

Znalec:

**Ing. Mgr. Jana Pecníková**

*Znalecký odbor: Stavebníctvo*

*Odvetvia: Pozemné stavby. Odhad hodnoty nehnuteľností*

*Znalecký odbor: Ekológia a manažment*

*Odvetvia: Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling*

**Saratovská 26/A, 841 02 Bratislava**

**Kontakt: 0915 863 070, janapecnikova@gmail.com**

Zadávateľ:

**LICITOR group, a.s. (dražobík)**

**Sládkovičova 6**

**010 01 Žilina**

Číslo spisu (objednávka): objednávka zo dňa 23.06.2021

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **číslo 400/2020**

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. 2077, parc. č. 3686/1 s príslušenstvom a pozemkom parc. č. 3686/1 v okrese Nitra, obec Nitra, kat. územie Nitra.  
Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

**Počet strán (z toho príloh): 45 (16)**

**Počet odovzdaných vyhotovení: 4**

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Podľa objednávky zo dňa 23.06.2021 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súp. č. 2077, parc. č. 3686/1 s príslušenstvom a pozemkom parc. č. 3686/1 v okrese Nitra, obec Nitra, kat. územie Nitra.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:** 08.07.2021  
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 29.09.2021

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 23.06.2021
- Kópia č. 1 znaleckého úkonu č. 39/2014, znalec Ing. Juraj Grič, Palárikova 12, Levice, zo dňa 15.09.2014

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2259, k. ú. Nitra zo dňa 28.09.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy k. ú. Nitra zo dňa 28.09.2021, vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka a zameranie nehnuteľností
- Fotodokumentácia z obhliadky
- Údaje z internetu, [www.upsvar.ak](http://www.upsvar.ak), [www.reality.sk](http://www.reality.sk)

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 65/2018 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 zo dňa 4.12.2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 zo dňa 1.7.2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. zo dňa 20.07.2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z. z 9. júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

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

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

#### Technická hodnota stavieb (TH)

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

Opotrebovanie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania 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.

### b) Definície použitých postupov

#### Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

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

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:**

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. 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. Porovnávaciu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Pre stanovenie východiskovej hodnoty stavieb sú použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrtrok 2021.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

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

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

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

$k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciacie

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2259 v k. ú. Zborov. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

#### PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
3686/ 1	594	zastavaná plocha a nádvorie	15			1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

## Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
2077	3686/ 1	10	dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	BRANICKÝ Filip r. Branický, Metodova 2077/75, Nitra, PSČ 949 01, SR	1 / 1
Dátum narodenia :	05.05.1989	

Poznámka

Začatie výkonu záložného práva veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s. Tomášikova 48, 832 37 Bratislava (IČO: 00 151 653) zavkladovaného pod V 9191/14 formou predaja zálohu na dobrovoľnej dražbe nehnut. registra 'C' parc.č.3686/1 a dom súp.č.2077 na C KN parc.č.3686/1, podľa P 592/21 - 365/21

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 9326/14-50/15

## ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. Bratislava, IČO: 00151653 podľa V 9191/14 zo dňa 09.12.2014 na C KN parc.č.3686/1, dom s.č.2077 na parc.č. 3686/1-1158/14, V 9326/14-50/15
- 1 Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.20359466/2015 na zabezpečenie daňového nedoplatku ( Daňový úrad Nitra) na nehnut. reg., 'C' p.č.3686/1, stavba: dom s.č.2077 na p.č.3686/1, podľa P 621/15 - 810/2015, Z 5325/15-1038/15
- 1 Exekučný príkaz EX 56488/18 (pôv. EX 2610/16-33) na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. registra 'C': parc.č.3686/1 spolu s domom s.č.2077 (EÚ Bratislava- JUDr.R.Krutý PhD.) v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s. Bratislava, krajská pobočka Nitra (IČO: 35 937 874) podľa Z 8040/16 - 1038/16, Oznámenie o zmene súdneho exekútora Z 2839/20-351/20
- 1 Exekučný príkaz EX 436/2016-19 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. registra 'C': parc.č.3686/1 spolu s domom s.č.2077 (EÚ Bratislava - JUDr.Hugo Hýbal) v prospech oprávneného SOZA, Slovenský ochranný zväz autorský pre práva k hudobným dielam Bratislava (IČO: 00 178 454) podľa Z 9375/16 - 1182/16
- 1 Exekučný príkaz EX 3007/16-30 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. registra 'C': parc.č.3686/1 a dom s.č.2077 na parc.č.3686/1 (EÚ Galanta - JUDr.Peter Urbánek) v prospech oprávneného Allianz - Slovenská poisťovňa, a.s., Dostojevského rad 4, Bratislava (IČO: 00 151 700) podľa Z 1232/19 - 165/19
- 1 Exekučný príkaz 306 EX 953/19 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. registra 'C': parc.č.3686/1 a dom s.č.2077 na parc.č.3686/1 (EÚ Levice - JUDr. Ing. Jozef Buri, LL.M) v prospech oprávneného Slovenský plynárenský priemysel, a.s., Mlynské nivy 44/a, 825 11 Bratislava (IČO: 35815256) podľa Z 1958/21 - 166/21
- 1 Exekučný príkaz EX 306 EX 318/19 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. registra 'C' parc.č.3686/1 a dom s.č.2077 na parc.č.3686/1 (EÚ Levice - JUDr. Ing. Jozef Buri, LL.M) v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava (IČO: 35724803), podľa Z 1956/21 - 167/21
- 1 Exekučný príkaz 306 EX 798/20 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. registra 'C' parc.č.3686/1 a dom súp.č.2077 na C KN parc.č.3686/1 na podiel 1/1 - Branický Filip (05.05.1989) (EÚ Levice - JUDr. Ing. Jozef Buri, LL.M) v prospech oprávneného Mesto Nitra (IČO: 00308307), Štefánikova trieda 80/60, 950 06 Nitra, podľa Z 6825/21 - 576/21
- 1 Exekučný príkaz 306 EX 857/20 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. registra 'C' 3686/1, dom s.č. 2077 na C KN p.č. 3686/1 na podiel 1/1 - Filip Branický (05.05.1989) ( EÚ Levice - JUDr. Ing. Jozef Buri, LL.M) v prospech oprávneného Rozhlas a televízia Slovenska, Mlynská dolina, 845 45 Bratislava, IČO: 47232480 podľa Z 7132/21, -734/21
- 1 Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.100937905/2021 (Daňový úrad Nitra) na nehnuteľnosti registra 'C' parc.č.3686/1 a dom súp.č.2077 na C KN parc.č.3686/1, podľa P 757/21 - 491/21, Z 7167/21 - 741/21

Iné údaje:

- 1 P 968/21, -623/21
- 1 P 1117/21 - 681/21
- 1 Z 7347/21, -749/21
- 1 Z 8100/21 - 751/21
- 1 Z 8326/21 - 752/21
- 1 Z 9460/21 - 773/21
- 1 P 1291/21 - 774/21

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 08.07.2021. Fotodokumentácia a zameranie nehnuteľností bolo vyhotovené dňa 08.07.2021.

**d) Technická dokumentácia:**

Zadávateľom boli predložené schematické pôdorysy rodinného domu, ktoré boli porovnané so skutkovým stavom obhliadkou a zameraním nehnuteľnosti, rozdiely zistené neboli.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom, rozdiely zistené neboli.

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

**Stavby**

Rodinný dom, súp. č. 2077, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra

Uličný plot, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra

Studňa, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra

**Vonkajšie úpravy**

Prípojka vody, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra

Vodomerná šachta, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra

Prípojka NN, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra

Prípojka plynu, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra

Armatúrna šachta, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra

Kanalizačná prípojka, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra

Vonkajšie schody do suterénu, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra

Vonkajšie schody na prízemie, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra

Podzemná pivnica, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra

Podzemná pivnica - nová, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra

**Pozemky**

Pozemok, k. ú. Nitra - parc. č. 3686/1 (594 m<sup>2</sup>)

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

Nie sú žiadne.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom, súp. č. 2077, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra

Rodinný dom súp. č. 2077 je osadený na pozemku parc. č. 3686/1 v k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra. Situovaný je v uličnej zástavbe rodinných domov, prístupný z verejnej komunikácie.

Podľa predloženého kolaudačného rozhodnutia bol rodinný dom postavený v roku 1986.

V danej časti obce je možnosť napojenia na obecný vodovod, elektro, kanalizáciu a zemný plyn.

Rodinný dom má jedno nadzemné podlažie, je čiastočne podpivničený, dispozičné riešenie podlaží je v súlade s nákrešom, ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku.

##### *Dispozičné riešenie:*

V suteréne sa nachádzajú hospodárske miestnosti, chodba, kotolňa, práčovňa, samostatné WC, hobby miestnosť, miestnosť s krbom, schodisko do I.NP, prístavba pivnice z vonkajšej strany rodinného domu (hodnotené samostatne).

Na prízemí sa nachádza zádverie, chodba, kuchyňa, obývacia izba, dve izby, šatník, kúpeľňa, schodiskový priestor do suterénu.

##### *Stavebnotechnické riešenie:*

###### 1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické
- Schodisko - betónové s povrchom z cementového poteru
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - obklad sokla kabrincom z dvoch strán objektu, z dvoch strán odstránené
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené
- Výplne otvorov - okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Ostatné vybavenie - kozub - s otvoreným ohniskom
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - vykurovacie panely; zdroj vykurovania - plynový kotol ústredného vykurovania
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

###### 1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Strecha - krovy - väznicové stanové; krytiny strechy na krove - pálené škridlové ťažké korýtkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok bez finálnej farebnej úpravy
- 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 dvojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností - veľkoplošné parkety (laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby



- Vybavenie kuchýň - sklokeramická varná doska; - umývačka riadu (zabudovaná); - chladnička s mrazničkou, mikrovlnná a teplovzdušná rúra (zabudovaná); - drezové umývadlo; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva

- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová jednoduchá; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla; - pákové nerezové; záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene

- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - podlahové teplovodné

- Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja

- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové potrubie

- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná; - bleskozvod

Rodinný dom je v dobrom stavebnotechnickom stave po vykonanej rekonštrukcii, dlhšiu dobu nie je užívaný. Vzhľadom na vykonané rekonštrukčné práce a súčasný stavebnotechnický stav rodinného domu stanovujem základnú životnosť odborným odhadom na 120 rokov..

## 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	1986	1,2*(11,37*10,29)	140,4	120/140,4=0,855
1. NP	1986	11,50*10,50	120,75	120/120,75=0,994

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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
1	<b>Osadenie do terénu</b>	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	<b>Murivo</b>	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšťou hladené	400
7	<b>Stropy</b>	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
15	<b>Obklady fasád</b>	
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	90
16	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>	

	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	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
<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>5015</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>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>42</b>	<b>Kozub</b>	
	42.1 s otvoreným ohniskom (1 ks)	180
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	<b>Spolu</b>	<b>830</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>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.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
<b>8</b>	<b>Krovy</b>	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
<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.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
<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 trojvrstvom zasklením	530
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>	
	19.2 plastové	75
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.2 svetelná	155
<b>29</b>	<b>Bleskozvod</b>	
	- vyskytujúca sa položka	155
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35

	<b>Spolu</b>	<b>7295</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 (2 ks)	20
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (7.05 bm)	388
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
<b>39</b>	<b>Záchod</b>	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80
<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 (1 ks)	30
	<b>Spolu</b>	<b>1338</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,10$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(5015 + 830 * 0,855)/30,1260$	190,02
1. NP	$(7295 + 1338 * 0,994)/30,1260$	286,30

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1986	35	85	120	29,17	70,83
1. NP	1986	35	85	120	29,17	70,83

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1986</b>		
Východisková hodnota	190,02 €/m <sup>2</sup> *140,40 m <sup>2</sup> *2,707*1,10	79 441,49
Technická hodnota	70,83% z 79 441,49	56 268,41
<b>1. NP z roku 1986</b>		
Východisková hodnota	286,30 €/m <sup>2</sup> *120,75 m <sup>2</sup> *2,707*1,10	102 941,25
Technická hodnota	70,83% z 102 941,25	72 913,29

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	79 441,49	56 268,41
1. nadzemné podlažie	102 941,25	72 913,29
<b>Spolu</b>	<b>182 382,74</b>	<b>129 181,70</b>

**2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 Uličný plot, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra**

Oplotenie pozemku je plotom, ktorý je založený na betónovom základe a vymurovaný z plotových tvárnic. V oplotení je osadená vstupná oceľová brána.

**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	33,60m	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	67,20m <sup>2</sup>	755	25,06 €/m
<b>4.</b>	<b>Plotové vráta:</b>			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks

**Dĺžka plotu:** 33,60 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 33,6\*2 = 67,20 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k<sub>CU</sub> = 2,707  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k<sub>M</sub> = 1,10

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Uličný plot, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	2013	8	67	75	10,67	89,33

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(33,60\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 67,20\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks}) * 2,707 * 1,10$	8 074,62
Technická hodnota	89,33 % z 8 074,62 €	7 213,06

### 2.2.2 Studňa, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra

Víťaná studňa na dvore priemer 200 mm z PVC rúry, hĺbka 80 m (podľa vyjadrenia vlastníka), s ponorným čerpadlom a s vymurovanou vodáňou na prípadné umiestnenie vodárne. Do domu nenapojená.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Typ:** víťaná  
**Hĺbka:** 80 m  
**Priemer:** 200 mm  
**Počet elektrických čerpadiel:** 1  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k<sub>CU</sub> = 2,707  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k<sub>M</sub> = 1,10  
**Rozpočtový ukazovateľ:** 85,31 €/m

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	2013	8	42	50	16,00	84,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(85,31 \text{ €/m} * 80\text{m} + 426,21 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 2,707 * 1,10$	21 591,33
Technická hodnota	84,00 % z 21 591,33 €	18 136,72

**2.2.3 Prípojka vody, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra**

Rodinný dom je zásobovaný vodou z verejného vodovodu. Prípojka je z ocelových rúr.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie  
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navítavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 19 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,10$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	1986	35	30	65	53,85	46,15

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,707 * 1,10$	3 343,09
Technická hodnota	46,15 % z 3 343,09 €	1 542,84

## 2.2.4 Vodomerná šachta, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra

Rodinný dom je zásobovaný vodou z verejného vodovodu. Vodomerná šachta je betónová s oceľovým poklopom s vybavením vodomernou súpravou.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $1,20 \cdot 1,20 \cdot 1,80 = 2,59 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,10$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	1986	35	25	60	58,33	41,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,59 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,707 \cdot 1,10$	1 960,99
Technická hodnota	$41,67 \% \text{ z } 1\,960,99 \text{ €}$	817,14

## 2.2.5 Prípojka NN, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra

Rodinný dom je pripojený na verejné rozvody elektrickej energie vzdušnou prípojkou.

### 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.d) káblová prípojka vzdušná Al 4\*16 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$   
Počet káblov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:  $5,78 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 18,5 bm



Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,10$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	2014	7	43	50	14,00	86,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,5 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 2,707 * 1,10$	530,49
Technická hodnota	86,00 % z 530,49 €	456,22

### 2.2.6 Prípojka plynu, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra

Rodinný dom je napojený na verejný plynovod prípojkou z oceľových rúr.

### 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: 11,8 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,10$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	1986	35	15	50	70,00	30,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11,8 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,707 * 1,10$	495,78
Technická hodnota	30,00 % z 495,78 €	148,73

## 2.2.7 Armatúrna šachta, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra

Armatúrna šachta sa nachádza okolo vrtanej studne, je murovaná, bez poklopu.

### 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:  $1,50 \cdot 1,50 \cdot 1,80 = 4,05 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,10$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Armatúrna šachta, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	2013	8	42	50	16,00	84,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,05 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,707 \cdot 1,10$	3 142,39
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 3\ 142,39 \text{ €}$	2 639,61

## 2.2.8 Kanalizačná prípojka, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra

Rodinný dom je napojený na verejnú kanalizáciu prípojkou z plastových rúr.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 21 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,10$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	1986	35	15	50	70,00	30,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	21 bm * 17,59 €/bm * 2,707 * 1,10	1 099,93
Technická hodnota	30,00 % z 1 099,93 €	329,98

**2.2.9 Vonkajšie schody do suterénu, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra**

Vonkajšie schody sprístupňujú suterén z exteriéru. Sú betónové na terén, s povrchom z cementového poteru.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody  
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)  
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $215/30,1260 = 7,14$  €/bm stupňa  
Počet merných jednotiek:  $1,7*9 = 15,3$  bm stupňa  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,10$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody do suterénu, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	2013	8	42	50	16,00	84,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	15,3 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 2,707 * 1,10	325,29
Technická hodnota	84,00 % z 325,29 €	273,24

## 2.2.10 Vonkajšie schody na prízemie, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra

Vonkajšie schody zabezpečujú prístup na prízemie rodinného domu. Schody sú na oceľových nosníkoch, povrch stupňov z keramickej dlažby.

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody  
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)  
Bod: 10.10. Drevená tesárska konštrukcia s drevenými nástupnicami

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $605/30,1260 = 20,08$  €/bm stupňa  
Počet merných jednotiek:  $1,2*8 = 9,6$  bm stupňa  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,10$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody na prízemie, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	2013	8	42	50	16,00	84,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,6 \text{ bm stupňa} * 20,08 \text{ €/bm stupňa} * 2,707 * 1,10$	574,01
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 574,01 \text{ €}$	482,17

## 2.2.11 Podzemná pivnica, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra

Pivnica postavená v úrovni I.PP vedľa domu, základy betónové, vodorovná izolácia, murivo hr. do 20 cm, omietky vonkajšie a vnútorné hladké, elektrický rozvod 230 V, podlahy zemité, strop rovný železobetónový alebo keramický, dvere neosadené.

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica  
Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy  
Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)  
Bod: 14.1. Maloplošné pivnice  
Položka: 14.1.e) Murovaná, kamenná alebo betónová s rovným stropom monolitickým

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3085/30,1260 = 102,40$  €/m<sup>3</sup> vOP  
Počet merných jednotiek:  $2,4*(5,3*2,8+0,6*0,5) = 36,34$  m<sup>3</sup> vOP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,10$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Podzemná pivnica, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	1986	35	45	80	43,75	56,25

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$36,34 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 102,4 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 2,707 * 1,10$	11 080,66
Technická hodnota	56,25 % z 11 080,66 €	6 232,87

**2.2.12 Podzemná pivnica - nová, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra**

Pivnica postavená v úrovni I.PP vedľa domu pri zadnom vchode, základy betónové, vodorovná izolácia, murivo hr. do 20 cm betónové kvádre, omietky vonkajšie a vnútorné nevyhotovené, podlahy betónové, Strop rovný železobetónový, dvere a okná neosadené.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica  
 Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy  
 Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Katégória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)  
 Bod: 14.1. Maloplošné pivnice  
 Položka: 14.1.e) Murovaná, kamenná alebo betónová s rovným stropom monolitickým

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3085/30,1260 = 102,40 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$   
 Počet merných jednotiek:  $3,2 * 2,8 * 2,4 = 21,5 \text{ m}^3 \text{ vOP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,10$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Podzemná pivnica - nová, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	2013	8	72	80	10,00	90,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21,5 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 102,4 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 2,707 * 1,10$	6 555,70

Technická hodnota	90,00 % z 6 555,70 €	5 900,13
-------------------	----------------------	----------

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom, súp. č. 2077, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	182 382,74	129 181,70
Uličný plot, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	8 074,62	7 213,06
Studňa, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	21 591,33	18 136,72
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Prípojka vody, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	3 343,09	1 542,84
Vodomerná šachta, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	1 960,99	817,14
Prípojka NN, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	530,49	456,22
Prípojka plynu, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	495,78	148,73
Armatúrna šachta, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	3 142,39	2 639,61
Kanalizačná prípojka, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	1 099,93	329,98
Vonkajšie schody do suterénu, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	325,29	273,24
Vonkajšie schody na prízemie, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	574,01	482,17
Podzemná pivnica, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	11 080,66	6 232,87
Podzemná pivnica - nová, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	6 555,70	5 900,13
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>29 108,33</b>	<b>18 822,93</b>
<b>Celkom:</b>	<b>241 157,02</b>	<b>173 354,41</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### 3.1 STAVBY

##### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

###### Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,55.

Koeficient zohľadňuje faktory, ktoré vplývajú na hodnotu nehnuteľnosti. Koeficient vypočítam tak, že priemerný koeficient predajnosti (trieda III.) lineárne interpolujem v rozsahu +200% (trieda I.) do -90% (trieda V.)

Vplyv jednotlivých faktorov na všeobecnú hodnotu v mieste a v čase predmetnej nehnuteľnosti je podrobnejšie popísaný v analýze polohy a v analýze využitia nehnuteľnosti.

**a) Analýza polohy nehnuteľnosti:** Hodnotený rodinný dom sa nachádza v okrese Nitra, obec Nitra, k.ú. Nitra, v mestskej časti Zobor, na ul. Metodova.

Mesto Nitra je správnym centrom Nitrianskeho kraja, ktorý tvoria okresy Nitra, Komárno, Levice, Nové Zámky, Šaľa, Topoľčany a Zlaté Moravce. Dnes je Nitra centrom hospodárstva, kultúry, cirkvi a športu Nitrianskeho kraja a vďaka výstavisku Agrokomplex aj medzinárodným výstavným centrom. V súčasnosti sídelný útvar Nitra tvoria mestské časti: Dolné Krškany, Horné Krškany, Staré Mesto, Čermáň, Klokočina, Diely, Párovské Háje, Kynek, Mlynárce, Zobor, Dražovce, Chrenová, Janíkovce. V meste sa nachádza základné školstvo, gymnáziá, stredné a učňovské školy, vysoké školy, divadlá, kiná, galérie, múzeá, Nitriansky hrad, Nitrianska hviezdáreň, zdravotnícke zariadenia (nemocnice, polikliniky, liečebný ústav a pod.), športoviská, kostoly, banky, krajský, okresný, mestský úrad a komplexná sieť služieb a obchodov, veľké nákupné centrá a pod. V meste je v dosahu vlaková, autobusová doprava, MHDS a taxislužba.

Hodnotený rodinný dom sa nachádza v lokalite zastavanej rodinnými domami. Dostupnosť do centra mesta je dobrá po spevnených mestských komunikáciách. Najbližšia prírodná lokalita je vzdialená nad 1 km (vrch Zobor, mestský park). V blízkosti rodinného domu premávajú spoje MHD.

Evidovaná miera nezamestnanosti podľa štatistických údajov ÚPSVaR je pre okres Nitra do 5% (júl 2021 - 3,92%).

Na základe informácií z realitných kancelárií a internetu môžeme pozorovať v danej lokalite približnú rovnováhu medzi dopytom a ponukou podobných nehnuteľností.

Hustota obyvateľstva je v danom mieste priemerná.

Objekt je napojený na elektrickú rozvodnú sieť, verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, plyn.

V mieste situovania objektu je bežná prašnosť a hluk z dopravy, bez ďalších výrazných negatívnych vplyvov na životné prostredie.

Rodinný dom má dobré dispozičné riešenie. Orientácia hlavných miestností bytu je na juh a východ. Rodinný dom je v dobrom stavebnotechnickom stave.

Vzhľadom na lokalitu, technické a dispozičné riešenie nehnuteľnosti celkove byt hodnotím ako dobrý.

**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:** Nehnuteľnosť je určená na bývanie, zmena účelu využitia sa nepredpokladá.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:** Podľa listu vlastníctva na nehnuteľnosti viazne ťarcha záložného práva banky, poznamenané je začatie výkonu záložného práva a exekučné záložné práva. Iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti zistené neboli.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,55

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650

II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	KPDI	Váha V <sub>i</sub>	Výsledok K <sub>PDi</sub> *V <sub>i</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	III.	0,550	13	7,15
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	II.	1,100	30	33,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	III.	0,550	8	4,40
	nehuteľnosť vyžaduje opravu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	1,650	7	11,55
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,550	6	3,30
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	I.	1,650	10	16,50
	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.	1,650	9	14,85
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	II.	1,100	6	6,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	III.	0,550	5	2,75
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	II.	1,100	6	6,60
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	II.	1,100	7	7,70
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	II.	1,100	7	7,70
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	<b>Obč. vybav.(úradý,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>	I.	1,650	10	16,50



	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	III.	0,550	8	4,40
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	1,100	9	9,90
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnúť.</b>	III.	0,550	8	4,40
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	V.	0,055	7	0,39
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,055	4	0,22
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	<b>Názor znalca</b>	II.	1,100	20	22,00
	dobrá nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>179,91</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 179,91 / 180$	1
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 173\,354,41 \text{ €} * 1,000$	<b>173 354,41 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Pozemok, k. ú. Nitra

Pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta Nitra, evidovaný je na liste vlastníctva č. 2259. Na parcele KN č. 3686/1 je umiestnená stavba rodinného domu súp. č. 2077, dvor, záhrada, umiestnené sú na ňom prípojky IS.

Pozemok je mierne svahovitý. V okolí je zástavba rodinných domov bežného a vyššieho štandardu, pozemok sa nachádza v lukratívnej obytnej časti mesta.

Prístup k pozemku je po verejnej spevnenej komunikácii.

V lokalite je možnosť napojenia na verejný vodovod, plynovod, kanalizáciu a elektrické rozvody.

Vzhľadom na zvýšený záujem o kúpu pozemkov v tejto lokalite stanovujem koeficient povyšujúcich faktorov na 1,75. redukujúce faktory sa nevyskytujú.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
3686/1	zastavaná plocha a nádvorie	594,00	1/1	594,00

Obec:

Nitra

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,30
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_i$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,75
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,75 * 1,00$	4,6581
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 4,6581$	<b>123,72 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3686/1	$594,00 \text{ m}^2 * 123,72 \text{ €/m}^2 * 1/1$	73 489,68
<b>Spolu</b>		<b>73 489,68</b>

### III. ZÁVER

Podľa objednávky zo dňa 23.06.2021 bolo znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súp. č. 2077, parc. č. 3686/1 s príslušenstvom a pozemkom parc. č. 3686/1 v okrese Nitra, obec Nitra, kat. územie Nitra.

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom, súp. č. 2077, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	129 181,70
Uličný plot, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	7 213,06
Studňa, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	18 136,72
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Prípojka vody, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	1 542,84
Vodomerná šachta, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	817,14
Prípojka NN, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	456,22
Prípojka plynu, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	148,73
Armatúrna šachta, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	2 639,61
Kanalizačná prípojka, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	329,98
Vonkajšie schody do suterénu, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	273,24
Vonkajšie schody na prízemie, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	482,17
Podzemná pivnica, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	6 232,87
Podzemná pivnica - nová, parc. č. 3686/1, k.ú. Nitra	5 900,13
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>18 822,93</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>173 354,41</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemok, k. ú. Nitra - parc. č. 3686/1 (594 m <sup>2</sup> )	73 489,68
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>246 844,09</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>247 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Dvestoštyridsaťsedemtisíc Eur</b>	

V Bratislave, dňa 02.09.2021

Ing. Mgr. Jana Pecníková

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 23.06.2021
2. Vypis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2259, k. ú. Nitra zo dňa 28.09.2021, vytvorený cez katastrálny portál
3. Kópia z katastrálnej mapy k. ú. Nitra zo dňa 28.09.2021, vytvorená cez katastrálny portál
4. Kolaudačné rozhodnutie zo dňa 02.06.1986 vydané MNV Nitra
5. Pôdorysy podlaží
6. Fotodokumentácia z obhliadky
7. Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk)

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a Ekológia a manažment, odvetvia Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling, pod evidenčným číslom 912690.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 400/2021.

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