

**Znalec:** Ing.Ľubomír Rajnoha  
**Evidenčné číslo:** 912898

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

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka DD 50-2022 zo dňa 25.07.2022.

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 95/2022

**Vo veci :** Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - stavby rod. domu s.č.489 nachádzajúci sa na parcele KN č.1713/10 s príslušenstvom a pozemkami parc.KN č.1713/8 a 1713/10, katastrálneho územia Michalová, obec Michalová k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

**Počet strán (z toho príloh):** 64(38)

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

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby rod. domu s.č.489 nachádzajúci sa na parcele KN č.1713/10 s príslušenstvom a pozemkami parc.KN č.1713/8 a 1713/10, katastrálneho územia Michalová, obec Michalová, okres Brezno.

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

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

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):16.08.2022 iba z exteriéru, avšak odpísaný z poskyt. ZP č. 5/2012 zo dňa 23.01.2012 vypracovaný Ing. Hadadovou .

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 16.08.2022.

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

5.a) Dodané zadávateľom :

Objednávka DUPOS spol s.r.o. o, DD 50-2022 zo dňa 25.07.2022 o vypracovanie zn.posudku na stavbu rod. domu s.č.489 nachádzajúci sa na parcele KN č.1713/10 s príslušenstvom a pozemkami parc.KN č.1713/8 a 1713/10, katastrálneho územia Michalová, obec Michalová k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Znalecký posudok č.05/2012 vyhotovený Ing.Božemou Hadadovou zo dňa 23.01.2012 s prílohami ktoré tvoria i prílohu môjho zn. posudku.

ZP č.51/2021 vypracovaný Ing. Petrom Makónim zo dňa 13.04.2021- odpísaný z môjho ZP č.165/2019.

ZP č.165/2019 vypracovaný Ing.Ľubomírom Rajnohom zo dňa 2.11.2019.

Projektová dokumentácia nebola predložená, avšak Ing. Hadadová píše o PD ktorá nesúhlasí so skutočnosťou.

**b) Podklady získané znalcom:**

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.660 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 28.08.2022, k.ú. Michalová, obec Michalová.

Kópia katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 15.8.2022, k.ú.Michalová, obec Michalová.

**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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

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

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2022.

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 2022 t.j. 3,176, najbližšie dostupný koeficient k 3. kvartálu roka 2022.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

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

#### 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),

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

K<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciácie

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.660 v k. ú.Michalová, obec Michalová. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.660, k.ú. Michalová

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.1713/8 trvalý trávny porast o výmere 930 m<sup>2</sup>

parc.č.1713/10 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 132 m<sup>2</sup>

**Stavby:** rodinný dom s.č.489 na parc.č.1713/10

**B. Vlastníci:**

2.

Spoluvlastnícky podiel

1/1

**C. Ťarchy:**

Vlastník poradové číslo 2 Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva .....  
prospech DPS financial consulting, s.r.o., Zamaškovičova 17, .....  
na zabezpečenie pohľadávky .....  
rod.domu s.č.489 na parc.C-KN č.1716/10.

Vlastník poradové číslo 2 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného .....  
nehnutelnosti : parc.C-KN č.1713/8, ....  
(JUDr.Michal Holčík, Nám.....

Vlastník poradové číslo 2 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie .....  
652/19 zo dňa 21.01.2020 na nehnuteľnosti:.....  
489 na parc.C-KN č.1716/10.(Súdny exekútor, .....  
28.1.2020, Z-274/2020.

Vlastník poradové číslo 2 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného EX 199EX 380/22.....  
nehnutelnosti : parc.C-KN č.1713/8, ....  
(JUDr.J=an Debnár, Krné 84, Detva), zapísané 13.6.2022, Z-2079/2022.

**Iné údaje:**

Bez zápisu.

**Poznámky :**

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech DPS financial.....  
Zamaškovičova 17, 917 01 Trnava.....  
dražbe.

Upovedomenie o spôsobe vykonani exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX  
199 EX 652/19 zo dňa 21.01.2020 na .....  
dom s.č.489 na parc.C - KN č.1716/10. (Súdny exekútor.....  
P-29/2020.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením nebola vykonaná v dňoch 16.08.2022 pre nespriístupnenie nehnuteľnosti vlastníčkou.

Zameranie nebolo vykonané dňa 16.08.2022.

Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 16.08.2022 iba z exteriéru ulice.

**d) Technická dokumentácia:**

Technická dokumentácia bola znalkyni poskytnutá, avšak píše že táto nie je zhodná so skutočným stavom. Skutočný stav znalkyňa zakreslila a tvorí prílohu i môjho zn.posudku.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Obhliadkou bolo zistené, že právna dokumentácia je v súlade so zákresom v KM ako i so zápisom v LV čo sa týka stavby RD tak konštatuje vo svojom znaleckom posudku znalkyňa. Stavba pozostáva z dvoch bytových jednotiek a je rodinným domom.

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

<b>Stavby</b>
<b>Rodinný dom s.č.489 na parc. KN č.1713/10</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>
kanalizačná prípojka
ČOV
vodomerná šachta
prípojka vody
prípojka elektriny
odvodnenie pozemku
prístrešok na garážovanie
Altánok
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>
<b>Spolu stavby</b>
<b>Pozemky</b>
trvalý trávny porast - parc. č. 1713/8 (930 m <sup>2</sup> )
zastavané plochy a nádvorie - parc. č. 1713/10 (132 m <sup>2</sup> )
<b>Spolu pozemky (1 062,00 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 Rodinný dom s.č.489 na parc. KN č.1713/10

##### POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je samostatne stojaca stavba rodinného domu so s.č.489 na parc.KN č.1713/10 nachádzajúca sa v k.ú Michalová, obec Michalová. Stavba je s vytvoreným prízemím i podkrovím. V prízemí je dispozične riešená s dvomi samostatnými vchodmi.

Vo vchode č.1 sú 2 izby, kuchyňa a sociálna časť a vo vchode č.2 na prízemí je 1 izba, chodba, kuchyňa, komora sociálna časť a schodisko do podkrovia.

Podkrovie je prístupné iba z vchodu č.2 a je s dispozíciou chodby so schodiskom, s pracovňou, kúpeľňou a 3 mi izbami.

**Stavebnotechnický popis: JKSO: 803 611, KS: 111 0** je bližšie uvedený v popise jednotlivých podlaží na str. 7 až 10 v poskytnutom zn.posudku ktorý tvorí prílohu môjho zn. posudku.

**Dispozičné riešenie podlaží je nasledovné.**

##### 1. N.P-prízemie

Dispozičné riešenie pozostáva z 3-och izieb, dvoch kuchýň, dvoch kúpeľní, 2-och chodieb, 2-och kúpeľní a z komory ako i schodiska vedúceho do podkrovia. Jedna z kúpeľní je i s osadeným WC a druhá je s vytvoreným samostatným WC.

##### 2. N.P-podkrovie

Dispozičné riešenie pozostáva z 3-och izieb, chodby s priestorom schodiska, priestoru pracovne s umiestnením v chodbe, kúpeľne a šatníka.

Vek stavby RD je určený na základe vyjadrenia znalkyne v poskytnutom zn.posudku že stavba je užívania schopná v roku 2009. Stavebné povolenie na predmetnú stavbu bolo vydané pod. č.j.395/2006 zo dňa 8.04.2004 s termínom ukončenia stavby 03/2006. Termín dokončenia stavby však bol predĺžený rozhodnutím č.167/2006 zo dňa 22.05.2006 do termínu 12/2009. Ďalšie povolenie zmeny stavby pred jej dokončením nebolo vydané. za termín dokončenia stavby je uvažovaný rok 2009 kedy sa stavba i na základe vyjadrenia vlastníkov začala užívať tak píše i znalkyňa vo svojom zn. posudku.

Mimoriadne deštrukčne zmeny v nosných konštrukciách stavby nie sú viditeľné a taktiež znalkyňa vo svojom posudku sa k nim nevyjadruje. Na základe technického stavu ako i konštrukčného vyhotovenia uvažujem s predpokladanou životnosťou stavby na 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 2022, t.j. 3,176 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 i s vyjadreným percentom dokončenosti.

### 1. Podkrovie

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskytnutého zn.posudku i s vyjadreným percentom dokončenosti.

## 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	2009	11,03*12	132,36	120/132,36=0,907
1. Podkrovie	2009	11,03*11	121,33	120/121,33=0,989

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
<b>2</b>	<b>Základy</b>			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>			
	3.2.c nepodpivničené - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	360	100	360,0
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0

<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšťou hladené	400	100	400,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
<b>8</b>	<b>Krovy</b>			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>			
	10.6.c lepenkové lepenkový šindel'	955	100	955,0
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>			
	12.1.b z medeného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	210	20	42,0
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.1 z medeného plechu	45	20	9,0
<b>15</b>	<b>Obklady fasád</b>			
	15.1.e obklady keramické, obklady drevom nad 2/3	460	100	460
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	100	200,0
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	100	530,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>			
	19.3 kovové	300	40	120,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.2.a podlahové elektrické	560	100	560,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
<b>26</b>	<b>Domáci telefón (rozvod pod omietkou)</b>			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
<b>27</b>	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
<b>28</b>	<b>Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)</b>			
	- vyskytujúca sa položka	135	80	108,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	<b>Spolu</b>	<b>9670</b>		<b>9259,0</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 (3 ks)	30	100	30,0
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>			



	35.2.c lokálne - plynové kachle (5 ks)	300	100	300,0
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramikou platňou (2 ks)	400	100	400,0
	36.7 odsávač pár (2 ks)	60	0	0,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	60	100	60,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6 bm)	330	100	330,0
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	100	20,0
	37.9 samostatná sprcha (2 ks)	150	100	150,0
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	100	70,0
	38.3 pákové nerezové (5 ks)	100	100	100,0
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	100	35,0
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.5 samostatnej sprchy (2 ks)	40	100	40,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	60	100	60,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	30	100	30,0
<b>42</b>	<b>Kozub</b>			
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200	100	200,0
	42.3 s vyhrievacou vložkou (2 ks)	560	100	560,0
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	<b>Spolu</b>	<b>2855</b>		<b>2795,0</b>

## 1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	100	760,0
<b>13</b>	<b>Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.1 z medeného plechu	45	20	9,0
<b>15</b>	<b>Obklady fasád</b>			
	15.1.e obklady keramické, obklady drevom nad 2/3	230	100	230
	15.2.e obklady keramické, obklady drevom nad 1/2 do 2/3	70	100	70
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	100	530,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0

<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>			
	19.3 kovové	300	40	120,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.2.a podlahové elektrické	560	100	560,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
<b>26</b>	<b>Domáci telefón (rozvod pod omietkou)</b>			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
<b>27</b>	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
<b>28</b>	<b>Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)</b>			
	- vyskytujúca sa položka	135	100	135,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	<b>Spolu</b>	<b>5970</b>		<b>5754,0</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	100	10,0
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	0	0,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	0,0
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	0,0
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	0,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	0	0,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	<b>Spolu</b>	<b>710</b>		<b>275,0</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,176$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]
----------	--	--	---	---

1. NP	(9670 + 2855 * 0,907)/30,1260	(9259 + 2795 * 0,907)/30,1260	406,94	391,49
1. Podkrovie	(5970 + 710 * 0,989)/30,1260	(5754 + 275 * 0,989)/30,1260	221,48	200,03

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2009	13	87	100	13,00	87,00
1. Podkrovie	2009	13	87	100	13,00	87,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. NP z roku 2009</b>		
Východisková hodnota	406,94 €/m <sup>2</sup> *132,36 m <sup>2</sup> *3,176*0,95	162 514,17
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	391,49 €/m <sup>2</sup> *132,36 m <sup>2</sup> *3,176*0,95	156 344,11
Technická hodnota	87,00% z 156 344,11	136 019,38
<b>1. Podkrovie z roku 2009</b>		
Východisková hodnota	221,48 €/m <sup>2</sup> *121,33 m <sup>2</sup> *3,176*0,95	81 078,71
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	200,03 €/m <sup>2</sup> *121,33 m <sup>2</sup> *3,176*0,95	73 226,36
Technická hodnota	87,00% z 73 226,36	63 706,93

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	162 514,17	156 344,11	136 019,38
1. podkrovné podlažie	81 078,71	73 226,36	63 706,93
<b>Spolu</b>	<b>243 592,88</b>	<b>229 570,47</b>	<b>199 726,31</b>

Dokončenosť stavby: ( 229 570,47€ / 243 592,88€) \* 100 % = 94,24%

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 kanalizačná prípojka

Predmetom ocenenia je prípojka kanalizácie vedúca z domu do ČOV v trase tak ako je uvedené v poskytnutom zn.posudku. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2009 spolu so stavbou RD. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 13 rokov. 2022-2009= 13 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 80 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 3,176 a koeficientom vyjadrujúci 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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 38 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,176$   
**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	2009	13	67	80	16,25	83,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$38 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,176 * 0,95$	3 253,87
Technická hodnota	$83,75 \% \text{ z } 3 253,87 \text{ €}$	2 725,12

**2.2.2 ČOV**

Predmetom ocenenia je malá ČOV s umiestnením v časti dvora. Uvažujem že ČOV sa stala užívania schopnou v roku 2009 spolu so stavbou RD. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 13 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 50 rokov v poskytnutom zn.posudku je uvažovaná životnosť až 80 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 3,176 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** Malé čistiarne odpadových vôd vrátane technológie  
**Kód KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 31. Malé čistiarne odpadových vôd vrátane technológie  
**Bod:** 31.1. Výkonu do 5. ekv. (napr. typ SJ 1)

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $43640/30,1260 = 1448,58 \text{ €/Ks}$   
**Počet merných jednotiek:** 1 Ks  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,176$   
**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 [%]
ČOV	2009	13	37	50	26,00	74,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 K_s * 1448,58 \text{ €/Ks} * 3,176 * 0,95$	4 370,66
Technická hodnota	74,00 % z 4 370,66 €	3 234,29

**2.2.3 vodomerná šachta**

Predmetom ocenenia je betónová VŠ s osadením pri hranici pozemku s vypočítanou kubatúrou 1,18 m<sup>3</sup>.o.p. Uvažujem že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2009. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 13 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 50 rokov. V poskytnutom zn.posudku je určená až na 80 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 (k<sub>CU</sub>) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 3,176 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (k<sub>M</sub>) - 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:**  $3,14 * 0,5 * 0,5 * 1,5 = 1,18 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,176$   
**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	2009	13	37	50	26,00	74,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,18 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,176 * 0,95$	905,28
Technická hodnota	74,00 % z 905,28 €	669,91

**2.2.4 prípojka vody**

Predmetom ocenenia je vodovodná prípojka s dĺžkou 12 m zhotovená z PVC potrubia s priemerom 25 mm od bodu napojenia vo verejnom priestranstve cez meranie vo VŠ a potom do stavby RD. Uvažujem že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2009. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 13 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 50 rokov. V poskytnutom zn.posudku je určená 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 3,176 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:** 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC  
**Položka:** 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 12 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{cu} = 3,176$   
**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	2009	13	37	50	26,00	74,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,176 * 0,95$	1 502,20
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 1 502,20 \text{ €}$	1 111,63

## 2.2.5 prípojka elektriny

Predmetom ocenenia je zemná prípojka elektriny na 380 V s uvedenou dĺžkou 18 m. Znalkyňa píše v texte zemnú prípojku a pri výpočte uvažuje so vzdušnou. Je však urobená zemná Al 4\*16 mm\*mm. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2009. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 13 rokov. 2022-2009= 13 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 50 rokov. V poskytnutom zn.posudku je určená životnosť 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 3,176 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.j) káblová prípojka zemná Al 4\*16 mm\*mm

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	445/30,1260 = 14,77 €/bm
<b>Počet káblov:</b>	1
<b>Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:</b>	8,86 €/bm
<b>Počet merných jednotiek:</b>	18 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 3,176$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka elektriny	2009	13	37	50	26,00	74,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 3,176 * 0,95$	802,15
Technická hodnota	74,00 % z 802,15 €	593,59

**2.2.6 odvodnenie pozemku**

Predmetom ocenenia je odvodnenie pozemku v dĺžke 120 m z PVC potrubia a s priemerom 90 mm. Životnosť je určená na 60 rokov. Uvažujem že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2009 spolu so stavbou RD. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 13 rokov. Predpokladaná 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 3,176 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

<b>Kód JKSO:</b>	827 2 Drenáž
<b>Kód KS:</b>	2223 Miestne kanalizácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

<b>Kategória:</b>	3. Drenáž (JKSO 827 2)
<b>Bod:</b>	3.2. Z potrubia PVC
<b>Položka:</b>	3.2.b) DN 90 mm

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	105/30,1260 = 3,49 €/bm
<b>Počet merných jednotiek:</b>	120 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 3,176$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
odvodnenie pozemku	2009	13	47	60	21,67	78,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	120 bm * 3,49 €/bm * 3,176 * 0,95	1 263,60
Technická hodnota	78,33 % z 1 263,60 €	989,78

## 2.2.7 prístrešok na garážovanie

Predmetom ocenenia je prístrešok na garážovanie so stavebnotechnickým popisom v časti 2.2.3 poskytnutého znaleckého posudku na str.13 uvedenom. Strany 13 je prílohou v mojom zn.posudku. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je určený na 13 rokov. 2022-2009= 13 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 60 rokov.

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

Východiskovú hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 3,176 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:**  $3,5*6 = 21 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,176$   
**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 na garážovanie	2009	13	47	60	21,67	78,33

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	21 m <sup>2</sup> ZP * 103,57 €/m <sup>2</sup> ZP * 3,176 * 0,95	6 562,32
Technická hodnota	78,33 % z 6 562,32 €	5 140,27

## 2.2.8 Altánok

Predmetom ocenenia je altánok postavený za stavbou RD. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2009. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 13 rokov. 2022-2009= 13 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 60 rokov.

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

Východiskovú hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 3,176 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:**  $3,5 \cdot 5 = 17,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,176$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Altánok	2009	13	47	60	21,67	78,33

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,176 \cdot 0,95$	5 468,60
Technická hodnota	$78,33 \% \text{ z } 5 468,60 \text{ €}$	4 283,55

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.489 na parc. KN č.1713/10	229 570,47	199 726,31
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
kanalizačná prípojka	3 253,87	2 725,12
ČOV	4 370,66	3 234,29
vodomerná šachta	905,28	669,91
prípojka vody	1 502,20	1 111,63
prípojka elektriny	802,15	593,59
odvodnenie pozemku	1 263,60	989,78
prístrešok na garážovanie	6 562,32	5 140,27
Altánok	5 468,60	4 283,55
<b>Celkom:</b>	<b>253 699,15</b>	<b>218 474,45</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Dom sa nachádza v obci Michalová na okraji obce. Dom je s vytvoreným prízemím ako i s podkrovím. Obec má 1381 obyvateľov. Občianska vybavenosť obce zodpovedá ostatným obciam s obecným úradom, kultúrnym domom, poštou, MŠ, obchod s potravinami ako i s obchodom s priemyselným tovarom, pohostinstvom ako i s penziónom. Zdravotné stredisko s ambulanciou zubného lekára. Dispozične je obec situovaná 12 km od okresného mesta Brezna. Obec leží na trase štátnej cesty Brezno - Tisovec. Orientáciu obytných miestností 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 v obci Michalová určujem koeficient predajnosti 0,35, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je priemerný koeficient 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	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	III.	0,350	13	4,55
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	III.	0,350	30	10,50
	časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b>	II.	0,700	8	5,60
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	1,050	7	7,35
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,350	6	2,10
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	I.	1,050	10	10,50
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	II.	0,700	9	6,30
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	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>	II.	0,700	7	4,90
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				

12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	III.	0,350	7	2,45
	železnica a 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>Prírodná 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>98,04</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 98,04 / 180$	0,545
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 218 474,45 \text{ €} * 0,545$	<b>119 068,58 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 trvalý trávny porast

##### 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 5000 obyvateľov .....3,32.-Euro,  
kde patrí aj obec Michalová, avšak vzhľadom na predajnosť určujem sadzbu 80% z 9,96.-Euro t.j.z  
okresného mesta Brezno.

Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne v intraviláne obce Michalová, avšak skôr na jej okraji. V predmetnej lokalite je vybudovaná el. rozvodná sieť, plynovod, vodovod, ako i kanalizačný rozvod. Kultúra pozemku je trvalý trávny porast s využitím ako záhrada a dvor.

k<sub>pd</sub> je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

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

-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 redukujúcich faktorov	(0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1713/8	trvalý tráv. porast	930,00	1/1	930,00

Obec:

Michalová

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 80,00% z 9,96 €/m<sup>2</sup> = 7,97 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k <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	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k <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	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,30
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,00 * 1,50 * 2,30 * 1,00$	2,9342
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 2,9342$	<b>23,39 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1713/8	$930,00 \text{ m}^2 * 23,39 \text{ €/m}^2 * 1/1$	21 752,70
<b>Spolu</b>		<b>21 752,70</b>

**3.2.1.2 zastavané plochy a nádvorie****POPIS**

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu

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

kde

M - výmera pozemkov v m<sup>2</sup>V $\check{S}$ H<sub>mj</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Euro/m<sup>2</sup>

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

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 5000 obyvateľov .....3,32.-Euro, kde patrí aj obec Michalová, avšak vzhľadom na predajnosť určujem sadzbu 80% z 9,96.-Euro t.j.z okresného mesta Brezno.

Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne v intraviláne obce Michalová, avšak skôr na okraji obce. V predmetnej lokalite je vybudovaná el. rozvodná sieť, plynovod, vodovod, ako i kanalizačný rozvod. Kultúra a využitie pozemku je zastavaná plocha. Na predmetnej parcele je postavená stavba RD so s.č.489.

k<sub>pd</sub> je koeficient polohovej diferenciacie, 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> ]
1713/10	trvalý tráv. porast	132,00	1/1	132,00

**Obec:****Michalová****Východisková hodnota:**

$$V_{H_{MJ}} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$$

Označenie koeficientu	a názov	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient situácie	všeobecnej	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k <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 vzťahov	dopravných	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k <sub>f</sub> koeficient využitia územia	funkčného	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k <sub>i</sub> koeficient infraštruktúry pozemku	technickej	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>z</sub> koeficient faktorov	povyšujúcich	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,30
k <sub>r</sub> koeficient faktorov	redukujúcich	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,00 * 1,50 * 2,30 * 1,00$	2,9342
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 2,9342$	<b>23,39 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1713/10	$132,00 \text{ m}^2 * 23,39 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 087,48
<b>Spolu</b>		<b>3 087,48</b>

# III. ZÁVER

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č.489 na parc. KN č.1713/10		0,00	132,36	2

### Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
trvalý trávny porast	1713/8	930,00
zastavané plochy a nádvorie	1713/10	132,00

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu domu č. s. 489 s príslušenstvom a pozemkami parc. CKN č.1713/8 a 1713/10 k.ú. Michalová, obec Michalová, okres Brezno.

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

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom s.č.489 na parc. KN č.1713/10	108 850,84
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
kanalizačná prípojka	1 485,19
ČOV	1 762,69
vodomerná šachta	365,10
prípojka vody	605,84
prípojka elektriny	323,51
odvodnenie pozemku	539,43
prístrešok na garážovanie	2 801,45
Altánok	2 334,53
<b>Spolu stavby</b>	<b>119 068,58</b>
<b>Pozemky</b>	
trvalý trávny porast - parc. č. 1713/8 (930 m <sup>2</sup> )	21 752,70
zastavané plochy a nádvorie - parc. č. 1713/10 (132 m <sup>2</sup> )	3 087,48
<b>Spolu pozemky (1 062,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>24 840,18</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>143 908,76</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>144 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoštyridsaťštyritisíc Eur</b>	

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na záložné právo banky s jej výkonom dobrovoľnou dražbou ako ako i ex. príkazy na zriadenie ex. záložného práva.

V Zlatých Moravciach, dňa 28.08.2022

Ing. Rajnoha Ľubomír



## IV. PRÍLOHY

- 1-2. Objednávka DUPOS dražobná spol. s r.o. pod zn.č.DD 50-2022 zo dňa 28.07.2022 o vypracovanie zn.posudku na stavbu rod. domu s.č.489 nachádzajúci sa na parcele KN č.1713/10 s príslušenstvom a pozemkami parc.KN č.1713/8 a 1713/10, katastrálneho územia Michalová, obec Michalová k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.
- 3-5. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.660 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 19.08.2019, k.ú. Michalová, obec Michalová.
6. Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 19 augusta 2019, k.ú.Michalová, obec Michalová.
- 7-23. Strany č.5-21 z poskytnutého znaleckého posudku.
- 24-26. Kúpna zmluva č.4K078303 zo dňa 22.12a.2003.
- 27-31. Stavebné povolenie vydané stavebným úradom obce Michalová pod č.j. 395/2003 zo dňa 8.04.2004 s nad. právoplatnosti dňa 29.4.2019.
- 32-33. Geometrický plán na zameranie roz. stavby RD na parc.KN č.1713/10 vyhotovený dňa 7.2.2005 Bc.Petrom Cígerom ako i s úradným overením dňa 11.02.2005 pod č.52/05.
- 34-35. Rozhodnutie stavebného úradu obce Michalová č.spisu 167/2006 zo dňa 22.05.2006 s nad. právoplatnosti dňa 24.5.2006 o zmene stavby pred jej dokončením.
36. Pôdorys prízemí a podkrovia vyhotovený znalkyňou Ing. Hadadovou.
37. Fotodokumentácia z poskytnutého zn.posudku.
38. Fotodokumentácia z obhliadky dňa 16.08.2022.

## 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 95/2022.

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

Podpis znalca