

**Znalec:** Ing. Marian Novotný, , Znalec pre odbor: Stavebníctvo, odvetvie: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Odhad hodnoty stavebných prác. Evidenčné číslo znalca 912534

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

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka DD 5-2022 zo dňa 09.02.2022

# ZNALCKÝ POSUDOK

---

číslo: 32/2022

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty Rodinného domu súp. č. 9 s príslušenstvom a pozemkami parc. C KN č. 1128/10, 1128/11 v obci Trenč, katastrálne územie Trenč, okres Lučenec.

Počet strán (z toho príloh):40 (13)

Počet vyhotovení:6

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností zapísaných Okresným úradom Lučenec, katastrálnym odborom, na výpise z KN z LV č. 346 pre obec Trenč, katastrálne územie Trenč.

Jedná sa o Rodinný dom súp. č. 9 s príslušenstvom a pozemkami parc. C KN č. 1128/10, 1128/11 v obci Trenč, katastrálne územie Trenč, okres Lučenec.

2. Účel znaleckého posudku: Dobrovoľná dražba nehnuteľnosti

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): Ku dňu ohliadky k 01.03.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: k 01.03.2022

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### a) Dodané zadávateľom :

- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 346, pre obec Trenč ,k.ú. Trenč zo dňa 10.2.2022, vydal Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor - vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy, pre obec Trenč, k.ú. Trenč, zo dňa 10.2.2022, vydal Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor - cez katastrálny portál
- Objednávka DD 15-2022 zo dňa 4.2.2022 - originál
- Stavebné povolenie č. ÚP-773/1990-Đu, vydal ONV v Lučenci dňa 5.6.1990 - fotokópia
- Znalecký posudok č. 11/2012 vypracovala Ing. Andrea Bothová dňa 26.1.2012 - fotokópia
- Potvrdenie Obce Trenč zo dňa 20.1.2012 o veku rodinného domu - fotokópia

### b) Získané znalcom :

- zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti-prevzaté z posudku č. 11/2012 a vizuálne porovnané so skutočným stavom domu
- ohliadka nehnuteľnosti - exteriéru
- fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností - exteriéru

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 93/2006 Z.z., zákona č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.
- 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.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- 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) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb.

- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ IV.Q 2021 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definícia posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

- Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota*.
- Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná obstarávacia hodnota alebo nová cena*. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o *princíp nákladového určenia hodnoty*.
- Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena*.
- 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

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania domu určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

- Metóda polohovej 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:

V prípade neumožnenia ohliadky nehnuteľnosti zo strany vlastníka nehnuteľnosti, ohodnotenia vykonať na základe dostupných údajov.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášky č. 213/2017 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je použitá metóda polohovej diferenciacie. Kombinovanú metódu stanovenia všeobecnej hodnoty nie je možné použiť, nakoľko nie sú relevantné podklady o prenájme nehnuteľností v danej lokalite. Porovnávaciu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti na porovnanie minimálne troch nehnuteľností podobného typu a rozsahu.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} [€],$$

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:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
 VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
 k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky podľa prílohy č. 1. Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia. Koeficient vyjadrujúci vývoj cien v stavebníctve je stanovený podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre I.Q 2022.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa výpisu z KN z LV č. 346 zo dňa 10.2.2022 je vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza v obci Trenč, katastrálne územie Trenč, okres Lučenec.

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

##### PARCELY registra "C"

Parcela číslo 1128/10	Zastavané plochy a nádvoría	výmera 1036 m <sup>2</sup>
Parcela číslo 1128/11	Zastavané plochy a nádvoría	výmera 1074 m <sup>2</sup>

##### Stavby

Rodinný dom	súpisné číslo 9	na parcele č. 1128/10
-------------	-----------------	-----------------------

#### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉOPRÁVENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

#### ČASŤ C: ŤARCHY

Por. č.:1

Záložné právo v prospech DPS financial consulting, s.r.o., Tomaškovičova 17/2742, 917 01 Trnava, IČO:46713930 č. V 2162/12 na pozemky registra CKN parc.č.1128/10,1128/11 a rodinný dom s.č.9 na pozemku registra C KN parc.č.1128/10-42/12, Z-3263/2021-70/21

1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 1889/2017-11 z 28.11.2017 (Ex. úrad Michalovce, JUDr. Jozef Blaško), v prospech Intrum Justitia Slovakia, s.r.o., Mýtina 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154, na pozemky CKN parc.č. 1128/10, 1128/11 a rodinný dom so s. č. 9 na pozemku C KN parc.č. 1128/10, Z-4903/2017, zapísané 1.12.2017 - v. z. 89/17

1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech Intrum Slovakia s.r.o., Mýtina 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154 č. EX 199EX 264/18-13 z 25.07.2018 (Exekútorský úrad Detva, JUDr. Ján Debnár) na

pozemky registra C KN parc.č. 1128/10, 1128/11 a rodinný dom s.č. 9 na pozemku registra C KN parc.č. 1128/10, zapísané 27.07.2018, Z- 2838/2018 - vz. 76/18  
1 Exekučné záložné právo v prospech Intrum Slovakia s.r.o., Mýtka 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154 č. EX 199EX 192/18-18 z 25.07.2018 (Exekútorický úrad Detva, JUDr. Ján Debnár) na pozemky registra C KN parc.č. 1128/10, 1128/11 a rodinný dom s.č. 9 na pozemku registra C KN parc.č. 1128/10, Z-2858/2018, zapísané 30.07.2018- 77/18

**Iné údaje:**

Bez zápisu.

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

Miestna ohliadka exteriéru nehnuteľnosti spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 1.3.2022 za účasti znalca.

Znalcovi nebola umožnená ohliadka interiéru nehnuteľnosti. Ak osoba povinná umožniť vykonanie ohodnotenia v zmysle § 12 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1992 Zb., odmietne sprístupniť predmet dražby, napriek písomnej výzve, ktorou bola táto osoba riadne vyzvaná v zmysle § 10 ods. 1 ZDD, bude nehnuteľnosť ohodnotená podľa ustanovenia § 12 ods. 3 ZDD, na základe dostupných údajov.

Zameranie nehnuteľnosti je prevzaté zo znaleckého posudku č. 11/2012 znalkyne Ing. Andrei Bothovej.

Fotodokumentácia súčasného stavu exteriéru nehnuteľnosti zhotovená znalcom pri ohliadke dňa 1.3.2022.

**d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:**

Od nehnuteľnosti, ktorá je predmetom znaleckého posudku nebola predložená projektová dokumentácia. Zameranie rodinného domu s. č. 9 a jeho príslušenstva, bolo prevzaté zo znaleckého posudku č. 11/2012 znalkyne Ing. Andrei Bothovej.

Podľa potvrdenie Obce Trenč zo dňa 20.1.2012, bol rodinný dom s. č. 9 postavený v roku 1965 a rekonštruovaný v roku 2008.

Podľa stavebného povolenia č. ÚP-773/1990-Đu., vydal ONV v Lučenci dňa 5.6.1990, bola dome zhotovená rekonštrukcia v roku 1990 až 1991.

Opotrebenie nehnuteľnosti zodpovedá jej veku preto bude stanovené lineárnou metódou.

**e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:**

Rodinný dom súp. č. 9 na parc. č. 1128/10 je vedený na výpise z KN z LV č. 346, ktorý vyhotovil Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor, dňa 12.2.2022, cez katastrálny portál a zakreslený na aktuálnej kópii katastrálnej mapy pre obec Trenč, k.ú. Trenč, ktorú vyhotovil Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor, dňa 12.2.2022, cez katastrálny portál.

Stavba zakreslená na katastrálnej mape na parc. č. 1128/10 je odstránená.

Súbor popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností je v súlade so zisteným skutočným stavom nehnuteľnosti, až na vyššie uvedenú odchýlku.

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

1. Rodinný dom s. č. 9
2. Dreváreň I., II.

3. Plot
4. Studňa
5. Vonkajšie úpravy
  - 5.1 Kanalizačná prípojka
  - 5.2 Vodovodná prípojka
  - 5.3 Domáca vodáreň
  - 5.4 Bazén
  - 5.5 Altánok
6. Pozemky parc. č. 1128/10, 1128/11

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 súp. č. 9

##### POPIS STAVBY

**Zatriedenie podľa JKSO s prevodom na Klasifikáciu stavieb:**

JKSO 803 6 - Domy rodinné jednobytové

KS 111 0 - Jednobytové budovy

Rodinný dom súp. č. 9 spĺňa podmienky § 43 b, Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon), kde rodinný dom je obytný dom v ktorom najmenej polovica podlahovej plochy všetkých miestností je určená na bývanie, je určený predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie a má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia.

##### Umiestnenie stavby:

Rodinný dom súp. č. 9 na parcele C KN č. 1128/10 situovaný ako samostatne stojaci dom v zástavbe rodinných domov pri verejnej komunikácii II/585 v širšom centre obce Trenč, katastrálne územie Trenč, okres Lučenec.

Podľa potvrdenie Obce Trenč zo dňa 20.1.2012, bol rodinný dom s. č. 9 postavený v roku 1965 a rekonštruovaný v roku 2008.

Podľa stavebného povolenia č. ÚP-773/1990-Đu., vydal ONV v Lučenci dňa 5.6.1990, bola dome zhotovená rekonštrukcia v roku 1990 až 1991.

Opotrebenie nehnuteľnosti zodpovedá jej veku preto bude stanovené lineárnou metódou, predpokladám životnosť 100 rokov.

##### Dispozičné riešenie:

Jedná sa o dvojpodlažný rodinný dom s jedným nadzemným a jedným podzemným podlažím, podzemné podlažie je len v časti zastavanej plochy domu, pôdorysného tvaru L, so sedlovou strešnou koštrukciou.

I. podzemné podlažie - schodisko, pivnica

I. nadzemné podlažie - 3 x izba, kuchyňa, kúpeľňa s wc, komora, chodba (veranda)

**Technické riešenie:**

- Základy - 1. NP - betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie
- Zvislé nosné konštrukcie - 1. PP, 1. NP - murované z tehál (plná, metrická, kameň) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm; deliace konštrukcie - 1. NP - tehlové (priečkovky,)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - 1. PP - s rovným podhľadom betónové monolitické,; 1. NP - s rovným podhľadom drevené trémové
- Schodisko - 1. PP - cementový poter
- Strecha - krov - 1. NP - väznicové sedlové, ; krytiny strechy na krove - 1. NP - pálené škridlové obyčajné jednodrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - 1. NP - z pozinkovaného plechu len žlaby a zvody, zveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - 1. NP - vápenné štukové, zdrsnené, 1. NP - vápenné a vápenno-cementové hladké
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - 1. PP, 1. NP - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - 1. NP - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; 1. NP - vane; 1. NP - WC min. do výšky 1 m; 1. NP - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - 1. PP, 1. NP - hladké plné alebo zasklené; okná - 1. PP - jednoduché drevené alebo oceľové; 1. NP - dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - 1. NP - podlahoviny z PVC,; dlažby a podlahy ost. miestností - 1. PP - cementový poter,; 1. NP - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - 1. NP - sporák elektrický s elektrickou rúrou ; 1. NP - odsávač pár; 1. NP - drezové umývadlo nerezové ; 1. NP - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - 1. NP - vaňa oceľová smaltovaná; 1. NP - umývadlo; vodovodné batérie - 1. NP - pákové nerezové so sprchou; 1. NP - pákové nerezové; záchod - 1. NP - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - kozub - 1. NP - s uzatvoreným ohniskom
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - 1. NP - lokálne - na tuhé palivá obyčajné
- Vnútorné rozvody vody - 1. NP - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - 1. NP - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - 1. NP - liatinové a kameninové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - 1. PP, 1. NP - svetelná; elektrický rozvádzač - 1. NP - s automatickým istením

**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	1965	1,2*(3,7*4)	17,76	120/17,76=6,757
1. NP	1965	19,1*6,7+4*6,7+(1*1)/2	155,27	120/155,27=0,773

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**



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

### 1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>1</b>	<b>Osadenie do terénu</b>	
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.1.b murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm	1565
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>	
	16.6 cementový poter	180
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150
<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>	
	25.2 svetelná	155
	<b>Spolu</b>	<b>4235</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy</b>	
	2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie	425
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>	
	3.5.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	200
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.1.b murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm	1565
<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 plstou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.b s rovným podhladom drevené trámové	760
<b>8</b>	<b>Krovy</b>	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575

<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.4 z iných materiálov (kamenné, keramické a pod.)	60
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	110
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	90
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
<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>5800</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 (2 ks)	50
<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>	
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
<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
	36.7 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) (1.6 bm)	88
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.2 vaňa ocelová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
<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
	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>42</b>	<b>Kozub</b>	
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	<b>Spolu</b>	<b>1043</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 2,851$

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

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(4235 + 0 * 6,757) / 30,1260$	140,58
1. NP	$(5800 + 1043 * 0,773) / 30,1260$	219,29

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1965	57	43	100	57,00	43,00
1. NP	1965	57	43	100	57,00	43,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1965</b>		
Východisková hodnota	$140,58 \text{ €/m}^2 * 17,76 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	6 762,19
Technická hodnota	43,00% z 6 762,19	2 907,74
<b>1. NP z roku 1965</b>		
Východisková hodnota	$219,29 \text{ €/m}^2 * 155,27 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	92 220,44
Technická hodnota	43,00% z 92 220,44	39 654,79

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	6 762,19	2 907,74
1. nadzemné podlažie	92 220,44	39 654,79
<b>Spolu</b>	<b>98 982,63</b>	<b>42 562,53</b>

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Dreváreň I.

#### POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby: za domom na parc. č. 1128/10, postavená v roku 1965

Dispozičné riešenie: sklad paliva

Technické riešenie:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, hrúbky viac ako 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhladom
- Strecha - krov - väznicové sedlové,; krytina strechy na krove - pálené obyčajné jednodrážkové
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka,
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka
- Výplne otvorov - dvere - drevené zvlakové; okná - jednoduché drevené
- Podlahy - hrubé betónové

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 Objekty pozemné zvláštne

**KS1:** 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy

**KS2:** 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

#### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	kZP
1. NP	1965	5,4*4,6	24,84	18/24,84=0,725

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.2 trámčekové s podhladom	360
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295

<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
<b>10</b>	<b>Vnútorná úprava povrchov</b>	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
<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>Spolu</b>	<b>4240</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:  $k_{CU} = 2,851$

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	$(4240 + 0 * 0,725) / 30,1260$	140,74

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1965	57	23	80	71,25	28,75

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$140,74 \text{ €/m}^2 * 24,84 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	9 468,69
Technická hodnota	28,75% z 9 468,69	2 722,25

## 2.2.2 Dreváreň II.

### POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby: za domom na parc. č. 1128/10, postavená v roku 1965

Dispozičné riešenie: sklad paliva

Technické riešenie:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, hrúbky viac ako 30 cm

- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhladom
- Strecha - krov - väznicové sedlové,; krytina strechy na krove - pálené obyčajné jednodrážkové
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka,
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka
- Výplne otvorov - dvere - drevené zvlakové; okná - jednoduché drevené
- Podlahy - hrubé betónové

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 Objekty pozemné zvláštne  
**KSI:** 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	1965	5,4*4,2	22,68	18/22,68=0,794

## 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
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.2 trámčekové s podhladom	360
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
<b>10</b>	<b>Vnútorná úprava povrchov</b>	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
<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>Spolu</b>	<b>4240</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:**  $k_{CV} = 2,851$

**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	$(4240 + 0 * 0,794) / 30,1260$	140,74

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1965	57	23	80	71,25	28,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$140,74 \text{ €/m}^2 * 22,68 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	8 645,33
Technická hodnota	28,75% z 8 645,33	2 485,53

**2.2.3 Plot pred domom**

Plot pred domom zhotovený v roku 1975, oddeľuje parc. č. 1128/10 od verejného priestranstva. Konštrukciu plota tvorí betónová základ s podmurovkou z betónu, výplň z ocelového plechu v ocelovom ráme. V plote sú osadené ocelová vráta a vrátka. Celková dĺžka plota 17,9 m.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 815 2 Oplotenie

**KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	17,90m	700	23,24 €/m
<b>2.</b>	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	17,90m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	19,69m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
<b>4.</b>	<b>Plotové vráta:</b>			

	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
<b>5.</b>	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

**Dĺžka plotu:** 17,9 m  
**Pohľadová plocha výplne:**  $17,9 * 1,1 = 19,69 \text{ m}^2$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,851$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot pred domom	1975	47	8	55	85,45	14,55

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(17,90\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 19,69\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,851 * 0,95$	4 411,54
Technická hodnota	14,55 % z 4 411,54 €	641,88

## 2.2.4 Studňa

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Typ:** kopaná  
**Hĺbka:** 8 m  
**Priemer:** 1000 mm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,851$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Rozpočtový ukazovateľ:** do 5 m hĺbky: 81,49 €/m  
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1965	57	43	100	57,00	43,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA



Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 3\text{m}) *$ $2,851 * 0,95$	2 315,94
Technická hodnota	43,00 % z 2 315,94 €	995,85

## 2.2.5 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka zhotovená z pvc potrubia DN 150 mm v roku 2008, prípojka je napojená na obecnú stoku. Celková dĺžka prípojky 5,4 m.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové  
**Položka:** 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$

**Počet merných jednotiek:** 5,4 bm

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,851$

**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	2008	14	56	70	20,00	80,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,4 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,851 * 0,95$	415,08
Technická hodnota	80,00 % z 415,08 €	332,06

## 2.2.6 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka zhotovená v roku 1990 z pe potrubia DN 25 mm, napojená na studňu. Celková dĺžka prípojky 10,2 m.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Katégória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC  
**Položka:** 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$

**Počet merných jednotiek:** 10,2 bm

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,851$

**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	1990	32	28	60	53,33	46,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,2 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,851 * 0,95$	1 146,21
Technická hodnota	$46,67 \% \text{ z } 1 146,21 \text{ €}$	534,94

**2.2.7 Domáca vodáreň**

Domáca vodáreň typu " Darling " zhotovená v roku 1990 a umiestnená v podzemnom podlaží rodinného domu.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Katégória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)  
**Položka:** 1.7.a) Darling - podľa výkonu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$

**Počet merných jednotiek:** 1 Ks

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,851$

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

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Domáca vodáreň	1990	32	18	50	64,00	36,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 K_s * 220,74 \text{ €/Ks} * 2,851 * 0,95$	597,86
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 597,86 \text{ €}$	215,23

## 2.2.8 Bazén

### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** Bazény  
**Kód KS:** 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 13. Bazény  
**Bod:** 13.4. Betónové monolitické

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $3070/30,1260 = 101,91 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $2,5 * 2,5 * 1,5 = 9,38 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,851$   
**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 [%]
Bazén	2011	11	19	30	36,67	63,33

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,38 \text{ m}^3 \text{ OP} * 101,91 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,851 *$ $0,95$	2 589,05
Technická hodnota	$63,33 \% \text{ z } 2 589,05 \text{ €}$	1 639,65

## 2.2.9 Altánok

### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** Altánok  
**Kód KS:** 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 21. Altánok  
**Bod:** 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

**Počet merných jednotiek:**  $2,5 * 2,5 = 6,25 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,851$

**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 [%]
Altánok	2011	11	19	30	36,67	63,33

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,25 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,851 * 0,95$	1 753,21
Technická hodnota	$63,33 \% \text{ z } 1\,753,21 \text{ €}$	1 110,31

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp. č. 9	98 982,63	42 562,53
Dreváreň I.	9 468,69	2 722,25
Dreváreň II.	8 645,33	2 485,53
Plot pred domom	4 411,54	641,88
Studňa	2 315,94	995,85
Kanalizačná prípojka	415,08	332,06
Vodovodná prípojka	1 146,21	534,94
Domáca vodáreň	597,86	215,23
Bazén	2 589,05	1 639,65
Altánok	1 753,21	1 110,31
<b>Celkom:</b>	<b>130 325,54</b>	<b>53 240,23</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehuteľnosť sa nachádza v obci Trenč, katastrálne územie Trenč, okres Lučenec na juhu Banskobystrického samosprávneho kraja v regióne Novohrad. Obec Trenč má 482 obyvateľov, je situovaná 14 km juho západne od okresného mesta Lučenec, ktoré je spoločenským aj hospodárskym centrom regiónu Novohrad. Spojenie s obcou je autobusovou dopravou po verejnej komunikácii II/585, dosah do okresného mesta do 20 minút. V obci sa nachádza obecný úrad, obchod s potravinami, základná škola a materská škola. Nehuteľnosť je situovaná ako samostatne stojaci rodinný dom v zástavbe rodinných domov v širšom centre obce pri verejnej komunikácii II/585 Lučenec-Velký Krtíš. Konfigurácia terénu v danom mieste je

rovinatá, prístup z verejnej spevnenej komunikácie II/585. V danom mieste je možnosť napojenia na verejný rozvod NN, verejný vodovod, kanalizačnú stoku a telekomunikačné rozvody. Orientácia obytných miestností rodinného domu je prevažne smerom na juho východ a juho západ.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Nehnuteľnosť sa v súčasnej dobe využíva na bývanie. Využitie nehnuteľnosti na iný účel ako na bývanie, v danej lokalite je málo pravdepodobné. Využitie nehnuteľnosti formou prenájmu je v danej lokalite a obci málo pravdepodobné ale nie vylúčené.

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

Riziká zmeny vo využití územia

- nie sú žiadne

Stavebno - konštrukčné riziká

- pokles základov - nie sú

- deformácie nosných konštrukcií - nezistené

- zosuvné územia - nezistené

- poddolované územia - nedotýkajú sa

Riziká z hľadiska hygienických, požiarnych a iných osobitných predpisov

- hygienické ochranné pásma - nie sú

- bezpečnostné pásma chránené osobitnými predpismi - nie sú

- radónové riziko - nie je podrobný prieskum

Riziká vyplývajúce z právnych vzťahov

- stavby nezapísané v KN - garáž na parc. č. 345/1 nie je vedená na LV

- pozemky nezapísané v KN - nie sú

- užívanie pozemkov a stavby - totožné

- vecné bremeno - nie je žiadne

- tarchy:

Záložné právo v prospech DPS financial consulting, s.r.o., Tomaškovičova 17/2742, 917 01 Trnava, IČO:46713930 č. V 2162/12 na pozemky registra CKN parc.č.1128/10,1128/11 a rodinný dom s.č.9 na pozemku registra C KN parc.č.1128/10-42/12, Z-3263/2021-70/21

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 1889/2017-11 z 28.11.2017 (Ex. úrad Michalovce, JUDr. Jozef Blaško), v prospech Intrum Justitia Slovakia, s.r.o., Mýtina 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154, na pozemky CKN parc.č. 1128/10, 1128/11 a rodinný dom so s. č. 9 na pozemku C KN parc.č. 1128/10, Z-4903/2017, zapísané 1.12.2017 - v. z. 89/17

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech Intrum Slovakia s.r.o., Mýtina 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154 č. EX 199EX 264/18-13 z 25.07.2018 (Exekútorický úrad Detva, JUDr. Ján Debnár) na pozemky registra C KN parc.č. 1128/10, 1128/11 a rodinný dom s.č. 9 na pozemku registra C KN parc.č. 1128/10, zapísané 27.07.2018, Z- 2838/2018 - vz. 76/18

Exekučné záložné právo v prospech Intrum Slovakia s.r.o., Mýtina 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154 č. EX 199EX 192/18-18 z 25.07.2018 (Exekútorický úrad Detva, JUDr. Ján Debnár) na pozemky registra C KN parc.č. 1128/10, 1128/11 a rodinný dom s.č. 9 na pozemku registra C KN parc.č. 1128/10, Z-2858/2018, zapísané 30.07.2018- 77/18

Žiadne iné prípadné riziká, okrem vyššie uvedených, spojené s využívaním nehnuteľnosti neboli zistené.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Orientačný priemerný koeficient predajnosti bytových domov pre obce sa pohybuje

v rozmedzí 0,2 až 0,3. Vzhľadom na obec a lokalitu v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza, stanovujem priemerný koeficient predajnosti na hodnotu 0,26, ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty nehnuteľností daného typu v danom čase v tejto lokalite.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,26

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,260 + 0,520)	0,780
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,520
III. trieda	Priemerný koeficient	0,260
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,143
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,260 - 0,234)	0,026

**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	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	III.	0,260	13	3,38
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	II.	0,520	30	15,60
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b>	II.	0,520	8	4,16
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	0,780	7	5,46
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,260	6	1,56
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	III.	0,260	10	2,60
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	III.	0,260	9	2,34
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	IV.	0,143	6	0,86
	konfliktné skupiny v okolí				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	I.	0,780	5	3,90
	orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	0,780	6	4,68
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	III.	0,260	7	1,82
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	IV.	0,143	7	1,00
	železnica, alebo autobus				

13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	IV.	0,143	10	1,43
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	III.	0,260	8	2,08
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	III.	0,260	9	2,34
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>	III.	0,260	8	2,08
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	III.	0,260	7	1,82
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až pätnásobok súčasnej zástavby				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	IV.	0,143	4	0,57
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	<b>Názor znalca</b>	III.	0,260	20	5,20
	priemerná nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>62,88</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 62,88 / 180$	0,349
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 53\,240,23 \text{ €} * 0,349$	<b>18 580,84 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Pozemok v ZÚO

##### POPIS

Pozemky sú vedené na LV č. 346 ako zastavané plochy a nádvoria, záhrady v zastavanom území obce Trenč, k.ú. Trenč, okres Lučenec. Pozemok parc. č. 1128/10 je zastavaná rodinným domom s. č. 9 a jeho príslušenstvom, parc. č. 1128/11 tvorí záhradu pri dome. Pozemky sú situované v širšom centre obce Trenč na rovinnom teréne s prístupom zo spevnenej verejnej komunikácie II/585. Okolie pozemkov tvorí zástavba rodinných domov. Obec Trenč má 482, situovaná v regióne Novohrad, 14 km juho západne od okresného mesta Lučenec pri verejnej komunikácii II/585. V danom mieste je možnosť napojenia na verejný rozvod vody, rozvody NN, kanalizáciu a telekomunikačné rozvody. Spojenie s obcou je autobusovou dopravou, do okresného mesta do 20 minút.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1128/10	zastavaná plocha a nádvorie	1036,00	1/1	1036,00
1128/11	záhrada	1074,00	1/1	1074,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>2 110,00</b>

Obec:

Trenč

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
$k_V$ koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,10
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,85 * 1,10 * 1,10 * 1,00 * 1,00$	0,8794
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,8794$	<b>2,92 €/m<sup>2</sup></b>



**VYHODNOTENIE**

<b>Názov</b>	<b>Výpočet</b>	<b>Všeobecná hodnota [€]</b>
parcelsa č. 1128/10	$1\,036,00\text{ m}^2 * 2,92\text{ €/m}^2 * 1/1$	3 025,12
parcelsa č. 1128/11	$1\,074,00\text{ m}^2 * 2,92\text{ €/m}^2 * 1/1$	3 136,08
<b>Spolu</b>		<b>6 161,20</b>

## III. ZÁVER

### OTÁZKY A ODPOVEDE

#### 1. Otázky zadávateľa

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súp. č. 9 s príslušenstvom a pozemkami parc. CKN č. 1128/10, 1128/11, k.ú. Trenč, obec Trenč, okres Lučenec

#### 2. Odpovede na otázky

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č 213/2017 Z.z.

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom súp. č. 9	14 854,32
Dreváreň I.	950,07
Dreváreň II.	867,45
Plot pred domom	224,02
Studňa	347,55
Kanalizačná prípojka	115,89
Vodovodná prípojka	186,69
Domáca vodáreň	75,12
Bazén	572,24
Altánok	387,50
<b>Spolu stavby</b>	<b>18 580,84</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemok v ZÚO - parc. č. 1128/10 (1 036 m <sup>2</sup> )	3 025,12
Pozemok v ZÚO - parc. č. 1128/11 (1 074 m <sup>2</sup> )	3 136,08
<b>Spolu pozemky (2 110,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>6 161,20</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>24 742,04</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>24 700,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťštyritisíc sedemsto Eur</b>	

Vo Veľkom Krtíši, dňa 01.03.2022

Ing. Novotný Marian  
znalec

## IV. PRÍLOHY

- DD 5-2022 zo dňa 9.2.2022
- LV č. 346 zo dňa 10.2.2022 2 x A4
- Katastrálna mapa zo dňa 10.2.2022
- Potvrdenie Obce Trenč zo dňa 20.1.2012
- Stavebné povolenie zo dňa 5.6.1990 4 x A4
- Situácia M 1:200
- Pôdorysy podlaží domu M 1:125 2 x A4