

**Znalec:** Ing.Lubomír Rajnoha, E.M.Šoltésovej č.40, 953 00 Zlaté Moravce, znalec Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností.  
číslo telefónu, mobil:0903427691  
e-mail:lrainoha@zoznam.sk  
znalec.rajnoha@gmail.com

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

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zo dňa 20.02.2018.

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 58/2018

**Vo veci:** Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stavby rod.domu s.č.132 na parc.KN č.518/1 s príslušenstvom a pozemkami parcela KN č.518/1, 518/2 a 518/3 nachádzajúce sa v k.ú. Lok, obec Lok k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

**Počet strán (z toho príloh):** ( )

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 4 x objednávateľ  
1 x znalec

**V Zlatých Moravciach dňa:** 8.03.2018.

# I. ÚVOD POSUDKU

**1.Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby rod.domu s.č.132 na parc.KN č.518/1 s príslušenstvom a pozemkami parcela KN č.518/1, 518/2 a 518/3 nachádzajúce sa v k.ú. Lok, obec Lok, okres Levice.

**2.Dátum vyžiadania znaleckého posudku:**20.02.2018.

**3.Dátum ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok:**27.02.2018.

**4.Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:**27.02.2018.

**5.Podklady na vypracovanie posudku :**

**a/ - dodané zadávateľom :**

Objednávka DUPOS dražobná, spol.s.r.o., Tamaškovičova č.17 na vyhotovenie zn.posudku na stavbu rod.domu s.č.132 na parc.KN č.518/1 s príslušenstvom a pozemkami parcela KN č.518/1, 518/2 a 518/3 nachádzajúce sa v k.ú. Lok, obec Lok k účelu dobrovoľnej dražby.

**Znalecký posudok č.153/2011 zo dňa 22.11.2011 vypracovaný Ing.Jozefom Homolom z ktorého sú všetky potrebné údaje detailne odpísané.**

**b/ - zabezpečené znalcom:**

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.398, k.ú Lok, vyhotovený cez katastrálny portál, zo dňa 26.02.2018.

Informatívna kópia z katastrálnej mapy, vyhotovená cez katastrálny portál, zo dňa 26 februára 2018.

**6.Použitý právny predpis :**

- Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007 Z.z, vyhlášky MS SR č.605/2008 Z.z., vyhlášky č.254/2010 z 18.mája 2010 ako i vyhlášky č.213/2017 Zz s účinnosťou od 1.9.2017.

**7.Ďalšie použité právne predpisy a literatúra :**

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

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

- Vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška MS SR č.500/2005 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška MS SR č.534/2008 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška MS SR č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

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

**8.Osobitné požiadavky zadávateľa:** žiadne.

**9.Účel znaleckého posudku :** zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností k prevodu vlastníckych práv.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a/ výber použitej metódy

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávacía metóda, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

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

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

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4.štvrtrok 2017 t.j. 2,404, ako najbližšie dostupný koeficient k 1. kvartálu roka 2018.

### b/ vlastnícke a evidenčné údaje

Predmetom posúdenia a zistenia všeobecnej hodnoty v posudku sú nehnuteľnosti zapísané na LV č.398-stavba rod.domu so s.č.132 na parc.KN č.518/1, nachádzajúca sa v kat. území Lok, obce Lok.

Príslušenstvo k hlavnej stavbe rodinného domu so s.č.132, tvorí i drobná stavba, studňa, ploty a vonkajšie úpravy.

Vlastníci predmetných nehnuteľností sú zapísaní na

LV č.398

Brezovský Daniel r. Brezovský, Ul.Michalská 2349/11, Hlohovec, PSČ 920 01, SR s podielom 1/1.

### c/ údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia

Obhliadka predmetnej nehnuteľnosti nebola vykonaná na tvare miesta dňa 27.02.2018- vlastník sa obhliadky nezúčastnil a pôvodný vlastníci ktorý v dome bývajú zn.obhliadku taktiež neumožnili.

Zameranie nebolo vykonané dňa 27.02.2018.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 27.02.2018 iba z exteriéru ulice.

### d/ porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľnosti so skutočným stavom

Znalec píše, že PD bola poskytnutá len na plynoinštaláciu s konštatovaním že je v súlade so skutočným stavom.

Skutočný stav zistil meraním a zakreslil ho do prízemnia výkresu plynoinštalácie.

### e/ aktuálne údaje z katastra nehnuteľností a porovnanie so skutočným stavom

podľa listu vlastníctva č.398, k.ú. Lok

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.518/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 114 m<sup>2</sup>

parc.č.5185/2 záhrady o výmere 1286 m<sup>2</sup>

parc.č.518/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 346 m<sup>2</sup>

**Stavby:** Rodinný dom s.č.132 na parc.č.518/1

### B. Vlastníci:

1 Brezovský Daniel r. Brezovský, Ul.Michalská 2349/11, Hlohovec, PSČ 920 01, SR

Dátum narodenia: 09.11.1981

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

**C. Ťarchy:****Por.č.:**

1 V-39/2012- záložné prav na úver poskytnutý Slovenskou sporiteľňou, a.s .....  
zmluvy zo dňa 04.01.2012, rozhodnutie .....  
stavbu : rodinný dom s.č.132 na C KM parc.č.518/1.

**Iné údaje:**

Bez zápisu.

**Poznámka :**

**Bez zápisu.**

Obhliadkou znalec konštatuje, že právna dokumentácia je v súlade so skutočným stavom čo sa týka stavby RD, avšak drobná stavba kôlne je zakreslená v KM bez zápisu v LV.

**f/ vymenovanie pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia :**

<b>Stavby</b>
Rodinný dom s.č.132 na parc. KN č.518/1
stavba kôlne na parc.KN č.518/1
Plot "A"odd. pozemok od ulice
Plot "B" v záhrade
Studňa
prípojka vody z verejného rozvodu
vodomerná šachta
kanalizačná prípojka
žumpa
prípojka zemného plynu
prípojka elektriny
chodník vo dvore
predložené schody
vonkajšie WC
prístrešok terasy
<b>Pozemky</b>
zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 518/1 (114 m <sup>2</sup> )
zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 518/3 (346 m <sup>2</sup> )
záhrady - parc. č. 518/2 (1 286 m <sup>2</sup> )

**g/ vymenovanie pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia : -****2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY****2.1 RODINNÉ DOMY****2.1.1 Rodinný dom s.č.132 na parc. KN č.518/1****POPIS STAVBY**

Predmetom ocenenia je stavba RD so s.č.132 na parc.č.518/1 so stavebnotechnickým stavom ako i popisom uvedeným v poskytnutom zn.posudku na str.6 a 7 s popisom 1.N.P.

Znalec vo svojom zn.posudku píše, že pôvodná stavba RD je z roku 1954 a prístavba je z roku 1980. Opotrebenie počíta s lineárnou metódou so stanovením zvýšenej životnosti na 110 rokov vzhľadom na realizovanú rekonštrukciu.

Vek pôvodnej stavby predmetného RD je potom k roku vypracovania zn. posudku 64 rokov.  $2018-1954=64$  rokov. Vek prístavby je vypočítaný k roku 1980 s vekom 38 rokov.  $2018-1980=38$  rokov.

Potvrdenie o veku stavby vydal OcÚ v Loku pod č.j.915/2011 zo dňa 14.11.2011 kde sa uvádza rok začatia užívania pôvodnej stavby, avšak vek prístavby nie je spomenutý.

Východisková hodnota (Vh) rodinného domu sa vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast. plocha v m<sup>2</sup> sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.1 Metodiky ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k IV. kvartálu roka 2017, t.j. 2,404 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

## POPIS PODLAŽÍ

### 1. Nadzemné podlažie

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskytnutého zn.posudku.

## 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. NP	1954	10,20*9,22	94,04	
1. NP	1980	2,39*4,15	9,92	
Spolu 1. NP			103,96	120/103,96=1,154

## 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	Dokon.	Výsled.
2	Základy			
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865	100	865,0
3	Podmurovka			
	3.2.b nepodpivničené - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	720	100	720,0
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	100	760,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535	100	535,0

12	<b>Klamiarske konštrukcie strechy</b>			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvodny, záveterné lišty	55	100	55,0
13	<b>Klamiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	100	260
17	<b>Dvere</b>			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	100	530,0
18	<b>Okná</b>			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	100	380,0
20	<b>Okenice a vonkajšie rolety</b>			
	20.2 plastové	105	100	105,0
22	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
25	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	<b>Rozvod vody</b>			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
31	<b>Inštalácia plynu</b>			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	<b>Spolu</b>	<b>7585</b>		<b>7585,0</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	<b>Zdroj teplej vody</b>			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
35	<b>Zdroj vykurovania</b>			
	35.2.c lokálne - plynové kachle (2 ks)	120	100	120,0
36	<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) (6 bm)	330	100	330,0
37	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	100	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
38	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	100	20,0
	38.4 ostatné (2 ks)	30	100	30,0
39	<b>Záchod</b>			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	100	35,0

<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
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
<b>42</b>	<b>Kozub</b>			
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280	100	280,0
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>			
	45.2 s poistkami (1 ks)	145	100	145,0
	<b>Spolu</b>	<b>1305</b>		<b>1305,0</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,404$   
 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	$(7585 + 1305 * 1,154)/30,1260$	301,76

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1954	64	46	110	58,18	41,82
1. NP - prístavba	1980	38	46	84	45,24	54,76

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. NP z roku 1954</b>		
Východisková hodnota	$301,76 \text{ €/m}^2 * 94,04 \text{ m}^2 * 2,404 * 0,95$	64 808,56
Technická hodnota	41,82% z 64 808,56	27 102,94
<b>1. NP - prístavba z roku 1980</b>		
Východisková hodnota	$301,76 \text{ €/m}^2 * 9,92 \text{ m}^2 * 2,404 * 0,95$	6 836,46
Technická hodnota	54,76% z 6 836,46	3 743,65

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	71 645,02	71 645,02	30 846,59
<b>Spolu</b>	<b>71 645,02</b>	<b>71 645,02</b>	<b>30 846,59</b>

Dokončenosť stavby:  $(71\,645,02\text{€} / 71\,645,02\text{€}) * 100\% = 100,00\%$

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 stavba kôlne na parc.KN č.518/1

**POPIS STAVBY**

Predmetom ocenenia je drobná dvojpodlažná stavba s pultovou strechou, slúžiaca ako šopa na uskladnenie vecí a potrieb s ďalším popisom v poskytnutom zn.posudku, ktorý tvorí prílohu môjho zn.posudku.

Vek stavby je spojený s rokom 1955, doklad o veku stavby nie je v prílohách a nie je znalcom ani spomenutý.

Vek stavby je potom k roku vypracovania zn.posudku 56 rokov.  $2018-1955=56$  rokov. Znalec určuje životnosť stavby na 80 rokov.

Východisková hodnota - (Vh) stavby prístrešku sa vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast.plocha v m<sup>2</sup> sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.1 Metodiky USI v Žiline.

Východiskovú hodnotu - (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,404 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

**POPIS PODLAŽÍ****1. Podzemné podlažie**

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskytnutého zn.posudku.

**1. Nadzemné podlažie**

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskytnutého zn.posudku.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 815 Objekty pozemné zvláštne  
**KS1:** 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy  
**KS 2:** 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. PP	1955	1,2*(1,50*2,50)	4,5	18/4,5=4,000
1. NP	1955	3,04*4,0	12,16	18/12,16=1,480

**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	Dokon.	Výsled.
1	<b>Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m</b>			
	1.2 bez zvislej izolácie	205	100	205,0
3	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>			
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830	100	830,0
4	<b>Stropy</b>			
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565	100	565,0
11	<b>Schodisko (podľa materiálu nástupnice)</b>			
	11.5 pieskovec, cementový poter	455	100	455,0
12	<b>Dvere</b>			



	<b>12.6 oceľové alebo drevené zvlakové</b>	<b>105</b>	<b>100</b>	<b>105,0</b>
	<b>Spolu</b>	<b>2160</b>		<b>2160,0</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

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

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	100	615,0
4	Stropy			
	4.5 podbitie krovu	150	100	150,0
	4.6 zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.	230	100	230,0
5	Krov			
	5.3 pultové	545	100	545,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295	100	295,0
8	Klmpiarske konštrukcie			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	100	100,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170	100	170,0
10	Vnútoraná úprava povrchov			
	10.2 vápenná hladká omietka	185	100	185,0
12	Dvere			
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150	100	150,0
13	Okná			
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80	100	80,0
14	Podlahy			
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185	100	185,0
18	Elektroinštalácia			
	18.4 len svetelná - poistky	190	100	190,0
	<b>Spolu</b>	<b>2895</b>		<b>2895,0</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

23	Kanalizácia			
	23.2 z kúpeľne, práčovne (1 ks)	45	100	45,0
24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania			
	24.1.c lokálne vykurovanie plynové kachle (GAMAT a pod.) (1 ks)	280	100	280,0
25	Vnútorané vybavenie			
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70	100	70,0
	<b>Spolu</b>	<b>395</b>		<b>395,0</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{CU} = 2,404$   
 $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	(2160 + 0 * 4,000)/30,1260	71,70
1. NP	(2895 + 395 * 1,480)/30,1260	115,50

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1955	63	17	80	78,75	21,25
1. NP	1955	63	17	80	78,75	21,25

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1955		
Východisková hodnota	71,70 €/m <sup>2</sup> *4,50 m <sup>2</sup> *2,404*0,95	736,87
Technická hodnota	21,25% z 736,87	156,58
1. NP z roku 1955		
Východisková hodnota	115,50 €/m <sup>2</sup> *12,16 m <sup>2</sup> *2,404*0,95	3 207,55
Technická hodnota	21,25% z 3 207,55	681,60

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	736,87	736,87	156,58
1. nadzemné podlažie	3 207,55	3 207,55	681,60
Spolu	3 944,42	3 944,42	838,18

Dokončenosť stavby: ( 3 944,42€ / 3 944,42€) \* 100 % = 100,00%

## 2.2.2 Plot "A" odd. pozemok od ulice

Predmetom ocenenia je plot s označením ako "A" v čele pozemku. Plot je zhotovený na bet. základových konštrukciách i s podmúrovkou a vrchnej konštrukcie zhotovenej z kovových stĺpkov a ku nim prichytených kovových vložiek s drôtenou výplňou. Celková dĺžka plotu je 26 m a s výškou výplne 1,30 m. V poskytnutom zn.posudku sa počíta výplň iba z dĺžky 21,50 m čo je chybové. Do plotu sú osadené plotové kovové vrátka a vráta s plechovou výplňou. Vek plotu je spojený s rokom 1965 a tak vek je k roku vypracovania zn. posudku je 53 rokov. 2018-1965= 53 rokov. Životnosť je určená na 60 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh)-vypočítam ako

-násobok dĺžky podmurovky a základov plotu v metroch s príslušnou hodnotou RÚ podľa prílohy č.6

-násobku pohľadovej plochy výplne plotu v m<sup>2</sup> s príslušnou hodnotou rozpočtového ukazovateľa podľa prílohy č.6

-pripočítaním hodnoty vrát a vrátok, podľa prílohy č.6.

Východiskovú hodnotu (Vh), upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,404 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky stavieb ÚSI ŽÚ v Žiline.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 2 Oplotenie

**KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	26,00m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	26,00m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	27,95m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	<b>Plotové vrátka:</b>			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 26 m  
 Pohľadová plocha výplne:  $21,50 \times 1,30 = 27,95 \text{ m}^2$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,404$   
 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 "A" odd. pozemok od ulice	1965	53	7	60	88,33	11,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(26,00\text{m} \times 53,98 \text{ €/m} + 27,95\text{m}^2 \times 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \times 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \times 134,44 \text{ €/ks}) \times 2,404 \times 0,95$	4 997,68
Technická hodnota	11,67 % z 4 997,68 €	583,23

**2.2.3 Plot "B" v záhrade**

Predmetom ocenenia je plot s označením písmenom "B". Stavebnotechnický popis je bližšie uvedený v poskytnutom zn.posudku tvoriaci prílohu môjho zn.posudku.

Vek plotu spájam s rokom 1976 a tak vek je k roku vypracovania zn. posudku 42 rokov.  $2018-1976=42$  rokov. Životnosť určujem na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh)-vypočítam ako

- násobok dĺžky podmurovky a základov plotu v metroch s príslušnou hodnotou RÚ podľa prílohy č.6
- násobku pohľadovej plochy výplne plotu v m<sup>2</sup> s príslušnou hodnotou rozpočtového ukazovateľa podľa prílohy č.6
- pripočítaním hodnoty vrát a vrátok, podľa prílohy č.6.

Východiskovú hodnotu (Vh), upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,404 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky stavieb ÚSI ŽÚ v Žiline.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie  
 KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	180,00m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 120 m  
 Pohľadová plocha výplne: 120\*1,5 = 180,00 m<sup>2</sup>  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,404$   
 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 "B" v záhrade	1976	42	8	50	84,00	16,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(180,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,404 * 0,95$	5 478,65
Technická hodnota	16,00 % z 5 478,65 €	876,58

**2.2.4 Studňa**

Studňa vŕtaná s priemerom 200 mm s umiestnením vo dvore v armatúrnej šachte s elektrickým čerpadlom s hĺbkou 8 m zhotovená z PVC rúr v roku 1980. Vek studne určujem k roku vypracovania zn. posudku určujem na 38 rokov. 2018-1980= 31 rokov. Životnosť studne je určená na 80 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) studne sa vypočíta podľa prílohy č.7.

Východisková hodnota (Vh) sa upravuje koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,404 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Typ: vŕtaná  
 Hĺbka: 8 m  
 Priemer: 200 mm  
 Počet elektrických čerpadiel: 1  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,404$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$   
 Rozpočtový ukazovateľ: 60,74 €/m

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1980	38	42	80	47,50	52,50

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(60,74 \text{ €/m} * 8\text{m} + 327,29 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 2,404 * 0,95$	1 857,21
Technická hodnota	52,50 % z 1 857,21 €	975,04

## 2.2.5 prípojka vody z verejného rozvodu

Predmetom ocenenia je prípojka vody z verejného rozvodu cez VŠ po dom z rúr PE DN 25, dĺžky 21 m, vybudovaná v roku 1980. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 38 rokov. 2018-1980= 38 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 50 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,404 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 21 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,404$

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

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody z verejného rozvodu	1980	38	12	50	76,00	24,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,404 * 0,95$	2 833,94
Technická hodnota	24,00 % z 2 833,94 €	680,15

## 2.2.6 vodomerná šachta

Predmetom ocenenia je betónová šachta s oceľovým poklopom, vybudovaná v roku 1980 a nachádza sa za ohradou na dvore. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1980. Vek k dátumu

vypracovania zn. posudku je potom 38 rokov.  $2018-1980=38$  rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 50 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,404 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

## ZATRIEDENIE STAVBY

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)  
**Položka:** 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1,1 \cdot 1,40 \cdot 1,3 = 2 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,404$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta	1980	38	12	50	76,00	24,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,404 \cdot 0,95$	1 161,40
Technická hodnota	24,00 % z 1 161,40 €	278,74

## 2.2.7 kanalizačná prípojka

Predmetom ocenenia je kanalizačná prípojka s odhadovanou dĺžkou 18 m z PVC potrubia s priemerom 110 mm vedúca od domu po žumpu. Vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1972. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 46 rokov.  $2018-1972=46$  rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 60 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,404 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

## ZATRIEDENIE STAVBY

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové  
**Položka:** 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 18 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,404$   
**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	1972	46	14	60	76,67	23,33

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,404 * 0,95$	723,10
Technická hodnota	23,33 % z 723,10 €	168,70

### 2.2.8 žumpa

Predmetom ocenenia je prefabrikovaná železobetónová žumpa z kruhových skruží o objeme 2,0 m<sup>3</sup> z roku 1972. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 46 rokov. 2018-1972= 46 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 60 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,404 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽŮ v Žiline.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové  
**Položka:** 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:**  $3,14 * 0,45 * 0,45 * 3,0 = 1,91 \text{ bm}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,404$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
žumpa	1972	46	14	60	76,67	23,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,91 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,404 * 0,95$	76,73
Technická hodnota	23,33 % z 76,73 €	17,90

**2.2.9 prípojka zemného plynu**

Predmetom ocenenia je prípojka zemného plynu cez regulátor tlaku s odmernými hodinami, po zaústenie do domu v dĺžke 12,0 m DN 40 mm, oceľová, vybudovaná v roku 1997. 2018-1997= 21 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 50 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,404 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)- 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 5. Plynovod (JKSO 827 5)  
**Bod:** 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 12 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,404$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka zemného plynu	1997	21	29	50	42,00	58,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 2,404 * 0,95$	418,48
Technická hodnota	58,00 % z 418,48 €	242,72

**2.2.10 prípojka elektriny**

Predmetom ocenenia je vzdušná káblková prípojka elektriny v dĺžke 14,0 m zo stípa po nástrešák až do rozvádzača po hodiny vybudovaná v roku 1980, avšak oceňuje ju ako zemnú. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 38 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 60 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,404 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.



**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$   
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 5,78 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 14 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,404$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka elektriny	1980	38	22	60	63,33	36,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 2,404 * 0,95$	307,90
Technická hodnota	$36,67 \% \text{ z } 307,90 \text{ €}$	112,91

**2.2.11 chodník vo dvore**

Predmetom ocenenia sú spevnené betónové plochy vybudované ako chodníky pred vstupom do domu vybudované v roku 1965. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 53 rokov. 2018-1965= 53 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 53 rokov vzhľadom k tomu že znalec určil životnosť na 50 rokov.

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

Východiskovú hodnou ( $V_h$ ) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien ( $k_{cú}$ ) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,404 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv ( $k_M$ )-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 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:**  $0,5*10,2+9*1+0,8*6+0,9*2+3,3*0,9 = 23,67 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,404$   
 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 [%]
chodník vo dvore	1965	53	0	53	100,00	0,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$23,67 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,404 * 0,95$	466,52
Technická hodnota	0,00 % z 466,52 €	0,00

## 2.2.12 predložené schody

Predmetom ocenenia sú vonkajšie predložené schody pred vstupom na železobetónovom základe. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1990. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 21 rokov. 2018-1990= 21 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 60 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien ( $k_{CU}$ ) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,404 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv ( $k_M$ )-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

## ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody  
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)  
 Bod: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $760/30,1260 = 25,23 \text{ €/bm}$  stupňa

Počet merných jednotiek:  $1,30*6 = 7,8 \text{ bm}$  stupňa

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,404$

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 [%]
predložené schody	1990	28	32	60	46,67	53,33

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,8 \text{ bm}$ stupňa * $25,23 \text{ €/bm}$ stupňa * $2,404 * 0,95$	449,44
Technická hodnota	53,33 % z 449,44 €	239,69

## 2.2.13 vonkajšie WC

Predmetom vonkajší WC za domom z hranolov a dosák, postavený nad žumpou s napojením do kanalizácie, vybudovaný v roku 1990. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 28 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 50 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,404 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 815 9 Vonkajší záchod  
**Kód KS:** 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 11. Vonkajší záchod (JKSO 815 9)  
**Bod:** 11.1. Drevený bez žumpy

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1200/30,1260 = 39,83 \text{ €/Ks}$   
**Počet merných jednotiek:** 1 Ks  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,404$   
**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 WC	1990	28	22	50	56,00	44,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 39,83 \text{ €/Ks} * 2,404 * 0,95$	90,96
Technická hodnota	44,00 % z 90,96 €	40,02

## 2.2.14 prístrešok terasy

Predmetom ocenenia je drevený prístrešok, tesárskej konštrukcie, nad terasou, za domom, pre zadným vstupom so stavebnotechnickým popisom uvedenom v poskytnutom zn.posudku. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2009. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 9 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 50 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,404 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

### 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:**  $4,5 \cdot 3,0 = 13,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,404$   
**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 [%]
prístrešok terasy	2009	9	41	50	18,00	82,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,404 \cdot 0,95$	3 193,20
Technická hodnota	82,00 % z 3 193,20 €	2 618,42

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.132 na parc. KN č.518/1	71 645,02	30 846,59
stavba kôlne na parc.KN č.518/1	3 944,42	838,18
Plot "A"odd. pozemok od ulice	4 997,68	583,23
Plot "B" v záhrade	5 478,65	876,58
Studňa	1 857,21	975,04
prípojka vody z verejného rozvodu	2 833,94	680,15
vodomerná šachta	1 161,40	278,74
kanalizačná prípojka	723,10	168,70
žumpa	76,73	17,90
prípojka zemného plynu	418,48	242,72
prípojka elektriny	307,90	112,91
chodník vo dvore	466,52	0,00
predložené schody	449,44	239,69
vonkajšie WC	90,96	40,02
prístrešok terasy	3 193,20	2 618,42
<b>Celkom:</b>	<b>97 644,65</b>	<b>38 518,87</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Stavba RD so s.č.132 sa nachádza v bežnej zástavbe IBV s vyhovujúcou dostupnosťou do centra obce na ulici Nová.

V širšom okolí domu je kompletná občianska vybavenosť, v obci je autobusová ako i vlaková stanica, taktiež MŠ a ZŠ. Obec má obecný úrad, kultúrny dom, zdravotné stredisko, obchody s ponukou potravinového a nepotravinového tovaru, poštu atď. Občianska vybavenosť zodpovedá obciam do 5000 obyvateľov so zriadeným zdravotným strediskom. Vzdialenosť do okresného mesta Levice je 12 km

Orientáciu obytných miestností určujem ako čiastočne vhodná a nevhodná. Dve izby sú so situovaním do SV strany a jedna je do JZ strany.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

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

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

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Pre ostatné obce, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v obci Lok, určujem koeficient predajnosti 0,45, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je priemerné rozpätie od 0,2-0,3 pre bytové budovy.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: **0,45**

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_I$	Výsledok $k_{PDI} * v_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	8	7,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				

	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,900	5	4,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,450	7	3,15
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,450	7	3,15
13	Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,450	10	4,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,450	8	3,60
15	Kvalita život. prost. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
16	Možnosť zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnúť.				
	bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosť ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	0,900	20	18,00
	Spolu			180	131,90

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 131,9 / 180$	0,733
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 38 518,87 \text{ €} * 0,733$	28 234,33 €

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

#### 3.2.1.2 zastavané plochy a nádvorcia

##### POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciacie, podľa vzťahu

$$VŠH_{\text{poz}} = M * VŠH_{\text{mj}}$$

kde

M - výmera pozemkov v m<sup>2</sup>

VŠH<sub>mj</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m<sup>2</sup>

$$VŠH_{\text{mj}} = V_{\text{Hmj}} * k_{\text{pd}} \text{ (Eur/m}^2\text{)},$$

kde

V<sub>Hmj</sub> - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

V<sub>Hmj</sub>

Eur/m<sup>2</sup>

g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov, kde patrí aj obec Lok

3, 32.-Euro

Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne v intraviláne obce Lok v bežnej zástavbe IBV s vyhovujúcou dostupnosťou do centra obce. V predmetnej lokalite je vybudovaný okrem elektriny, telefónu i plynovod, avšak kanalizačná rozvod chýba. Pozemky sú s kultúrou a s využitím ako zastavaná plocha a dvor. Na parc.č.518/1 je postavená stavba RD so s.č.132 ako i drobná stavba kôlne a parc.č.518/3 je dvorom.

k<sub>PD</sub> je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

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

-k <sub>s</sub> je koeficientom všeobecnej situácie	(0,70-2,0),
-k <sub>v</sub> je koeficient intenzity využitia	(0,50-2,0),
-k <sub>d</sub> je koeficient dopravných vzťahov	(0,80-1,20)
-k <sub>p</sub> je koeficient funkčného využitia územia	(0,80-2,0)
-k <sub>i</sub> je koeficient technickej infraštruktúry pozemku	(0,80-1,50)
-k <sub>z</sub> je koeficient zvyšujúcich faktorov	(1,0-3,0)
-k <sub>r</sub> je koeficient redukujúcich faktorov	(0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
518/1	zastavané plochy a nádvoría	114	114,00	1/1	114,00
518/3	zastavané plochy a nádvoría	346	346,00	1/1	346,00
Spolu výmera					460,00

Obec:

Lok

Východisková hodnota:

$$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k <sub>i</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k <sub>z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,75
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,00 * 1,30 * 1,75 * 1,00$	1,5470
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,5470$	5,14 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 460,00 \text{ m}^2 * 5,14 \text{ €/m}^2$	2 364,40 €

## VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parceta č. 518/1	$114,00 \text{ m}^2 * 5,14 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	585,96
parceta č. 518/3	$346,00 \text{ m}^2 * 5,14 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	1 778,44
Spolu		2 364,40

## 3.2.1.3 záhrady

## POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu

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

kde

M - výmera pozemkov v m<sup>2</sup>

V $\dot{S}$ H $_{mj}$  - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m<sup>2</sup>

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

kde

V $_{Hmj}$  - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

V $_{Hmj}$

Eur/m<sup>2</sup>

g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov, kde patrí aj obec Lok

3, 32.-Euro

Pozemok sa nachádza v rovinatom teréne v intraviláne obce Lok v bežnej zástavbe IBV so spolupôsobením s pozemkami na ktorom je postavená hlavná stavba RD so s.č. 132 ako i dvorom. V predmetnej lokalite je vybudovaný okrem elektriny, telefónu i plynovod, avšak kanalizačný rozvod chýba. Pozemok je s kultúrou a s využitím ako záhrada.

k $_{pd}$  je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

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

- k $_s$  je koeficientom všeobecnej situácie (0,70-2,0),
- k $_v$  je koeficient intenzity využitia (0,50-2,0),
- k $_d$  je koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)
- k $_p$  je koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,0)
- k $_i$  je koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)
- k $_z$  je koeficient povyšujúcich faktorov (1,0-3,0)
- k $_r$  je koeficient redukujuúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
518/2	záhrada	1286	1286,00	1/1	1286,00

Obec:

Lok

Východisková hodnota:

$$V_{H_{MJ}} = 3,32 \text{ €/m}^2$$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k $_s$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
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	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)	1,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,75
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,00 * 1,20 * 1,75 * 1,00$	1,4280
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,4280$	4,74 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,286,00 \text{ m}^2 * 4,74 \text{ €/m}^2$	6 095,64 €

# III. ZÁVER

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č.132 na parc. KN č.518/1		0,00	103,96	1
stavba kôlne na parc.KN č.518/1		0,00	12,16	2

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavané plochy a nádvoría	518/1	114,00
zastavané plochy a nádvoría	518/3	346,00
záhrady	518/2	1 286,00

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom s.č.132 na parc. KN č.518/1	22 610,55
stavba kôlne na parc.KN č.518/1	614,39
Plot "A"odd. pozemok od ulice	427,51
Plot "B" v záhrade	642,53
Studňa	714,70
prípojka vody z verejného rozvodu	498,55
vodomerná šachta	204,32
kanalizačná prípojka	123,66
žumpa	13,12
prípojka zemného plynu	177,91
prípojka elektriny	82,76
chodník vo dvore	0,00
predložené schody	175,69
vonkajšie WC	29,33
prístrešok terasy	1 919,30
<b>Pozemky</b>	
zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 518/1 (114 m <sup>2</sup> )	585,96
zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 518/3 (346 m <sup>2</sup> )	1 778,44
záhrady - parc. č. 518/2 (1 286 m <sup>2</sup> )	6 095,64
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>36 694,37</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>36 700,00</b>

Slovom: Tridsaťšesťtisícšedemsto Eur

## 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na výkon záložného práva banky formou dobrovoľnej dražby.

V Zlatých Moravciach dňa 8.3.2018

Ing. Rajnoha Ľubomír

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka DUPOS dražobná, spol.s.r.o., Tamaškovičova č.17 na vyhotovenie zn.posudku na stavbu rod.domu s.č.132 na parc.KN č.518/1 s príslušenstvom a pozemkami parcela KN č.518/1, 518/2 a 518/3 nachádzajúce sa v k.ú. Lok, obec Lok k účelu dobrovoľnej dražby.
- 2-3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.398, k.ú Lok, vyhotovený cez katastrálny portál, zo dňa 26.02.2018.
4. Informatívna kópia z katastrálnej mapy, vyhotovená cez katastrálny portál, zo dňa 26 februára 2018.
5. Potvrdenie o veku stavby vydané OcÚ v Loku.
- 6-20. Strany č.6-20 z poskytnutého znaleckého posudku.
21. Pôdorys prízemí z poskytnutého zn.posudku.
22. Pôdorys suterénu a prízemí kôlne.
23. Fotodokumentácia z poskytnutého zn.posudku.
24. Fotodokumentácia mnou vyhotovená iba z exteriéru ulice.

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 58/018 elektronického znaleckého denníka.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.58/2018.

Podpis znalca