

Meno, adresa znalca:

Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno

tel: 0905 702 894

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 81/2025

Zadávateľ: LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

Číslo objednávky: 81/2025 (D 400425) zo dňa 15.04.2025.

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č.59 na parc.č.327/3, vrátane príslušenstva, pozemkov parc.č.327/3, 327/29, katastrálne územie Rastislavice, obec Rastislavice, okres Nové Zámky, ako podklad pre dobrovoľnú dražbu v zmysle zákona 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Počet strán (z toho príloh): 42 (21)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1.Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č.59 na parc.č.327/3, vrátane príslušenstva, pozemkov parc.č.327/3, 327/29, katastrálne územie Rastislavice, obec Rastislavice, okres Nové Zámky.

2.Dátum vyžiadania posudku alebo dátum uznesenia, objednávky: 15.04.2025

3.Dátum ku ktorému je vypracovaný posudok(rozhodujúci na zistenie stavebno - technického stavu): 12.05.2025.

5.Podklady na vypracovanie posudku, ktoré sa delia na podklady dodané zadávateľom a podklady získané znalcom:

5.1 Dodané zadávateľom:

Objednávka č.81/2025 (D 400425) zo dňa 15.04.2025.

Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 15.04.2025.

Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č.263 zo dňa 11.05.2025, Rastislavice, obec Rastislavice, okres Nové Zámky.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 11.05.2025, Rastislavice, obec Rastislavice, okres Nové Zámky.

Rozhodnutie č.1663/75 zo dňa 8.8.1975 o povolení stavby rodinného domu.

Rozhodnutie č.2001/32456-03-N zo dňa 06.07.2001 pvoľenie stavby "Hospodárska budova".

Projektová dokumentácia: pôdorysy podlaží rodinného domu, rez rodinného domu.

5.2 Získané znalcom:

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu.

Fotodokumentácia

6. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

7.Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

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 ŠÚ SR platných pre 3. štvrt'rok 2022.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou 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. Použité predpisy :

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z., vyhlášky č. 254/2010 Z.z. a vyhlášky č. 213/2017 Z.z., 282/2018 Z.z..

- 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. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov 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
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- 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) v znení neskorších predpisov
- STN 73 40 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác, ŠÚ SR
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., 213/2017, 282/2018 Z.z..

Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ II.štvrt'rok 2025 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu v zmysle zákona 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Identifikácia použitej metodiky:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Ohodnotenie je v súlade s jej prílohou č.3. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko nehnuteľnosť je využívaná výlučne na bývanie (vlastníci), to znamená, že je bez výnosu. V čase obhliadky bol rodinný dom užívaný na účel zriadenia. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje najmä identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.263 zo dňa 11.05.2025 v katastrálnom území Rastislavice, obec Rastislavice, okres Nové Zámky.

Časť A: Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

parcela číslo 327/3 výmera: 474 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria

parcela číslo 327/29 výmera: 462 m², druh pozemku: záhrada

Umiestnenie pozemku:

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby:

Rodinný dom súp.č.59 na parcele 327/3, druh stavby: 10 - rodinný dom

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1. v podiele 1/1 Mašáni Ľubomír r.Mašáni, 941 08 Rastislavice č.59, SR

Dátum narodenia: 24.09.1976

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva zo dňa 18.11.2015, V 977/16, č.zmeny 49/16

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Slovenská sporiteľňa a.s.Bratislava, IČO: 00151653, vydáva Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 10.06.2024, na pozemky C-KN parc.č.327/3, 327/29, stavba súp.č.59 na parc.č.327/3 na podiel 1/1, P-514/2024- č.zmeny 556/2024

Časť C: Ľarchy

Zriadenie záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. (00151653) na zabezpečenie pohľadávky na základe zmluvy o splátkovom úvere č.5077977090 zo dňa 18.11.2015 na nehn.327/3, 327/29 a stavbu na parc.č.327/3 s.č.59 V 6596/2015.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania

a fotodokumentácie :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 12.05.2025 za prítomnosti zástupcu vlastníka rodinného domu a znalca. Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 12.05.2025. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 12.05.2025.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Vlastníkom rodinného domu bola predložená projektová dokumentácia RD (výkresy podlaží a rez) nadstavby a prístavby a kolaudačné rozhodnutia pôvodného rodinného domu a prístavby (viď.prílohovú časť). Predložené boli: Rozhodnutie č.1663/75 zo dňa 8.8.1975 o povolení stavby rodinného domu a Rozhodnutie č.2001/32456-03-N zo dňa 06.07.2001 pvoenie stavby "Hospodárska budova".

Rodinný dom je užívaný od roku 1977 (predpoklad výstavby 2 roky), hospodárska budova (sklad) od roku 2001.

e)Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Neboli zistené rozdiely. Právna dokumentácia je zhodná so skutkovým stavom. Rodinný dom s.č.59 na parc.č.327/9 je zapísaný na LV č.263 zo dňa 11.05.2025 a zakreslený v katastrálnej mape v zmysle skutkového stavu overeného obhliadkou. Hospodársku budovu na parc.č.327/3 je potrebné zapísať do listu vlastníctva a zakresliť do katastrálnej mapy (zastavaná plocha je väčšia ako 25,00 m2). .

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

Rodinný dom súp.č.59 na parc.č.327/3

Sklad na parc.č.327/3

Plot na parc.č.327/3

Vonkajšie úpravy na parc.č.327/3

Pozemky:

parcela číslo 327/3 výmera: 474 m2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorja

parcela číslo 327/29 výmera: 462 m2, druh pozemku: záhrada

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

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.59 na parc.č.327/3

POPIS STAVBY**Popis domu:**

Jedná sa o murovaný samostatne stojací rodinný dom postavený v uličnej zástavbe rodinných domov s dvorom, predzáhradkou a ďalším zázemím.

Dispozičné riešenie:

Jedná sa o podpivničený dvojpodlažný rodinný dom.

Dispozičné riešenie :

suterén (1.PP): predsieň, chodba, schodisko, sklad s osadeným kotlom vykurovania, garáž, práčovňa so sušiarňu, sklad

prízemia (1NP): predsieň, schodisko, kuchyňa, zásobáreň, obývacia izba, WC, balkón, terasa,

poschodie (2.NP): predsieň, tri izby, kúpeľňa s WC, balkón 3x.

Stavebno technické vyhotovenie:

Obvodový nosný systém je z plynosilikátových tvárnic v skladobnej hrúbke do 50,00 cm, priečky vnútorné sú murované z tehál, stropy sú rovné železobetónové monolitické s rovným podhl'adom, fasádne omietky brizolitové, schody na jednotlivé podlažia sú s keramickou povrchovou úpravou, Dvere sú drevené plné a zasklené, okná sú plastové s kovovými žalúziami na nadzemných podlažiach. Podlahy obytných miestností sú z veľkoplošných parkiet, ostatné podlahy sú keramické, v garáži je cementový poter ústredné vykurovanie je teplovodné s ocel'ovými radiátormi panelovými, elektroinštalácia je svetelná a motorická, rozvod vody je z plastových rúr teplej a studenej z centrálneho zdroja, plynoinštalácia je na prízemí a v suteréne, zdroj teplej vody je elektrický bojler osadený nad WC v suteréne, plynový kotol vykurovania je osadený v sklade suterénu. V suteréne je osadené WC s umývadlom, rekonštruované sú podlahy vpráčovni je keramický obklad stien, sušiareň je rekonštruovaná na miestnosť pre posedenie. Vybavenie kuchyne prízemia tvorí kuchynská linka s nerezovým drezom s nerezovou pákovou výtokovou armatúrou, šporák je plynový s digestorom. Na prízemí je osadené WC s umývadlom. V kúpeľni poschodia je smaltovaná vaňa smaltované umývadlo nerezové výtokové armatúry sú pákové, záchod je splachovací, keramický obklad stien je nad 1,35 m výšky. Na základe zistenia technického stavu rodinného domu a s prihliadnutím na jeho stavebno technické vyhotovenie, pre výpočet opotrebenia uvažujem zo životnosťou 100 rokov. Rekonštrukcia rodinného domu bola zahájená v roku 2015, čo je zohľadnené vo výpočte opotrebenia Analytickou metódou (zníženie opotrebenia).

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	1977	8,25*7,95	65,59	120/65,59=1,830
1. NP	1977	8,25*7,95+1,20*1,50	67,39	120/67,39=1,781
2. NP	1977	8,25*7,95+1,20*1,50	67,39	120/67,39=1,781

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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	
	1.3.a v priemernej hĺbke do 1 m so zvislou izoláciou	450
4	Murivo	
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
15	Obklady fasád	
	15.1.f škárované lícovky, murivo z lomového kameňa nad 2/3	360
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
Spolu		5520

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.5 oceľové (1 ks)	95
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	

	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorne obklady	
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	Spolu	630

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
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
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	4995

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10

36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.2 bm)	176
38	Vodovodné batérie	
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorne obklady	
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
Spolu		646

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
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
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
Spolu		4980

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
37	Vnútorňé 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
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorňé obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
Spolu		255

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(5520 + 630 * 1,830)/30,1260$	221,50
1. NP	$(4995 + 646 * 1,781)/30,1260$	203,99
2. NP	$(4980 + 255 * 1,781)/30,1260$	180,38

TECHNICKÝ STAV

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	7,60	1977	175	48	2,08
2	Zvislé konštrukcie	17,84	1977	120	48	7,14
3	Stropy	10,89	2015	120	10	0,91
4	Zastrešenie bez krytiny	7,19	1977	120	48	2,88
5	Krytina strechy	7,70	2015	80	10	0,96
6	Klampske konštrukcie	0,86	2015	85	10	0,10
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,60	2015	80	10	0,58
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,99	1977	65	48	2,21
9	Vnútorňé keramické obklady	1,26	2015	50	10	0,25
10	Schody	0,38	2015	90	10	0,04
11	Dvere	6,09	2015	50	10	1,22
12	Vráta	0,00	1977	60	0	0,00
13	Okná	3,91	2015	80	10	0,49
14	Povrchy podláh	5,91	2015	50	10	1,18
15	Vykurovanie	9,37	2015	50	10	1,87
16	Elektroinštalácia	4,86	2015	50	10	0,97
17	Bleskozvod	0,00	1977	48	0	0,00
18	Vnútorňý vodovod	1,26	2015	50	10	0,25
19	Vnútorňá kanalizácia	0,23	2015	50	10	0,05
20	Vnútorňý plynovod	0,40	2015	50	10	0,08
21	Ohrev teplej vody	0,46	2015	50	10	0,09
22	Vybavenie kuchýň	3,21	2015	30	10	1,07
23	Hygienické zariadenia a WC	0,86	1977	50	48	0,83

24	Výtahy	0,00	1977	48	0	0,00
25	Ostatné	2,13	2015	40	10	0,53
Opotrebenie						25,78%
Technický stav						74,22%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1977		
Východisková hodnota	221,50 €/m ² *65,59 m ² *3,954*0,95	54 572,22
Technická hodnota	74,22% z 54 572,22	40 503,50
1. NP z roku 1977		
Východisková hodnota	203,99 €/m ² *67,39 m ² *3,954*0,95	51 637,43
Technická hodnota	74,22% z 51 637,43	38 325,30
2. NP z roku 1977		
Východisková hodnota	180,38 €/m ² *67,39 m ² *3,954*0,95	45 660,86
Technická hodnota	74,22% z 45 660,86	33 889,49

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	54 572,22	40 503,50
1. nadzemné podlažie	51 637,43	38 325,30
2. nadzemné podlažie	45 660,86	33 889,49
Spolu	151 870,51	112 718,29

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Sklad na parc.č.327/3****POPIS STAVBY**

Stavba je jednopodlažná nepodpivničená, bez možnosti využitia podkrovia. Slúži ako sklad. Základy sú betónové s izoláciou proti zemnej vlhkosti, nosný systém je prevažne murovaný z v skladobnej hrúbke do 30 cm prevažne z tehál. Fasáda je vápennocementová, podlahy z dusanej hliny. Dvere sú plné drevené, okná sú drevené jednoduché. Strecha je sedlová s krytinou z pálenej škridle, predná časť stavby je kovová s výplňou z vlnitého plechu a strešnou krytinou z vlnitého plechu. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Údržbe nepravideľná, životnosť predpokladám 60 rokov.

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	2001	3,55*8,60+4,65*5,20	54,71	18/54,71=0,329

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhl'adu	205
5	Krov	

	5.1 väzníkové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
8	Klapiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
Spolu		3810

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3810 + 0 \cdot 0,329)/30,1260$	126,47

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2001	24	36	60	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$126,47 \text{ €/m}^2 \cdot 54,71 \text{ m}^2 \cdot 3,954 \cdot 0,95$	25 990,49
Technická hodnota	60,00% z 25 990,49	15 594,29

2.2.2 Uličný plot na parc.č.327/3

Plot je z betónovej podmurovky s keramickým obkladom, stĺpiky sú kovové, výplň je kovová rámová, vráta a vrátka sú kovové, životnosť 60 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	18,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	18,50m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	25,90m 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	1 ks	3890	129,12 €/ks

profilov

Dĺžka plotu:	18,50 m
Pohľadová plocha výplne:	$18,50 \times 1,40 = 25,90 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,954$
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 [%]
Uličný plot na parc.č.327/3	1977	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(18,50 \text{ m} \times 53,98 \text{ €/m} + 25,90 \text{ m}^2 \times 14,44 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \times 249,12 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} \times 129,12 \text{ €/ks}) \times 3,954 \times 0,95$	6 576,78
Technická hodnota	20,00 % z 6 576,78 €	1 315,36

2.2.3 Kanalizačná prípojka na parc.č.327/3

Napojenie na žumpu, životnosť 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka:	2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	12,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na parc.č.327/3	1977	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} \times 30,54 \text{ €/bm} \times 3,954 \times 0,95$	1 376,61
Technická hodnota	20,00 % z 1 376,61 €	275,32

2.2.4 Žumpa na parc.č.327/3

Žumpa je monolitická betónová s poklopom, osadená v prednej časti parc.č.327/3, životnosť 60 rokov.

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:	10,00 m ³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,954$
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 na parc.č.327/3	1977	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,954 * 0,95$	4 052,30
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 4 052,30 \text{ €}$	810,46

2.2.5 Elektrická prípojka na parc.č.327/3

Elektrická prípojka jednokáblková, životnosť 60 rokov.

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.x) káblková prípojka zemná Cu 4*35 mm*mm**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** $610/30,1260 = 20,25 \text{ €/bm}$ **Počet káblov:** 1**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 12,15 €/bm**Počet merných jednotiek:** 15,00 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 3,954$ **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 [%]
Elektrická prípojka na parc.č.327/3	1977	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * (20,25 \text{ €/bm} + 0 * 12,15 \text{ €/bm}) * 3,954 * 0,95$	1 140,98
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 1 140,98 \text{ €}$	228,20

2.2.6 Spevnené plochy na parc.č.327/3

Prístup k rodinnému domu a skladu v zadnej časti stavby, životnosť 60 rokov.

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:** $3,50*6,60+2,20*4,50+8,25*2,80 = 56,1 \text{ m}^2 \text{ ZP}$ **Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 3,954$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na parc.č.327/3	1977	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$56,1 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,954 * 0,95$	2 307,48
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 2 307,48 \text{ €}$	461,50

2.2.7 Vodovodná prípojka na parc.č.327/3

Napojenie na vodovod, životnosť 60 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 ocelové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 7,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na parc.č.327/3	1977	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	1 553,72
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 1 553,72 \text{ €}$	310,74

2.2.8 Plynová prípojka na parc.č.327/3

Napojenie na plynovod, plynomer je pri uličnom oplatení, životnosť 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na parc.č.327/3	1977	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	636,02
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 636,02 \text{ €}$	127,20

2.2.9 Vodomerná šachta na parc.č.327/3

Betónová s poklopom, pri uličnom oplatení, životnosť 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,20*1,20*1,40 = 2,02 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na parc.č.327/3	1977	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,02 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,954 * 0,95$	1 929,33
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 1\,929,33 \text{ €}$	385,87

2.2.10 Vonkajšie schody na parc.č.327/3

Zabezpečujú prístup na prízemie rodinného domu, životnosť 60 rokov.

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: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm stupňa}$

Počet merných jednotiek: $1,20*9 = 10,8 \text{ bm stupňa}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$

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 [%]
Vonkajšie schody na parc.č.327/3	1977	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,8 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ €/bm stupňa} * 3,954 * 0,95$	518,46
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 518,46 \text{ €}$	103,69

2.2.11 Oporné múriky na parc.č.327/3

Zabezpečujú prístup do garáže, životnosť 60 rokov.

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: $0,30*1,40*3,50*2 = 2,94 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$

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 [%]
Oporné múriky na parc.č.327/3	1977	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,94 \text{ m}^3 \text{ OP} * 51,62 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,954 * 0,95$	570,07

Technická hodnota 20,00 % z 570,07 €

114,01

2.2.12 Spevnené plochy na parc.č.327/3

Prístup k rodinnému domu v prednej časti stavby, životnosť 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $3,50 \cdot 6,60 = 23,1 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na parc.č.327/3	1977	48	2	50	96,00	4,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$23,1 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,954 \cdot 0,95$	633,42
Technická hodnota	$4,00 \% \text{ z } 633,42 \text{ €}$	25,34

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.59 na parc.č.327/3	151 870,51	112 718,29
Sklad na parc.č.327/3	25 990,49	15 594,29
Uličný plot na parc.č.327/3	6 576,78	1 315,36
Kanalizačná prípojka na parc.č.327/3	1 376,61	275,32
Žumpa na parc.č.327/3	4 052,30	810,46
Elektrická prípojka na parc.č.327/3	1 140,98	228,20
Spevnené plochy na parc.č.327/3	2 307,48	461,50
Vodovodná prípojka na parc.č.327/3	1 553,72	310,74
Plynová prípojka na parc.č.327/3	636,02	127,20
Vodomerná šachta na parc.č.327/3	1 929,33	385,87
Vonkajšie schody na parc.č.327/3	518,46	103,69
Oporné muriky na parc.č.327/3	570,07	114,01
Spevnené plochy na parc.č.327/3	633,42	25,34
Celkom:	199 156,17	132 470,27

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľností: Nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Rastislavice, okres Nové Zámky, v jej obytnej okrajovej časti. Prístup je po spevnenej asfaltovej komunikácii. Obec má cca 900 obyvateľov, potravinové obchody, nachádza sa tu obecny úrad, kultúrne zariadenie, športový areál, pošta, materská a základná škola, zdravotné stredisko, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, elektrický rozvod a telekomunikačná sieť. Pracovné možnosti sú priemerné, nezamestnanosť je okolo 5%. Realitný trh je v oceňovanej časti obce dobrý, ponuka je v rovnováhe s dopytom. Miesto nie je zaťažované negatívnymi vplyvmi. Prístup je autobusovou dopravou. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je samostatne stojaci rodinný dom súp.č.59 na parc.č.327/3.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Rodinný dom je užívaný na účel zriadenia vlastníckmi v prostredí, ktoré zabezpečuje pokojné užívanie stavby.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou: V danej lokalite neboli zistené riziká z hľadiska: rizika zmeny vo využití územia, stavebno - konštrukčných rizík, rizika z hľadiska hygienických, požiarnych, a iných osobitných predpisov. Nehnuteľnosť je zaťažená tŕarchou. Zriadenie záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. (00151653) na zabezpečenie pohľadávky na základe zmluvy o splátkovom úvere č.5077977090 zo dňa 18.11.2015 na nehn.327/3, 327/29 a stavbu na parc.č.327/3 s.č.59 V 6596/2015. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie: Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN...) vzhľadom na veľkosť a charakter sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie 0,40.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

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.	0,400	13	5,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti	I.	1,200	10	12,00

veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.

Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti

7	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	9	10,80
---	---	----	-------	---	-------

8 Skladba obyvateľstva v mieste stavby

8	malá hustota obyvateľstva	I.	1,200	6	7,20
---	---------------------------	----	-------	---	------

Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám

9	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
---	--	------	-------	---	------

10 Konfigurácia terénu

10	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
----	---	----	-------	---	------

Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby

11	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,400	7	2,80
----	--	------	-------	---	------

12 Doprava v okolí nehnuteľnosti

12	železnica, alebo autobus	IV.	0,220	7	1,54
----	--------------------------	-----	-------	---	------

Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)

13	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,400	10	4,00
----	--	------	-------	----	------

14 Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby

14	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	8	1,76
----	--	-----	-------	---	------

Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí

15	stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
----	--	-----	-------	---	------

Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na

16	nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
----	----------------------	------	-------	---	------

Možnosti ďalšieho rozšírenia

17	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,220	7	1,54
----	---	-----	-------	---	------

18 Dosahovanie výnosu z nehnuteľností

18	nehnutelnosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
----	--------------------------	----	-------	---	------

19 Názor znalca

19	výborná nehnuteľnosť	I.	1,200	20	24,00
----	----------------------	----	-------	----	-------

Spolu

180 119,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 119,8 / 180$	0,666
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 132\,470,27 \text{ €} * 0,666$	88 225,20 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Rastislavice

POPIS

Pozemky sú rovinaté, prístupné po spevnenej asfaltovej komunikácii, v zastavanom území obce, v jej okrajovej obytnej časti, napojené na vodovod, elektrickú rozvodnú sieť, plynovod. Miesto nie je zaťažované negatívnymi vplyvmi, prostredie je kludné, vhodné na bývanie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
327/3	zastavaná plocha a nádvorie	474,00	1/1	474,00
327/29	záhrada	462,00	1/1	462,00
Spolu výmera				936,00
Obec:		Rastislavice		
Východisková hodnota:		VH _{MJ} = 3,32 €/m ²		
Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie			Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov			1,00
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením			1,05
k _D 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 _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)			1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)			1,40
k _Z 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	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 3,00 * 1,00$	5,1597
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 5,1597$	17,13 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 327/3	$474,00 \text{ m}^2 * 17,13 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 119,62
parcela č. 327/29	$462,00 \text{ m}^2 * 17,13 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 914,06
Spolu		16 033,68

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Rodinný dom je užívaný na účel zriadenia vlastníkmi v prostredí, ktoré zabezpečuje pokojné užívanie stavby. V danej lokalite neboli zistené riziká z hľadiska: rizika zmeny vo využití územia, stavebno - konštrukčných rizík, rizika z hľadiska hygienických, požiarnych, a iných osobitných predpisov. Nehnuteľnosť je zaťažená t'archou. Zriadenie záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. (00151653) na zabezpečenie pohľadávky na základe zmluvy o splátkovom úvere č.5077977090 zo dňa 18.11.2015 na nehn.327/3, 327/29 a stavbu na parc.č.327/3 s.č.59 V 6596/2015. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.59 na parc.č.327/3	75 070,38
Sklad na parc.č.327/3	10 385,80
Uličný plot na parc.č.327/3	876,03
Kanalizačná prípojka na parc.č.327/3	183,36
Žumpa na parc.č.327/3	539,77
Elektrická prípojka na parc.č.327/3	151,98
Spevnené plochy na parc.č.327/3	307,36
Vodovodná prípojka na parc.č.327/3	206,95
Plynová prípojka na parc.č.327/3	84,72
Vodomerná šachta na parc.č.327/3	256,99
Vonkajšie schody na parc.č.327/3	69,06
Oporné muriky na parc.č.327/3	75,93
Spevnené plochy na parc.č.327/3	16,88
Pozemky	
Rastislavice - parc. č. 327/3 (474 m ²)	8 119,62
Rastislavice - parc. č. 327/29 (462 m ²)	7 914,06
Všeobecná hodnota celkom	104 258,88
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	104 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoštyritisíc Eur	

V Komárne, dňa 10.07.2025

Ing. Oto Pisoň

IV. PRÍLOHY

Objednávka č.81/2025 (D 400425) zo dňa 15.04.2025.

Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 15.04.2025.

Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č.263 zo dňa 11.05.2025, Rastislavice, obec Rastislavice, okres Nové Zámky.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 11.05.2025, Rastislavice, obec Rastislavice, okres Nové Zámky.

Rozhodnutie č.1663/75 zo dňa 8.8.1975 o povolení stavby rodinného domu.

Rozhodnutie č.2001/32456-03-N zo dňa 06.07.2001 pvoľenie stavby "Hospodárska budova".

Projektová dokumentácia: pôdorysy podlaží rodinného domu, rez rodinného domu.

Fotodokumentácia

