

Znalec: Ing.Zuzana Ponechalová
Školská 1136/45
013 01 Teplička nad Váhom
0903 018 444

Zadávateľ: DUPOS dražobná, spol.sr.o
Tomašovičová č.17
917 01 Trnava

Číslo objednávky: DD 41-2025

ZNALECKÝ POSUDOK

243/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.1032 na parc.č.KN C 475/2 a pozemkov č.475/ 1k.u.Rosina,475/2 k.ú.Rosina

Počet listov (z toho príloh): ()

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

V Žiline dňa 16.12.2025

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.1032 na parc.č.475/2 s pozemkami parc.č.475/1,475/2 k.ú.Rosina

2. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: dobrovoľná dražba

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný: 14.11.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 16.12.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1. Dodané zadávateľom:

- Výpis z Listu vlastníctva č. 1082. Rosina, vyhotovený cez katastrálny portál dňa 14.12.2025
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Rosina
- Kolaudačné rozhodnutie k RD zo dňa 31.7.2013
- Znalecký posudok č.114/2021 vypracovaný Ing.Michal Derkits

5.2. Obstarané znalcom:

- Znalecká obhliadka vykonaná dňa 14.11.2025 tvare miesta bez účasti majiteľa nehnuteľnosti
 - Fotodokumentácia RD len z exteriéru dňa 14.11.2025
- 6. Použitý právny predpis:** Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie z dôvodov, že sa jedná o nehnuteľnosť bez výnosu a nie je k dispozícii hodnoverná reprezentačná štatistická základňa pre použitie metódy porovnávania.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch a tlmočníkoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
 - Vyhláška MS SR č. 228/2018torou sa vykonáva zákon č. 382/2004 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
 - Vyhláška MS SR č. 254/2010 Z. z. ktorou sa mení Vyhláška MS SR 228/2018 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
 - Zákon č. 25/2025 stavebný zákon
 - Vyhláška 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 výrobnéj povahy
 - Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80 - 7100 - 827 - 3.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

7.1 Definície posudzovaných veličín

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.: Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou. Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia nezodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

7.2 Metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania ·
- Kombinovaná metóda ·
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania:

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku, pričom · pri stavbách je to spravidla obstaraný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod. Hlavné faktory porovnávania pre stavby: a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.), b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita

a pod.), c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.). Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod). Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Pri výbere podkladov o porovnateľných stavbách je základné pravidlo získať aspoň tri také porovnateľné stvby, ktoré sa vo svojich vlastnostiach v čo najväčšej miere zhodujú s hodnotenou stavbou.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$VŠHS = TH * kPD$ [€] kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

kPD – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH) Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre stavby použité metodické postupy obsiahnuté v metodike ÚSI.

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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb sa použije iba vtedy, ak sú stavby schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu potrebný na vykonanie kombinácie.

Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa vzťahu: kde: HV - výnosová hodnota stavieb (bez výnosu pozemkov), TH - technická hodnota stavieb, a - váha výnosovej hodnoty, b - váha technickej hodnoty. Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

Metóda porovnávaní

Výnosová metóda

Metóda polohovej diferenciacie

Vo všeobecnej hodnote pozemkov sú vo všeobecnosti zohľadnené tieto základné faktory:

- možnosť využitia ohodnocovaných pozemkov v čase ohodnotenia
- poloha pozemku (ZUO alebo mimo ZUO) a jeho dostupnosť z existujúcich komunikácií (možnosť dopravného napojenia na infraštruktúru najbližšieho sídelného útvaru v čase ohodnotenia)
- okolitá zástavba a prírodné prekážky obmedzujúce využitie pozemkov (napr. blízkosť vodných tokov, terénne zlomy, ochranné pásma vedení, príp. železnice a existujúcich dopravných ťahov)
- možnosť napojenia na existujúce inžinierske siete v čase ohodnotenia (finančná náročnosť spojená s vybudovaním inžinierskych sietí)

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nehuteľnosť nebola v stanovenom termíne sprístupnená, hoci bol o konaní obhliadky vlastníkom upovedomený, zadávateľ žiada v zmysle §12 ods.3 zákona č.527/2002 Z.z.o dobrovoľných dražbách ohodnotiť predmet dražby z dostupných údajov.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy: Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie z dôvodov, že sa jedná o nehnuteľnosť bez výnosu a nie je k dispozícii hodnoverná reprezentačná štatistická základňa pre použitie metódy porovnávaní.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej ceny nehnuteľností a stavieb, vydané ÚSI Žilina v roku 2001, kde sú uvedené

rozpočtové ukazovatele v CÚ 4Q/1996, prepočítané do CÚ IV.Q/2025 indexom cien stavebných prác, vydaných ŠÚ - SR.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve:

LIST VLASTNÍCTVA č. 1082

Obec : Žilina Katastrálne územie: Rosina Okres: Žilina

A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:

Par.č. 475/1 Druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie o výmere: 236 m²

Plomba vyznačená na základe V-12102/2021 (Kúpna zmluva) Plomba vyznačená na základe Z-191/2022 (Osvedčenie podľa listiny)

Plomba vyznačená na základe Z-4484/2022 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))
475/2 Orná pôda 148 m²

Plomba vyznačená na základe V-12102/2021 (Kúpna zmluva) Plomba vyznačená na základe Z-191/2022 (Osvedčenie podľa listiny) Plomba vyznačená na základe Z-4484/2022 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))

Stavby

s.č.1032 na parc.č.475/8 10 rodinný dom

Plomba vyznačená na základe V-12102/2021 (Kúpna zmluva) Plomba vyznačená na základe Z-4484/2022 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))

8 Balátová Simona r. Kubiková, Kempelenova 3402/33, Žilina, PSČ 010 15, SR, Dátum narodenia: 28.05.1980 1/1

Plomba vyznačená na základe Z-599/2022 (Osvedčenie podľa listiny) Plomba vyznačená na základe Z-4484/2022 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové)) Plomba vyznačená na základe Z-6935/2022 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové)) Plomba vyznačená na základe Z-7194/2022 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové)) Plomba vyznačená na základe Z-7747/2022 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové)) Plomba vyznačená na základe Z-8608/2022 (Osvedčenie podľa listiny) Plomba vyznačená na základe Z-10058/2022 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové)) Plomba vyznačená na základe Z-5991/2023 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové)) Plomba vyznačená na základe Z-4967/2025 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové)) Plomba vyznačená na základe Z-5476/2025 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))

Titul nadobudnutia: V 1490/2021 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 30.03.2021 - 128/21

Časť C: Ľarchy

V 6892/2021- Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s. IČO 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na základe zmluvy č.5180421912 o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti: pozemok CKN parc.č. 475/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 236m², pozemok registra CKN parc.č. 475/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 123m², Stavba Rodinný dom so súpisným číslom 1032 na pozemku registra CKN s parcelným číslom 475/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 123m²- Vklad povolený dňa 18.08.2021 - 356/21

Časť C: Ľarchy

Poznámky K nehnuteľnosti P 90/2022 - Poznomená sa návrh na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia na Okresnom súde v Žiline pod spisovou značkou 27C/82/2021 na nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parcelné číslo 475/1 zastavané plochy a nádvorie o výmere 236m², pozemok registra C KN parcelné číslo 475/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 123m², stavba rodinný dom so súpisným číslom 1032 napozemku registra C KN s parcelným číslom 475/2 - 55/2022; - P 616/2022 - Upovedomenie o začatí exekúcie 120EX 460/22 od súdneho exekútora JUDr. Jaromír Pavlík so sídlom A. Hlinku 54, 034 01 Ružomberok v prospech pozemok registra C KN parcelné číslo 475/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 236m², pozemok registra C KN parcelné číslo 475/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 123m², stavba rodinný dom so súpisným číslom 1032 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 475/2. Zakazuje sa povinnému, aby odo dňa doručenia tohto upovedomenia nehnuteľnosti previedol na niekoho iného, alebo aby ich zaťažil - 335/2022; - P 686/2022 - Upovedomenie o začatí exekúcie 120EX 467/22 od súdneho exekútora JUDr. Jaromír Pavlík so sídlom A. Hlinku 54, 034 01 Ružomberok v prospech pozemok registra C KN parcelné číslo 475/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 236m², pozemok registra C KN parcelné číslo 475/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 123m², stavba rodinný dom so súpisným číslom 1032 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 475/2. Zakazuje sa povinnému, aby odo dňa doručenia tohto upovedomenia nehnuteľnosti previedol na niekoho iného, alebo aby ich zaťažil - 358/2022; - P 978/2022 - Upovedomenie o začatí exekúcie 120EX 712/22 od súdneho exekútora JUDr. Jaromír Pavlík so sídlom A. Hlinku 54, 034 01 Ružomberok v prospech pozemok registra C KN parcelné číslo 475/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 236m², pozemok registra C KN parcelné číslo 475/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 123m², stavba rodinný dom so súpisným číslom 1032 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 475/2. Zakazuje sa povinnému, aby odo dňa doručenia tohto upovedomenia nehnuteľnosti previedol na niekoho iného, alebo aby ich zaťažil - 462/2022;

P 250/2023 - Upovedomenie o začatí exekúcie 120EX 135/23 od súdneho exekútora JUDr. Jaromír Pavlík so sídlom A. Hlinku 54, 034 01 Ružomberok v prospech pozemok registra C KN parcelné číslo 475/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 236m², pozemok registra C KN parcelné číslo 475/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 123m², stavba rodinný dom so súpisným číslom 1032 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 475/2. Zakazuje sa povinnému, aby odo dňa doručenia tohto upovedomenia nehnuteľnosti previedol na niekoho iného, alebo aby ich zaťažil - 115/2023;

- P 490/2025 - Upovedomenie o začatí exekúcie 120EX 420/25 od súdneho exekútora JUDr. Jaromír Pavlík so sídlom A. Hlinku 54, 034 01 Ružomberok v prospech pozemok registra C KN parcelné číslo 475/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 236m², pozemok registra C KN parcelné číslo 475/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 123m², stavba rodinný dom so súpisným číslom 1032 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 475/2. Zakazuje sa povinnému, aby odo dňa doručenia tohto upovedomenia nehnuteľnosti previedol na niekoho iného, alebo aby ich zaťažil - 197/2025;

- P 524/2025 - Upovedomenie o začatí exekúcie 120EX 435/25 od súdneho exekútora JUDr. Jaromír Pavlík so sídlom A. Hlinku 54, 034 01 Ružomberok v prospech oprávneného Tomáš Hodás, Rosina č. 185 na nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parcelné číslo 475/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 236m², pozemok registra C KN parcelné číslo 475/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 123m², stavba rodinný dom so súpisným číslom 1032 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 475/2. Zakazuje sa povinnému, aby odo dňa doručenia tohto upovedomenia nehnuteľnosti previedol na niekoho iného, alebo aby ich zaťažil - 217/2025;

- P 628/2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe na základe zápisu záložného práva pod V 6892/2021 v prospech záložného veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na nehnuteľnosti: pozemok CKN parc.č. 475/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 236m², pozemok registra CKN parc.č. 475/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 123m², Stavba Rodinný dom so súpisným číslom 1032 na pozemku registra CKN s parcelným číslom 475/2 - 293/2025;

c. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.11.2025 bez účasti vlastníka nehnuteľnosti

- Zameranie nehnuteľnosti vykonané dňa 14.11.2025 sa neuskutočnilo majiteľ nesprístupnil nehnuteľnosť

- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 14.11.2025 len exteriér

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Dokumentácia domu bola poskytnutá len zo znaleckého posudku 114/2021 zo dňa 7.6.2021 vypracovaný Ing. Michal Derkits. V znaleckom posudku je kolaudačné rozhodnutie a projektová dokumentácia k rodinnému domu. Rodinný dom bol skolaudovaný v r. 2013.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom :

Právna dokumentácia je čiastočne v súlade so skutkovým stavom. Rodinný dom č.s.1032 je na parc.č.475/2 podľa LV. Na kópii z katastrálnej mapy je zakreslený rodinný dom . Prístrešok na auto a prekrytá terasa nie je zakreslená na katastrálnej mape. Nebola k dispozícii ohlasovacia povinnosť. Vek rodinného domu je určený na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia č.s.17164/2013-39694/2013-OS-DB zo dňa 31.7.2013. Titul nadobudnutia k hodnoteným nehnuteľnostiam nebol znalcovi poskytnutý. Prístup je po miestnej komunikácii.

Nehnuteľnosť nebola v stanovenom termíne sprístupnená, hoci bol o konaní obhliadky vlastníka upovedomený, nehnuteľnosť (predmet dražby) bola v zmysle §12 ods.3 zákona č.527/2002 Z.z.o dobrovoľných dražbách ohodnotená z dostupných údajov.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

rodinný dom č.s.1032 na C-KN 475/2 k.ú.Rosina

príslušenstvo RD s s.č.1032 k.ú.Rosina

pozemok parc.č.475/1,475/2 k.ú.Rosina

vonkajšie úpravy

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

https://www.obecrosina.sk/modules/file_storage/download.php?file=4a5c035e%7C2111&inline=1

Rodinný dom leží v zastavanom území obce, je to oblasť pre výstavbu IBV s kompletnou infraštruktúrou.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č. 1032 na parc.č.475/2 k.ú.Rosina

POPIS STAVBY

Objekt je navrhnutý ako prízemný bungalov so sedlovou strechou. Kolaudačné rozhodnutie vydala obec Rosina dňa 31.7.2013 č.17164/2013-39694/2013-S-DB. Dom stojí v oblasti tvorenej IBV (rodinné domy v uličnej obojstrannej zástavbe) objekt osadený na rovinatom teréne.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

1.NP(prízemia):zádverie, samostatné WC, chodba, štyri obytné izby, kúpeľňa, kuchyňa je stavebne spojená s obývacou izbou, špajza, technická miestnosť a z obývacej izby vstup na prekrytú terasu vid' PSP.

Technický popis skutočného stavu rod.domu:

1.NP

Objekt je založený na betónových základoch s vodorovnou izoláciou, rodinný dom bez podzemného podlažia, murivo murované z tvármic HELUZ o skl.hr.300 mm so zateplením exteriéru o skl.hr.150 mm (zateplenie exteriérovým systémom), deliace konštrukcie sú murované o skl.hr.100 mm, vnútorné omietky sádrové hladené, strop je drevený trámový

s rovným podhľadom zo sadrokartónu. Rodinný dom je zastrešený dreveným sedlovým krovom so škridlovou krytinou zn. Bramac), klampiarske konštrukcie žľaby, zvydy, oplechovania prevládajú z pozinkovaného plechu s farebnou úpravou, parapety hliníkové s farebnou úpravou, fasádna omietka na báze umelých látok, v časti dvoch strán je urobený obklad -klinker. Dvere drevené rámové hladké plné resp. presklené osadené v montovaných zárubniach, vstupné dvere sú hliníkové, bezpečnostné prevedenie, okná plastové s izolačným trojsklom s hliníkovými interiérovými žalúziami a vonkajšími plastovými roletami, podlahy v obytných miestnostiach, kuchyni, chodbe a v zádverí sú veľkoplošné parkety, v ostatných priestoroch keramická dlažba. Vykurovanie je ústredné, podlahové teplovodné (v prechodnom období je zdroj vykurovania krbová uzatvárateľná vložka s uzatvoreným ohniskom), elektroinštalácia je svetelná a motorická chránená ističmi. Rozvod vody je z plastového potrubia z centrálneho zdroja, inštalácia plynu nie je prevedená. V technickej miestnosti sa nachádza zdroj vykurovania elektrický kotol zn. POROTHERM a zdroj TUV-zásobníkový elektrický ohrievač, kanalizácia je dovedená do verejnej splaškovej kanalizácie cez PVC potrubie. V obytných miestnostiach a v zádverí sa nachádzajú štyri vstavané skrine. Objekt je chránený bleskozvodom, zabezpečovacím zariadením a slaboprúdovými rozvodmi (internet, TV, domáci telefón).

Vybavenie kuchyne:

Kuchynská linka na báze dreva v celkovej dĺžke 6 cm, mramorová drezová doska a mramorový obklad, drez plastový s pákovou batériou, vstavaná elektrická indukčná platňa, vstavaná elektrická rúra, vstavaná mikrovlnná rúra, digestor, zabudovaná úmyvačka riadu, spotrebiče všetko značky Whirlpool.

Vybavenie kúpeľne:

plastová jednoduchá vaňa, sprchový kút jedno keramické umývadlá, pákoe batérie s uzatvárateľným sifónom-nad vaňou a v sprche so sprchovým nadstavcom, keramický obklad do výšky stropu

Vybavenie samostatného WC:

Pod omietkový spalchovací záchod zn. Geberit, s umývadlom a pákovou batériou s uzatvárateľným sifónom a keramickým obkladom stien

V technickej miestnosti je umývadlo s pákovou batériou.

Elektrický rozvádzač je umiestnený v technickej miestnosti s automatickým istením.

Predpokladaná celková životnosť hodnotenému objektu je vzhľadom k celkovému technickému stavu konštrukcií, ich materiálovému vyhotoveniu stavby stanovená odborným odhadom na 100 rokov. Opotrebenie rátam lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2019	11,7*10,5	122,85	120/122,85=0,977

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
4	Murivo	

	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.2 sadrové, striekané (hrubo-zrné)	625
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac)	800
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	50
15	Obklady fasád	
	15.1.e obklady keramické, obklady drevom nad 2/3	230
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 veľkoplošné parkety (laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	135
29	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	9455

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové (3 ks)	30
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Protherm) (1 ks)	335
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.5 umývačka riadu +mikrovlnná rúra (2 ks)	300
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125

	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6 bm)	330
37	Vnútorne vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (3 ks)	90
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	60
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200
44	Vstavané skrine	
	44.1 (4 ks)	140
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
-	Konštrukcie navyč	
	solárny systém (1 ks)	672
	Spolu	3287

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cu} = 4,014
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(9455 + 3287 * 0,977)/30,1260$	420,45

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2019	6	94	100	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$420,45 \text{ €/m}^2 * 122,85 \text{ m}^2 * 4,014 * 0,95$	196 965,65
Technická hodnota	$94,00\% \text{ z } 196 965,65$	185 147,71

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Prístrešok na parkovanie

POPIS STAVBY

Prístrešok na auto-parkovacie státa je vyhotovený v r.2014. Je to stavba bez súpisného čísla, ktorá plní doplnkovú funkciu k RD s.č.1032, objekt je umiestnený na C-KN p.č.475/2 východne od RD s.č.1032, jedná sa o jednopodlažný objekt, tvorený jedným otvoreným priestorom, stavba je osadená na betónových základových pätkách s nosným

dreveným impregnovaným skeletom, konštrukcia strechy je drevená pultová strecha a skrytinou z hliníkového plechu s úplnými klampiarskymi prvkami z pozinkovaného plechu s farebnou úpravou, objekt je takmer bez vybavenia málen rozvody elektroinštalácie svetelnej, podlaha z betónovej dlažby kladenej na podkladnom betóne, objekt je užívaný od roku 2014, predpokladaná životnosť odhadom je 60 rokov.

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 ²]	k _{ZP}
1. NP	2014	11,5*3,2	36,8	18/36,8=0,489

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené)	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.b plechová z hliníka	890
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	2750

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cu} = 4,014
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	(2750 + 0 * 0,489)/30,1260	91,28

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
----------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

1. NP	2014	11	39	50	22,00	78,00
-------	------	----	----	----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	91,28 €/m ² *36,80 m ² *4,014*0,95	12 809,27
Technická hodnota	78,00% z 12 809,27	9 991,23

2.2.2 Prekrytá terasa

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je prekrytá terasa-stavba bez súp.č.(drobná stavba), ktorá plní doplnkovú funkciu k RD s.č.1032, objekt je umiestnený na KN-C p.č.475/2 západne od RD s.č.1032, jedná sa o jednopodlažný objekt, tvorený jedným otvoreným priestorom, stavba je osadená na betónových základových pätkách s nosným dreveným impregnovaným skeletom s jednostranným obitím, konštrukcia strechy je drevená pultová s krytinou z hliníkového plechu s klampiarskymi konštrukciami z pozinkovaného plechu bez elektroinštalácie. Objekt je užívaný od roku 2014.

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 ²]	k _{ZP}
1. NP	2014	4,5*5	22,5	18/22,5=0,800

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpkové jednostranne obité	675
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.b plechová z hliníka	890
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	Vnútorňá úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	3270

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cu} = 4,014
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3270 + 0 * 0,800)/30,1260$	108,54

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2014	11	89	100	11,00	89,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$108,54 \text{ €/m}^2 * 22,50 \text{ m}^2 * 4,014 * 0,95$	9 312,65
Technická hodnota	$89,00\% \text{ z } 9 312,65$	8 288,26

2.2.3 Oplotenie od ulice

Oplotenie z južnej strany od ul. Cíbové dvory, jeho konštrukcia je vytvorená z betónového základu, betónovej pomúrovky, pohľadová výplň je murovaná z betónových tvárnic. Oplotenie je opatrené vrátkami a vrátami zo zváraných profilov s povrchovou úpravou, oplotenie je vybavené domácim vrátnikom a vrátami na diaľkové ovládanie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	19,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	19,00m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			65,40 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	30,40m ²	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vráтка:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 19 m
 Pohľadová plocha výplne: $19 * 1,6 = 30,40$ m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cu} = 4,014
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie od ulice	2013	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(19,00\text{m} * 65,40 \text{ €/m} + 30,40\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 4,014 * 0,95$	9 085,81
Technická hodnota	76,00 % z 9 085,81 €	6 905,22

2.2.4 Oplotenie od susedných pozemkov

Oplotenie je z východnej a západnej strany od susedných pozemkov a ul. Družinská, jeho konštrukcia je vytvorená z betónového základu, betónovej podmurovky, pohľadová plocha je murovaná z vlnitého plechu s povrchovou úpravou ukotveného do murovaných stĺpov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	40,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	40,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	72,00m ²	611	20,28 €/m

Dĺžka plotu: 40 m
 Pohľadová plocha výplne: $40 * 1,8 = 72,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,014$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie od susedných pozemkov	2013	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(40,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 72,00\text{m}^2 * 20,28 \text{ €/m}^2) * 4,014 * 0,95$	13 801,71
Technická hodnota	76,00 % z 13 801,71 €	10 489,30

2.2.5 Elektrická prípojka

Predmetom ohodnotenia je napojenie objektu rodinného domu s.č.1032 na verejnú kanalizačnú sieť z južnej strany od RD s.č.1032 z ul.Cíbové dvory k.ú.Rosina.Je vyhodnotená z PVC potrubia, DN 150 mm.

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.q) káblová prípojka vzdušná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 390/30,1260 = 12,95 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 7,77 €/bm
Počet merných jednotiek: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cu} = 4,014
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 [%]
Elektrická prípojka	2013	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * (12,95 \text{ €/bm} + 0 * 7,77 \text{ €/bm}) * 4,014 * 0,95$	740,73
Technická hodnota	76,00 % z 740,73 €	562,95

2.2.6 Vodovodná prípojka

Je to napojenie rodinného domu s.č.1032 na verejnú vodovodnú sieť z južnej strany od RD s.č.1032.Vyhotovená je z PVC.

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 navŕtacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 9 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cu} = 4,014
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	----------	---------	---------	---------	-------	--------

	užívania					
Vodovodná prípojka	2013	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$	1 423,92
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 1\,423,92 \text{ €}$	1 082,18

2.2.7 Kanalizačná prípojka

Napojenie objektu rodinného domu s.č.1032 na verejnú kanalizačnú sieť. Je to plastové potrubie.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,014$
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	2013	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$	536,61
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 536,61 \text{ €}$	407,82

2.2.8 Spevnené plochy

Spevnené plochy sú chodníky a vonkajšie parkovacie státie pri RD. Sú vyhotovené zo zámkovej dlažby kladenej do malty na podkladnom betóne.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným betónovým
Položka: 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	570/30,1260	=	18,92	€/m ²	ZP
Počet merných jednotiek:	6,1*6,1+3*4,5	=	50,71	m ²	ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{cu}	=			4,014
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 0,95				

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	2013	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	50,71 m ² ZP * 18,92 €/m ² ZP * 4,014 * 0,95	3 658,61
Technická hodnota	76,00 % z 3 658,61 €	2 780,54

2.2.9 Vodomeraná šachta

Predmetom ohodnotenia je napojenie objektu rodinného domu súp.č.1032 na verejnú vodovodnú sieť z južnej strany od RD s.č.1032 cez vodomernú šachtu.Do užívania daný v r.2013.

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.	Vodomeraná šachta	(JKSO	825	5)
Položka:	1.5.a)	betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia			

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	7660/30,1260	=	254,27	€/m ³	OP
Počet merných jednotiek:	0,8*0,8*1,1	=	0,7	m ³	OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{cu}	=			4,014
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 [%]
Vodomeraná šachta	2013	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	0,7 m ³ OP * 254,27 €/m ³ OP * 4,014 * 0,95	678,73
Technická hodnota	76,00 % z 678,73 €	515,83

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp.č. 1032 na parc.č.475/2 k.ú.Rosina	196 965,65	185 147,71

Drobné stavby		
Prístrešok na parkovanie	12 809,27	9 991,23
Prekrytá terasa	9 312,65	8 288,26
Ploty		
Oplotenie od ulice	9 085,81	6 905,22
Oplotenie od susedných pozemkov	13 801,71	10 489,30
Vonkajšie úpravy		
Elektrická prípojka	740,73	562,95
Vodovodná prípojka	1 423,92	1 082,18
Kanalizačná prípojka	536,61	407,82
Spevnené plochy	3 658,61	2 780,54
Vodomerná šachta	678,73	515,83
Celkom:	249 013,69	226 171,04

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Dom sa nachádza v katastrálnom území Rosina, mimo centra obce. Dom je samostatne stojaci, má 1 nadzemné podlažie. Dopravné spojenie je autobusovou dopravou SAD, pričom čas jazdy do centra je 10 min. Rosina je vyhľadávaným obytným satelitom krajského mesta Žilina pre kľudné prostredie, lukratívnu polohu a exkluzívne domy. V Rosine sa nachádza obecný úrad, základná škola - materská škola, pošta, lekár a lekárne. V okolí Žiliny je nezamestnanosť do 5%. Obec je napojená na všetky inžinierske siete (kanalizácia, plyn, voda, elektrina). Orientácia obytných miestností je prevažne v smere na juhovýchod a západ, niektoré časti na sever. V blízkosti domu sú budovy, ktoré slúžia na ubytovanie (penzión), oprava automobilov, zberné suroviny. V okolí sa nachádza vodná nádrž Vodné dielo, Vrátna dolina.

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

Poznámky K nehnuteľnosti P 90/2022 - Poznamenáva sa návrh na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia na Okresnom súde v Žiline pod spisovou značkou 27C/82/2021 na nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parcelné číslo 475/1 zastavané plochy a nádvorie o výmere 236m², pozemok registra C KN parcelné číslo 475/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 123m², stavba rodinný dom so súpisným číslom 1032 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 475/2 - 55/2022; - P 616/2022 - Upovedomenie o začatí exekúcie 120EX 460/22 od súdneho exekútora JUDr. Jaromír Pavlík so sídlom A. Hlinku 54, 034 01 Ružomberok v prospech pozemok registra C KN parcelné číslo 475/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 236m², pozemok registra C KN parcelné číslo 475/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 123m², stavba rodinný dom so súpisným číslom 1032 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 475/2. Zakazuje sa povinnému, aby odo dňa doručenia tohto upovedomenia nehnuteľnosti previedol na niekoho iného, alebo aby ich zaťažil - 335/2022; - P 686/2022 - Upovedomenie o začatí exekúcie 120EX 467/22 od súdneho exekútora JUDr. Jaromír Pavlík so sídlom A. Hlinku 54, 034 01 Ružomberok v prospech pozemok registra C KN parcelné číslo 475/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 236m², pozemok registra C KN parcelné číslo 475/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 123m², stavba rodinný dom so súpisným číslom 1032 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 475/2. Zakazuje sa povinnému, aby odo dňa doručenia tohto upovedomenia nehnuteľnosti previedol na niekoho iného, alebo aby ich zaťažil - 358/2022; - P 978/2022 - Upovedomenie o začatí exekúcie 120EX 712/22 od súdneho exekútora JUDr. Jaromír Pavlík so sídlom A. Hlinku 54, 034 01 Ružomberok v prospech pozemok registra C KN parcelné číslo 475/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 236m², pozemok registra C KN parcelné číslo 475/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 123m², stavba rodinný dom so súpisným číslom 1032 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 475/2. Zakazuje sa povinnému, aby odo dňa doručenia tohto upovedomenia nehnuteľnosti previedol na niekoho iného, alebo aby ich zaťažil - 462/2022;

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

3.1.1.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite., je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,65.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,65

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,650	13	8,45
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,650	30	19,50
	časť obce vhodná k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	II.	1,300	8	10,40
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,950	7	13,65
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,650	6	3,90
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	1,300	10	13,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,950	9	17,55
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,300	6	7,80
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,650	5	3,25
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,950	6	11,70
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,300	7	9,10
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,358	7	2,51
	železnica, alebo autobus				
13	Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,650	10	6,50
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko,				

	kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,650	8	5,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,950	9	17,55
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,650	8	5,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,065	7	0,46
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,065	4	0,26
19	Názor znalca výborná nehnuteľnosť	I.	1,950	20	39,00
	Spolu			180	194,97

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 194,97 / 180$	1,083
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 226\,171,04 \text{ €} * 1,083$	244 943,24 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 pozemok

POPIS

V blízkosti nehnuteľnosti je vodovod, elektrina, kanalizácia je verejná kanalizácia a plyn.

Obec bola v r. 1980 pripojená k Žiline, osamostatnila sa v roku 1990 na základe obecného referenda.

Do obce je možná doprava SAD, autobusy MHD Vlčince - Rosinky č.26.Pozemky v Rosine sú vyhľadávaným satelitným miestom pre krajské mesto, preto aj ceny pozemkov na trhu rapidne stúpajú.Sú to väčšinou rovinaté pozemky s dobrou úpravou ciest a s dobrou infraštruktúrou.

Vo výpočte som uvažovala s koeficientom situácie - luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov, keďže mesto Žilina je v bezprostrednej blízkosti obce Rosina.Uvažovala som so všeobecnou hodnotou mesta Žilina(80%),pretože je tu veľký dopyt po nehnuteľnostiach z krajského mesta Žilina.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
475/1	zastavaná plocha a nádvorie	236,00	1/1	236,00
475/2	zastavaná plocha a nádvorie	123,00	1/1	123,00
Spolu výmera				359,00

Obec:

Rosina

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,45

k_v koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy	1,15
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty – v blízkosti ľahká priemyselná zóna mesta Žilina)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,60
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,45 * 1,15 * 0,90 * 1,50 * 1,50 * 1,60 * 1,00$	5,4027
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 5,4027$	114,81 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 475/1	$236,00 \text{ m}^2 * 114,81 \text{ €/m}^2 * 1/1$	27 095,16
parcela č. 475/2	$123,00 \text{ m}^2 * 114,81 \text{ €/m}^2 * 1/1$	14 121,63
Spolu		41 216,79

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu domu č.s.1032 na parc.č.KN C 475/2 s príslušenstvom a pozemkov parc. CKN č. 475/1,475/2 k.ú. Rosina, obec Rosina, okres Žilina

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 [€]
Stavby	
Rodinný dom súp.č. 1032 na parc.č.475/2 k.ú.Rosina	200 514,97
Drobné stavby	
Prístrešok na parkovanie	10 820,50
Prekrytá terasa	8 976,19
Ploty	
Oplotenie od ulice	7 478,35
Oplotenie od susedných pozemkov	11 359,91
Vonkajšie úpravy	
Elektrická prípojka	609,67
Vodovodná prípojka	1 172,00
Kanalizačná prípojka	441,67
Spevnené plochy	3 011,32
Vodomerná šachta	558,64
Spolu stavby	244 943,24
Pozemky	
pozemok - parc. č. 475/1 (236 m ²)	27 095,16
pozemok - parc. č. 475/2 (123 m ²)	14 121,63
Spolu pozemky (359,00 m²)	41 216,79
Všeobecná hodnota celkom	286 160,03
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	286 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestoosemdesiatšesťtisíc Eur	

V Žiline, dňa 16.12.2025

Ing. Zuzana Ponechalová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku
- Výpis z Listu vlastníctva č. 1082. Rosina, vyhotovený cez katastrálny portál dňa 14.12.2025
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Rosina
- Kolaudačné rozhodnutie k RD zo dňa 31.7.2013
- Pôdorysy zo znaleckého posudku č.114/2021 vypracovaný Ing.Michal Derkits
- Fotodokumentácia RD len z exteriéru dňa 14.11.2025

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval/a ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 914120.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 243/2025

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

V Žiline, 16.12.2025

Ing.Zuzana Ponechalová