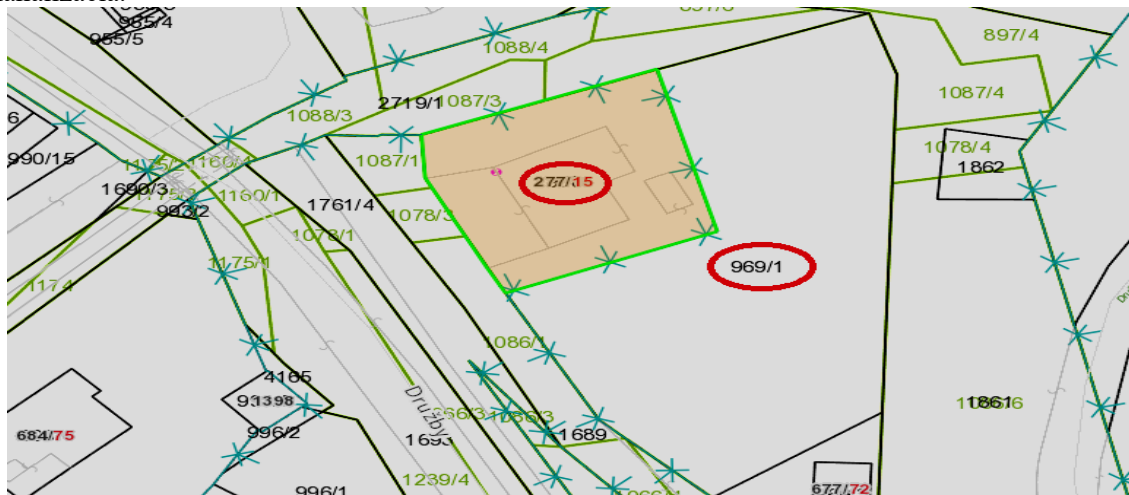
#### 3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Oceňovaný pozemok KN p.č. 968 je vedený v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere 676 m<sup>2</sup>. Na tomto pozemku je postavená oceňovaná stavba rodinného domu s.č. 277a drobná stavba letnej kuchyne so skladovým priestorom. Pozemok KN p.č. 969/1 je vedený v katastri nehnuteľností ako záhrada. Ide o záhradu pri rodinnom dome. tento pozemok je mierne svahovitý a sú na ňom umiestnené 2 skleníky.

Pozemok KN p.č. 868 je umiestnený v zastavanom území obce Podbrezová a pozemok KN p.č. 969/1 je umiestnený v zmysle predloženého LV č. 838 mimo zastavaného územia, k.ú. Podbrezová.

Prístup k pozemkom je priamo z miestnej prístupovej komunikácie - ulice Družby.

V danej lokalite je možnosť napojenia sa na všetky verejné inžinierske siete a to konkrétne : voda, elektro a kanalizácia.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
968	zastavaná plocha a nádvorie	676,00	1/1	676,00
969/1	záhrada	1773,00	1/1	1773,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>2 449,00</b>

**Obec:**

Podbrezová

**Východisková hodnota:**

$VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 18,59 \text{ €/m}^2$

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	1,00
$k_D$ 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
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	1,5120
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 18,59 \text{ €/m}^2 * 1,5120$	<b>28,11 €/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 968	$676,00 \text{ m}^2 * 28,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	19 002,36
parcela č. 969/1	$1 773,00 \text{ m}^2 * 28,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	49 839,03
<b>Spolu</b>		<b>68 841,39</b>

### III. ZÁVER

Rodinný dom s.č. 277 s príslušenstvom a s pozemkami KN p.č. 968,969/1 v katastrálnom území Podbrezová.

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Pre stanovenie VŠH nehnuteľností bola znalcom použitá 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. Porovnávací metóda na stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá, nakoľko rodinný dom nebol na obhliadku a zameranie sprístupnený.

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Rodinný dom s.č. 277</b>	<b>62 821,50</b>
<b>letná kuchyňa na p.č. 968</b>	<b>994,49</b>
<b>oplotenie predné</b>	<b>1 339,97</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
vodovodná prípojka	41,49
kanalizačná prípojka	131,45
záhradný vodovod	10,13
spevnené plochy	141,50
vonkajšie schody	5,18
spevnené plochy dlaždené	244,31
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>574,06</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>65 730,02</b>
<b>Pozemky</b>	
zastavaná plocha a nádvorie, záhrada - parc. č. 968 (676 m <sup>2</sup> )	18 319,60
zastavaná plocha a nádvorie, záhrada - parc. č. 969/1 (1 773 m <sup>2</sup> )	48 048,30
<b>Spolu pozemky (2 449,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>66 367,90</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>132 097,92</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>132 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenstotridsaťdvatisíc Eur</b>	

V Trenčíne, dňa : 27.6.2022

Ing. Lenka Ďurechová



## IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa : 24.5.2022
- Výpis z katastra nehnuteľností , z listu vlastníctva č. 838, k.ú. Podbrezová, vytvorený cez katasterportál, zo dňa : 20.6.2022
- Výpis z katastra nehnuteľností , z listu vlastníctva č. 864, k.ú. Podbrezová, vytvorený cez katasterportál, zo dňa : 20.6.2022
- Kópia z katastrálnej mapy na p.č. 968, k.ú. Podbrezová, vytvorená cez geoportál, zo dňa : 27.6.2022
- Pôdorys I.PP, I.NP a nadstavby podkrovia RD s.č. 277 ( prevzaté z predloženého ZP)
- Fotodokumentácia
- Potvrdenie o veku stavby, prevzaté z predloženého ZP, vydané Obecným úradom Podbrezová, zo dňa : 17.3.2004