

Znalec: Ing. Peter Villant, Agátová 539/4, 962 71 Dudince, +421 948 161 064, peter.villant@gmail.com,  
[www.znalec.cc](http://www.znalec.cc)

Zadávateľ: AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46 141 341, zapísaná v  
obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 72494/B

Číslo spisu (objednávky): 272/2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo: 272/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - rodinný dom súpisné číslo 133 s príslušenstvom,  
postavený na pozemku parc.č. 278/4, pozemky parc.č. 278/3 a 278/4, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/2,  
všetko zapísané na liste vlastníctva č. 590, k. ú. Bešeňov, obec Bešeňov, okres Nové Zámky.

Počet listov (z toho príloh): 44 (13)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - rodinný dom súpisné číslo 133 s príslušenstvom, postavený na pozemku parc.č. 278/4, pozemky parc.č. 278/3 a 278/4, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/2, zapísané na liste vlastníctva č. 590, k. ú. Bešeňov, obec Bešeňov, okres Nové Zámky.

**2. Účel znaleckého posudku:** Pre účely dobrovoľnej dražby.

**3. Dátum ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci nazistenie stavebnotechnického stavu):** 9.12.2024

**4. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 9.12.2024

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

### 5.1. Dodané objednávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 11.10.2024
- Potvrdenie o veku stavby zo dňa 11.11.2024
- Znalecký posudok číslo 67/2023 Ing. Štefan Motúz

### 5.2. Obstarané znalcom:

- Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 590 zo dňa 5.11.2024
- Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 5.11.2024
- Fotodokumentácia zo dňa 9.12.2024

## 6. Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov - Zákon č. 93/2006 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 490//2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkova náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 400/2006 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 491/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 626/2007 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 492/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 490/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 565/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 491/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 492/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 490/2004 Z.z. a ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 34/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 491/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam.

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon NR SR 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.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Katastrálny portál na internete ([www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk))

## 7. Definície dôležitých pojmov:

### 7.1 Základné pojmy a názvoslovie

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

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

#### 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. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávacia hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty.

#### Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota.

#### Výnosová hodnota (HV)

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

#### Stavby

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebno-technického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

**Technický stav stavby (TS)** - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

**Opotrebenie stavby (O)** - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

**Vek stavby (V)** - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

**Zostatková životnosť stavby (T)** - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do

predpokladaného zániku stavby. **Predpokladaná životnosť stavby (Z)** - je predpokladaná (alebo) stanovená celková životnosť stavby v rokoch.

### 7.2 Základné postupy ohodnocovania nehnuteľností a stavieb:

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, kt. sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- metóda polohovej diferenciacie

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

## 8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

- neboli vznesené

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### 2. Všeobecné údaje:

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

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

**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.

### 2.1. Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie pre výpočet všeobecnej hodnoty. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2024.

### 2.2. Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti:

Miestna obhliadka bola vykonaná 9.12.2024 za účasti majiteľa nehnuteľnosti. Zameranie a následné porovnanie s projektovou dokumentáciou bolo vykonané tiež 9.12.2024. Fotodokumentáciu súčasného stavu nehnuteľnosti som vykonal dňa 9.12.2024.

### 2.3. Vlastnícke a evidenčné údaje:

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 404 Nové Zámky Dátum vyhotovenia : 5.11.2024  
Obec : 503070 Bešeňov Čas vyhotovenia : 21:48:21  
Katastrálne územie : 802808 Bešeňov Údaje platné k : 4.11.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony  
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 590

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
278/3	614	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
278/4	549	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny  
15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

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
133	278/4	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: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
1	Štelbaský Igor r. Štelbaský, Bešeňov, č. 133, PSČ 941 41, SR, Dátum narodenia: 06.06.1991	1/2
Titul nadobudnutia: Uznesenie o dedičstve 16D/4/2018 -32, Duot 33/2018 zo dňa 20.6.2018 - Z-4677/2018 - č. zmeny 198/2018.		

	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Začatie výkonného záložného práva Štefanom Kvetanom, nar. 16.8.1981 formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti - parciel registra C KN č. 278/3, 278/4 a stavby rodinného domu so súpisným číslom 133 na parcele č. 278/4 a spoluvlastníckeho podielu 1/2 vlastníka: Igora Štelbaského, P-326/2024 - č. zmeny 183/2024, P 776/2024 - č. zmeny 1358/2024.	-
2	Štelbaská Iveta r. Malčíková, 941 41, Bešeňov, č. 133, SR, Dátum narodenia: 13.08.1965	1/2
	<b>Plomba vyznačená na základe V-5514/2024 (Zmluva o zriadení záložného práva)</b>	
	Titul nadobudnutia: Rozhodnutie ŠN D 1134/81-13 - 7/85.	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

## 2.4. Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Znalcovi boli poskytnuté vyššie uvedené pôvodné stavebno-právne doklady k ohodnocovanej nehnuteľnosti. Stavebno-technický stav nehnuteľnosti nie je v rozpore s poskytnutou dokumentáciou. Na nehnuteľnosť sa neviažu žiadne iné ťarchy a iné záväzky znalcovi nie sú známe okrem ťarch zapísaných na liste vlastníctva.

### ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Zriaďuje sa záložné právo na zabezpečenie pohľadávky v prospech záložného veriteľa: Kvetan Štefan r. Kvetan (16.08.1981) na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľné veci zo dňa 28.6.2023 na nehnuteľnosti parc. registra C KN č. 278/3, 278/4, na stavbu rodinného domu so súpisným číslom 133 na parcele č. 278/4 na spoluvlastnícky podiel 1/2, V 3371/2023 - č. zmeny 178/2023, č. zmeny 183/2024
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Nitra, súdny exekútor JUDr. Peter Stodola, PhD. vydáva Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 433EX 229/2024 zo dňa 15.5.2024 na nehnuteľnosti: pozemky parc. registra C KN č. 278/3, 278/4 a stavbu rodinného domu s.č. 133 na parc. č. 278/4 na podiel povinného Štelbaský Igor o veľkosti 1/2, Z 2969/2024 - č. zmeny 581/2024.
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Nitra, súdny exekútor JUDr. Peter Stodola, PhD. vydáva Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 433EX 491/2024 zo dňa 13.8.2024 na nehnuteľnosti: pozemky parc. registra C KN č. 278/3, 278/4 a stavbu rodinného domu s.č. 133 na parc. č. 278/4 na podiel povinného Štelbaský Igor o veľkosti 1/2, Z 4870/2024 - č. zmeny 1269/2024.

## 2.5. Predmetom ohodnotenia sú nasledovné nehnuteľnosti:

- rodinný dom súpisné číslo 133 s príslušenstvom, postavený na pozemku parc.č. 278/4,
  - pozemky parc.č. 278/3 a 278/4,
  - spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/2,
- zapísané na liste vlastníctva č. 590, k. ú. Bešeňov, obec Bešeňov, okres Nové Zámky.

## 2.6. Nehnuteľnosti, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Nie sú žiadne.

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom s.č.133 na parcele č.278/4, k.ú.Bešeňov

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

##### POPIS STAVBY

Posúdenie charakteru stavby: Ide o stavbu, v ktorej je viac ako 1/2 podlahovej plochy všetkých miestností určená na bývanie a nemá viac ako 2 nadzemné podlažia a podkrovia. Stavba súčasne spĺňa požiadavku § 43 písm. d, ods. 3 stavebného zákona. Jedná sa o budovu predovšetkým určenú na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia. Ocenená stavba má jedno nadzemné podlažie a čiastočný suterén. Má len jeden byt. Z uvedeného dôvodu zaradujem stavbu medzi rodinné domy.

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom s jednou bytovou jednotkou. Samostatne stojaci, prízemný, čiastočne podpivničený objekt, v ktorom sa nachádza:

PP - pivnica, schody,

NP - tri izby, predsieň, chodba, kuchyňa, kúpeľňa.

Objekt je založený na základových pásoch s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti, podmurovka je omietaná. Krov je valbový s krytinou škridľovou. Klampiarske konštrukcie strechy, žľaby a zvody sú z pozinkovaného plechu. Úprava parapetov keramickým obkladom, od ulice plechom hliníkovým. Vonkajšie omietky sú brizolitové. Dom je napojený na rozvod elektrickej energie zo stĺpa elektrického vedenia na ulici vzdušnou káblou prípojkou. V dome je rozvod zemného plynu. Studená voda je vedená zo studne a domácej vodárne inštalovanej v podzemnom podlaží. Odvedenie odpadových vôd zo žumpy je vo dvore.

**Podzemné podlažie** - vstup z dvora po drevených schodoch bez podstupníc. Zapustené do terénu nad 1m bez zvislej izolácie proti zemnej vlhkosti. Murivo z monolitického betónu, stropy železobetónové s rovným podhl'adom. Zavedená je svetelná aj motorická elektroinštalácia. V podlaží je ďalej inštalovaný elektrický zásobníkový ohrievač vody.

**Nadzemné podlažie** - murivo je tehlové, stropy sú trámčekové s rovným podhl'adom, vnútorné omietky sú hladké. Podlahy obytných miestností sú z veľkoplošných laminátových parkiet. V kúpeľni je cementový poter. Okná sú plastové s vnútornými kovovými žalúziami, dvere sú dyhované s obkladom zárubní. Zavedená je svetelná elektroinštalácia s automatickým istením a rozvod teplej a studenej vody. Vykurovanie je lokálne plynovými kachľami. V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva.

Dom je čiastočne modernizovaný. Boli vyhotovené nové vnútorné omietky, podlahy, vymenené okná so žalúziami, dvere, čiastočne plynové kachle, zariadenie kuchyne, kúpeľne a vnútorná kanalizácia. Dom hodnotím ako štandardne umiestniteľný na trhu s nehnuteľnosťami.

##### 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. PP	1968	1,2*(2,86*3,53+1,0*1,65)	14,1	120/14,1=8,511
1. NP	1968	9,13*10,53+3,47*3,19	107,21	120/107,21=1,119

##### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

### 1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>1</b>	<b>Osadenie do terénu</b>	
	1.1.b v priemernej hĺbke 2 m a viac bez zvislej izolácie	780
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.3 z monolitického betónu	1250
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.1 svetelná, motorická	280
	<b>Spolu</b>	<b>3535</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
	<b>Spolu</b>	<b>65</b>

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy</b>	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>	
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	165
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
<b>8</b>	<b>Krovy</b>	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.2.b pálenie a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.4 z iných materiálov (kamenné, keramické a pod.)	60
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	



	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>	
	19.3 kovové	300
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplôšné parkety (drevené, laminátové)	355
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.3 xylolit, palubovky, dosky	150
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	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
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	<b>Spolu</b>	<b>6425</b>

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>	
	35.2.c lokálne - plynové kachle (4 ks)	240
<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
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	110
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
<b>39</b>	<b>Záchod</b>	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	<b>Spolu</b>	<b>845</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,815$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(3535 + 65 * 8,511)/30,1260$	135,70
1. NP	$(6425 + 845 * 1,119)/30,1260$	244,66

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp:O <sub>i</sub> /100
1	Základy vrátane zemných prác	8,04	30,00	2,41
2	Zvislé konštrukcie	19,25	40,00	7,70
3	Stropy	11,58	60,00	6,95
4	Zastrešenie bez krytiny	8,07	60,00	4,84
5	Krytina strechy	8,65	70,00	6,06
6	Klampiarske konštrukcie	1,49	70,00	1,04
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,17	10,00	0,52
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,36	70,00	2,35
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00
10	Schody	0,31	70,00	0,22
11	Dvere	2,45	20,00	0,49
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,84	10,00	0,68
14	Povrchy podláh	6,52	15,00	0,98
15	Vykurovanie	3,10	30,00	0,93
16	Elektroinštalácia	5,58	40,00	2,23
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,16	30,00	0,35
19	Vnútorná kanalizácia	0,13	10,00	0,01
20	Vnútorný plynovod	0,45	60,00	0,27
21	Ohrev teplej vody	0,11	20,00	0,02
22	Vybavenie kuchýň	2,58	20,00	0,52
23	Hygienické zariadenia a WC	1,29	20,00	0,26
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	3,87	40,00	1,55
	<b>Opotrebenie</b>			<b>40,38%</b>
	<b>Technický stav</b>			<b>59,62%</b>

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1968</b>		
Východisková hodnota	135,70 €/m <sup>2</sup> *14,10 m <sup>2</sup> *3,815*0,95	6 934,53
Technická hodnota	59,62% z 6 934,53	4 134,37
<b>1. NP z roku 1968</b>		
Východisková hodnota	244,66 €/m <sup>2</sup> *107,21 m <sup>2</sup> *3,815*0,95	95 064,07
Technická hodnota	59,62% z 95 064,07	56 677,20

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	6 934,53	4 134,37
1. nadzemné podlažie	95 064,07	56 677,20
<b>Spolu</b>	<b>101 998,60</b>	<b>60 811,57</b>

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Drevená šopa na p.č. 278/4

Spoluvlastnícky podiel: 1/2  
POPIS STAVBY

Prízemný, nepodpivničený, samostatne stojaci objekt. Objekt má drevenú konštrukciu jednostranne obitú drevenými doskami. Krov je pultový s krytinou z vlnoviek. Dvere sú zvlakové. Úprava povrchu impregnáciou.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1970	3,10*4,0	12,4	18/12,4=1,452

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.5 drevené stĺpkové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.3 pultové	545
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
<b>10</b>	<b>Vnútorná úprava povrchov</b>	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
	<b>Spolu</b>	<b>1980</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,815$   
 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	$(1980 + 0 * 1,452)/30,1260$	65,72

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	54	6	60	90,00	10,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$65,72 \text{ €/m}^2 * 12,40 \text{ m}^2 * 3,815 * 0,95$	2 953,50
Technická hodnota	10,00% z 2 953,50	295,35

## 2.2.2 Šopa na p.č. 278/4

Spoluvlastnícky podiel: 1/2  
 POPIS STAVBY

Ide o prízemný, nepodpivničený objekt z časti murovaný z tehly bez stropu bez vnútorných omietok, časť je drevená konštrukcia jednostranne obitá drevenými doskami. Úprava povrchov dreva je impregnáciou. Krov je pultový s krytinou z vlnoviek. Okná sú jednoduché, dvere zvlakové. Zavedená svetelná aj motorická elektorinštalácia s poistkami.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1970	$(3,15+3,10)*5,15$	32,19	$18/32,19=0,559$

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.5 drevené stĺpkové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675

<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.3 pultové	545
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
<b>13</b>	<b>Okná</b>	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	<b>Spolu</b>	<b>2790</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,815$   
 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	$(2790 + 0 * 0,559) / 30,1260$	92,61

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	54	11	65	83,08	16,92

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$92,61 \text{ €/m}^2 * 32,19 \text{ m}^2 * 3,815 * 0,95$	10 804,31
Technická hodnota	16,92% z 10 804,31	1 828,09

## 2.2.3 Chliev na p.č. 278/4

Spoluvlastnícky podiel: 1/2  
**POPIS STAVBY**

Chliev je prízemný, nepodpivničený objekt založený na základových pásoch. Murivo je tehlové a krov pultový s krytinou z vlnoviek. Omietky sú hladké. Podlaha je z cementového poteru. Dvere sú latové.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1970	5,90*2,32	13,69	18/13,69=1,315

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.3 pultové	545
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	<b>Spolu</b>	<b>3445</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,815$   
 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	$(3445 + 0 * 1,315)/30,1260$	114,35

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	54	16	70	77,14	22,86

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$114,35 \text{ €/m}^2 * 13,69 \text{ m}^2 * 3,815 * 0,95$	5 673,59
Technická hodnota	22,86% z 5 673,59	1 296,98

**2.2.4 Oplotenie od ulice na p.č. 278/4**

Plot z plechu, resp. kovových profilov v rámoch, betónová podmurovka, výška výplne 1,20 m. Plotové vráta a vrátka sú kovové s plechovou výplňou.

**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	13,70m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	13,70m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	16,44m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	<b>Plotové vrátka:</b>			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

**Dĺžka plotu:** 13,70 m  
**Pohľadová plocha výplne:**  $13,70 * 1,20 = 16,44 \text{ m}^2$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,815$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:** 1/2

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie od ulice na p.č. 278/4	1980	44	11	55	80,00	20,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(13,70 \text{ m} * 53,98 \text{ €/m} + 16,44 \text{ m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 3,815 * 0,95$	4 922,31
Technická hodnota	20,00 % z 4 922,31 €	984,46

## 2.2.5 Oplotenie od suseda na p.č. 278/4

Plot za domom od suseda. Drevené laty na zvlakoch, betónová podmurovka.

### 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	15,20m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	15,20m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	drevený na zvlakoch osadený do ocel'. alebo drev. stĺpikov	23,56m <sup>2</sup>	350	11,62 €/m

**Dĺžka plotu:** 15,20 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 15,2\*1,55 = 23,56 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,815$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:** 1/2

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie od suseda na p.č. 278/4	1980	44	6	50	88,00	12,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(15,20m * 53,98 €/m + 23,56m^2 * 11,62 €/m^2) * 3,815 * 0,95$	3 965,88
Technická hodnota	12,00 % z 3 965,88 €	475,91

## 2.2.6 Oplotenie záhrady na p.č. 278/3

Oplotenie od suseda za šopou. Drôtené pletivo je nové na pôvodných kovových stĺpoch, betónové prahy.

### 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>			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpikmi	31,00m	225	7,47 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>7,47 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na ocel'ové alebo betónové stĺpiky	55,80m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m

**Dĺžka plotu:** 31,0 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 31,0\*1,80 = 55,80 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,815$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:** 1/2

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie záhrady na p.č. 278/3	1980	44	11	55	80,00	20,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(31,00m * 7,47 €/m + 55,80m^2 * 12,61 €/m^2) * 3,815 * 0,95$	3 389,43
Technická hodnota	20,00 % z 3 389,43 €	677,89

## 2.2.7 Oplotenie záhrady na p.č. 278/3

Drôtené pletivo je nové na pôvodných na betónových stĺpoch.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na ocel'ové alebo betónové stĺpiky	54,90m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m

**Dĺžka plotu:** 30,50 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 30,50\*1,80 = 54,90 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,815$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:** 1/2

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie záhrady na p.č. 278/3	1980	44	11	55	80,00	20,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(54,90\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,815 * 0,95$	2 509,03
Technická hodnota	20,00 % z 2 509,03 €	501,81

**2.2.8 Oplotenie vo dvore na p.č. 278/4****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	5,45m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>

**Dĺžka plotu:** 5,45 m  
**Pohľadová plocha výplne:**  $5,45 * 1,80 = 9,81 \text{ m}^2$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,815$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:** 1/2

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie vo dvore na p.č. 278/4	1980	44	6	50	88,00	12,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(5,45\text{m} * 5,64 \text{ €/m}) * 3,815 * 0,95$	111,40
Technická hodnota	12,00 % z 111,40 €	13,37

**2.2.9 Studňa vrтанá na p.č. 278/4****ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 825 7 Studne a záchyty vody  
**KS:** 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

<b>Typ:</b>	vŕtaná
<b>Hĺbka:</b>	8,5 m
<b>Priemer:</b>	200 mm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 3,815$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$
<b>Rozpočtový ukazovateľ:</b>	60,74 €/m
<b>Spoluvlastnícky podiel:</b>	1/2

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa vŕtaná na p.č. 278/4	1964	60	40	100	60,00	40,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(60,74 \text{ €/m} * 8,5\text{m}) * 3,815 * 0,95$	1 871,16
Technická hodnota	40,00 % z 1 871,16 €	748,46

**2.2.10 Prípojka vody na p.č. 278/4**

Prípojka zo studne do domácej vodárne v podzemnom podlaží domu.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

<b>Kód JKSO:</b>	827 1 Vodovod
<b>Kód KS:</b>	2222 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

<b>Kategória:</b>	1. Vodovod (JKSO 827 1)
<b>Bod:</b>	1.2. Vodovodné prípojky a rády ocel'ové potrubie
<b>Položka:</b>	1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	2,0 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 3,815$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$
<b>Spoluvlastnícky podiel:</b>	1/2

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody na p.č. 278/4	1964	60	10	70	85,71	14,29

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,815 * 0,95$	428,31
Technická hodnota	14,29 % z 428,31 €	61,21

## 2.2.11 Prípojka kanalizácie na p.č. 278/4

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové  
**Položka:** 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 12,0 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,815$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:** 1/2

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie na p.č. 278/4	1964	60	10	70	85,71	14,29

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,815 * 0,95$	1 328,22
Technická hodnota	$14,29 \% \text{ z } 1\,328,22 \text{ €}$	189,80

## 2.2.12 Spevnené betónové plochy na p.č. 278/4

### 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:** 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
**Položka:** 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $3,10*15,0+6,65*1,65+15,20*3,80 = 115,23 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,815$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:** 1/2

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené betónové plochy na p.č. 278/4	1990	34	11	45	75,56	24,44

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	115,23 m <sup>2</sup> ZP * 8,63 €/m <sup>2</sup> ZP * 3,815 * 0,95	3 604,08
Technická hodnota	24,44 % z 3 604,08 €	880,84

**2.2.13 Domáca vodáreň na p.č. 278/4**

Vodáreň s tlakovou nádobou inštalovaná v podzemnom podlaží domu.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)  
**Položka:** 1.7.a) Darling - podľa výkonu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$   
**Počet merných jednotiek:** 1 Ks  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,815$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:** 1/2

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Domáca vodáreň na p.č. 278/4	1964	60	10	70	85,71	14,29

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 Ks * 220,74 €/Ks * 3,815 * 0,95	800,02
Technická hodnota	14,29 % z 800,02 €	114,32

**2.2.14 Žumpa na p.č. 278/4****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:**  $1,50 \cdot 1,50 \cdot 2,0 = 4,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,815$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:**  $1/2$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na p.č. 278/4	1964	60	10	70	85,71	14,29

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,815 \cdot 0,95$	1 759,43
Technická hodnota	$14,29 \% \text{ z } 1 759,43 \text{ €}$	251,42

### 2.2.15 Prípojka plynu na p.č. 278/4

Prípojka v zemi od merania v predzáhradke do rodinného domu.

#### 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:** 2,50 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,815$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:**  $1/2$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu na p.č. 278/4	1990	34	16	50	68,00	32,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,5 \text{ bm} \cdot 14,11 \text{ €/bm} \cdot 3,815 \cdot 0,95$	127,85
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 127,85 \text{ €}$	40,91

## 2.2.16 Vonkajší záchod na p.č. 278/4

### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 815 9 Vonkajší záchod  
**Kód KS:** 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 11. Vonkajší záchod (JKSO 815 9)  
**Bod:** 11.2. Murovaný bez žumpy

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $3570/30,1260 = 118,50 \text{ €/Ks}$   
**Počet merných jednotiek:** 1 Ks  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,815$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:** 1/2

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajší záchod na p.č. 278/4	1980	44	16	60	73,33	26,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 118,5 \text{ €/Ks} * 3,815 * 0,95$	429,47
Technická hodnota	$26,67 \% \text{ z } 429,47 \text{ €}$	114,54

## 2.2.17 Šachta pre studňu na p.č. 278/4

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.6. Armatúrna šachta (JKSO 825 5)  
**Položka:** 1.6.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $7850/30,1260 = 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1,0 * 1,50 * 1,75 = 2,63 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,815$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:** 1/2

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Šachta pre studňu na p.č. 278/4	1964	60	20	80	75,00	25,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	2,63 m <sup>3</sup> OP * 260,57 €/m <sup>3</sup> OP * 3,815 * 0,95	2 483,70
Technická hodnota	25,00 % z 2 483,70 €	620,93

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.133 na parcele č.278/4, k.ú.Bešeňov	101 998,60	60 811,57
Drevená šopa na p.č. 278/4	2 953,50	295,35
Šopa na p.č. 278/4	10 804,31	1 828,09
Chliev na p.č. 278/4	5 673,59	1 296,98
Oplotenie od ulice na p.č. 278/4	4 922,31	984,46
Oplotenie od suseda na p.č. 278/4	3 965,88	475,91
Oplotenie záhrady na p.č. 278/3	3 389,43	677,89
Oplotenie záhrady na p.č. 278/3	2 509,03	501,81
Oplotenie vo dvore na p.č. 278/4	111,40	13,37
Studňa vrtaná na p.č. 278/4	1 871,16	748,46
Prípojka vody na p.č. 278/4	428,31	61,21
Prípojka kanalizácie na p.č. 278/4	1 328,22	189,80
Spevnené betónové plochy na p.č. 278/4	3 604,08	880,84
Domáca vodáreň na p.č. 278/4	800,02	114,32
Žumpa na p.č. 278/4	1 759,43	251,42
Prípojka plynu na p.č. 278/4	127,85	40,91
Vonkajší záchod na p.č. 278/4	429,47	114,54
Šachta pre studňu na p.č. 278/4	2 483,70	620,93
<b>Celkom:</b>	<b>149 160,29</b>	<b>69 907,86</b>

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

Nehuteľnosť sa nachádza v zastavanom rovinatom území obce Bešeňov, v širšom centre obce na vedľajšej ulici, v časti so zástavbou rodinných domov štandardného vybavenia s predzáhradkami, dvormi a záhradami. Prístup po spevnenej komunikácii. Možnosť napojenia na verejný vodovod, rozvod elektrickej energie, zemného plynu, telefón, káblovú televíziu. Nie je možnosť napojenia na verejnú kanalizáciu. V obci je obecný úrad, pošta, základná škola, materská škola, zdravotné stredisko a ostatné služby primerané veľkosti sídla. Doprava do obce je autobusom. Poloha nehnuteľnosti v danej obci je širšie centrum, je vo vedľajšej ulici.

**b) Analýza využitia nehnuteľností**

Len na bývanie, iné využitie sa nedá predpokladať.

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

Neboli zistené žiadne riziká s využívaním nehnuteľností okrem tiarch zapísaných na liste vlastníctva.



### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Metóda polohovej diferenciácie spočíva v úprave technickej hodnoty domu a východiskovej hodnoty pozemkov, pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti, koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. Technická hodnota domu sa rovná jeho východiskovej hodnote zníženej o hodnotu vyjadrujúcu jeho opotrebenie. Pod východiskovou hodnotou sa pritom rozumie znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné rovnaký alebo porovnateľný dom nadobudnúť výstavbou v čase ohodnotenia na danom mieste. Pritom budem postupovať podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Technická hodnota sa ďalej upraví o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase, ktoré sú obsiahnuté v koeficiente polohovej diferenciácie stanovenom podľa hodnoteného typu nehnuteľnosti a podľa jednotlivých vonkajších účinkov ovplyvňujúcich posudzovanú nehnuteľnosť. Koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta váhovým priemerom hodnotení 16 stanovených znakov posudzovanej nehnuteľnosti, ku ktorým sa priradí lineárne interpolovaná hodnota odhadnutého priemerného koeficientu polohovej diferenciácie v 5 kvalitatívnych triedach. Použitý koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. Q 2024 (3,815). Pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu znaleckého posudku v súlade s charakterom nehnuteľnosti použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciácie.

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

**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PD1</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>	II.	0,900	30	27,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</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>	II.	0,900	6	5,40
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
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>	II.	0,900	9	8,10
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				

8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	II.	0,900	6	5,40
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	III.	0,450	5	2,25
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
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>Prirodná 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>	IV.	0,248	7	1,74
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,045	4	0,18
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	<b>Názor znalca</b>	III.	0,450	20	9,00
	priemerná nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>127,85</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 127,85 / 180$	0,71
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 69\,907,86 \text{ €} * 0,710$	<b>49 634,58 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Pozemky k.ú. Bešeňov, LV č.590

##### POPIS

Pozemok sa nachádza v zastavanom rovinatom území obce Bešeňov, šírka cca 15 m, dĺžka 101 m. Prístup je po spevnenej komunikácii. Možnosť napojenia na rozvod elektrickej energie, zemného plynu, verejný vodovod.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
278/3	záhrada	614,00	1/2	307,00
278/4	zastavaná plocha a nádvorie	549,00	1/2	274,50
<b>Spolu výmera</b>				<b>581,50</b>

Obec:

Bešeňov

Východisková hodnota:

V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> = 50,00% z 9,96 €/m<sup>2</sup> = 4,98 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,50
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k <sub>PD</sub> = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 2,50 * 1,00	3,3937
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	V <sub>ŠH<sub>MJ</sub></sub> = V <sub>H<sub>MJ</sub></sub> * k <sub>PD</sub> = 4,98 €/m <sup>2</sup> * 3,3937	<b>16,90 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 278/3	614,00 m <sup>2</sup> * 16,90 €/m <sup>2</sup> * 1/2	5 188,30
parcela č. 278/4	549,00 m <sup>2</sup> * 16,90 €/m <sup>2</sup> * 1/2	4 639,05
<b>Spolu</b>		<b>9 827,35</b>

# III. ZÁVER

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
<b>Stavby</b>			
Rodinný dom s.č.133 na parcele č.278/4, k.ú.Bešeňov	43 176,21	1/2	21 588,11
Drevená šopa na p.č. 278/4	209,70	1/2	104,85
Šopa na p.č. 278/4	1 297,94	1/2	648,97
Chliev na p.č. 278/4	920,86	1/2	460,43
Oplotenie od ulice na p.č. 278/4	698,97	1/2	349,48
Oplotenie od suseda na p.č. 278/4	337,90	1/2	168,95
Oplotenie záhrady na p.č. 278/3	481,30	1/2	240,65
Oplotenie záhrady na p.č. 278/3	356,29	1/2	178,14
Oplotenie vo dvore na p.č. 278/4	9,49	1/2	4,75
Studňa vŕtaná na p.č. 278/4	531,41	1/2	265,70
Prípojka vody na p.č. 278/4	43,46	1/2	21,73
Prípojka kanalizácie na p.č. 278/4	134,76	1/2	67,38
Spevnené betónové plochy na p.č. 278/4	625,40	1/2	312,70
Domáca vodáreň na p.č. 278/4	81,17	1/2	40,58
Žumpa na p.č. 278/4	178,51	1/2	89,25
Prípojka plynu na p.č. 278/4	29,05	1/2	14,52
Vonkajší záchod na p.č. 278/4	81,32	1/2	40,66
Šachta pre studňu na p.č. 278/4	440,86	1/2	220,43
<b>Pozemky</b>			
Pozemky k.ú. Bešeňov, LV č.590 - parc. č. 278/3 (307 m <sup>2</sup> )	10 376,60	1/2	5 188,30
Pozemky k.ú. Bešeňov, LV č.590 - parc. č. 278/4 (274,5 m <sup>2</sup> )	9 278,10	1/2	4 639,05
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>			<b>34 644,64</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>			<b>34 600,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťštyritisícšesťsto Eur</b>			

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe žiadne okrem tiarch zapísaných na liste vlastníctva.

**Vyhlasenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:**

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

V Bratislave, dňa 14.11.2024

Ing. Peter Villant

## IV. PRÍLOHY

- 1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 11.10.2024**
- 2. Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 590 zo dňa 5.11.2024**
- 3. Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 5.11.2024**
- 4. Potvrdenie o veku stavby zo dňa 11.11.2024**
- 5. Zameranie nehnuteľnosti**
- 6. Fotodokumentácia**

*Aukčná spoločnosť*  
DRAŽBY & SPRÁVA POHLADÁVOK

Ing. Peter Villant  
Košická 49/D1  
821 08 Bratislava

V Bratislave, 11.10.2024

**Vec:** Objednávka vypracovania znaleckého posudku

Vážený pán Ing. Villant,

týmto si u Vás objednávame vypracovanie znaleckého posudku na **spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/2** na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v okrese: Nové Zámky, obec: Bešeňov, katastrálne územie: Bešeňov, tak ako sú zapísané v evidencii Okresného úradu Nové Zámky, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 590, a to konkrétne:

- rodinný dom so súp. č. 133 s príslušenstvom postavený na pozemku parcely registra „C“ č. 278/4 o výmere 549 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parcely registra „C“ č. 278/3 o výmere 614 m<sup>2</sup>, druh pozemku: záhrada,
- pozemok parcely registra „C“ č. 278/4 o výmere 549 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, (ďalej len „Nehuteľnosť“).

Nehuteľnosť (spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/2) je vo výlučnom vlastníctve:

Igor Štelbaský, rod. Štelbaský, Bešeňov 133, 941 41 Bešeňov

Znalecký posudok bude vypracovaný pre účely vykonania dobrovoľnej dražby. Ohliadka Nehuteľnosti sa uskutoční dňa 05.11.2024 (utorok) o 10:00 hod.

Touto cestou si Vás zároveň dovoľujem požiadať o vyhotovenie 4 exemplárov znaleckého posudku v papierovej forme, na 1x na CD nosiči a zároveň žiadame zaslať znalecký posudok vrátane príloh e-mailom.

S pozdravom

  
JUDr. Marek Piršel  
konateľ  
AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.

*Aukčná spoločnosť*  
DRAŽBY & SPRÁVA POHLADÁVOK  
Kopčianska 10, 851 01 Bratislava  
IČO: 46 141 341  
IČ DPH: SK 2023256255

AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46 141 341  
zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 72494/B,  
tel.: +421 2 21 025 470, e-mail: as@aukcna spolocnost.sk

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 404 Nové Zámky Dátum vyhotovenia : 5.11.2024  
Obec : 503070 Bešeňov Čas vyhotovenia : 21:48:21  
Katastrálne územie : 802808 Bešeňov Údaje platné k : 4.11.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony  
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 590

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
278/3	614	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
278/4	549	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny  
15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

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
133	278/4	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: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Štelbaský Igor r. Štelbaský, Bešeňov, č. 133, PSČ 941 41, SR, Dátum narodenia: 06.06.1991	1/2
Titul nadobudnutia: Uznesenie o dedičstve 16D/4/2018 -32, Dnot 33/2018 zo dňa 20.6.2018 - Z-4677/2018 - č. zmeny 198/2018.		

1 z 2



	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Začatie výkonu záložného práva Štefanom Kvetanom, nar. 16.8.1981 formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti - parcel registra CKN č. 278/3, 278/4 a stavby rodinného domu so súpisným číslom 133 na parcele č. 278/4 a spoluvlastníckeho podielu 1/2 vlastníka: Igora Štelbaského, P-326/2024 - č. zmeny 183/2024, P 776/2024 - č. zmeny 1358/2024.	-
2	Štelbaská Iveta r. Malčíková, 941 41, Bešeňov, č. 133, SR, Dátum narodenia: 13.08.1965	1/2
	<b>Plomba vyznačená na základe V-5514/2024 (Zmluva o zriadení záložného práva)</b>	
	Titul nadobudnutia: Rozhodnutie SN D 1134/81-13 - 7/85.	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovani  
Nájomca - Neevidovani  
Iná oprávnená osoba - Neevidovani

Iné údaje - nepriradené

LV zlučený s LV č. 591 pri P-326/2024 - č. zmeny 183/2024

### ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Zriaďuje sa záložné právo na zabezpečenie pohľadávky v prospech záložného veriteľa: Kvetan Štefan r. Kvetan (16.08.1981) na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľné veci zo dňa 28.6.2023 na nehnuteľnosti parc. registra C KN č. 278/3, 278/4, na stavbu rodinného domu so súpisným číslom 133 na parcele č. 278/4 na spoluvlastnícky podiel 1/2, V 3371/2023 - č. zmeny 178/2023, č. zmeny 183/2024
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorový úrad Nitra, súdny exekútor JUDr. Peter Stodola, PhD. vydáva Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 433EX 229/2024 zo dňa 15.5.2024 na nehnuteľnosti: pozemky parc. registra C KN č. 278/3, 278/4 a stavbu rodinného domu s.č. 133 na parc. č. 278/4 na podiel povinného Štelbaský Igor o veľkosti 1/2, Z 2969/2024 - č. zmeny 581/2024.
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorový úrad Nitra, súdny exekútor JUDr. Peter Stodola, PhD. vydáva Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 433EX 491/2024 zo dňa 13.8.2024 na nehnuteľnosti: pozemky parc. registra C KN č. 278/3, 278/4 a stavbu rodinného domu s.č. 133 na parc. č. 278/4 na podiel povinného Štelbaský Igor o veľkosti 1/2, Z 4870/2024 - č. zmeny 1269/2024.

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Nové Zámky	Obec Bešeňov	Katastrálne územie Bešeňov
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> na parcelu 278/4			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	5.11.2024 21:47:50	Bez autorizácie	
Údaje platné k	4.11.2024 18:00:00		

## Obec Bešeňov Obecný úrad, 941 41 Bešeňov 33

BES-S2024/00292, R2024/2631

V Bešeňove, 11.11.2024

### Vec: Potvrdenie o veku stavby

Obec Bešeňov – Obecný úrad potvrdzuje, že:

- **Rodinný dom** súpisné číslo 133, na parc. č.278/4, zapísaný na LV 590, v k. ú. Bešeňov, bol postavený a dokončený – uvedený do užívania v r. 1968.

Stavebníkom horeuvedenej stavby bol: nebohý Anton Malčík, nar. 11.05.1932, zomrelý 26.12.2017, naposledy bytom Bešeňov 133. V súčasnosti majiteľmi rodinného domu sú: Igor Štelbaský, nar. 06.06.1991 a Iveta Štelbaská, rod. Malčíková, nar. 13.08.1965.

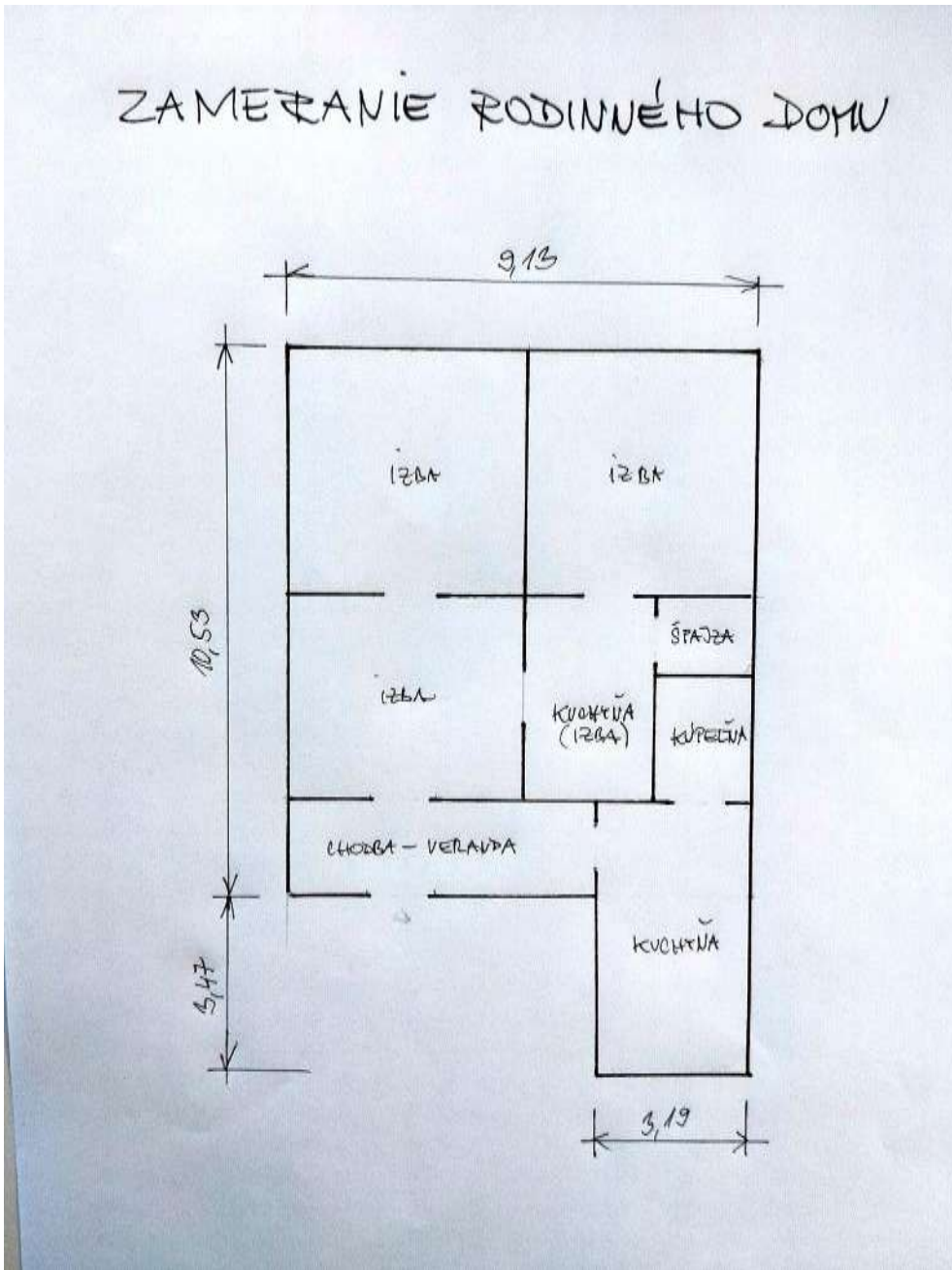
Toto potvrdenie sa vydáva na základe žiadosti: Igor Štelbaský a Iveta Štelbaská, rod. Malčíková, obaja bytom Bešeňov 133, 941 41 Bešeňov, k vyhotoveniu znaleckého posudku.



Mgr. Štefan Šimko

starosta obce

Vybavuje: Mgr. Bianka Magyarová  
035/6487 121



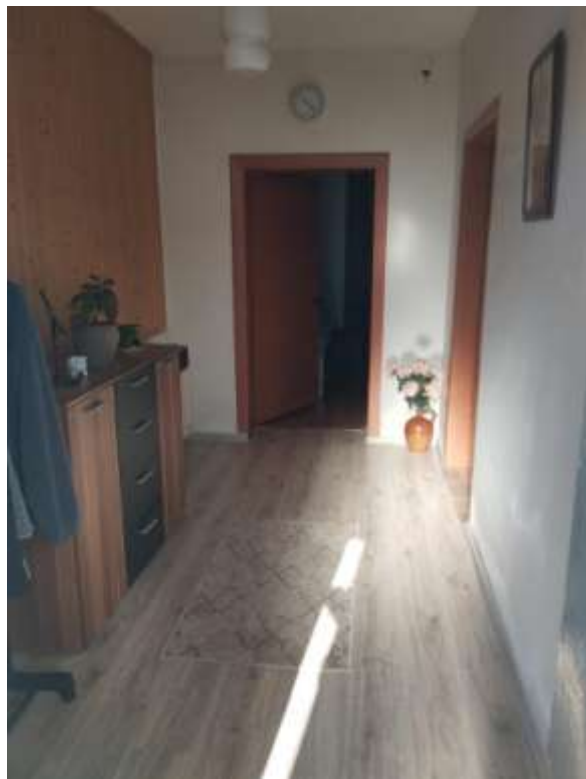






















## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností a pozemné stavby, evidenčné číslo znalca : 914920. Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 272/2024. Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Peter Villant  
znalec