

**Znalec:** Ing. Ľubomír Rajnoha, E.M. Šoltésovej č.40, 953 01 Zlaté Moravce  
**Evidenčné číslo:** 912898  
číslo telefónu, mobil:0903427691  
znalec.rajnoha@gmail.com

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

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka DD 42-2021 zo dňa 23.09.2021.

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 123/2021

**Vo veci :** Zistenia všeobecnej hodnoty stavby RD so s.č.555 na parc.č.1475/8 s príslušenstvom a pozemkami parc.KN č.1475/2, /4, /5, /6 a /8, katastrálneho územia Horný Ďur, obec Veľký Ďur k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

**Počet strán** (z toho príloh): 47(23)

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

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby RD so s.č.555 na parc.č.1475/8 s príslušenstvom a pozemkami parc.KN č.1475/2, /4, /5, /6 a /8, katastrálneho územia Horný Ďur, obec Veľký Ďur, okres Levice.

**2. Účel znaleckého posudku:** organizovanie dobrovoľnej dražby.

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok**

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):15.10.2021.

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 15.10.2021.

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

5.a) Dodané zadávateľom :

Objednávka z DUPOS spol s.r.o., Tamaškovičova 17, Trnava pod číslom DD 42-2021 zo dňa 23.09.2021.

ZP č. 253/2018 vypracovaný Ing. Vladislavom Pražmou zo dňa 05.10.2018.

Projektová dokumentácia nebola predložená.

**b) Podklady získané znalcom:**

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.875 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 14.10.2021, k.ú. Horný Ďur, obec Veľký Ďur.

Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 14. októbra 2021, k.ú. Horný Ďur, obec Veľký Ďur.

**6. Použité právne predpisy a literatúra:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

**7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**

**a) Definície pojmov**

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

#### **b) Definície použitých postupov**

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2021.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby 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:**

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Vzhľadom na skutočnosť, že hodnotené nehnuteľnosti neboli sprístupnené, ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané v zmysle § 12 ods.3 zákona č.527/2002 o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov ("ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii"). Z dôvodu neumožnenia vykonania obhliadky nie je možné určiť presné technické ani dispozičné riešenie ohodnocovaných nehnuteľností, rovnako ani ich užívaciú schopnosť.

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

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

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 2.štvrtrok 2021 t.j. 2,707, najbližšie dostupný koeficient k 4. kvartálu roka 2021.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

k<sub>PD</sub> – 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).

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

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

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH<sub>MJ</sub> – východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku

$k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciácie

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.875 v k. ú. Horný Ďur, obec Veľký Ďur. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.875, k.ú. Horný Ďur

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.1475/2 orná pôda o výmere 4327 m<sup>2</sup>

parc.č.1475/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 342 m<sup>2</sup>

parc.č.1475/5 orná pôda o výmere 180 m<sup>2</sup>

parc.č.1475/6 orná pôda o výmere 35 m<sup>2</sup>

parc.č.1475/8 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 118 m<sup>2</sup>

**Stavby:** Rodinný dom s.č.555 na parc.č.1475/8.

### B. Vlastníci:

1. BA Team Slovakia, s.r.o., Michalská 9, Bratislava, PSČ 811 03, SR

IČO: 46567747

Spoluvlastnícky podiel

1/1

### C. Ťarchy:

Por.č.:

1 V - 243/2019 - Zmluva o zriadenie záložného práva zo dňa 17.1.2018.....

Bratislava, IČO 00151653 na pozemky.....

súpisným číslom 55 na .....

### Iné údaje:

1 Zlúčenie LV 55, LV 876 s LV 875.-vz.32/2019.

### Poznámka :

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.10.2021, avšak bez prístupenia nehnuteľností. Vlastník sa obhliadky nezúčastnil.

Zameranie nebolo vykonané dňa 15.10.2021, resp. boli zmerané vonkajšie rozmery u drobnej stavby z pozemku susedov.

Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 15.10.2021 iba z exteriéru ulice a pozemkov od suseda.

### d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia nebola znalcovi poskytnutá a tak nemohla byť porovnaná so skutočným stavom.

Namerané hodnoty rozmerov stavby RD urobil znalec Ing.Pražma a zapísal ich do priložených pôdorysov prízemí a poschodia.

### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Obhliadkou bolo zistené, že právna dokumentácia je v súlade so zákresom v KM ako i zápisom stavby RD v LV.

Drobná stavba letnej kuchyne s hosp. časťou, však nie je zakreslená v KM a taktiež chýba zápis v LV.Znalec Ing. Pražma vo svojom ZP stavbu neuviedol.

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

Stavby
Rod.dom s.č.555 na parc.KN č.1475/8
Drobná stavba letnej kuchyne s hosp. časťou na parc.1475/5
Plot odd.pozemok čele pozemku
Vonkajšie úpravy
prípojka vody na pozemku parc.č.1475/4
kanalizačná prípojka na parc.č.1475/4

elektrická prípojka cez pozemok parc.č.1475/4
žumpa na pozemku parc.č.1475/4
<b>Spolu stavby</b>
<b>Pozemky</b>
orná pôda - parc. č. 1475/2 (4 327 m <sup>2</sup> )
orná pôda - parc. č. 1475/5 (180 m <sup>2</sup> )
orná pôda - parc. č. 1475/6 (35 m <sup>2</sup> )
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1475/4 (342 m <sup>2</sup> )
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1475/8 (118 m <sup>2</sup> )
<b>Spolu pozemky (5 002,00 m<sup>2</sup>)</b>

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

Stavby:-

Pozemky:-

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rod.dom s.č.555 na parc.KN č.1475/8

##### POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je samostatne stojaca stavba RD so s.č. 555 s vytvoreným prízemím ako i s poschodím postavená na parc. č.1475/8 s obmedzeným prístupom cez prístupovú parcelu č.1475/4 ktorej šírka je necelých 5 m s umiestnenou žumpou v čele pozemku. Obmedzený prístup je potom i na dvorné a záhradné parcely vzhľadom na ich šírku. Do priestoru záhrady je taktiež možný prístup iba pešo.

**Stavebnotechnický popis: JKSO: 803 611, KS: 111 0 jednotlivých podlaží je odpísaný z poskytnutého ZP.**

**Dispozičné riešenie prízemia jednotlivých podlaží je nasledovné.**

1.N.P- prízemie

Dispozične pozostáva z 3-och izieb, zádveria, chodby so schodiskom do poschodia,kúpelne, kuchyne a komory.

2.N.P- poschodie

Dispozične pozostáva z 3-och izieb,chodby s priestorom schodiska, kúpeln, samostatného WC, kuchyne, komory ako i lóžzie.

Objednávateľ zn. posudku mi predložil potvrdenie o veku stavby vydané obcou Veľký Ďur pod č.j. 27/2018 zo dňa 2.okt.2018 kde sa spája vek stavby s rokom 1985. Vek stavby určujem potom k roku vypracovania ZP 36 rokov. 2021-1985= 36 rokov.

V obvodom murive a v základových konštrukciách nie je vidieť deštrukčné zmeny, ktoré by mohli ohroziť životnosť stavby rodinného domu a ani znalec vo svojom ZP ich neuvádza. Stavba RD je však dlhšiu dobu neobývaná pravdepodobne bez údržby ktorú však neviem detailne posúdiť. Na lodžiu chýba časť výplne z dreva.

Na základe týchto skutočností pri opotrebení uvažujem s predpokladanou životnosťou 100 rokov.

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 USI v Žiline.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k II. kvartálu roka 2021, t.j. 2,707 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky USI ŽÚ v Žiline.

##### POPIS PODLAŽÍ

###### 1. Nadzemné podlažie

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskyt. ZP až na zmeny ktoré bolo potrebné urobiť a to nasledovne u krovnej konštrukcie ktorá je sedlová, krytiny strechy ktorá je z vlnitých eternitových dosiek, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu bez snehových zachytávačov, taktiež ÚK s plechovými radiátormi je omylom zaradená položka. Chýba položka elektrický rozvádzač s ističmi ktorú dopĺňam.

## 2. Nadzemné podlažie

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskyt. ZP.

### 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	1985	11,63*9,78+1,48*3,35	118,7	120/118,7=1,011
2. NP	1985	11,63*9,78	113,74	120/113,74=1,055

### 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</b>	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
<b>8</b>	<b>Krovy</b>	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465
<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>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>	

	16.4 PVC, guma	180
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>	
	19.3 kovové	300
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.1 svetelná, motorická	280
<b>27</b>	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	80
<b>29</b>	<b>Bleskozvod</b>	
	- vyskytujúca sa položka	155
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	<b>Spolu</b>	<b>8135</b>

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
<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.a lokálne - elektrické konvektory (4 ks)	140
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>	
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
<b>39</b>	<b>Záchod</b>	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	<b>Spolu</b>	<b>785</b>

## 2. NADZEMNÉ PODLAŽIE



Bod	Položka	Hodnota
4	<b>Murivo</b>	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrné)	625
7	<b>Stropy</b>	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	<b>Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	<b>Dvere</b>	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	<b>Okná</b>	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	<b>Okenné žalúzie</b>	
	19.3 kovové	300
22	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
25	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.1 svetelná, motorická	280
27	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	<b>Rozvod vody</b>	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	<b>Spolu</b>	<b>5365</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
34	<b>Zdroj teplej vody</b>	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	<b>Zdroj vykurovania</b>	
	35.2.a lokálne - elektrické konvektory (4 ks)	140
37	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	<b>Záchod</b>	

	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
<b>41</b>	<b>Balkón</b>	
	41.2 výmery do 5 m <sup>2</sup> (1 ks)	105
	<b>Spolu</b>	<b>535</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
 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	$(8135 + 785 * 1,011)/30,1260$	296,38
2. NP	$(5365 + 535 * 1,055)/30,1260$	196,82

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1985	36	64	100	36,00	64,00
2. NP	1985	36	64	100	36,00	64,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. NP z roku 1985</b>		
Východisková hodnota	$296,38 \text{ €/m}^2 * 118,70 \text{ m}^2 * 2,707 * 0,95$	90 471,43
Technická hodnota	64,00% z 90 471,43	57 901,72
<b>2. NP z roku 1985</b>		
Východisková hodnota	$196,82 \text{ €/m}^2 * 113,74 \text{ m}^2 * 2,707 * 0,95$	57 569,75
Technická hodnota	64,00% z 57 569,75	36 844,64

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	90 471,43	57 901,72
2. nadzemné podlažie	57 569,75	36 844,64
<b>Spolu</b>	<b>148 041,18</b>	<b>94 746,36</b>

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Drobná stavba letnej kuchyne s hosp. časťou na parc.1475/5

#### POPIS STAVBY

Stavba letnej kuchyne s hospodárskou časťou je postavená v časti dvora na parc.KN č.1475/5. Konštrukčne je stavba zhotovená so stavebnotechnickým popisom v časti prízemnia uvedenom s nedokončenosťou u vonkajšej omietky v chrbte stavby.

Dispozične riešenie stavby dom nezistil, avšak je viditeľné, že stavba pozostáva z časti letnej kuchyne ktorá je prevažujúca ako i z hospodárskej časti. Doklad o veku stavby mi nebol poskytnutý a znalec vo svojom ZP stavbu neuvádza. Vek stavby spájam s rokom realizácie stavby stavy RD a to s rokom 1985.

Stavba je bez deštrukčných zmien v základových a v nosných konštrukciách. Údržbu stavby určujem ako primeraná veku a kvalite vyhotovenia stavby. Životnosť stavby vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie, ako i údržbu určujem na 80 rokov.

Východisková hodnota (Vh) stavby 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.3 Metodiky ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k II. kvartálu roka 2021, ako najbližšie dostupný koeficient k 4.kvartálu roka 2021 je 2,707 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

## POPIS PODLAŽÍ

### 1. Nadzemné podlažie

Technické riešenie:

#### 1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové, podmurovka betónová;
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov- pálená tehla i siporex s hrúbkou do 30 cm.
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové, keramické;
- Strecha - krytina na plochých strechách - z asfaltových privarovaných pásov
- Úpravy vonkajších povrchov - brizolit, avšak v chrbte stavby omietka chýba a tak u danej položky uvažujem so 75% nou dokončenosťou;
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - okná - zdvojené a ostatné s dvojrstvovým zasklením
- Podlahy - uvažujem dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty;

## ZATRIEDENIE STAVBY

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

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1985	3,48*5,75+3,73*4,08	35,23	18/35,23=0,511

## 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	Dokonč. [%]	Výsled.
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>			
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845	100	845,0
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>			
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255	100	1255,0
<b>4</b>	<b>Stropy</b>			
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565	100	565,0
<b>7</b>	<b>Krytina na plochých strechách</b>			

	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415	100	415,0
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>			
	9.1 brizolit	480	100	480,0
<b>10</b>	<b>Vnútrotná úprava povrchov</b>			
	10.2 vápenná hladká omietka	185	100	185,0
<b>13</b>	<b>Okná</b>			
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80	100	80,0
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>			
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185	100	185,0
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>			
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215	100	215,0
	<b>Spolu</b>	<b>4225</b>		<b>4225,0</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$

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	$(4225 + 0 * 0,511)/30,1260$	140,24

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1985	36	44	80	45,00	55,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$140,24 \text{ €/m}^2 * 35,23 \text{ m}^2 * 2,707 * 0,95$	12 705,64
Technická hodnota	55,00% z 12 705,64	6 988,10

Dokončenosť stavby:  $(12\,705,64\text{€} / 12\,705,64\text{€}) * 100\% = 100,00\%$

## 2.2.2 Plot odd.pozemok čele pozemku

Predmetom ocenenia je plot odd. pozemok v jeho čele kde je potrebné vytvoriť skutočný vstup na pozemok. Plot je zhotovený na bet. základoch i s podmúrovkou a vrchnej kovovej rámovej konštrukcie s drôtenou výplňou. Dĺžka plotu je 5 m. Pohľadová plocha bude 6,25 m<sup>2</sup>.

Vek plotu určujem odhadom na 50 rokov. 2021-1971= 50 rokov. Životnosť určujem vzhľadom na technický stav na 55 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

-prípočítaním 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 2,707 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky 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	5,00m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	5,00m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	6,25m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m

**Dĺžka plotu:** 5 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 5\*1,25 = 6,25 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,707$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot odd.pozemok čele pozemku	1971	50	5	55	90,91	9,09

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(5,00m * 53,98 €/m + 6,25m^2 * 14,44 €/m^2) * 2,707 * 0,95$	926,18
Technická hodnota	9,09 % z 926,18 €	84,19

## 2.2.3 prípojka vody na pozemku parc.č.1475/4

Predmetom ocenenia je prípojka vody s odpísanou dĺžkou 40,80 m s napojením na verejný rozvod. Uvažované je, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1985. 2021-1985=36 rokov. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je 36 rokov. Predpokladaná životnosť je určená 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 (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,707 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 navŕtavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 1780/30,1260 = 59,09 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 40,80 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,707$   
**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 na pozemku parc.č.1475/4	1985	36	24	60	60,00	40,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$40,8 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,707 * 0,95$	6 199,92
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 6 199,92 \text{ €}$	2 479,97

### 2.2.4 kanalizačná prípojka na parc.č.1475/4

Predmetom ocenenia je kanalizačná prípojka vedúca z domu do žumpy s odpísanou dĺžkou 35 m zhotovená z kameninového potrubia s priemerom 150 mm. Uvažované je, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1985. 2021-1985= 36 rokov. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je 36 rokov. Predpokladaná životnosť je určená 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 (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,707 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:** 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové  
**Položka:** 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 1060/30,1260 = 35,19 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 35 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,707$   
**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 na parc.č.1475/4	1985	36	24	60	60,00	40,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,707 * 0,95$	3 167,37
Technická hodnota	40,00 % z 3 167,37 €	1 266,95

**2.2.5 elektrická prípojka cez pozemok parc.č.1475/4**

Predmetom ocenenia je elektrická zemná prípojka vedúca z uličného rozvodu s meraním v oplotenie s dĺžkou 41 m. V ZP je nesprávne uvedená vzdušná prípojka. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1985. 2021-1985= 36 rokov. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je 36 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 60 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 (k<sub>CU</sub>) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,707 a koeficientom vyjadrujúci územný vplyv (k<sub>M</sub>) - 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.j) káblová prípojka zemná Al 4\*16 mm\*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$   
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 8,86 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 41 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k<sub>CU</sub> = 2,707  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k<sub>M</sub> = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
elektrická prípojka cez pozemok parc.č.1475/4	1985	36	24	60	60,00	40,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$41 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,707 * 0,95$	1 557,31
Technická hodnota	40,00 % z 1 557,31 €	622,92

**2.2.6 žumpa na pozemku parc.č.1475/4**

Predmetom ocenenia je betónová žumpa s odpísanou kubatúrou 11,56 m<sup>3</sup>.o.p. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1985. 2018-1985= 36 rokov. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je 36 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 60 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 2,707 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: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $2,55 \cdot 2,45 \cdot 1,85 = 11,56 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 2,707$   
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 na pozemku parc.č.1475/4	1985	36	24	60	60,00	40,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11,56 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,707 \cdot 0,95$	3 207,09
Technická hodnota	40,00 % z 3 207,09 €	1 282,84

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rod.dom s.č.555 na parc.KN č.1475/8	148 041,18	94 746,36
Drobná stavba letnej kuchyne s hosp. časťou na parc.1475/5	12 705,64	6 988,10
Plot odd.pozemok čele pozemku	926,18	84,19
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
prípojka vody na pozemku parc.č.1475/4	6 199,92	2 479,97
kanalizačná prípojka na parc.č.1475/4	3 167,37	1 266,95
elektrická prípojka cez pozemok parc.č.1475/4	1 557,31	622,92
žumpa na pozemku parc.č.1475/4	3 207,09	1 282,84
<b>Celkom:</b>	<b>175 804,69</b>	<b>107 471,33</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Stavba rod. domu so s.č.555 sa nachádza v obci Veľký Ďur, k.ú.Horný Ďur skôr v okrajovej polohe na ulici Mochovskej, avšak s vyhovujúcou polohou do centra, vzhľadom na dispozíciu obce a tak polohu určujem o stupeň vyššie ako bežnú.



Obec je s počtom obyvateľov do 5000 a je vzdialená od okresného mesta Levice 12 km. Dopravné spojenie je autobusovou, pričom čas jazdy je približne 12-15 min.

Občianska vybavenosť obce zodpovedá ostatným obciam. Obec je s obecným úradom, kultúrnym domom, MŠ, poštou, pohostinstvom, obchodom s potravinami a s rozličným tovarom a so základnými službami obyvateľstvu, ako i s zdravotnými strediskom a lekárnou. Orientáciu obytných miestnosti určujem do JZ strany ako prevažujúcu.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

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

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

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Pre ostatné obce, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na polohu nehnuteľnosti vo Veľkom Ďure určujem koeficient predajnosti 0,35, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je priemerné rozpätie pre bytové budovy od 0,2-0,3.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. Triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

#### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDi</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDi</sub> *v <sub>i</sub>
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,350	13	4,55
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,700	8	5,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	7,35
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,700	10	7,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,700	9	6,30
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,700	6	4,20

	priemerná hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	II.	0,700	5	3,50
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	1,050	6	6,30
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	III.	0,350	7	2,45
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	IV.	0,193	7	1,35
	železnica, alebo autobus				
13	<b>Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>	III.	0,350	10	3,50
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	<b>Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	III.	0,350	8	2,80
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	0,700	9	6,30
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>	III.	0,350	8	2,80
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	V.	0,035	7	0,25
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,035	4	0,14
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	<b>Názor znalca</b>	II.	0,700	20	14,00
	dobrá nehnuteľnosť				
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>101,49</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 101,49 / 180$	0,564
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 107 471,33 \text{ €} * 0,564$	<b>60 613,83 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 orná pôda

##### 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 Euro/m<sup>2</sup>

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

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>

Euro/m<sup>2</sup>

g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov, kde patrí aj obec Veľký Ďur  
Euro

3,32.-

Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne v intraviláne obce Veľký Ďur, kataster Horný Ďur v IBV skôr na okraji obce avšak vzhľadom na dispozíciu obce túto určujem o stupeň vyššie. Kultúra pozemkov je orná pôda s využitím ako záhrady, avšak na parc.č.1475/5 je postavená stavba letnej kuchyne s hosp. časťou.

V predmetnej lokalite sú vybudované z inžinierskych sietí, voda, plyn ako i elektrické a telefónne rozvody.

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	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1475/2	orná pôda	4327,00	1/1	4327,00
1475/5	orná pôda	180,00	1/1	180,00
1475/6	orná pôda	35,00	1/1	35,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>4 542,00</b>

Obec:

Veľký Ďur

Východisková hodnota:

V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> = 3,32 €/m<sup>2</sup>

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	1,05
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>p</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
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	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,15
k <sub>r</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,05 * 0,85 * 1,10 * 1,30 * 2,15 * 1,00$	2,1952
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{H}_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,1952$	<b>7,29 €/m<sup>2</sup></b>

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1475/2	4 327,00 m <sup>2</sup> * 7,29 €/m <sup>2</sup> * 1/1	31 543,83
parcela č. 1475/5	180,00 m <sup>2</sup> * 7,29 €/m <sup>2</sup> * 1/1	1 312,20
parcela č. 1475/6	35,00 m <sup>2</sup> * 7,29 €/m <sup>2</sup> * 1/1	255,15
<b>Spolu</b>		<b>33 111,18</b>

## 3.2.1.2 zastavaná plocha a nádvorie

## POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu

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

kde

M-výmera pozemkov v m<sup>2</sup>

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

$$V\dot{S}H_{mj} - VH_{mj} * kpd \text{ (Euro/m}^2\text{)},$$

kde

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

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

VH $_{mj}$

Euro/m<sup>2</sup>

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

3,32.-

Euro

Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne v intraviláne obce Veľký Ďur, kataster Horný Ďur v IBV skôr na okraji obce, avšak vzhľadom na dispozíciu obce túto určujem o stupeň vyššie. Kultúra pozemkov je zastavaná plocha a dvor. Na parc.č.1475/8 je postavená stavba RD so s.č.555 a parc.č.1475/4 je prístupovou cestou v šírke do 5 m.

V predmetnej lokalite sú vybudované z inžinierskych sietí, voda, plyn ako i elektrické a telefónne rozvody.

kpd je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

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

-ks je koeficientom všeobecnej situácie	(0,70-2,0),
-kv je koeficient intenzity využitia	(0,50-2,0),
-kd je koeficient dopravných vzťahov	(0,80-1,20)
-kp je koeficient funkčného využitia územia	(0,80-2,0)
-ki je koeficient technickej infraštruktúry pozemku	(0,80-1,50)
-kz je koeficient povyšujúcich faktorov	(1,0-3,0)
-kr je koeficient redukujuúcich faktorov	(0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1475/4	zastavaná plocha a nádvorie	342,00	1/1	342,00
1475/8	zastavaná plocha a nádvorie	118,00	1/1	118,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>460,00</b>

Obec:

Veľký Ďur

Východisková hodnota:

VH $_{MJ}$  = 3,32 €/m<sup>2</sup>

Označenie koeficientu	a názov	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient situácie	všeobecnej	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	1,05
$k_D$ 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)	1,30
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,15
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,05 * 0,85 * 1,10 * 1,30 * 2,15 * 1,00$	2,1952
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,1952$	<b>7,29 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1475/4	$342,00 \text{ m}^2 * 7,29 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 493,18
parcela č. 1475/8	$118,00 \text{ m}^2 * 7,29 \text{ €/m}^2 * 1/1$	860,22
<b>Spolu</b>		<b>3 353,40</b>

# III. ZÁVER

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rod.dom s.č.555 na parc.KN č.1475/8		0,00	118,70	2
Drobná stavba letnej kuchyne s hosp. časťou na parc.1475/5		0,00	35,23	1

### Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
orná pôda	1475/2	4 327,00
orná pôda	1475/5	180,00
orná pôda	1475/6	35,00
zastavaná plocha a nádvorie	1475/4	342,00
zastavaná plocha a nádvorie	1475/8	118,00

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rod.dom s.č.555 na parc.KN č.1475/8	53 436,95
Drobná stavba letnej kuchyne s hosp. časťou na parc.1475/5	3 941,29
Plot odd.pozemok čele pozemku	47,48
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
prípojka vody na pozemku parc.č.1475/4	1 398,70
kanalizačná prípojka na parc.č.1475/4	714,56
elektrická prípojka cez pozemok parc.č.1475/4	351,33
žumpa na pozemku parc.č.1475/4	723,52
<b>Spolu stavby</b>	<b>60 613,83</b>
<b>Pozemky</b>	
orná pôda - parc. č. 1475/2 (4 327 m <sup>2</sup> )	31 543,83
orná pôda - parc. č. 1475/5 (180 m <sup>2</sup> )	1 312,20
orná pôda - parc. č. 1475/6 (35 m <sup>2</sup> )	255,15
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1475/4 (342 m <sup>2</sup> )	2 493,18
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1475/8 (118 m <sup>2</sup> )	860,22
<b>Spolu pozemky (5 002,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>36 464,58</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>97 078,41</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>97 100,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatšedemtisícsto Eur</b>	

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na záložné právo banky s jeho výkonom cez dobrovoľnú dražbu.

V ZI.Moravciach, dňa 17.10.2021

Ing. Rajnoha Ľubomír

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka z DUPOS spol. s.r.o., Tamaškovičova 17, Trnava pod číslom DD 42-2021 zo dňa 23.09.2021. ZP č. 253/2018 vypracovaný Ing. Vladislavom Pražmom zo dňa 05.10.2018.
- 2-3. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.875 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 14.10.2021, k.ú. Horný Ďur, obec Veľký Ďur.
4. Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 14. októbra 2021, k.ú.Horný Ďur, obec Veľký Ďur.
- 5-17. Strany č.3-15 zo ZP č.233/2018.
18. Potvrdenie o veku stavby vydané obcou V.Ďur podč.j. 27/2018 zo dňa 2.okt.2018.
19. Pôdorys prízemnia z poskyt.ZP
20. Pôdorys poschodia z poskyt.ZP.
- 21-22. Fotodokumentácia z poskyt. ZP.
23. Fotodokumentácia urobená z ext. ulice a dvora od suseda.

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 123/2021.

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

Podpis znalca