

**Znalec:** Ing. Lucia Magulová, Ružová dolina 586, 919 01 Suchá nad Parnou  
Znalec v odbore stavebníctvo  
Odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností  
0908 764 595, lucia.magulova@gmail.com

**Zadávateľ:** AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.  
Kopčianska 10  
851 01 Bratislava

Číslo objednávky: Objednávka zo dňa 8.2.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

37/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností: polyfunkčného rodinného domu súp. č. 1247 na pozemku parc. č. 1346/1 s príslušenstvom a pozemkov parc. č. 1346/1, 1346/3 v k.ú. Žarnovica, obec Žarnovica, okres Žarnovica, Banskobystrický kraj za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 29 (10)  
Počet vyhotovení: 5

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: polyfunkčného rodinného domu súp. č. 1247 na pozemku parc. č. 1346/1 s príslušenstvom a pozemkov parc. č. 1346/1, 1346/3 v k.ú. Žarnovica, obec Žarnovica, okres Žarnovica, Banskobystrický kraj.

## 2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre právny úkon - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

## 3. Dátum ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

Tento dátum je rozhodujúci najmä z hľadiska rozsahu, stavu alebo vybavenia nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom. Napriek písomnej výzve zadávateľ'a, nebola zo strany vlastníka umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu (bola vykonaná len obhliadka nehnuteľností z verejného priestranstva a spoločných priestorov domu) a v dohodnutom termíne 29.2.2024 o 9:30 hod. nebol predmet dražby sprístupnený dražobníkovi ani súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov.

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 29.2.2024 - deň obhliadky

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.a Dodané zadávateľom :

Objednávka zo dňa 8.2.2024

Potvrdenie o veku

Zmluva o nájme

### 5.b Získané znalcom :

Miestne šetrenie dňa 29.2.2024

Výpis z listu vlastníctva č. 1796 pre k.ú. Žarnovica zo dňa 29.2.2024

Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 29.2.2024

Fotodokumentácia

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.

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

Zákon č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb v platnom znení.

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

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

Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky

Miera nezamestnanosti podľa www.upsvar.sk  
Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov

### 7. Definície dôležitých pojmov:

**Všeobecná hodnota (VŠH)** - Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

**Východisková hodnota stavieb (VH)** - Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

**Technická hodnota (TH)** - Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

**Nehnutel'nosť** - je pozemok a stavba spojená so zemou pevným základom

**Stavba** - je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

**Bytový dom** - je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie

**Byt** - je miestnosť, alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

**K<sub>CU</sub>** - koeficient vyjadrujúci vývoj cien Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe

**K<sub>V</sub>** - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

**K<sub>K</sub>** - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v K<sub>V</sub>. Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0.

**K<sub>M</sub>** - koeficient vyjadrujúci územný vplyv Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

**K<sub>PD</sub>** - koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom.

### 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 v čase obhliadky.

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

### Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Porovnávací metóda (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).

### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, ak osoba povinná umožniť vykonanie ohodnotenia v zmysle § 12 ods. 2 zákona č. 572/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok), v znení neskorších predpisov („ďalej len „ZDD““) odmietne sprístupniť predmet dražby, napriek písomnej výzve, ktorou bola táto osoba riadne vyzvaná v zmysle § 10 ods. 1 ZDD, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa § 12 ods. 3 ZDD: „Ak osoba, ktorá má predmet

dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“.

## 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 v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty:

Použitie sú 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.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1796 v k.ú. Žarnovica. List vlastníctva č. 1796 tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z listu vlastníctva č. 1796

Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.	výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. poz.	Spol. nehn.
1346/1	119	Zast. ploha a nádvorie	15	1	1
1346/3	50	Zast. ploha a nádvorie	18	1	1

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Stavby

Súpisné číslo	na parc. č.	Druh stavby	Popis stavby	Umiest. stavby
1247	1346/1	10	polyfunkčný rod. dom	1

10 - Rodinný dom

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

1 Tonhauser Marek r. Tonhauser, Župkov 11, Horné Hámre, PSČ 966 71, SR

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva zo dňa 13.04.2018. V 493/2018 zo dňa 25.04.2018 - P vz 351/2018.

UZNESENIE Okresného súdu Žiar nad Hronom č. 23Cb/5/2023 zo dňa 04.04.2023, právoplatné dňa 27.04.2023 o zriadení záložného práva - Z 414/2023 - pvz. 183/23

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámky:

Tatra banka a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00686930: OZNÁMENIE O ZAČATÍ VÝKONU ZÁLOŽNÉHO PRÁVA č. 264/2023/RCWO/HAČ zo dňa 29.05.2023 na nehnuteľnosti: CKN parc. č. 1346/1, 1346/3 a stavba polyfunkčný rod. dom so súpisným číslom 1247, postavený na CKN parc. č. 1346/1, zo dňa 02.06.2023 - P 49/2023 - P vz 217/2023

Exekútorický úrad Čadca, JUDr. Lucia Ďuricová, Námestie slobody 59, 022 01 Čadca, IČO: 40758290 -

UPOVEDOMENIE č. 349/EX 309/23 zo dňa 20.06.2023 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: pozemok CKN parc. č. 1346/1, 1346/3 a stavba polyfunkčný rodinný dom s.č. 1247 postavený na CKN parc. č. 1346/1 - P 53/2023 - pvz. 245/23

Exekútorický úrad Čadca, JUDr. Lucia Ďuricová, Námestie slobody 59, 022 01 Čadca, IČO: 40758290 -

UPOVEDOMENIE č. 349/EX 330/23 zo dňa 29.06.2023 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva

na nehnuteľnosti: pozemok CKN parc. č. 1346/1, 1346/3 a stavba polyfunkčný rodinný dom s.č. 1247 postavený na CKN parc. č. 1346/1 - P 55/2023 - pvz. 268/23

C. Ťarchy:

Zmluva o zriadení vecného bremena zo dňa 21.3.2001 - Povinnosť vlastníka zaťažiť domu strpieť vedenie potrubia na fasáde domu a umožniť prístup za účelom kontroly, údržby alebo opravy, V 516/2001 - vz 144/01

Tatra banka a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00686930 - UZNESENIE Okresného súdu Žiar nad Hronom č. 23Cb/5/2023 zo dňa 04.04.2023, právoplatné dňa 27.04.2023 o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti: CKN parc.č. 1346/1, 1346/3 a stavba polyfunkčný rodinný dom s.č. 1247 postavený na CKN parc.č. 1346/1 - Z-414/2023 - pvz. 183/23

1 VECNÉ BREMENO - povinnosť vlastníka CKN parc.č. 1346/3 strpieť už vybudovanú vodovodnú šachtu aj s meračmi, ktorá je umiestnená na tejto parcele a je vybudovaná pre vlastníka (vlastníkov) rodinného domu č.s. 716 a rodinného domu č.s. 717 a umožniť im k nim prístup v prípade opravy alebo odpočtu meračov. V prípade rekonštrukcie rodinného domu č.s. 717 umožní vlastníkovi tohoto rodinného domu nevyhnutný prístup na parc.č. 1346/3 počas stavebných a úpravových prác. - podľa V 157/2012 - VZ 161/12

1 VECNÉ BREMENO - právo prechodu peši cez CKN parc.č. 1346/3 v prospech vlastníka domu č.s. 718. - povinnosť vlastníka polyfunkčného domu č.s. 1247 strpieť vedenie plynového potrubia pre vlastníka rodinného domu č.s. 718 po fasáde domu a umožniť mu prístup za účelom kontroly, údržby alebo opravy. - povinnosť vlastníka CKN parc.č. 1346/3 strpieť už vybudovanú vodovodnú šachtu aj s meračmi, ktorá je umiestnená na tejto parcele a je vybudovaná pre vlastníka (vlastníkov) rodinného domu č.s. 718 a umožniť mu (im) prístup v prípade opravy alebo odpočtu meračov. - povinnosť vlastníka CKN parc.č. 1346/3 strpieť na tejto parcele už vybudovanú vodovodnú a letrickú prípojku, ktorá slúži rodinnému domu č.s. 718. podľa V 157/2012 - VZ 161/12

1 Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Grösslingova 77, 824 68 Bratislava, IČO: 313 510 26 - Zmluva o zriadení záložného práva č.: 33525698/7930 zo dňa 13.04.2018 na nehnuteľnosti: CKN parc.č. 1346/1, 1346/3 polyfunkčný rodinný dom s. č. 1247 postavený na CKN parc.č. 1346/1. V 492/2018 zo dňa 25.04.2018 - P vz 350/2018.

1 Exekútorický úrad Čadca, JUDr. Lucia Ďuricová, Námestie slobody 59, 022 01 Čadca, IČO: 40758290 - EXEKUČNÝ PRÍKAZ č. 349/EX 309/23 zo dňa 03.08.2023 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: pozemok CKN parc. č. 1346/1, 1346/3 a stavba polyfunkčný rodinný dom s.č. 1247 postavený na CKN parc. č. 1346/1 - Z 920/2023 - P vz. 325/2023

#### **c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, vykonaná dňa 29.2.2024 za prítomnosti nájomcu nehnuteľností a zástupcu objednávateľa. Ohodnocovaná nehnuteľnosť mi pri obhliadke dňa 29.2.2024 nebola zo strany povinných osôb sprístupnená, z uvedeného dôvodu som vykonala obhliadku len formou vonkajšej obhliadky v dosahu dostupnosti (exteriér stavby). Z uvedeného dôvodu budem pri ohodnocovaní nehnuteľnosti postupovať podľa § 12 ods. 3 zákona č. 572/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok), v znení neskorších predpisov. Závery znaleckého posudku sú závislé na presnosti a úplnosti poskytnutých podkladov a informácií, ktoré neboli predmetom osobitného overovania. Fotodokumentácia bola vyhotovená znalkyňou dňa 29.2.2024.

#### **d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:**

Vzhľadom na to, že mi nebola umožnená obhliadka a nebola poskytnutá technická dokumentácia nehnuteľnosti nie je možné vykonať porovnanie.

#### **e) Údaje katastra nehnuteľností:**

List vlastníctva, kópia katastrálnej mapy súhlasia so skutkovým stavom.

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

Polyfunkčný rodinný dom súp.č 1247 na parc. č. 1346/1 v k.ú. Žarnovica s príslušenstvom  
Pozemky parc. č. 1346/1, 1346/3 v k.ú. Žarnovica

#### **g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

Neboli zistené

**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):** Podľa územného plánu obce Žarnovica je funkčné využitie územia, v ktorom sa ohodnocované pozemky nachádzajú - plochy občianskeho vybavenia. Zdroj:  
<https://www.zarnovica.sk/uzemny-plan.html>.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom na parc.č. 1346/1

##### POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je polyfunkčný rodinný dom súp. č. 1346/1 postavený na pozemku parc. č. 1346/1 v k.ú. Žarnovica, obec Žarnovica, okres: Žarnovica. Jedná sa o polyfunkčný rodinný dom s jedným nadzemným podlažím a obytným podkrovím. Dom bol podľa potvrdenia Mestského úradu mesta Žarnovica daný do užívania v roku 1930. V roku 1993 bola zrealizovaná prestavba predajne a v roku 1996 prestavba polyfunkčného domu. Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti vychádzam pri jej ohodnotení z informácií získaných telefonicky od nájomníka nehnuteľnosti.

Dispozičné riešenie:

1. NP: na prvom nadzemnom podlaží sa nachádza predajňa so zázemím, dispozične pozostávajúca z: prevádzky, predajne, chodby, WC, výrobné, skladu

1.PK: v podkroví je apartmán pozostávajúci zo 4 obytných miestností, kuchyne, kúpeľne a dvoch WC.

Technické riešenie (Popis vytvorený z RU):

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
  - Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
  - Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
  - Schodisko - kovové
  - Strecha - krov - väznicové valbové, stanové; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
  - Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
  - Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - WC min. do výšky 1 m
  - Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením
  - Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
  - Vybavenie kúpeľní - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové; záchod - splachovací s umývadlom
  - Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...)
  - Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
  - Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
  - Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
  - Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu
  - Konštrukcie naviac - Kontaktný zatepl'ovací systém stien z EPS hr. 110 - 200 mm;
1. Podkrovné podlažie
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
  - Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom drevené trámové
  - Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
  - Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - WC min. do výšky 1 m
  - Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením
  - Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
  - Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová jednoduchá; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla

- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...)

- Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním

- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie

- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná

Vykurovanie je zabezpečené plynovým kotlom, prebieha súbežne sprípravou TÚV. Dom je napojený na všetky inžinierske siete.

### 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	1930	13*7	91	120/91=1,319
1. Podkrovie	1930	13*7	91	120/91=1,319

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	1.PK
<b>2</b>	<b>Základy</b>		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>		
	3.2.c nepodpivničené - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	360	-
<b>4</b>	<b>Murivo</b>		
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	1290
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>		
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trémové	-	760
<b>8</b>	<b>Krovy</b>		
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	-
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>		
	10.1.c plechové pozinkované	570	-
<b>12</b>	<b>Klapiarske konštrukcie strechy</b>		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	-
<b>13</b>	<b>Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>		
	13.3 z hliníkového plechu	25	25
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	130
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	-	50
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>		
	16.9 kovové	210	-
<b>17</b>	<b>Dvere</b>		

	17.2 plné alebo zasklené dyhované	-	190
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	-
<b>18</b>	<b>Okná</b>		
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením	-	380
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	-
<b>21</b>	<b>Kovové mreže (na prevládajúcom počte okien v podlaží)</b>		
	- vyskytujúca sa položka	75	-
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	355
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>		
	23.2 keramické dlažby	150	150
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480	480
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>		
	31.1 rozvod sviatplynu alebo zemného plynu	35	-
-	<b>Konštrukcie navyiac</b>		
	Kontaktný zatepl'ovací systém stien z EPS hr. 110 - 200 mm	2	-
	<b>Spolu</b>	<b>7967</b>	<b>4560</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 (4 ks)	20	20
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (4 ks)	195	65
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>		
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (2 ks)	335	335
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>		
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	-	65
	37.5 umývadlo (2 ks)	10	10
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	40	20
<b>39</b>	<b>Záchod</b>		
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	-
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	-	50
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (3 ks)	160	80
	40.4 vane (1 ks)	-	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (3 ks)	30	60
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
	<b>Spolu</b>	<b>1065</b>	<b>755</b>



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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(7967 + 1065 * 1,319)/30,1260$	311,08
1. Podkrovie	$(4560 + 755 * 1,319)/30,1260$	184,42

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

**Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:**

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	5,87	1930	180	94	3,07
2	Zvislé konštrukcie	18,36	1930	150	94	11,51
3	Stropy	11,16	1930	150	94	6,99
4	Zastrešenie bez krytiny	4,04	1996	125	28	0,90
5	Krytina strechy	4,89	1996	65	28	2,11
6	Klmpiarske konštrukcie	0,63	1996	60	28	0,29
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,67	1996	60	28	2,18
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,03	1996	50	28	1,70
9	Vnútorné keramické obklady	2,62	1996	40	28	1,83
10	Schody	2,25	1930	150	94	1,41
11	Dvere	2,22	1996	75	28	0,83
12	Vráta	0,00	1930	94	0	0,00
13	Okná	6,18	1996	60	28	2,88
14	Povrchy podláh	5,89	1996	40	28	4,12
15	Vykurovanie	7,65	1996	40	28	5,36
16	Elektroinštalácia	4,04	1996	50	28	2,26
17	Bleskozvod	0,95	1996	50	28	0,53
18	Vnútorný vodovod	1,91	1996	50	28	1,07
19	Vnútorná kanalizácia	0,24	1996	50	28	0,13
20	Vnútorný plynovod	0,21	1996	50	28	0,12
21	Ohrev teplej vody	0,80	1996	35	28	0,64
22	Vybavenie kuchýň	4,86	1996	30	28	4,54
23	Hygienické zariadenia a WC	3,19	1996	50	28	1,79
24	Výťahy	0,00	1996	94	0	0,00
25	Ostatné	4,34	1996	40	28	3,04
	<b>Opotrebenie</b>					<b>59,30%</b>
	<b>Technický stav</b>					<b>40,70%</b>

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. NP z roku 1930</b>		
Východisková hodnota	$311,08 \text{ €/m}^2 * 91,00 \text{ m}^2 * 3,661 * 1,05$	108 818,44
Technická hodnota	$40,70\% \text{ z } 108 818,44$	44 289,11
<b>1. Podkrovie z roku 1930</b>		
Východisková hodnota	$184,42 \text{ €/m}^2 * 91,00 \text{ m}^2 * 3,661 * 1,05$	64 511,69
Technická hodnota	$40,70\% \text{ z } 64 511,69$	26 256,26

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	108 818,44	44 289,11
1. podkrovné podlažie	64 511,69	26 256,26
<b>Spolu</b>	<b>173 330,13</b>	<b>70 545,37</b>

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

## 2.2.1 Brána na pozemok parc. č. 1346/3

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 2 Oplotenie  
**KS:** 2ex Inžinierske stavby

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	2,00m	700	23,24 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>23,24 €/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	3,70m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
<b>4.</b>	<b>Plotové vráta:</b>			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks

**Dĺžka plotu:** 2 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 2\*1,85 = 3,70 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{cu} = 3,661$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,05$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Brána na pozemok parc. č. 1346/3	1993	31	19	50	62,00	38,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(2,00m * 23,24 €/m + 3,70m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 246,80 €/ks) * 3,661 * 1,05$	1 332,76
Technická hodnota	$38,00 \% z 1 332,76 €$	506,45

## 2.2.2 Vodovodná prípojka

## 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 návrtavacieho pásu  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1250/30,1260 = 41,49 €/bm$   
**Počet merných jednotiek:** 3 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1993	31	19	50	62,00	38,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,661 * 1,05$	478,47
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 478,47 \text{ €}$	181,82

## 2.2.3 Kanalizačná prípojka

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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: 3 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1993	31	19	50	62,00	38,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,661 * 1,05$	327,28
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 327,28 \text{ €}$	124,37

## 2.2.4 Prípojka plynu

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)  
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm  
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 3 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1993	31	19	50	62,00	38,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	3 bm * 14,11 €/bm * 3,661 * 1,05	162,72
Technická hodnota	38,00 % z 162,72 €	61,83

## 2.2.5 Prípojka NN

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
Bod: 7.1. NN prípojky  
Položka: 7.1.j) káblová prípojka zemná Al 4\*16 mm\*mm  
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$   
Počet káblov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm  
Počet merných jednotiek: 8 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	2015	9	31	40	22,50	77,50

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	8 bm * (14,77 €/bm + 0 * 8,86 €/bm) * 3,661 * 1,05	454,21
Technická hodnota	77,50 % z 454,21 €	352,01

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

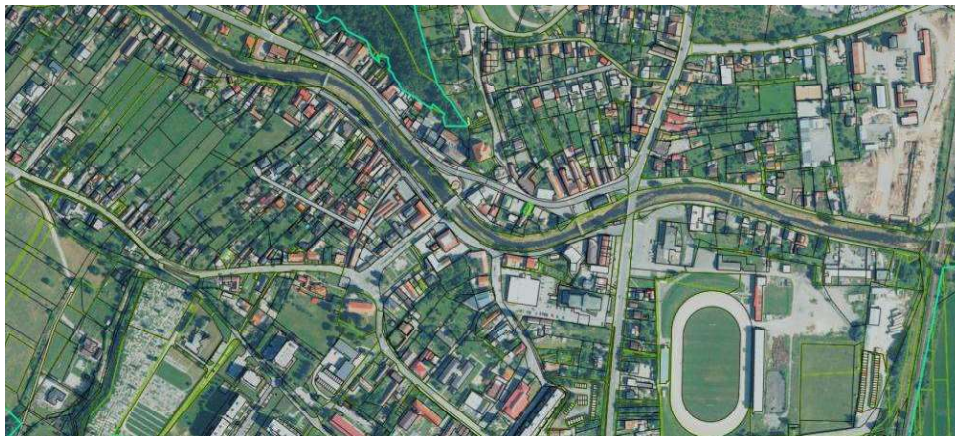
Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom na parc.č. 1346/1	173 330,13	70 545,37
Brána na pozemok parc. č. 1346/3	1 332,76	506,45
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Vodovodná prípojka	478,47	181,82
Kanalizačná prípojka	327,28	124,37
Prípojka plynu	162,72	61,83
Prípojka NN	454,21	352,01
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>1 422,68</b>	<b>720,03</b>
<b>Celkom:</b>	<b>176 085,57</b>	<b>71 771,85</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia je polyfunkčný rodinný dom nachádzajúci sa v zastavanom území mesta Žarnovica na námestí Slovenského národného povstania, k.ú. Žarnovica. Mesto Žarnovica je okresné mesto ležiace v Banskobystrickom kraji. Mesto leží na Strednom Pohroní, v južnom výbežku Žiarskej kotliny. Západne sa dvíha Pohronský Inovec, severne pohorie Vtáčnik a na východe Štiavnické vrchy. Centrom preteká potok Kl'ak, ktorý sa vlieva do Hrona, obtekajúceho mesto z východnej strany. V meste žije 5 669 obyvateľ'ov (31.12.2023). Veľkosti mesta zodpovedá občianska vybavenosť.

Konfliktné skupiny obyvateľ'stva neboli počas obhliadky zaznamenané.



#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia je polyfunkčný rodinný dom využívaný ako apartmán a prevádzka a nie je predpoklad, že by došlo zmene užívania na iný účel.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na LV č. 1796 k.ú. Žarnovica sú zapísané poznámky a evidované ťarchy vid'. LV č. 1796 v prílohe ZP.

Na nehnuteľnosti sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", podľa tabuľky č.7 vydané ÚSI Žilina (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých materiálov, technický stav nehnuteľnosti uvažujem s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,8.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,8

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

**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.	0,800	13	10,40
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	II.	1,600	30	48,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	II.	1,600	8	12,80
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	II.	1,600	7	11,20
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,800	6	4,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	III.	0,800	10	8,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	I.	2,400	9	21,60
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	II.	1,600	6	9,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	III.	0,800	5	4,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	2,400	6	14,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	II.	1,600	7	11,20
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	III.	0,800	7	5,60
	železnica a autobus				
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	II.	1,600	10	16,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	III.	0,800	8	6,40
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	1,600	9	14,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>	III.	0,800	8	6,40
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	V.	0,080	7	0,56
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	III.	0,800	4	3,20
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	<b>Názor znalca</b>	III.	0,800	20	16,00
	priemerná nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>224,56</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 224,56 / 180$	1,248

Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 71\,771,85 \text{ €} * 1,248$	<b>89 571,27 €</b>
-------------------	--	--------------------

## 3.2 POZEMKY

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. č. 1346/1, 1346/3 situované v zastavanom území mesta Žarnovica. Pozemky sú rovinaté, prístupné z mestskej komunikácie. Pozemky sú rovinaté a sú na nich dostupné všetky inžinierske siete. Pozemok parc. č. 1346/1 je zastavaný polyfunkčným rodinným domom súp. č.1247.

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Pozemok

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1346/1	zastavaná plocha a nádvorie	119,00	1/1	119,00
1346/3	zastavaná plocha a nádvorie	50,00	1/1	50,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>169,00</b>

Obec: Žarnovica  
 Východisková hodnota:  $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
$k_{PD}$ 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	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ 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.)	3,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	5,5283
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 5,5283$	<b>55,06 €/m<sup>2</sup></b>

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1346/1	$119,00 \text{ m}^2 * 55,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 552,14
parcela č. 1346/3	$50,00 \text{ m}^2 * 55,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 753,00
<b>Spolu</b>		<b>9 305,14</b>

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: polyfunkčného rodinného domu súp. č. 1247 na pozemku parc. č. 1346/1 s príslušenstvom a pozemkov parc. č. 1346/1, 1346/3 v k.ú. Žarnovica, obec Žarnovica, okres Žarnovica, Banskobystrický kraj.

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou poloh. diferenciácie: 89 571,27 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Pozemky:

Všeobecná hodnota pozemkov stanovená metódou poloh. dif.: 9 305,14 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu obhliadky, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom na parc.č. 1346/1	88 040,62
Brána na pozemok parc. č. 1346/3	632,05
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Vodovodná prípojka	226,91
Kanalizačná prípojka	155,21
Prípojka plynu	77,16
Prípojka NN	439,31
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>898,60</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>89 571,27</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemok - parc. č. 1346/1 (119 m <sup>2</sup> )	6 552,14
Pozemok - parc. č. 1346/3 (50 m <sup>2</sup> )	2 753,00
<b>Spolu pozemky (169,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>9 305,14</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>98 876,41</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>98 900,00</b>
Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatosem tisícdeväťsto Eur	

## VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	VŠH závädy [€]	Vplyv na VŠH nehnuteľnosti
Záložné právo v prospech: Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s.		Znižuje
Spolu VŠH závad		znižuje

## VŠEOBECNÁ HODNOTA SO ZAPOČÍTANÍM ZÁVADY

V zmysle § 12 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 93



ods. 2 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení zákonov v znení neskorších predpisov sa všeobecná hodnota nehnuteľností pre účely ich speňaženia v dražbe vypočíta rozdielom všeobecnej hodnoty stavieb, pozemkov a príslušenstva a všeobecnej hodnoty závad viaznúcich na nehnuteľnostiach, ktoré nezanikajú.

$$V\check{S}H = V\check{S}H_{S+POZ} - V\check{S}H_{VB}$$

Kde:	VŠH	je všeobecná hodnota nehnuteľnosti [€]
	VŠH <sub>S+POZ</sub>	Je všeobecná hodnota nehnuteľností bez zohľadnenia existujúcich závad viaznúcich na nehnuteľnosti [€]
	VŠH <sub>VB</sub>	je všeobecná hodnota závad viaznúcich na nehnuteľnostiach, ktorá nezanikajú [€]

Všeobecná hodnota so započítaním závady zaokrúhlene 51 600 €

Všeobecná hodnota slovom: päťdesiatjedentisícšesťsto eur

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 1796 k.ú. Žarnovica sú zapísané poznámky a evidované tarchy vid'. LV č. 1796 v prílohe ZP.

Na nehnuteľnosti sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

V Suchej nad Parnou, dňa 22.05.2024

Ing. Lucia Magulová