

Znalec: Ing.Katarína Bažíková,Štefana Šikuru 7/30 Martin,č.t.0903 689 301,katarinkabazikova@gmail.com
evidenčné číslo znalca 910175

Zadávatel': LICITOR group,a.s. Sládkovičova 6 Žilina

Číslo spisu (objednávky): D 400325 /BŽ-14/2025/ zo dňa 1.4.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 14 /2025

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.66 s príslušenstvom
a pozemkom na par.č.871 a 872 v k.ú.Horná Štubňa, pre účel dražby

Počet strán
(z toho príloh): 42 (z toho 15 strán príloh)

Počet vyhotovení: 7

Dátum: 28.4.2025

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky č.D 400325 /BŽ-14/2025/ zo dňa 1.4.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu č.s.66 s príslušenstvom a pozemkom na par.č.871,872 v k.ú.Horná Štubňa, obec Horná Štubňa, okres Turčianske Teplice .

2. Účel znaleckého posudku: Dražba podľa zákona 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 22.4.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 28.4.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka č.D 400325 /BŽ-14/2025/ zo dňa 1.4.2025

Znalecký posudok č.20/2008 vypracovaný ing.Jánom Simonidesom 17.3.2008

Kúpna zmluva zo 17.4.2008

b) Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1276 k.ú.Horná Štubňa,zo dňa 14.4.2025-vytvorený cez katasterportál

Kópia z katastrálnej mapy na C KN p.č.872 k.ú.Horná Štubňa-vytvorená cez katasterportál

Záznam z obhliadky nehnuteľnosti

Fotodokumentácia nehnuteľnosti

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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 výroby povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

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 opatnosťou 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.

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 4. štvrťrok 2024.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 m² 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.

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. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č. 1276, k.ú.Horná Štubňa, zo dňa 14.4.2025

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 871 záhrada o výmere 109 m², v ZÚO,využívané na pestovanie

parc.č. 872 zastavané plochy a nádvoria o výmere 339 m², v ZÚO,zastavaný byt.budovou so súp.č.

Stavby

súp.č.66 na parc.č.872 rodinný dom

B. Vlastníci:

p.č.15 Tumpach Andrej r.Tumpach nar.16.9.1976 a Monika Tumpachová r.Šarlinová nar.5.11.1986

spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia : V 283/2008 Kúpna zmluva

Iné údaje:Bez zápisu

Poznámky:

P-87/2022 - Poznamenáva sa oznámenie záložného veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s.Tomášikova 48, 832 37

Bratislava, IČO: 00151653 o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe: pozemok

Znalecký posudok č.14/2025

C KN parcela č. 871; 872; stavba rodinný dom súp. č. 66 na C KN parcele č. 872 v podiele 1/1 - záznam zapísaný dňa: 18.07.2022 - číslo zmeny: 151/22 -

P-83/2024 - Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 349EX 443/22, súdnym exekútorom: JUDr. Lucia Ďuricová, EÚ so sídlom Námestie slobody 59, 022 01 Čadca, poverený na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného: Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava1, IČO: 35776005, v neprospech povinného: Monika Tumpachová [05.11.1986] na pozemky C KN parc.č. 871; 872; rodinný dom súp. č. 66 na pozemku C KN parc.č. 872 v podiele 1/1 - záznam zapísaný dňa: 02.08.2024 - číslo zmeny: 145/24 -

P-84/2024 - Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 349EX 344/22, súdnym exekútorom: JUDr. Lucia Ďuricová, EÚ so sídlom Námestie slobody 59, 022 01 Čadca, poverený na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného: Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava-Ružinov, IČO: 35697270, v neprospech povinného: Monika Tumpachová [05.11.1986] na pozemky C KN parc.č. 871; 872; rodinný dom súp. č. 66 na pozemku C KN parc.č.872 v podiele 1/1-záznam zapísaný dňa 2.8.2024

C. Ľarchy:

p.č.15 : V 280/2008 - Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Suché mýto 4, 816 07 Bratislava, IČO: 151653, na pozemky KN-C parc.č. 871; 872 a rodinný dom súp.č. 66 na pozemku KN-C parc.č. 872 v celosti - č.z. 96/08

p.č. 15 Z-641/2024 - Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 349EX 344/22, súdnym exekútorom: JUDr. Lucia Ďuricová, EÚ so sídlom Námestie slobody 59, 022 01 Čadca, poverený na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného: Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava-Ružinov, IČO: 35697270, v neprospech povinného: Monika Tumpachová [05.11.1986] na pozemky C KN parc.č. 871; 872; rodinný dom súp. č. 66 na pozemku C KN parc.č. 872 v podiele 1/1 - záznam zapísaný dňa: 02.08.2024 - číslo zmeny: 147/24

p.č. 15 Z-642/2024 - Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 349EX 443/22, súdnym exekútorom: JUDr. Lucia Ďuricová, EÚ so sídlom Námestie slobody 59, 022 01 Čadca, poverený na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného: Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava1, IČO: 35776005, v neprospech povinného: Monika Tumpachová [05.11.1986] na pozemky C KN parc.č. 871; 872; rodinný dom súp. č. 66 na pozemku C KN parc.č. 872 v podiele 1/1 - záznam zapísaný dňa: 02.08.2024 - číslo zmeny: 148/24

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.4.2025.

Zameranie vykonané dňa 22.4.2025.Fotodokumentácia vyhotovená dňa 22.4.2025.

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia bola súčasťou predloženého Znaleckého posudku 20/08, ktorý bol vyhotovený 17.3.2008 ing.Simonidesom. Nehnuteľnosti boli zamerané pri obhliadke a porovnané s predlohou s ktorou súhlasia, okrem zrušenia priečky medzi izbou a špajzou. Doklady o veku rodinného domu s nebytovou, hospodárskou časťou sa nezachovali, podľa predloženého Znaleckého posudku 20/08,sa rodinný dom užíval od roku 1938, hospodárska časť od roku 1940.V roku 1978, boli rekonštruované podlahy, okná, dvere, elektroinštalácia, vnútorné omietky, krov, strešná krytina a bola vyhotovená prístavba verandy. V roku 1986 bola do domu zavedená voda, vyhotovená kúpeľňa a nové kúrenie. V roku 2008, po kúpe terajším majiteľom boli vymenené pôvodné okná za plastové, namontované nové podlahy, dom bol čiastočne zateplený polystyrénom, bez vyhotovenia lícovej vrstvy fasády. Bola namontovaná nová kuchynská linka, zásobník TUV a WC misa. Technický stav nehnuteľnosti a materiálové vybavenie zodpovedá údajom v znaleckom posudku a prehlásení majiteľa.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom, pričom bolo zistené: Rodinný dom č.s.66 je zapísaný na LV č.1276 ako rodinný dom, včítane hospodárskej časti.Pozemok 872 je na LV vedený ako zastavané plochy, je zastavaný rodinným domom, jeho hospodárskou časťou, drobnou stavbou a dvorom. Pozemok par.č.871 je na LV zapísaný ako záhrada a skutočne sa tak využíva. Z uvedeného vyplýva, že pozemky aj stavby sa využívajú v súlade so spôsobom využitia, zapísanom na LV a sú zakreslené na Snímke z KN mapy podľa skutočností, okrem skladu, ktorý nie je zapísaný na LV ani zakreslený na Katastrálnej mape.

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

Stavby:

Rodinný dom č.s.66 s hospodárskou časťou na par.č.872 k.ú.Horná Štubňa

Príslušenstvo:

Drobná stavba-Chlievy na par.č.872 k.ú.Horná Štubňa

Znalecký posudok č.14/2025

Drobná stavba-Sklad na par.č.872 k.ú.Horná Štubňa
 Ploty na parc. č.872,871 k.ú.Horná Štubňa
 Vonkajšie úpravy na par.č.872 k.ú.Horná Štubňa
Pozemky: C KN na par.č.871,872 k.ú.Horná Štubňa

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 ZLÚČENÉ STAVBY

2.1.1 KS 111 0 Rodinný dom č.s.66 na p.č.872 k.ú.Horná Štubňa

Ide o jednopodlažný rodinný dom tvaru L, bez obytného podkrovia, čiastočne podpivničený. Skladá sa z bytovej a nebytovej-hospodárskej časti.

V bytovej časti je jedna bytová jednotka, v ktorej sa na prízemí nachádza: veranda, chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC a dve obytné miestnosti.

V pivnici sa nachádza skladová miestnosť.

Nebytová, hospodárska časť domu je z jeho severnej strany. Ide o samostatne prístupnú stodolu. Je prízemná, bez podpivničenia a bez obytného podkrovia. Skladá sa z troch skladových miestností.

Dom bol postavený v roku 1938, v roku 1940 bola pristavaná hospodárska časť, v roku 1978 bola pristavaná veranda. V roku 1978 sa vyhotovila nová elektroinštalácia, nové vnútorné omietky a čiastočne sa rekonštruoval krov. V roku 1986 bola do domu privedená voda a vyhotovila sa kúpeľňa. V roku 2008 sa na obytnej časti domu namontovali plastové okná, nový zásobník TUV, liatinové kachle, nová kuchynská linka, nášľapné vrstvy podláh a zo západnej strany sa dom zateplil polystyrénom, bez vyhotovenia lícovej vrstvy fasády.

Celý dom so všetkými jeho časťami je postavený na par.č.872 a má jedno súpisné číslo. Vzhľadom na odlišné konštrukčné, materiálové a technické vybavenie, budem každú časť domu hodnotiť zvlášť a následne budú zlúčené.

Vzhľadom na čiastočné rekonštrukcie prvkov krátkodobej životnosti a technický stav pri obhliadke, je pri výpočte opotrebenia použitá lineárna metóda s predpokladanou dobou životnosti stavby 120 rokov.

2.1.1.1 KS 111 0 Rodinný dom na C KN p.č.872 k.ú.Horná Štubňa-bytová časť

1. Podzemné podlažie

Podzemné podlažie je založené do hĺbky 2m, bez zvislej izolácie. Obvodové múry sú murované z kameňa, priečka murovaná z tehly. Strop je železobetónová doska, podlaha s cementovým poterom. Sú tu drevené, zvlakové dvere. Je tu svetelná elektroinštalácia. Vnútorné omietky sú hladké, vápenné, vonkajšia fasáda z brizolitu.

1. Nadzemné podlažie

Základy sú kamenné, bez vodorovnej izolácie. Podmurovka priemernej výšky do 0,5 m, omietaná. Nosné múry murované z kameňa, hrubé do 60 cm, priečky sú murované. Strecha je sedlová s valbou, s hambáľkovou konštrukciou krovu, s krytinou z jednodrážkovej škrídle, s pozinkovanými klampiarskymi konštrukciami. Strop je drevený, trámový, so záklopom. Vonkajšie omietky sú z juhu a východu vápenné, štukové, zo západu silikátové. Vnútorné omietky sú hladké. Okná sú plastové, s hliníkovými vonkajšími parapetmi. Dvere sú hladké. Podlahy sú v obytných miestnostiach montované z veľkoplošných lamiel, ostatné z keramickej dlažby. V kúpeľni je zastavaná, smaltovaná vaňa s pákovou vodovodnou batériou a umývadlo s obyčajnou batériou. Steny a vaňa sú obložené keramickým obkladom. Vo WC je misa s kombi nádržkou a elektrický zásobník na TUV. V kuchyni je typová kuchynská linka tvaru L, r.š.4,68m, s nerezovým drezom s pákovou batériou. Je tu kombinovaný sporák na PB a sporák na pevné palivo. Na stene za linkou a sporákom je keramický obklad. Je tu svetelná a motorická elektroinštalácia. Elektrický rozvádzač je

Znalecký posudok č.14/2025

s automatickým istením. Rozvod vody je v pozinkovanom potrubí, z elektrického zásobníka, ktorý je umiestnený vo WC. Vykurovanie je lokálne, liatinovými kachľami v obývačke. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa je použitá ekv.položka- kozub s uzavretým ohniskom.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1938	1,2*(2,5*5,06)	15,18	120/15,18=7,905
1. NP	1938	6,00*13,04	78,24	
1. NP	1978	2,37*4,06	9,62	
Spolu 1. NP			87,86	120/87,86=1,366

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560
4	Murivo	
	4.8.b kamenné murivo v hrúbke nad 60 cm	870
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65
17	Dvere	
	17.8 zvlakové	110
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	3410

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200
3	Podmurovka	
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	165
4	Murivo	
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	110
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	5125

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20

34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.68 bm)	257
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1137

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3410 + 0 * 7,905)/30,1260$	113,19
1. NP	$(5125 + 1137 * 1,366)/30,1260$	221,67

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1938	87	33	120	72,50	27,50
1. NP	1938	87	33	120	72,50	27,50
1. NP - prístavba	1978	47	33	80	58,75	41,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1938		
Východisková hodnota	113,19 €/m ² *15,18 m ² *3,831*0,95	6 253,39
Technická hodnota	27,50% z 6 253,39	1 719,68
1. NP z roku 1938		
Východisková hodnota	221,67 €/m ² *78,24 m ² *3,831*0,95	63 120,66
Technická hodnota	27,50% z 63 120,66	17 358,18
1. NP - prístavba z roku 1978		
Východisková hodnota	221,67 €/m ² *9,62 m ² *3,831*0,95	7 761,00
Technická hodnota	41,25% z 7 761,00	3 201,41

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	6 253,39	1 719,68
1. nadzemné podlažie	70 881,66	20 559,59
Spolu	77 135,05	22 279,27

2.1.1.2 KS 111 0 Rodinný dom na C KN p.č.872 k.ú.Horná Štubňa-hospodárska časť**1. Nadzemné podlažie**

Základy sú kamenné bez vodorovnej izolácie. Nosné múry a rohové piliere sú murované z kameňa a tehly, hrubé do 60 cm, priečky sú murované. Medzi nosnými piliermi je drevená výplň. Strecha je sedlová, s krytinou z jednodrážkovej škridle, s pozinkovanými klampiarskymi konštrukciami. Stropy sú drevené, trámové. Vonkajšie omietky sú hladké, štukové, vnútorné omietky sú hladké. Okno je jednoduché, oceľové, dvere a vráta zvlakové. Podlahy sú drevené, doskové a mostinové.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1940	10,90*8,55	93,2	120/93,2=1,288

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200
4	Murivo	
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
14	Fasádne omietky	
	14.3.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/3 do 1/2	25
	14.4.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit do 1/3	20
17	Dvere	
	17.8 zvlakové	110
18	Okná	
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.3 xylolit, palubovky, dosky	150
	Spolu	3270

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.6 drevené zvlakové (2 ks)	80
	Spolu	80

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3270 + 80 * 1,288)/30,1260$	111,96

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1940	85	35	120	70,83	29,17

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	111,96 €/m ² *93,20 m ² *3,831*0,95	37 976,47
Technická hodnota	29,17% z 37 976,47	11 077,74

2.1.1.3 Vyhodnotenie - KS 111 0 Rodinný dom č.s.66 na p.č.872 k.ú.Horná Štubňa

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	KS 111 0 Rodinný dom na C KN p.č.872 k.ú.Horná Štubňa-bytová časť	77 135,05	22 279,27
2.	KS 111 0 Rodinný dom na C KN p.č.872 k.ú.Horná Štubňa-hospodárska časť	37 976,47	11 077,74
	Spolu	115 111,52	33 357,01

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 KS 127 1 Drobná stavba- chliev na p.č.872**

Chlievy boli postavené na p.č.872 v roku 1940. Ide o stavbu murovanú z betónových tvárnic, vo vrchnej časti s dreveným kurínom. Je založená na jednoduchých, pásových základoch bez izolácie. Strop je drevený, trámčekový, strecha pultová s krytinou z pozinkovaného plechu. Stavba ma vonkajšie a vnútorné hrubé omietky a zvlakové, drevené dvere. Podlaha je drevená, mostinová. Vzhľadom k veku a technickému stavu v čase obhliadky, určujem životnosť stavby na 90 rokov a opotrebenie počítam lineárne.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1940	3,32*1,76	5,84	18/5,84=3,082

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	

	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	3715

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3715 + 0 * 3,082)/30,1260$	123,32

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1940	85	5	90	94,44	5,56

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$123,32 \text{ €/m}^2 * 5,84 \text{ m}^2 * 3,831 * 0,95$	2 621,09
Technická hodnota	$5,56\% \text{ z } 2 621,09$	145,73

2.2.2 KS 127 1 Drobná stavba- sklad na p.č.872

Sklad bol postavený na p.č.872 v roku 1978. Ide o typovú, drevenú stavbu.

Je založená na betónových pätkách v rohoch stavby. Strecha je hambáľková s krytinou z pozinkovaného plechu. Stavba je upravená nátermi, má drevené, hladké dvere a jednoduché okno. Podlaha je drevená, dosková. Vzhľadom k veku a technickému stavu v čase obhliadky, určujem životnosť stavby na 60 rokov a opotrebenie počítam lineárne.

Znalecký posudok č.14/2025

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1978	2,60*2,45	6,37	18/6,37=2,826

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.4 drevené stĺpikové obojstranne obité	1005
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.4 nátery	65
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	2985

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2985 + 0 * 2,826)/30,1260$	99,08

Znalecký posudok č.14/2025

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1978	47	13	60	78,33	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$99,08 \text{ €/m}^2 * 6,37 \text{ m}^2 * 3,831 * 0,95$	2 297,00
Technická hodnota	21,67% z 2 297,00	497,76

2.2.3 KS 2ex Plot uličný

Pozemok na par.č.872 a 871 je od ulice ohraničený plotom, ktorý bol vybudovaný v roku 1978. Má základ po celej dĺžke, betónový, monolitickú podmurovku a výplň vysoká 1,35m je z rámového pletiva.

V plote sú umiestnené plotové vrátka a vráta z oceľových profilov. Vzhľadom k technickému stavu v čase obhliadky, uvažujem predpokladanou životnosťou 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	35,80m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	35,80m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	48,33m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:

35,80 m

Pohľadová plocha výplne:

 $35,80 * 1,35 = 48,33 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 3,831$

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 [%]
KS 2ex Plot uličný	1978	47	3	50	94,00	6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(35,80\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 48,33\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,831 * 0,95$	10 949,68
Technická hodnota	6,00 % z 10 949,68 €	656,98

2.2.4 KS 222 2 Vodovodná prípojka na p.č.872

Vodovodná prípojka s pripojením na verejný vodovod bola vybudovaná v roku 1986. Ide z verejného rozvodu v ceste pred domom do spoločnej vodomernej šachty na susednom pozemku p.č. 873 a odtiaľ do domu. Prípojka je z Pz potrubia DN 25mm.Predpokladaná životnosť prípojky je 50 rokov.

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 oceľové potrubie

Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťtaviacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 2,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$ 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 [%]
KS 222 2 Vodovodná prípojka na p.č.872	1986	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,831 * 0,95$	430,11
Technická hodnota	22,00 % z 430,11 €	94,62

2.2.5 KS 222 3 Prípojka kanalizácie na p.č.872

Dom bol v čase obhliadky odkanalizovaný do verejného trativodu v ulici. Je tu už vybudovaná verejná kanalizácia a vlastník nehnuteľnosti má vykopanú novú kanalizačnú prípojku, ktorá na túto sieť ešte nie je napojená. Súčasná prípojka je z betónového potrubia DN 200mm a bola vybudovaná v roku 1986. Jej predpokladaná životnosť je 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové
Položka: 2.2.a) Prípojka kanalizácie DN 200 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2140/30,1260 = 71,03 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
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 [%]
KS 222 3 Prípojka kanalizácie na p.č.872	1986	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 71,03 \text{ €/bm} * 3,831 * 0,95$	1 292,55
Technická hodnota	$22,00 \% \text{ z } 1\,292,55 \text{ €}$	284,36

2.2.6 KS 221 3 NN prípojka do domu na p.č.872

Prípojka NN bola vybudovaná v roku 1986. Ide zo stĺpa verejného, vzdušného NN rozvodu pred pozemkom na strechu domu. Je z jedného kábla CYKY 4*10mm*mm.

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.p) káblová prípojka vzdušná Cu 4*10 mm*mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 6,57 €/bm
Počet merných jednotiek: 11,50 bm

Znalecký posudok č.14/2025

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 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 [%]
KS 221 3 NN prípojka do domu na p.č.872	1986	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11,5 \text{ bm} * (10,95 \text{ €/bm} + 0 * 6,57 \text{ €/bm}) * 3,831 * 0,95$	458,30
Technická hodnota	22,00 % z 458,30 €	100,83

2.2.7 KS 211 Chodník na p.č.872

Pri vstupe do domu je od roku 1980 vybudovaný chodník z monolitického betónu s hrúbkou do 15 cm.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $5,30 * 0,80 = 4,24 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 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 [%]
KS 211 Chodník na p.č.872	1980	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,24 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,831 * 0,95$	168,97
Technická hodnota	10,00 % z 168,97 €	16,90

2.2.8 KS 211 Vonkajšie schody na p.č.872

Pri vstupe do pivnice sú vybudované vonkajšie schody z monolitického betónu s cementovým poterom.

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: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$

Počet merných jednotiek: $7*0,80 = 5,6 \text{ bm stupňa}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

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 [%]
KS 211 Vonkajšie schody na p.č.872	1938	87	13	100	87,00	13,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,6 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 3,831 * 0,95$	145,52
Technická hodnota	$13,00 \% \text{ z } 145,52 \text{ €}$	18,92

2.2.9 KS 211 Oporný múrik na p.č.872

Pri vstupe do pivnice sú vybudované vonkajšie schody, okolo ktorých je oporný múr zo železobetónu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry

Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)

Bod: 9.4. Železobetónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1555/30,1260 = 51,62 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $4,70*0,25*1,60 = 1,88 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

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 [%]
KS 211 Oporný múrik na p.č.872	1938	87	13	100	87,00	13,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,88 \text{ m}^3 \text{ OP} * 51,62 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,831 * 0,95$	353,19
Technická hodnota	$13,00 \% \text{ z } 353,19 \text{ €}$	45,91

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
KS 111 0 Rodinný dom č.s.66 na p.č.872 k.ú.Horná Štubňa	115 111,52	33 357,01
KS 127 1 Drobná stavba- chliev na p.č.872	2 621,09	145,73
KS 127 1 Drobná stavba- sklad na p.č.872	2 297,00	497,76
KS 2ex Plot uličný	10 949,68	656,98
KS 222 2 Vodovodná prípojka na p.č.872	430,11	94,62
KS 222 3 Prípojka kanalizácie na p.č.872	1 292,55	284,36
KS 221 3 NN prípojka do domu na p.č.872	458,30	100,83
KS 211 Chodník na p.č.872	168,97	16,90
KS 211 Vonkajšie schody na p.č.872	145,52	18,92
KS 211 Oporný múrik na p.č.872	353,19	45,91
Celkom:	133 827,93	35 219,02

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

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v okrese Turčianske Teplice, v intraviláne obce Horná Štubňa, ktorá má v súčasnosti asi 1 628 obyvateľov. Dopyt po podobných nehnuteľnostiach je tu v súčasnosti v rovnováhe s ponukou. Stavba sa nachádza východne od centra obce, vo vzdialenosti asi 350m. Ide o rohovú parcelu na svahovitom teréne, orientovanom na severo-západ. Prístup ku nehnuteľnosti je z obecnej spevnenej komunikácie na C KN par.č.967/1. Okolité zástavby je rodinnými domami so štandardným vybavením. Obytné miestnosti domu sú orientované na západ. Pred pozemkom je vedené vzdušné vedenie NN, verejný rozvod vody a kanalizácie. Rozvod zemného plynu v tejto časti obce nie je vybudovaný. Najbližšia zástavka prímestskej autobusovej dopravy je cca.15 min.peši od domu, jazda do centra Martina, vlastným autom trvá asi 35 minút. Polohu pozemku vzhľadom k centru obce, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako vhodnú na bývanie, mimo centra obce. Dom má dvor, je samostatne stojaci, primerane dispozične riešený, skladá sa z bytovej a hospodárskej časti. Čiastočná rekonštrukcia vybavenia stavby sa uskutočnila v roku 1978,1986 a 2008, prvky dlhodobej životnosti sú pôvodné, technický stav je primeraný veku, stavba je zvlhnutá, vyžaduje opravu. Príslušenstvom sú prípojky, drobné stavby a ploty. Príslušenstvo stavby je bez dopadu na cenu nehnuteľnosti. Neplánuje sa so zmenou zástavby v tejto lokalite.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosť má charakter 1-podlažného rodinného domu s jednou bytovou jednotkou a hospodárskou časťou, čiastočne podpivničeného bez využívaného podkrovia. Dom sa využíva na bývanie, iné využitie je možné na rekreáciu alebo na podnikateľské účely, ktoré by svojou prevádzkou nerušili majiteľov okolitých nehnuteľností.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Na LV č.1276 k.ú.Horná Štubňa zo dňa 14.4.2025 je na hodnotené nehnuteľnosti v časti "C Ľarchy" zapísané záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s.Bratislava, Exekučný príkaz v prospech Orange Slovensko,a.s.Bratislava a Exekučný príkaz v prospech Slovenska konsolidačná, a.s.Bratislava. Nie sú mi známe iné riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti formou prenájmu alebo ovplyvňujúce užívanie stavby.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

V obci sú obmedzené pracovné možnosti ,za prácou treba dochádzať, nezamestnanosť v okrese Turčianske Teplice v súčasnosti do 5%. Stavba sa nachádza na tichom mieste, bez poškodenia od hluku a prachu z dopravy. V bezprostrednom okolí nie sú významné prírodné lokality, les je vo vzdialenosti do 1km od nehnuteľnosti. Kúpele Turčianske Teplice sú vzdialené 4km od nehnuteľnosti. V obci je prímestská autobusová doprava a železničná stanica. Je tu Obecný úrad, základná škola, materská škola, základné občianske vybavenie, zdravotné stredisko a kultúrne zariadenie. Možnosť ďalšieho rozšírenia súčasnej zastavanej plochy je najviac trojnásobná. Vzhľadom na veľkosť okolitých stavebných pozemkov, ide o lokalitu s priemernou hustotou obyvateľstva. Nepredpokladá sa, že stavba ako rodinný dom bude dosahovať výnos. Podľa môjho názoru ide o priemernú nehnuteľnosť.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,500	13	6,50
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,000	30	30,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,500	8	4,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	7	10,50

5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	1,500	10	15,00
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,500	9	13,50
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,000	6	6,00
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	1,000	5	5,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	III.	0,500	6	3,00
	severný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,500	7	3,50
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,500	7	3,50
	železnica a autobus				
13	Obč. vybav.(úrad,y škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	III.	0,500	10	5,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,500	8	4,00
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	I.	1,500	9	13,50
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,500	8	4,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,275	7	1,93
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,050	4	0,20
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,500	20	10,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	142,13

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 142,13 / 180$	0,79
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 35\,219,02 \text{ €} * 0,790$	27 823,03 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 LV č.1276 k.ú.Horná Štubňa**

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v intraviláne obce Horná Štubňa, cca.4 km južne od mesta Turčianske Teplice a asi 30 km od mesta Martin, čo zvyšuje záujem o kúpu nehnuteľnosti v tejto oblasti a ovplyvňuje stanovenie východiskovej ceny za mernú jednotku pozemku. Horná Štubňa má v súčasnosti cca 1628 obyvateľov. Predmetom ocenenia je pozemok C KN p.č.872 zastavaný rodinným domom s hospodárskou časťou č.s.66, skladom, chlievom a dvorom a príslušný pozemok na par.č.871 na ktorom je záhrada.

Pozemky sa nachádzajú v obytnej časti obce. Z hľadiska všeobecnej situácie ide o obytnú zónu samostatnej obce v dosahu mesta do 50 tis.obyvateľov. Stavba na pozemku má charakter rodinného domu s príslušenstvom, okolitá zástavba je rodinnými domami so štandardným vybavením, čo ovplyvňuje výber koeficientu intenzity využitia. Koeficient dopravných vzťahov zohľadňuje spojenie obce s okresným mestom prímestskou autobusovou dopravou a vlakovým spojením. Z hľadiska funkčného využitia ide o územie s obytným a rekreačným charakterom. Z inžinierskych sietí je tu možnosť napojenia na elektrinu, kanalizáciu a vodu, čomu zodpovedá výber koeficientu technickej infraštruktúry. Dôvody na redukujúce faktory nie sú, dôvodom na použitie zvyšujúceho faktora je tržová cena stavebných pozemkov v tejto lokalite v súčasnosti.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
871	záhrada	109,00	1/1	109,00
872	zastavaná plocha a nádvorie	339,00	1/1	339,00
Spolu výmera				448,00

Obec:

Martin

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 16,60 \text{ €/m}^2 = 13,28 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 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	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného poloha)	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná	1,30

využitia územia		
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, kanalizácie)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,75
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 1,75 * 1,00$	3,4314
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 3,4314$	45,57 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 871	$109,00 \text{ m}^2 * 45,57 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 967,13
parc. č. 872	$339,00 \text{ m}^2 * 45,57 \text{ €/m}^2 * 1/1$	15 448,23
Spolu		20 415,36

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znaleckého posudku bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu č.s.66 s príslušenstvom a pozemkom na par.č.871,872 v k.ú.Horná Štubňa, obec Horná Štubňa, okres Turčianske Teplice, pre účel dražby

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

nehnutelnosti a stavieb, vypočítaná podľa vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku metódou polohovej diferenciácie, zvolenej ako najvhodnejšej metódy na odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 28.4.2025,ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
KS 111 0 Rodinný dom č.s.66 na p.č.872 k.ú.Horná Štubňa	26 352,04
KS 127 1 Drobná stavba- chliev na p.č.872	115,13
KS 127 1 Drobná stavba- sklad na p.č.872	393,23
KS 2ex Plot uličný	519,01
KS 222 2 Vodovodná prípojka na p.č.872	74,75
KS 222 3 Prípojka kanalizácie na p.č.872	224,64
KS 221 3 NN prípojka do domu na p.č.872	79,66
KS 211 Chodník na p.č.872	13,35
KS 211 Vonkajšie schody na p.č.872	14,95
KS 211 Oporný múrik na p.č.872	36,27
Pozemky	
LV č.1276 k.ú.Horná Štubňa - parc. č. 871 (109 m ²)	4 967,13
LV č.1276 k.ú.Horná Štubňa - parc. č. 872 (339 m ²)	15 448,23
Všeobecná hodnota celkom	48 238,39
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	48 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťosemtisícdivesto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na oceňovaných nehnuteľnostiach je na LV zapísané Záložné právo v prospech SLSP,a.s.Bratislava, Exekučný príkaz v prospech oprávneného: Orange Slovensko,a.s.Bratislava a Exekučný príkaz v prospech oprávneného: Slovenská konsolidačná,a.s.Bratislava.

IV. PRÍLOHY

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1276 k.ú.Horná Štubňa,zo dňa 14.4.2025

Kópia z katastrálnej mapy na C KN p.č.872 k.ú.Horná Štubňa

Kúpna zmluva zo 17.4.2008

Pôdorysy rodinného domu- 1.p.p.bytová časť
1.n.p.bytová časť
1.n.p.hospodárska časť

Pôdorysy drobných stavieb

Záznam z obhliadky nehnuteľnosti- situácia

Ponuka realitných portálov na predaj podobných nehnuteľností v tejto obci

Fotodokumentácia nehnuteľnosti

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo,

odvetví: 37 10 02 Odhad hodnoty nehnuteľnosti,

37 01 00 Pozemné stavby, pod evidenčným číslom 910 175.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 14/2025

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

Katarína Bažíková