

Znalec:

**Ing. Marta Kalinová**

znalec v odbore: Stavebníctvo 37 00 00,  
odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo 915694  
Majerský rad 42, 96301 Krupina  
tel: 0948 194 295  
e-mail: [marta.kalinova.znalec@gmail.com](mailto:marta.kalinova.znalec@gmail.com)

Zadávateľ:

Dana Gažiková, Demandice 240, 93585 Demandice

Číslo spisu /objednávky:

197/2023, ústna objednávka z dňa 17.12.2023

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 197/2023

**Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty stavby rodinného domu súp.č. 240 na parc.č. 25/2 spolu s príslušenstvom a pozemkov C-KN parc.č. 25/2, k.ú. Demandice, evidované na liste vlastníctva 1300, k.ú. Demandice, obec Demandice, okres Levice; pre účel zistenia objektívnej hodnoty nehnuteľnosti.**

Počet strán (z toho príloh): 32 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 exempláre

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 17.12.2023 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby **rodinného domu súp.č. 240 na parc.č. 25/2 spolu s príslušenstvom a pozemkov C-KN parc.č. 25/2, k.ú. Demandice, evidované na liste vlastníctva 1300, k.ú. Demandice, obec Demandice, okres Levice.**

## 2. Účel znaleckého posudku:

Zistenia objektívnej hodnoty nehnuteľnosti

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu, dátum obhliadky) 18.12.2023

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

18.12.2023

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Potvrdenie o veku stavby vydané Obcou Demandice pod.č. 287/2023 zo dňa 13.12.2023

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1300, k.ú. Demandice zo dňa 17.12.2023, vytvorený cez katastrálny portál [www.skgeodesy.sk](http://www.skgeodesy.sk)
- Kópia z katastrálnej mapy na pozemok C-KN parc.č. 25/2, k.ú. Demandice zo dňa 17.12.2023, vytvorená cez katastrálny portál [www.skgeodesy.sk](http://www.skgeodesy.sk)
- Zameranie a overenie/nákres skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu [www.e-obce.sk](http://www.e-obce.sk); [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk); [www.trh.sk](http://www.trh.sk); [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk); [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)

## 6. Použité predpisy a literatúra:

- 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. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 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 majetku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.218/2018 Z.z., 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.
- Zákon č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

- Miloslav Ilavský a kol. - Ohodnocovanie nehnuteľnosti, Vydavateľstvo Mlpress v Bratislave, 2012 ISBN 978-80-971021-0-4

## 7. Definície dôležitých pojmov:

### a) Definície pojmov

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH) 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) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

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

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

Opotrebenia stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.

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

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

Zostatková životnosť stavby (T) - predpokladaná doba ďalej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

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

Rozpočtový ukazovateľ (RU) - rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Výber porovnateľného objektu (rozpocetového ukazovateľa) sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb, na základe ktorej bol použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov zostavený. Hodnota základných rozpočtových ukazovateľov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.

### 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 platných pre III.Q 2023.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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. Podľa vyhlášky sa všeobecná hodnota stavieb stanoví porovnávacou metódou, kombinovanou metódou, výnosovou metódou alebo metódou polohovej diferenciácie.

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

Na stanovenie hodnoty stavieb a pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie. Pre použitie porovnávej či kombinovanej resp. výnosovej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov nie je dostatok preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

V prílohe posudku sú pre porovnanie ponuky realitných kancelárií na podobné nehnuteľnosti v širšom okolí, avšak vzhľadom na ich nejasnú povahu, nemožnosť rozdelenia ceny za dom a pozemok a rôzny neporovnateľný obsah inzerátov, tieto neboli použité ako podklad pre porovnávaciu metódu, ale slúžia len pre informáciu.

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 stanovený podľa štatistických údajov vydaných Štatistickým úradom SR, aktuálnych ku dňu ohodnotenia.

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1300 v k.ú. Demandice. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

#### A. Majetková podstata:

##### **Parcely registra "C"**

parc.č. 25/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 330 m<sup>2</sup>

**Legenda:** Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

##### **Stavby**

Rodinný dom, súp.č. 240, parc.č. 25/2

**Legenda:** Rodinný dom, Stavba postavená na zemskom povrchu

#### B. Vlastníci:

**Por.č.1:** Gažíková Dana r. Čonková, Lontov 230, Lontov, PSČ 935 75, SR, Dátum narodenia: 11.07.1986, spoluvlastnícky podiel 1/1

**Titul nadobudnutia:** V-3992/2017, Kúpna zmluva zo dňa 01.08.2017. -vz.270/17

**Iné údaje:** viď list vlastníctva v prílohe znaleckého posudku

#### C. Ľarchy:

**Por.č.1:** Z-1199/2020 zo dňa 2.3.2020 - Rozhodnutie Daňového úradu Nitra č. 100535596/2020 zo dňa 26.2.2020, právoplatné dňa 24.3.2020 o zriadení záložného práva v zmysle ust. § 81 ods. 1 zák. č. 563/2009 Z.z. v znení

neskorších predpisov k nehnuteľnostiam daňového dlžníka Dana Gažiková, nar. 11.5.1986 na pozemok reg. C KN parc. č. 25/2 vo vlastníctve Gažiková Dana r. Čonková, nar. 11.7.1986 v podiele 1/1. Vz. 92/2020  
Z-4532/2021 zo dňa 21.06.2021 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 28679/17 zo dňa 17.06.2021, EÚ Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD. - súdny exekútor, podľa § 168, 167 a nasl. zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. v prospech oprávneného Private Capital Investments Limited, Manchester, Spojené kráľovstvo, pre povinného Dana Gažiková r. Čonková (nar. 11.07.1986) na pozemok registra C-KN parc. č. 25/2 a na stavbu rodinný dom súp.č. 240 na parc.č. 25/2 vo vlastníctve povinnej v podiele 1/1. - vz. 114/21  
Z-3506/2020 zo dňa 18.07.2023 - Rozhodnutie Daňového úradu Nitra č. 101807080/2023 zo dňa 18.07.2023, právoplatné dňa 25.08.2023 o zriadení záložného práva v zmysle ust. § 81 ods. 1 zák. č. 563/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov k nehnuteľnostiam daňového dlžníka Dana Gažiková, r. Čonková na pozemok reg. C KN p. č. 25/2 vo vlastníctve pod B 1 v podiele 1/1. vz.173/23

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 18.12.2023 za účasti zadávateľa znaleckého posudku.

Zameranie vykonané dňa 18.12.2023.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 18.12.2023.

### d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia stavby nebola poskytnutá zadávateľom.

Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

- stavba rodinného domu súp. č. 240 na parc.č. 25/2, k.ú. Demandice je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra,
- pozemky C-KN parc.č. 25/2, k.ú. Demandice, majú uvedený druh pozemku, ktorý je v súlade so skutočným stavom a sú zakreslené v katastrálnej mape. Spôsob využitia pozemku je v súlade so skutočným stavom.

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

#### Stavby:

Rodinný dom súp.č. 240 na parc.č. 25/2, k.ú. Demandice.

Príslušenstvo na parc.č. 25/2, k.ú. Demandice (ploty, studne, žumpa a pod.)

Vonkajšie úpravy na parc.č. 25/2, k.ú. Demandice (prípojka elektriny, plynu, vody a pod.)

#### Pozemky:

Parc.č. 25/2, k.ú. Demandice.

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

#### Stavby:

Nie sú

#### Pozemky:

Nie sú

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

Ide o existujúcu stavbu v zastavanom území obce.

Územný plán Obce Demandice je uložený a verejnosti prístupný k nahliadnutiu na Obecnom úrade v Demandiciach a na internetovej stránke Obce Demandice s odkazom na stránku <http://www.uzemneplany.sk/upn/demandice/uzemny-plan-obce/navrh/vykres/komplexny-vykres-priestoroveho-usporiadania-a-funkcneho-vyuzivania-zastavaneho-uzemia-obce-so-zavaznou-castou-riesenia-vykres-verejneho-dopravneho-vybavenia>

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom súp.č.240, parc.č. 25/2, k.ú. Demandice

##### POPIS STAVBY

Rodinný dom súp.č. 240 sa nachádza v obci Demandice, na pozemku parc.č. 25/2, k.ú. Demandice, okres Levice.

Rodinný dom je situovaný v zastavanom území obce, v zástavbe rodinných domov podobného prevedenia z rovnakého obdobia a tiež rodinných domov z rokov 70-80-ich. Rodinný dom sa nachádza na hlavnej komunikácii cez obec, v rovinnom teréne, blízko centra obce.

**Aktuálny stav:** Dom je v užívaní od roku 1893.

Rodinný dom prešiel modernizáciou počas svojej životnosti, čo je zrejmé z materiálového a technického prevedenia stavby, avšak informácie o modernizácii nie sú dostupné. Aktuálny vlastník vykonal miernu modernizáciu interiéru domu v roku 2017, kedy boli vymenené plastové okná, kuchynská linka, podlahové krytiny v dvoch obytných miestnostiach, vnútorné povrchy stien. Kúpeľňa bola realizovaná okolo roku 1970.

Napriek vykonanej modernizácii, na dome sú viditeľné vlhké mapy presakujúcej vlhkosti zo spodnej stavby, zo zatekajúcej strechy na niekoľkých miestach a plesne na stropoch. V dome cítiť plesňový zápach. Podlahy v obytných miestnostiach sú výrazne opotrebované. Kúpeľňa vyžaduje modernizáciu. Komín rekonštrukciu. Strecha zateká.

##### Charakter stavby:

Rodinný dom má 1 nadzemné podlažie, neobytné podkrovie. Dom nie je podpivničený. Viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností je určená na bývanie. V dome je vytvorená jedna bytová jednotka. Časť rodinného domu, ktorá prešla modernizáciou, bola v čase obhliadky v užívaní. Jedna miestnosť prístupná priamo z predsiene je neobytná, okno je v zlom technickom stave, nie je tam kúrenie, podlaha, izba páchne vlhkosťou a plesňami. Garáž je tiež v zlom technickom stave.

##### Dispozičné riešenie:

Vstup do domu je z dvora, z prednej strany domu.

Na 1.NP sa nachádza predsieň, kuchyňa, obývací izba, 2 obytné miestnosti, kúpeľňa s WC, technická miestnosť. Samostatný vstup vedie do garáže. Pred domom je samostatný vstup do prehĺbenej pivnice.

##### Konštrukčné hľadisko:

- Základy - kamenné, bez izolácie.
- Zvislé nosné konštrukcie - kamenné, v hrúbke okolo 550mm.
- Deliace nenosné priečky - tehlové murované.
- Vodorovné nosné konštrukcie - strop nad 1.NP drevený trámový s rovným podhľadom.
- Schodisko - nie je.
- Strecha - sedlová valbová, krytina pálená škridla - ťažká, výrazne opotrebovaná.
- Klampiarske konštrukcie - strechy - z pozinkovaného plechu, ostatné z hliníkového plechu.
- Úpravy vonkajších povrchov - vonkajšia fasáda vápenná omietka/brizolit.
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky vápenné, keramické obklady v kúpeľni vo výške do 1,35m, v kuchyni obklady okolo kuchynskej linky.
- Dvere - plné alebo s presklením.
- Okná - plastové s izolačným dvojsklom, jedna izba má pôvodné drevené dvojité okno v zlom technickom stave.
- Podlahy- drevené laminátové v opotrebovanom technickom stave, linoleum v kuchyni a predsieni, keramické v ostatných miestnostiach.
- Vybavenie kuchýň - voľne stojaca elektrická rúra s keramickou varnou doskou, nerezový drez s odkvapkávačom a pákovou batériou.
- Vybavenie kúpeľní a WC – keramické a smaltové umývadlo s pákovou batériou, samostatný sprchový kút so sprchovou pákovou batériou, WC s nádržkou.
- Vykurovanie - elektrické konvektory (2ks), elektrický boiler.
- Vnútorné rozvody vody - plastové potrubia.
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubia.
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov), svetelná, motorická.
- Vnútorné rozvody plynu - nie je.
- Bleskozvod - nie je.

Rodinný dom je napojený na **inžinierske siete**: elektrická energia. Kanalizácia je do žumpy na pozemku. Voda je z vlastnej studne na pozemku. Prípojka vody je dostupná v komunikácii.

**Prístup ku stavbe** je priamo z miestnej verejnej komunikácie. Parkovanie je možné na pozemku vlastníka.

#### Výpočet východiskovej a technickej hodnoty:

Pri výpočte východiskovej a technickej hodnoty je uvažovaná plocha zistená pri obhliadke.

Pre stanovenie východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností je použitý koeficient cenovej úrovne  $k_{cu}=3,613$  prevzatý z tabuľky "Koefficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ" pre III.Q/2023, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znelectva.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

#### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1893	4,75*13,1+8,8*4,88+1,8*0,9+2,4*2,3	112,31	120/112,31=1,068

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy</b>	
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>	
	3.1.a nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z opracovaného kameňa	570
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690
<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 plstou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
<b>8</b>	<b>Krovy</b>	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.2.b pálené a betónové škridlóvé ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670
<b>12</b>	<b>Klapiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
<b>13</b>	<b>Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.3 z hliníkového plechu	25
<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>	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
<b>18</b>	<b>Okná</b>	

	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvomým zasklením	530
<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>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.1 svetelná, motorická	280
<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>5850</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>32</b>	<b>Vráta garážové</b>	
	32.6 drevené zvlakové (1 ks)	40
<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>	
	35.2.a lokálne - elektrické konvektory (3 ks)	105
<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) (1.8 bm)	99
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	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>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	<b>Spolu</b>	<b>884</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k<sub>CU</sub> = 3,613

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k<sub>M</sub> = 0,95

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	(5850 + 884 * 1,068)/30,1260	225,52

**TECHNICKÝ STAV**



**Vek** rodinného domu je stanovený na základe potvrdenia o veku stavby. Rodinný dom je v užívaní od roku 1893. Rodinný dom bol modernizovaný okolo roku 1970 a opätovne modernizovaný v roku 2017.

Obvyklá životnosť podobných domov sa odhaduje na 80 až 120 rokov. Keďže ide o prestárlu stavbu, základná životnosť je rátaná Kubickou metódou.

**Celkové opotrebenie** stavby je po modernizácii v roku 1970 a 2017 počítané analytickou metódou.

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

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

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	2,97	1893	180	131	2,16
2	Zvislé konštrukcie	21,08	1893	160	131	17,26
3	Stropy	11,29	1893	160	131	9,24
4	Zastrešenie bez krytiny	8,54	1970	131	54	3,52
5	Krytina strechy	9,95	1970	80	54	6,72
6	Klmpiarske konštrukcie	1,19	1970	60	54	1,07
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,94	2017	65	7	0,64
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,86	1970	60	54	3,47
9	Vnútorné keramické obklady	1,04	1970	60	54	0,94
10	Schody	0,00	1893	0	0	0,00
11	Dvere	2,00	1970	65	54	1,66
12	Vráta	0,59	1970	60	54	0,53
13	Okná	7,87	2017	65	7	0,85
14	Povrchy podláh	7,50	2017	50	7	1,05
15	Vykurovanie	1,56	2000	35	24	1,07
16	Elektroinštalácia	7,72	1970	60	54	6,95
17	Bleskozvod	0,00	1893	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,34	1970	60	54	1,21
19	Vnútorná kanalizácia	0,15	1970	60	54	0,14
20	Vnútorný plynovod	0,00	1893	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,97	2000	30	24	0,78
22	Vybavenie kuchýň	2,81	2017	25	7	0,79
23	Hygienické zariadenia a WC	1,63	1970	60	54	1,47
24	Výťahy	0,00	1893	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	2017	0	0	0,00
	<b>Opotrebenie</b>					<b>61,52%</b>
	<b>Technický stav</b>					<b>38,48%</b>

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$225,52 \text{ €/m}^2 * 112,31 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	86 935,08
Technická hodnota	$38,48\% \text{ z } 86 935,08$	33 452,62

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Plot okolo pozemku parc.č. 25/2, k.ú. Demandice

Okolo pozemku parc.č. 25/2 je vybudovaný pletivový plot zo strojového pletiva s celkovou dĺžkou 29m. V plote je kovová zváraná brána a vrátka. Plot je v technickom stave vyžadujúcom údržbu.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	29,00m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	47,85m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m
<b>4.</b>	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
<b>5.</b>	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 15+2+12 = 29,00 m  
 Pohľadová plocha výplne: 29\*1.65 = 47,85 m<sup>2</sup>  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,613$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot okolo pozemku parc.č. 25/2, k.ú. Demandice	1990	34	16	50	68,00	32,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(29,00m * 5,64 €/m + 47,85m^2 * 12,61 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,613 * 0,95$	3 930,69
Technická hodnota	32,00 % z 3 930,69 €	1 257,82

**2.2.2 Studňa**

Na parc.č. 25/2 pri prednom plote je vrátaná studňa. Studňa je zdrojom pitnej vody.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Typ:	vrtaná
Hĺbka:	20 m
Priemer:	180 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
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	2000	24	126	150	16,00	84,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(85,31 \text{ €/m} * 20\text{m}) * 3,613 * 0,95$	5 856,28
Technická hodnota	84,00 % z 5 856,28 €	4 919,28

**2.2.3 Prípojka vody zo studne**

Rodinný dom je napojený na odber pitnej vody zo studne na pozemku parc.č. 25/2.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody zo studne	1990	34	26	60	56,67	43,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,613 * 0,95$	2 136,12
Technická hodnota	43,33 % z 2 136,12 €	925,58

**2.2.4 Domáca vodáreň**

Domáca vodáreň darling sa nachádza v technickej miestnosti v dome.

**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:  $k_{CU} = 3,613$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Domáca vodáreň	1990	34	16	50	68,00	32,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 3,613 * 0,95$	757,66
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 757,66 \text{ €}$	242,45

**2.2.5 Prípojka kanalizácie**

Kanalizácia je z rodinného domu odvedená do žumpy na pozemku parc.č. 25/2.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 8 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,613$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1990	34	26	60	56,67	43,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,613 * 0,95$	483,00
Technická hodnota	$43,33 \% \text{ z } 483,00 \text{ €}$	209,28

## 2.2.6 Žumpa

Kanalizácia je z rodinného domu odvedená do žumpy na pozemku parc.č. 25/2.

### 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:  $3 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,613$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1990	34	26	60	56,67	43,33

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,613 * 0,95$	1 110,85
Technická hodnota	$43,33 \% \text{ z } 1 110,85 \text{ €}$	481,33

## 2.2.7 Prípojka elektriny

Rodinný dom je napojený na vzdušné elektrické rozvody s priamym napojením do verejnej siete.

### 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: 17 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,613$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka elektriny	1980	44	36	80	55,00	45,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 3,613 * 0,95$	561,91
Technická hodnota	45,00 % z 561,91 €	252,86

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

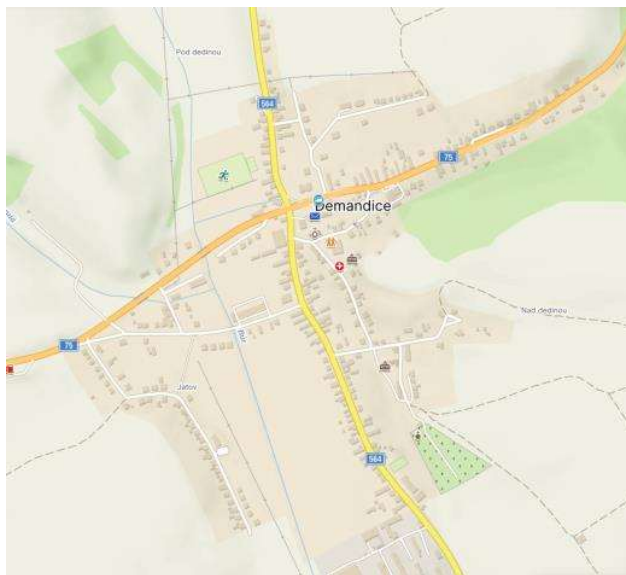
Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp.č.240, parc.č. 25/2, k.ú. Demandice	86 935,08	33 452,62
Plot okolo pozemku parc.č. 25/2, k.ú. Demandice	3 930,69	1 257,82
Studňa	5 856,28	4 919,28
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Prípojka vody zo studne	2 136,12	925,58
Domáca vodáreň	757,66	242,45
Prípojka kanalizácie	483,00	209,28
Žumpa	1 110,85	481,33
Prípojka elektriny	561,91	252,86
<b>Celkom:</b>	<b>101 771,59</b>	<b>41 741,22</b>

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****VŠEOBECNÁ HODNOTA (VŠH)**

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti, ktorá je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou aj opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je súčet všeobecnej hodnoty stavieb a všeobecnej hodnoty pozemkov.

Všeobecnú hodnotu stavieb je možné zistiť pomocou metódy polohovej diferenciacie, porovnávacou metódou alebo kombinovanou metódou.



Všeobecnú hodnotu pozemkov je možné zistiť pomocou metódy polohovej diferenciacie, porovnávacou metódou alebo kombinovanou metódou.

**a) Analýza polohy nehnuteľnosti**

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp.č. 240 na parc.č. 25/2 s príslušenstvom a pozemkami, k.ú. Demandice, obec Demandice, okres Levice.

Rodinný dom je situovaný v zastavanej časti obce Demandice na hlavnej komunikácii približne 200m od centra obce s rýchlym a jednoduchým prístupom zo spevnenej verejnej asfaltovej komunikácie. Jedná sa o objekt v radovej zástavbe podobných rodinných domov z rovnakého obdobia.

Obec Demandice má takmer 1000 obyvateľov. Nachádza sa 20km na juhovýchod od okresného mesta Levice, 40km na juh od okresného mesta Krupina, 15km na juh od kúpeľného mesta Dudince.

V obci je obecny úrad, pošta, lekár a lekárneň, materská škola, základná škola, potraviny, pohostinstvo, pumpa.

V obci funguje autobusová doprava do okolitých miest a obcí.

Zamestnanosť je v dosahu dopravy do 10-20 minút.

Obec má rozvody elektriny, zemného plynu, vody a kanalizácie.

Podľa názoru znalca sa jedná o výbornú nehnuteľnosť umiestnenú v lokalite s primeraným dopytom po nehnuteľnostiach tohto typu.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Ohodnocovaná nehnuteľnosť – rodinný dom, je určený na trvalé bývanie.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

V danej lokalite neboli zistené závažné riziká negatívne ovplyvňujúce plynulé a nerušené využívanie nehnuteľnosti.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľnosti. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie tohto druhu nehnuteľností sa v ostatných obciach pohybuje v rozmedzí 0,2 - 0,3. V prípade, že v danom mieste je zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností, je možné priemerný koeficient zvýšiť o hodnotu 0,15 oproti pôvodnému koeficientu prislúchajúceho pôvodnému zaradeniu.

Vzhľadom k tomu, že sa jedná o rodinný dom na hlavnej frekventovanej komunikácii cez obec, blízko centra obce, a tiež s prihliadnutím na technický stav nehnuteľnosti, priemerný koeficient polohovej diferenciacie bol stanovený s ohľadom na sídlo a na typ nehnuteľnosti na 0,45.

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a nehnuteľnosti vydané Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je priamo v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

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

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

#### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	III.	0,450	13	5,85
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	I.	1,350	30	40,50
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	III.	0,450	8	3,60
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				

4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	1,350	7	9,45
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,450	6	2,70
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	III.	0,450	10	4,50
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým 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>	I.	1,350	5	6,75
	orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	1,350	6	8,10
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	IV.	0,248	7	1,74
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, 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>	IV.	0,248	10	2,48
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	III.	0,450	8	3,60
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	0,900	9	8,10
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>	III.	0,450	8	3,60
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	V.	0,045	7	0,32
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,045	4	0,18
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	<b>Názor znalca</b>	III.	0,450	20	9,00
	priemerná nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>125,70</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 125,7 / 180$	0,698
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 41\,741,22 \text{ €} * 0,698$	<b>29 135,37 €</b>



## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Stanovenie jednotkovej východiskovej hodnoty mernej jednotky pre stanovenie hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciácie je v súlade s vyhláškou 213/2017 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Jednotková východisková hodnota pozemku je pre ostatné obce do 5 000 obyvateľov 3,32 Eur/m<sup>2</sup>. Jednotková východisková hodnota pozemku je upravená koeficientom všeobecnej situácie, využitia pozemku, dopravných vzťahov, využitia územia, technickej infraštruktúry, druhu pozemku a koeficientom zvyšujúcich a znižujúcich faktorov.

#### 3.2.1.1 Pozemky C-KN k.ú. Demandice

##### POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky C-KN parc.č. 25/2 prislúchajúce rodinnému domu súp.č. 240 v k.ú. Demandice. Pozemky ležia na hlavnej frekventovanej komunikácii cez obec v lokalite s podobnou zástavbou. V posudzovanej lokalite je možnosť napojenia na inžinierske siete vody a elektriny. Prístup na pozemok je priamo z miestnej verejnej asphaltovanej komunikácie.

Pozemky sú využívané ako zastavané plochy a dvory. Pozemky sú rovinaté.

Pri výpočte jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku sú zohľadnené všetky faktory majúce vplyv na hodnotu pozemku, ako využitie pozemku, poloha, vybavenosť technickou infraštruktúrou.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
25/2	zastavaná plocha a nádvorie	330,00	1/1	330,00

Obec:

Demandice

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 3,32 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 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	1,00
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k <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	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,10
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00

$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,10 * 3,00 * 1,00$	3,4749
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,4749$	<b>11,54 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 25/2	$330,00 \text{ m}^2 * 11,54 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 808,20
<b>Spolu</b>		<b>3 808,20</b>

## III. ZÁVER

### OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty stavby **rodinného domu súp.č. 240 na parc.č. 25/2 spolu s príslušenstvom a pozemkov C-KN parc.č. 25/2, k.ú. Demandice, evidované na liste vlastníctva 1300, k.ú. Demandice, obec Demandice, okres Levice**, na základe objednávky z dňa 17.12.2023.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohádzkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom súp.č.240, parc.č. 25/2, k.ú. Demandice	23 349,93
Plot okolo pozemku parc.č. 25/2, k.ú. Demandice	877,96
Studňa	3 433,66
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Prípojka vody zo studne	646,05
Domáca vodáreň	169,23
Prípojka kanalizácie	146,08
Žumpa	335,97
Prípojka elektriny	176,50
<b>Spolu stavby</b>	<b>29 135,37</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemky C-KN k.ú. Demandice - parc. č. 25/2 (330 m <sup>2</sup> )	3 808,20
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>32 943,57</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>32 900,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťdvatisícdeväťsto Eur</b>	

V Krupine, dňa 09.01.2023



Ing. Marta Kalinová

## IV. PRÍLOHY

- 1 Výpis z listu vlastníctva č. 1300 vytvorený cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností ZBGIS z dňa 17.12.2023
- 2 Kópia z katastrálnej mapy nehnuteľností vytvorená cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností ZBGIS z dňa 17.12.2023
- 3 Adresný bod vytvorený cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností ZBGIS z dňa 17.12.2023
- 4 Potvrdenie o veku stavby vydané Obcou Demandice pod.č. 287/2023 zo dňa 13.12.2023
- 5 Pôdorys 1.NP podľa zamerania znalcom
- 6 Inzercia z internetových portálov
- 7 Fotodokumentácia z obhliadky domu

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 402 Levice Dátum vyhotovenia : 17.12.2023  
Obec : 502154 Demandice Čas vyhotovenia : 20:34:44  
Katastrálne územie : 810240 Demandice Údaje platné k : 15.12.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1300

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

## Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
25/2	330	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 240 evidovanej na pozemku parcelné číslo 25/2							
Iné údaje: Bez zápisu							

## Legenda

Spôsob využívania pozemku

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
240	25/2	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

## Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

### Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	<b>Gažiková Dana r. Čonková, Lontov 230, Lontov, PSČ 935 75, SR, Dátum narodenia: 11.07.1986</b>	1/1
	Titul nadobudnutia	
	V-3992/2017, Kúpna zmluva zo dňa 01.08.2017. -vz.270/17	
	Iné údaje	
	P-732/2023, vz.179/23 Z-4697/2023, vz.180/23 P-731/2023. -vz.181/23 Z-4694/2023. -vz.182/23 P-730/2023 - vz.183/2023. P-729/2023 - vz.184/2023. Z-4689/2023 - vz.185/2023. Z-4691/2023 - vz.187/2023 Z-4695/2023 - vz.188/2023.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

### Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

### Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

### Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iné údaje - nepriradené

**ČASŤ C: ŤARCHY**

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Z-1199/2020 zo dňa 2.3.2020 - Rozhodnutie Daňového úradu Nitra č. 100535596/2020 zo dňa 26.2.2020, právoplatné dňa 24.3.2020 o zriadení záložného práva v zmysle ust. § 81 ods. 1 zák. č. 563/2009 Z.z. v znení neskorších predpisov k nehnuteľnostiam daňového dlžníka Dana Gažiková, nar. 11.5.1986 na pozemok reg. C KN parc. č. 25/2 vo vlastníctve Gažiková Dana r. Čonková, nar. 11.7.1986 v podiele 1/1. Vz. 92/2020
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Z-4532/2021 zo dňa 21.06.2021 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 28679/17 zo dňa 17.06.2021, EÚ Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD. - súdny exekútor, podľa § 168, 167 a nasl. zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. v prospech oprávneného Private Capital Investments Limited, Manchester, Spojené kráľovstvo, pre povinného Dana Gažiková r. Čonková (nar. 11.07.1986) na pozemok registra C-KN parc. č. 25/2 a na stavbu rodinný dom súp.č. 240 na parc.č. 25/2 vo vlastníctve povinnej v podiele 1/1. - vz. 114/21
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Z-3506/2020 zo dňa 18.07.2023 - Rozhodnutie Daňového úradu Nitra č. 101807080/2023 zo dňa 18.07.2023, právoplatné dňa 25.08.2023 o zriadení záložného práva v zmysle ust. § 81 ods. 1 zák. č. 563/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov k nehnuteľnostiam daňového dlžníka Dana Gažiková, r. Čonková na pozemok reg. C KN p. č. 25/2 vo vlastníctve pod B 1 v podiele 1/1. vz.173/23

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

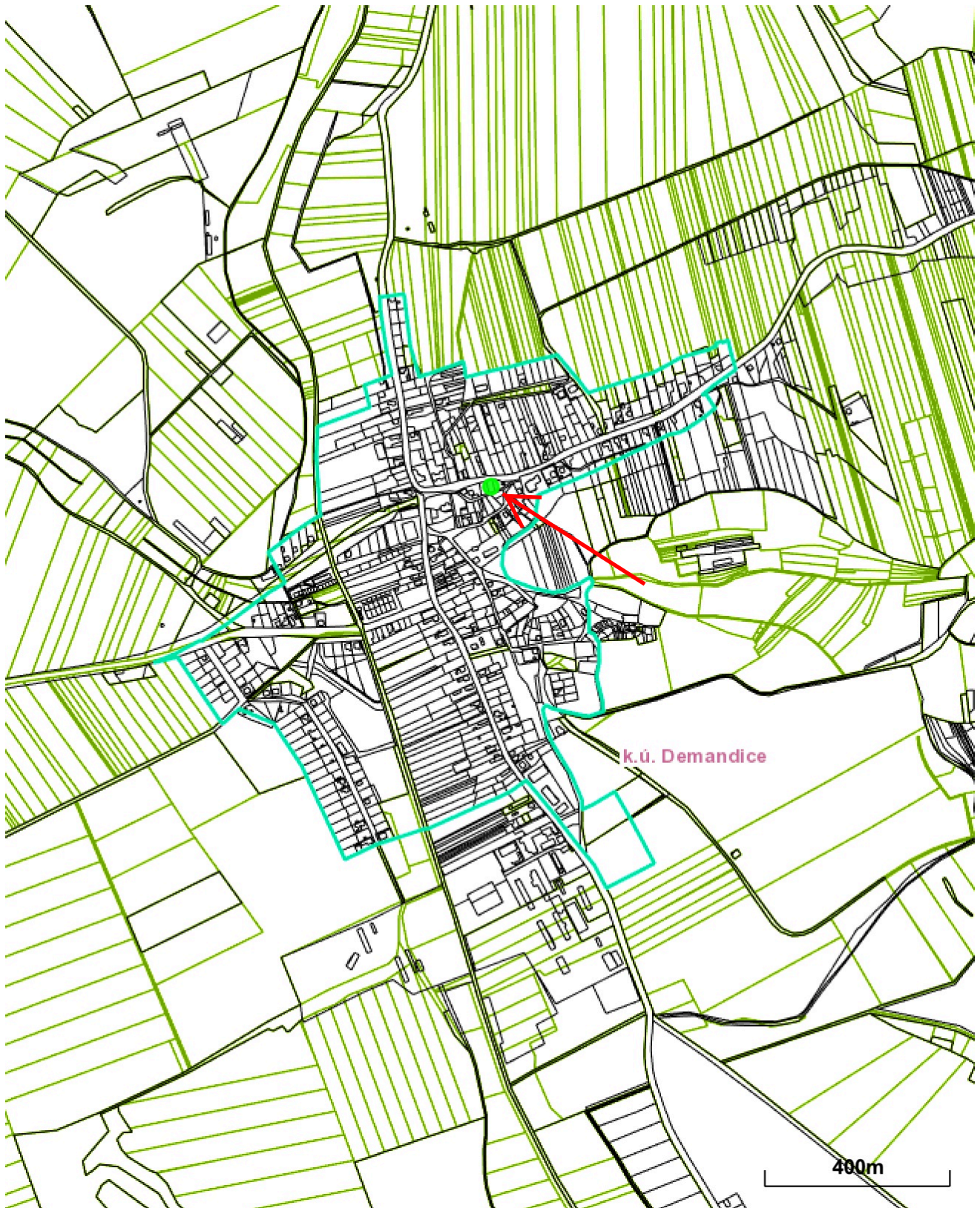


Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Levice	Obec Demandice	Katastrálne územie Demandice
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 25/2</b>			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	17.12.2023 20:35:00	Bez autorizácie	
Údaje platné k	15.12.2023 18:00:00		



# Adresný bod

Nitriansky > Levice > Demandice > k.ú. Demandice





# OBEC DEMANDICE

[www.demandice.sk](http://www.demandice.sk)

Pani  
Dana Gažíková  
935 85 Demandice 240

Vaše číslo	Naše číslo	Vybavuje/tel.	email :	Dátum
	287/2023	Lapínová Ildikó 036/7493121	<a href="mailto:ildiko.lapinova@demandice.sk">ildiko.lapinova@demandice.sk</a>	13.12.2023

## POTVRDENIE

Obec Demandice v zastúpení starostom Ing. Attilom Kürthym potvrdzuje, že podľa listu vlastníctva číslo 1300, vedený Okresným úradom v Leviciach, Katastrálny odbor, obec a k. ú. Demandice :

- stavba : **rodinný dom**, so súpisným číslom **240**, sa nachádza na parcele : KN register „C“ č. 25/2, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie:

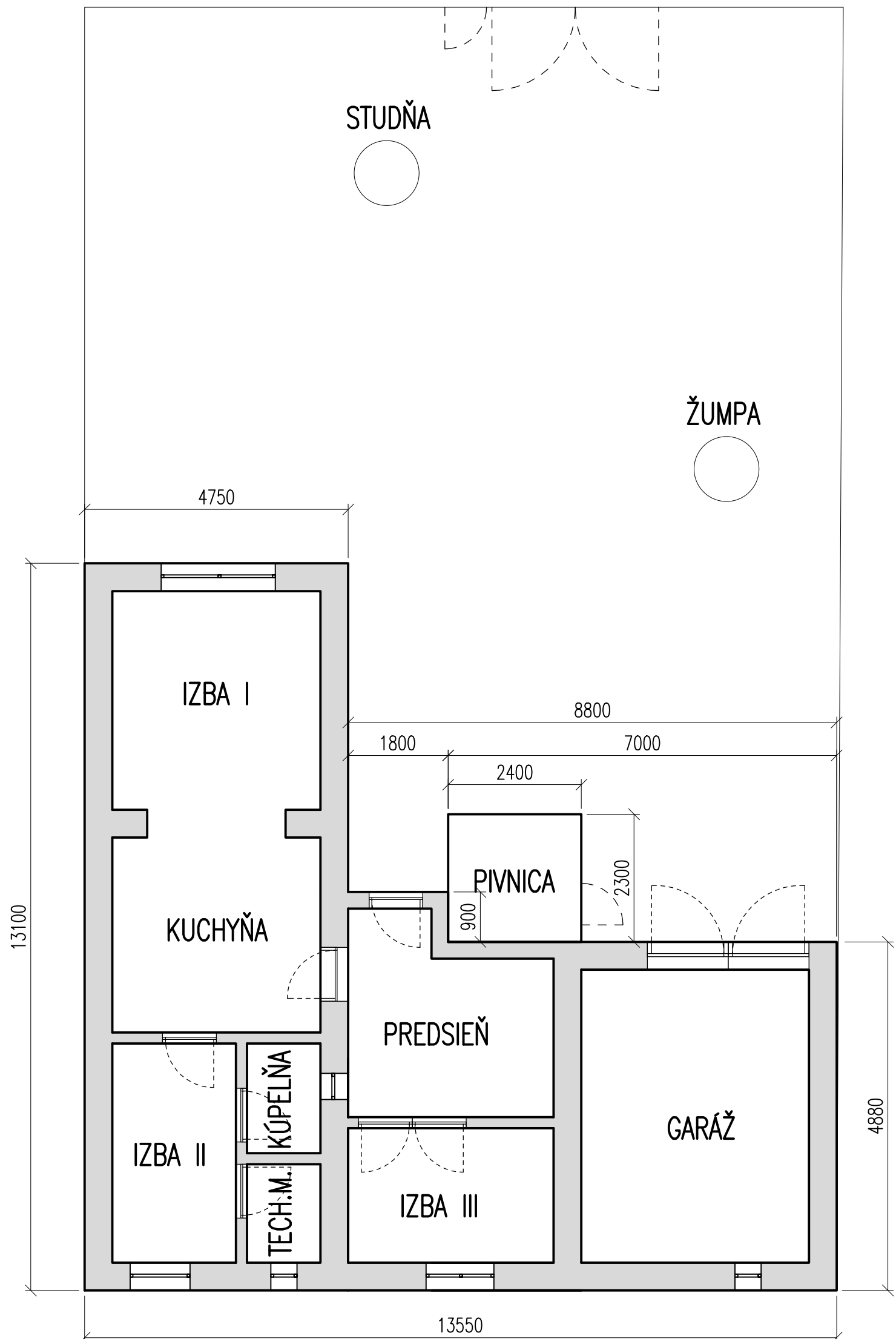
**Rodinný dom bol daný do užívania v roku 1893**

Potvrdenie sa vydáva na žiadosť menovanej.

Vyhotovila : Ildikó Lapínová



  
Ing. Attila Kürthy  
starosta obce



SKUTKOVÝ STAV ZO ZAMERANIA z dňa 18.12.2023  
 RODINNÝ DOM súp.č.240, DEMANDICE  
 k.ú. DEMANDICE  
 1.NP

Zdroj: [www.nehnutelnosti.sk](http://www.nehnutelnosti.sk)



### Výborná ponuka... Na predaj vidiecky dom...

📍 Demandice, okres Levice  
🏠 Vidiecky dom • 3600 m<sup>2</sup>

TUreality ponúka na predaj pozemok s rozlohou 3600 m<sup>2</sup> na ktorom sa...



Vidiecky dom Demandice predaj

**34 000 €**  
9,44 €/m<sup>2</sup>



### Exkluzívne predávame 4-izbový rodinný d...

📍 Hlavná, Demandice, okres Levice  
🏠 Rodinný dom • 200 m<sup>2</sup>

Exkluzívne ponúkame na predaj rodinný dom v Demandiciach na veľko...



Rodinný dom Demandice predaj

**59 000 €**  
295 €/m<sup>2</sup>



### Slniečny rodinný dom, 83 m2, Demandice, ...

📍 Demandice, Demandice, okres Levice  
🏠 Rodinný dom • 83 m<sup>2</sup>

SaleA- Váš partner v realitách ponúka na predaj rodinný dom, 83 m<sup>2</sup>,...



Rodinný dom Demandice predaj

**32 990 €**  
397,47 €/m<sup>2</sup>



### Dom s dvomi bytovými jednotkami 156 m...

📍 Demandice, okres Levice  
🏠 Rodinný dom • 130 m<sup>2</sup>

J&MZ reality ponúka čiastočne zrekonštruovaný rodinný dom s dvomi...



Rodinný dom Demandice predaj

**73 000 €**  
561,54 €/m<sup>2</sup>



### JKV REAL | Ponúkame na predaj vidiecky r...

📍 Demandice, okres Levice  
🏠 Rodinný dom • 226 m<sup>2</sup>

Realitná kancelária JKV REAL so súhlasom majiteľa ponúka na predaj...



Rodinný dom Demandice predaj

**34 000 €**  
150,44 €/m<sup>2</sup>



### Rodinný dom na predaj v lokalite Demandi...

📍 ulica, Demandice, okres Levice  
🏠 Rodinný dom

Rodinný dom na predaj v lokalite Demandice v okrese Levice Na predaj...



Rodinný dom Demandice predaj

**59 000 €**  
17,14 €/m<sup>2</sup>



19



## Rodinný dom na predaj v lokalite Demandi...

- 📍 Hlavna, Demandice, okres Levice
- 🏠 Rodinný dom • 120 m<sup>2</sup>

Rodinný dom na predaj v lokalite Demandice v okrese Levice Na predaj...



Rodinný dom Demandice predaj

**49 999 €**  
416,66 €/m<sup>2</sup>



9



## Rodinný dom v obci Demandice

- 📍 Demandice, Demandice, okres Levice
- 🏠 Rodinný dom • 100 m<sup>2</sup>

Ponúkam Vám na predaj rodinný dom v obci Demandice. Predmetom...



Rodinný dom Demandice predaj

**50 000 €**  
500 €/m<sup>2</sup>



14



## Vidiecky dom v centre obce Demandice s v...

- 📍 Demandice, okres Levice
- 🏠 Rodinný dom

Ponúkame Vám na predaj Vidiecky dom v centre obce Demandice s...



Rodinný dom Demandice predaj

**36 000 €**  
10 €/m<sup>2</sup>

## Fotodokumentácia – Rodinný dom súp.č. 240, k.ú. Demandice



Rodinný dom, pohľad od cesty



Rodinný dom, pohľad z dvora



Rodinný dom, pohľad z dvora



Rodinný dom, pohľad z dvora



Elektromer na fasáde domu



Žumpa



Studňa



Dvere do domu



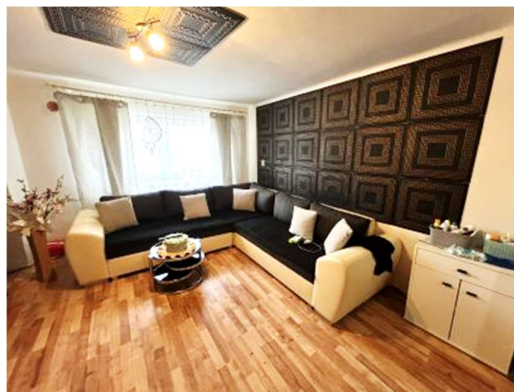
Plastové okná



Interiérové dvere



1.NP - kuchyňa



1.NP – izba II



1.NP - kúpeľňa



1.NP - kúpeľňa



1.NP – umývadlo v izbe I



1.NP - boiler



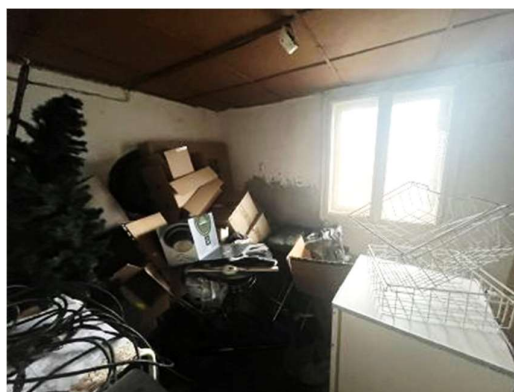
1.NP – elektrické radiátory



1.NP – darling



1.NP – izba I



1.NP – izba III



1.NP – opotrebované podlahy



1.NP – vlhké múry



1.NP - vlhké múry



1.NP – vlhké stropy



1.NP – opadaná omietka v interiéri



1.NP – plesnivý strop v predsieni



Komín vyžadujúci opravu

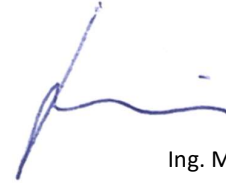


## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval/a ako znalec/znalkyňa zapísaný/á v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví/odvetviach Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915694.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom **197/2023**.

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



Ing. Marta Kalinová