

**Ing. Tomáš Nádaský ev.č.915 546**

Znalec v odbore **Stavebníctvo**, odvetvia **Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností**

✉ Titusa Zemana č.43, 917 01 Trnava ☎ 0915 759 761 @ [Tomas.Nadasky@pm.me](mailto:Tomas.Nadasky@pm.me)

Zadávatel': AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.  
Kopčianska 10  
851 01 Bratislava

Číslo spisu (dátum objednávky): 19.07.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 175/2024

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.747 s príslušenstvom, stojaceho na pozemku p.č.28/4 a pozemkov parc.č.28/3 a 28/4 v katastrálnom území Malý Máger, obec Nový Život, okres Dunajská Streda za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 35 ( 10 )

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Znaleckou úlohou je stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s.č.747 s príslušenstvom, stojaceho na pozemku p.č.28/4 a pozemkov parc.č.28/3 a 28/4 v katastrálnom území Malý Mäger, obec Nový Život, okres Dunajská Streda.

## 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 zadávateľa, nebola zo strany vlastníka umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu (bola vykonaná len obhliadka nehnuteľností z verejného priestranstva) a v dohodnutom termíne 13.08.2024 o 09:00 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. Znalcovi bol predložený Znalecký posudok č.28/2021, ktorý vyhotovila Ing. Anna Juhos.

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

13.08.2024

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 19.07.2024
- Znalecký posudok č.28/2021, ktorý vyhotovila Ing. Anna Juhos

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1140 k.ú.Malý Mäger zo dňa 21.08.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú.Malý Mäger zo dňa 21.08.2024, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom území a čase

## 6. Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty
- 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
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov)
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Webové stránky: [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk), google maps, [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk), [www.reality.sk](http://www.reality.sk)
- Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky
- Miera nezamestnanosti podľa [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov

## 7. Definície dôležitých pojmov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

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

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

#### Technická hodnota stavieb (TH)

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

### b) Definície použitých postupov

#### **Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2024.

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

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku

- (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
  - Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, ak osoba povinná umožniť vykonanie ohodnotenia v zmysle § 12 ods.2 zákona č. 527/2002 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.

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

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Porovnávaciu metódu nebolo možné použiť z dôvodu nedostatku relevantných podkladov - min. troch aktuálnych kúpnych zmlúv porovnateľných RD v danom mieste a čase. 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.

#### Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,  
k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné

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

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

Použitá je metóda polohovej diferenciacie - dôvody identické ako pri RD.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
 VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
 k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.1140 k.ú.Malý Máger.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

##### Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
28/3	203	Zastavaná plocha a nádvorie	18	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
28/4	75	Zastavaná plocha a nádvorie	15	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

#### Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 501 Chránená vodohospodárska oblasť

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

#### Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
747	28/4	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

#### Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

#### Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------

2	Horváth Roman r. Horváth, Tonkovce 447, Nový Život, PSČ 930 38, SR, Dátum narodenia: 12.07.1998	1/1
	Titul nadobudnutia: V-3240/2021 Kúpna zmluva vklad povolený dňa 24.05.2021 - č.z. 77/2021	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 364/24 Oznámenie o začatí výkonu zál.práva v prospech Prima banka Slovensko a.s. - č.z.115/24	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

**ČASŤ C: ŤARCHY**

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
<b>Vlastník poradové číslo 2</b>	Záložné právo v prospech: Prima banka Slovensko, a.s., IČO: 31 575 951, Hodžova 11, 010 11 Žilina, na pozemky registra C KN parc.č. 28/3, 28/4, rodinný dom so súp. č. 747 na pozemku registra C KN parc. č. 28/4, V-4264/2022, vklad povolený dňa 23.06.2022 - č. z. 110/2022

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 13.08.2024 za účasti zástupcu objednávateľa ZP. Zameranie nebolo vykonané (nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti). Z uvedeného dôvodu budem pri ohodnocovaní nehnuteľnosti postupovať podľa § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 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 exteriéru vyhotovená dňa 13.08.2024.

**d) Technická dokumentácia:**

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti, nebolo porovnanie skutkového stavu s technickou dokumentáciou možné.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

List vlastníctva, kópia katastrálnej mapy v zásade súhlasia so skutkovým stavom. Na nehnuteľnostiach viazne ťarcha - záložné právo v prospech Prima banka Slovensko, a.s.. Prístup k NHN je zo spevnenej komunikácie vo vlastníctve obce.

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

- rodinný dom súp.č.747 postavený na parcele č.28/4, k.ú.Malý Máger LV č.1140
- pozemok parc.č.28/3 - zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 203m<sup>2</sup>, k.ú.Malý Máger LV č.1140
- pozemok parc.č.28/4 -zastavaná plocha a nádvorie , vo výmere 75m<sup>2</sup>, k.ú.Malý Máger LV č.1140
- ploty
- studňa
- vonkajšie úpravy: (prípojky NN el., vody, kanalizácie, plynu, vodom.šachta, žumpa, spevnené plochy. altánok)

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

**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):**

Oblasť označená ako plochy rodinných domov.

Územný plán: <https://www.novyzivot.sk/urad/uzemny-plan-obce/>

**2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľností, vychádzam zo ZP č.28/2021, ktorý vyhotovila Ing. Anna Juhos. Znalecký posudok bol teda vypracovaný na základe dodaných podkladov, z toho dôvodu je prípustná čiastočná rozdielnosť, ktorá nemusí presne zohľadňovať aktuálny technický stav nehnuteľnosti. Na vypracovanie znaleckého posudku odzrkadľujúci skutočný technický stav ohodnocovanej nehnuteľnosti je potrebné sprístupniť vnútorné priestory nehnuteľnosti na vykonanie znaleckej obhliadky a predloženie všetkých potrebných aktuálnych podkladov.

**2.1 RODINNÉ DOMY****2.1.1 Rodinný dom s.č.747 na poz.p.č.28/4 k.ú.Malý Mager****POPIS STAVBY**

Predmetom ohodnotenia je samostatne stojací murovaný prízemný rodinný dom bez podpivničenja a s obytným podkrovím so šikmou sedlovou strechou, ktorý sa nachádza v obytnej časti obce Nový Život, k.ú. Malý Mager, mimo frekventovanej časti obce, v kludnom obytnom prostredí, v okrajovej časti obce. Z hľadiska inžinierskych sietí je rodinný dom napojený na verejný vodovod, plynovod a na sieť NN vedenia, kanalizácia je zvedená do žumpy.

Obvodové múry podkrovného podlažia, nosné múry a deliace konštrukcie murované z tehál. Vnútorné omietky vápenné hladké. Stropná konštrukcia drevená s rovným sadrokartónovým podhl'adom. Klampiarske konštrukcie ostatné z hliníkového plechu. Úpravy vonkajších povrchov fasádna izolácia polystyrénom a fasádnou omietkou na báze umelých látok. Balkónové dvere plastové čiastočne zasklené, interiérové dvere dyhované plné, ostatné výplňové konštrukcie plastové okná s izolačným dvojsklom. Podlahy obytných miestností veľkoplošné laminátové, podlahy v ostatných miestnostiach z keramickej dlažby. Vykurovanie teplovodné, radiátory plechové panely, kotol UK plynový značkový z ohrevom TUV. Elektroinštalácia svetelná, antény rozvod pod omietkou.

Rozvody teplej a studenej vody z plastového potrubia. Vnútorné vybavenie kúpeľne : umývadlo, rohová plastová vaňa, vodovodné batérie pákové nerezové, keramický obklad. Samostatné WC. Podrobný popis stavebných konštrukcií a vybavenia rodinného domu je uvedené v tabuľke.

Umiestnenie stavby: Stavba RD s.č.747 je situovaná na pozemku p.č.28/4 v k.ú.Malý Mager, obec Nový Život, okres Dunajská Streda.

Dispozičné riešenie:

1 .NP - na prízemí nájdeme 1 izbu, kuchyňu, WC a sklad pod schodami, schodisko, a chodba.

1.PP - v podkroví sú 3 izby, kúpeľňa a wc a spolu s chodba

Technické riešenie:

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 - PVC, guma

- Strecha - krovy - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.); klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)

- 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 - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením; okenné žalúzie - kovové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vodovodné batérie - pákové nerezové; záchod - splachovací s umývadlom
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- 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

### 1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodovodné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom 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 - plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením; okenné žalúzie - kovové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová alebo s vírivkou; - 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 - 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
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

Technický stav a opotrebenie stavby je primerané veku a použitej konštrukcii a dobrej prevedenej výstavbe. Na základe týchto skutočností predkladám životnosť stavby na 100 rokov

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 7 Domy rodinné dvojbytové  
**KS:** 112 1 Dvojbytové budovy

### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	2006	11,0*6,2	68,2	120/68,2=1,760
1. Podkrovie	2006	12,00*6,2	74,4	120/74,4=1,613



**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použítom 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>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	-
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	-	1000
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	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 podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	760
<b>8</b>	<b>Krovy</b>		
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	-
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>		
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800	-
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	-
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>		
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20
	13.3 z hliníkového plechu	25	-
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	130
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	-	60
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>		
	16.4 PVC, guma	180	-
<b>17</b>	<b>Dvere</b>		
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	190
<b>18</b>	<b>Okná</b>		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>		
	19.3 kovové	300	300
<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 - oceľ. a vykurovacie panely	480	480
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155

<b>26</b>	<b>Domáci telefón (rozvod pod omietkou)</b>		
	- vyskytujúca sa položka	80	-
<b>27</b>	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>		
	- vyskytujúca sa položka	80	80
<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 svietiplynu alebo zemného plynu	35	35
	<b>Spolu</b>	<b>8270</b>	<b>4840</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 (1 ks)	-	65
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>		
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	-	335
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	-
	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) (4.2 bm)	231	-
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>		
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	-	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35
	38.3 pákové nerezové (4 ks)	60	20
<b>39</b>	<b>Záchod</b>		
	39.2 splachovací s umývadlom (2 ks)	70	-
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.4 vane (1 ks)	-	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	30	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	-
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
	<b>Spolu</b>	<b>786</b>	<b>750</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,780$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(8270 + 786 * 1,760)/30,1260$	320,43

1. Podkrovie	$(4840 + 750 * 1,613)/30,1260$	200,81
--------------	--------------------------------	--------

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2006	18	82	100	18,00	82,00
1. Podkrovie	2006	18	82	100	18,00	82,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. NP z roku 2006</b>		
Východisková hodnota	$320,43 \text{ €/m}^2 * 68,20 \text{ m}^2 * 3,780 * 0,95$	78 475,29
Technická hodnota	82,00% z 78 475,29	64 349,74
<b>1. Podkrovie z roku 2006</b>		
Východisková hodnota	$200,81 \text{ €/m}^2 * 74,40 \text{ m}^2 * 3,780 * 0,95$	53 650,49
Technická hodnota	82,00% z 53 650,49	43 993,40

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	78 475,29	64 349,74
1. podkrovné podlažie	53 650,49	43 993,40
<b>Spolu</b>	<b>132 125,78</b>	<b>108 343,14</b>

**2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 Oplotenie predné na p.č.28/3**

Ide o predné uličné oplotenie nachádzajúce sa na p.č.28/3, oddeľuje pozemok od ulice. Základy sú betónové, podmurovka nie je, výplň plotu je murovaná z plot, tvárnic do výšky 160 cm. Na plote sú osadené plotové vrátky a vráta drevené stolárske.

**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	11,00m	700	23,24 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>23,24 €/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	11,00m <sup>2</sup>	755	25,06 €/m
<b>4.</b>	<b>Plotové vráta:</b>			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks

5.	<b>Plotové vrátka:</b>			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

**Dĺžka plotu:** 11,00 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 11,00 = 11,00 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**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 predné na p.č.28/3	2006	18	32	50	36,00	64,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(11,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 11,00\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 172,11 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 55,27 \text{ €/ks}) * 3,780 * 0,95$	2 724,42
Technická hodnota	64,00 % z 2 724,42 €	1 743,63

### 2.2.2 Oplotenie bočné a zadné na p.č.28/3

Ide o zadné a ľavé a pravé bočné bariérové záhradné oplotenie nachádzajúce sa na p.č.28/3. Základy sú betónové, bez podmurovky, výplň plotu je murovaná hr. 20 cm. Výška plotu je 170 cm.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	64,50m	700	23,24 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>23,24 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	83,40m <sup>2</sup>	755	25,06 €/m

**Dĺžka plotu:** 27,0+10,5+27,0 = 64,50 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 27,0+10,5+27,0\*1,7 = 83,40 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**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 bočné a zadné na p.č.28/3	2006	18	32	50	36,00	64,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(64,50\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 83,40\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2) * 3,780 * 0,95$	12 888,04
Technická hodnota	64,00 % z 12 888,04 €	8 248,35

**2.2.3 Vodovodná prípojka**

Ide o vodovodnú prípojku z PVC potrubia, ktorá je napojená na rodinný dom z obecného rozvodu.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC  
**Položka:** 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 1250/30,1260 = 41,49 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 9 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**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 [%]
Vodovodná prípojka	2006	18	32	50	36,00	64,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$	1 340,92
Technická hodnota	64,00 % z 1 340,92 €	858,19

**2.2.4 Vodomerná šachta**

Ide o vodomernú šachtu osadenú v teréne pred RD. Je vyhotovená z bet. monolit, konštrukcie, s oel'ovým poklopom na vrchu. V nej je umiestnený vodomerný merací zariadenie na meranie objemu spotrebovanej vody.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1,0*1,0*1,6 = 1,6 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2006	18	32	50	36,00	64,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,6 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,780 * 0,95$	1 460,93
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 1\,460,93 \text{ €}$	935,00

**2.2.5 Kanalizačná prípojka**

Jedná sa o vlastnú kanalizačnú prípojku z PVC potrubia, ktorá je napojená na vlastnú izolovanú žumpu pred.rod.domom. Odvádza splašky a odpadové vody z RD.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové  
**Položka:** 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 4,0 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**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	2006	18	32	50	36,00	64,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$	407,65
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 407,65 \text{ €}$	260,90

## 2.2.6 Žumpa

Ide o izolovanú betónovú žumpu osadenú v teréne pred rod. domom. Zachytáva splašky a odpadové vody z RD.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $2,25 \cdot 3,0 \cdot 2,5 = 16,88 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	2006	18	32	50	36,00	64,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,88 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,780 \cdot 0,95$	6 539,26
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 6 539,26 \text{ €}$	4 185,13

## 2.2.7 Plynová prípojka

Plynová prípojka je vedená z ulice do domu k jednotlivým spotrebičom.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 5. Plynovod (JKSO 827 5)  
**Bod:** 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 9,0 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**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 [%]
Plynová prípojka	2006	18	32	50	36,00	64,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$	456,02
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 456,02 \text{ €}$	291,85

**2.2.8 NN prípojka**

Ide o elektrickú prípojku zemnú, ktorá je napojená na obecný rozvod elektriny.

**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:** 14,00 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**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 [%]
NN prípojka	2006	18	32	50	36,00	64,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 3,780 * 0,95$	742,55
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 742,55 \text{ €}$	475,23

**2.2.9 Spevnené plochy**

Ide o spevnené plochy zo zámkovej dlažby kladenej do piesku. Nachádzajú sa pred RD vľavo, popri ľavej strane RD, a za rodinným domom z ľavej strany.

**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.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $3,0*7,0+12,0*2,0+7,0*3,5 = 69,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**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	2006	18	32	50	36,00	64,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$69,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 0,95$	3 646,28
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 3 646,28 \text{ €}$	2 333,62

**2.2.10 Altánok**

Ide o drevený altánok z ľavej zadnej časti pozemku p.č.28/3. Je vyhotovená z drevenej stĺpikovej konštrukcie, s pultovou strechou, krytina škridlová. Podlaha betónová dlažba.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** Altánok  
**Kód KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 21. Altánok  
**Bod:** 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $5,9*2,95 = 17,41 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Altánok	2006	18	32	50	36,00	64,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	17,41 m <sup>2</sup> ZP * 103,57 €/m <sup>2</sup> ZP * 3,780 * 0,95	6 475,12
Technická hodnota	64,00 % z 6 475,12 €	4 144,08

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
<b>Rodinný dom s.č.747 na poz.p.č.28/4 k.ú.Malý Mager</b>	132 125,78	108 343,14
<b>Ploty</b>		
Oplotenie predné na p.č.28/3	2 724,42	1 743,63
Oplotenie bočné a zadné na p.č.28/3	12 888,04	8 248,35
<b>Celkom za Ploty</b>	<b>15 612,46</b>	<b>9 991,98</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Vodovodná prípojka	1 340,92	858,19
Vodomerná šachta	1 460,93	935,00
Kanalizačná prípojka	407,65	260,90
Žumpa	6 539,26	4 185,13
Plynová prípojka	456,02	291,85
NN prípojka	742,55	475,23
Spevnené plochy	3 646,28	2 333,62
Altánok	6 475,12	4 144,08
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>21 068,73</b>	<b>13 484,00</b>
<b>Celkom:</b>	<b>168 806,97</b>	<b>131 819,12</b>

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Malý Mager obec Nový Život, vo vzdialenosti 24 km severozápadne od okresného mesta Dunajská Streda, a cca. 24 km juhovýchodne od hlavného mesta Bratislava. Obec v jej súčasnej podobe existuje už 50 rokov a tvoria ju štyri skoršie samostatné usadlosti. Najprv boli zlúčené bývalé obce Malý Mager a Tonkovce, ku ktorej jednotke neskoršie boli pripojené dediny Eliášovce a Vojtechovce pod spoločným názvom Nový Život. Terén pozemkov je rovinatý. Lokalita je situovaná v okrajovej zastavanej časti obce, kde je charakteristická uličná zástavba rodinnými domami. Občianska vybavenosť zodpovedá obci s počtom obyvateľov 2256 obce: v obci je základná občianska vybavenosť, je tu zriadený obecný úrad, pošta, kultúrny dom, školské zariadenie - základná škola, autobusová zastávka, základné obchody a služby, rímsko-katolícky kostol, atď. V mieste je možnosť napojenia na vodovod, plynovod, telekom.sieť, a svetelnú a motorickú elektroinštaláciu. Cca 280 m od rodinného domu je zastávka autobusu. Ekologické podmienky sú v predmetnej lokalite bez znečisťujúcich látok, iba bežný hluk a prašnosť od miestnej dopravy. Nehnuteľnosti sa nenachádzajú v žiadnom ochrannom pásme.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Rodinný dom je využívaný na projektovaný účel, t.j. na bývanie. Iné využitie sa v danej lokalite nedá predpokladať.

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

Na nehnuteľnostiach viazne ťarcha - záložné právo v prospech Prima banka Slovensko, a.s.. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalcovi známe.



### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb vydanej Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Pre bytové budovy v obci ako je aj Nový Život sa hodnota pohybuje v rozmedzí 0,27-0,45 (odporúčané hodnoty). Vzhľadom k polohe rodinného domu a polohe lokality vo vzťahu k centru obce, prístupnosti a dopravného napojenia, záujmu o domy rovnakého alebo podobného typu stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie nasledovne:

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

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

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

## Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K <sub>PDI</sub>	Váha V <sub>i</sub>	Výsledok K <sub>PDI</sub> *V <sub>i</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	III.	0,450	13	5,85
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	III.	0,450	30	13,50
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b>	II.	0,900	8	7,20
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	1,350	7	9,45
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,450	6	2,70
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	I.	1,350	10	13,50
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	I.	1,350	9	12,15
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	I.	1,350	6	8,10
	malá hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	I.	1,350	5	6,75
	orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	1,350	6	8,10
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	III.	0,450	7	3,15
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	IV.	0,248	7	1,74
	železnica, alebo autobus				
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	III.	0,450	10	4,50
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	III.	0,450	8	3,60
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	0,900	9	8,10
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>	III.	0,450	8	3,60
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	V.	0,045	7	0,32
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,045	4	0,18
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	<b>Názor znalca</b>	IV.	0,248	20	4,96
	problematická nehnuteľnosť				
	Vzhľadom na nemožnosť vykonať obhliadku nehnuteľnosti a príslušenstva.				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>117,44</b>

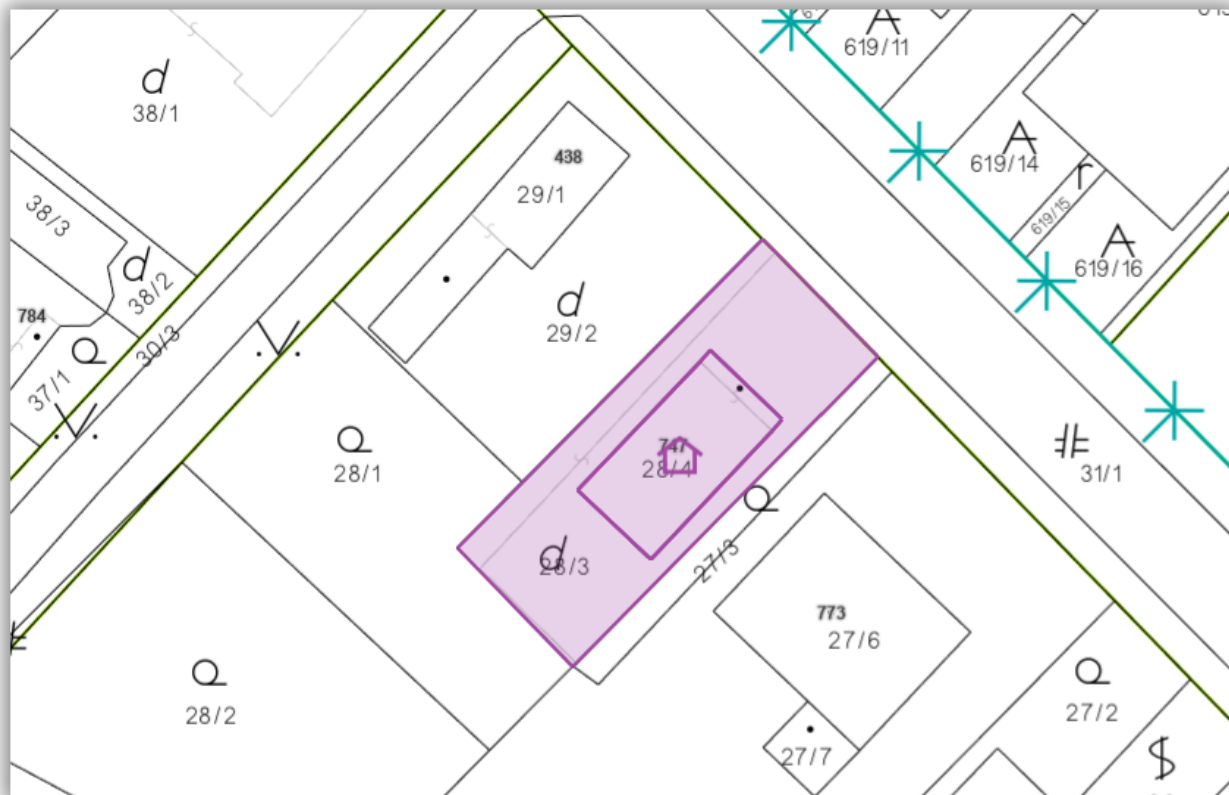
**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 117,44 / 180$	0,652
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 131\,819,12 \text{ €} * 0,652$	<b>85 946,07 €</b>

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemky podľa LV č.1140****POPIS**

Pozemky majú rovinatý charakter. Parcela č.28/3 tvorí dvor a záhradu a na parc.č. 28/4 je postavený RD v celkovej výmere pozemkov 278m<sup>2</sup>. Prístup na pozemky je z obecnej komunikácie. V mieste je možnosť napojenia na všetky základné int'.siete. Podklady pre porovnanie s realizovanými prevodmi nie sú k dispozícii a pozemky neprinášajú výnos, preto bola všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciacie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
28/3	zastavaná plocha a nádvorie	203,00	1/1	203,00
28/4	zastavaná plocha a nádvorie	75,00	1/1	75,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>278,00</b>



Obec:  
Východisková hodnota:

Nový Život  
 $VH_{MJ} = 45,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 29,88 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,90
$k_v$ 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	1,03
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,03 * 0,85 * 1,20 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	2,6475
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 29,88 \text{ €/m}^2 * 2,6475$	<b>79,11 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 28/3	$203,00 \text{ m}^2 * 79,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	16 059,33
parcels č. 28/4	$75,00 \text{ m}^2 * 79,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 933,25
<b>Spolu</b>		<b>21 992,58</b>

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

### Otázky zadávateľa:

Úlohou znalca bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s.č.747 s príslušenstvom, stojaceho na pozemku p.č.28/4 a pozemkov parc.č.28/3 a 28/4 v katastrálnom území Malý Máger, obec Nový Život, okres Dunajská Streda za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

### Odpovede na otázky:

Po zvážení jednotlivých možností stanovenia VŠH, bola použitá metóda polohovej diferenciacie s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č.3 vyhlášky č 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Porovnávací metóda nie je použitá, pretože k spracovaniu posudku nemám k dispozícii dostatok hodnoverných údajov z posledného obdobia (cca jedného roku) o cenách nehnuteľností z realizovaných prevodov na trhu nehnuteľností dosahovaných u obdobných nehnuteľností v porovnateľnom mieste a čase. 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.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom s.č.747 na poz.p.č.28/4 k.ú.Malý Mager	70 639,73
<b>Ploty</b>	
Oplotenie predné na p.č.28/3	1 136,85
Oplotenie bočné a zadné na p.č.28/3	5 377,92
<b>Spolu za Ploty</b>	<b>6 514,77</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Vodovodná prípojka	559,54
Vodomerná šachta	609,62
Kanalizačná prípojka	170,11
Žumpa	2 728,70
Plynová prípojka	190,29
NN prípojka	309,85
Spevnené plochy	1 521,52
Altánok	2 701,94
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>8 791,57</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>85 946,07</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemky podľa LV č.1140 - parc. č. 28/3 (203 m <sup>2</sup> )	16 059,33
Pozemky podľa LV č.1140 - parc. č. 28/4 (75 m <sup>2</sup> )	5 933,25
<b>Spolu pozemky (278,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>21 992,58</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>107 938,65</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>108 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoosem tisíci Eur</b>	

## MIMORIADNE RIZIKÁ

V Trnave, dňa 21.08.2024

Ing. Tomáš Nádaský

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka vypracovania znaleckého posudku zo dňa 19.07.2024
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1140 k.ú.Malý Máger zo dňa 21.08.2024, vytvorený cez katastrálny portál
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú.Malý Máger zo dňa 21.08.2024, vytvorená cez katastrálny portál
4. Kolaudačné rozhodnutie stavby "rodinný dom" vydané Obcou Nový Život, pod č. N 2006/520-003, zo dňa 07.11.2006, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 08.11.2006
5. Projektová dokumentácia na stavbu rod. domu - predložená fotokópia, bez hlavičky projektu, autor neznámy- situácia, pôdorysy, rez
6. Situácia širších vzťahov
7. Fotodokumentácia (nová aj pôvodná)



# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetviach 370100 Pozemné stavby, 370900 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915 546.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 175/2024.

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

Ing. Tomáš Nádaský