

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby
Evidenčné číslo: 914986

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

Číslo objednávky: Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 20.06.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo 62/2025

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

rodinný dom súpisné číslo 415, v spoluvlastníckom podiele 1/4, postavený na pozemku parcelné číslo 33/19, zapísaný na liste vlastníctva číslo 622, obec Kovarce, katastrálne územie Kovarce,

pozemky parcelné číslo 33/2 a 33/19, v spoluvlastníckom podiele 1/4, zapísané na liste vlastníctva číslo 622, obec Kovarce, katastrálne územie Kovarce,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 29 (z toho 7 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 4x v tlačenej forme, 1x v elektronickej forme na CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- rodinný dom súpisné číslo 415, v spoluvlastníckom podiele 1/4, postavený na pozemku parcelné číslo 33/19, zapísaný na liste vlastníctva číslo 622, obec Kovarce, katastrálne územie Kovarce,
- pozemky parcelné číslo 33/2 a 33/19, v spoluvlastníckom podiele 1/4, zapísané na liste vlastníctva číslo 622, obec Kovarce, katastrálne územie Kovarce.

2. Účel znaleckého posudku:

Všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

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

Tento rozhodujúci dátum ovplyvňuje najmä rozsah, stav alebo vybavenie nehnuteľnosti tvoriacej predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie vo vzťahu k rozsahu, stavu a vybaveniu hodnotenej nehnuteľnosti zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom, ktorá bola vykonaná dňa 08.08.2025. Zo strany vlastníka nebola umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu a predmet dražby sprístupnený súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu - len čiastočná obhliadka z exteriéru a v časti prístavby. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov. Znalcovi boli predložené podklady (vymenované nižšie), ktoré budem považovať za dostupné údaje podľa predmetného zákona na zistenie stavebno-technického stavu nehnuteľnosti tvoriacej predmet znaleckého posudku.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

13.08.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku (D 5090325) zo dňa 20.06.2025 (vo formáte PDF);
- Obec Kovarce, list č. Potvr. 37/2025 zo dňa 29.07.2025 vo veci „Potvrdenie“ + 2 prílohy (fotokópia vo formáte PDF).

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 622, zo dňa 12.08.2025, kat. územie Kovarce, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 12.08.2025, kat. územie Kovarce (vyhotovená z z ISKN);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená v deň čiastočnej obhliadky, dňa 08.08.2025.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR 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 vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;

- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.

7. Definície dôležitých pojmov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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. Cena je obvykle vrátene DPH. Odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, resp. podľa §12. odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávací cena k dražbe nehnuteľnosti;
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnú formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty;
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania;
- Technický stav stavby (TS) je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

Všeobecná hodnota stavieb – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a ohodnocovanej stavby. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné a preskúmateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných podkladov pre dané typy stavieb v predmetnej lokalite, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – kombinovaná metóda:

Použije sa iba pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stavba tvoriaca predmet znaleckého posudku je využívaná väčšinovým vlastníkom na bývanie, preto kombinovaná metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – metóda polohovej diferenciácie:

Základom výpočtu podľa tejto metódy je úprava technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase podľa metodiky určenej ministerstvom. Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby metódou polohovej diferenciácie vychádza z výpočtu východiskovej a technickej hodnoty predmetnej stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, ktorým je aj použitá Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001. Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlažia, plocha podlažia, vybavenosť objektu, konštrukčno- materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemky tvoriace predmet znaleckého posudku sú toho času bez výnosu- zastavané plochy a nádvorá a záhrada. preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciácie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciácie. Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne II. štvrt'rok 2025 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **ČIAST. VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 622**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n
33/2	763	Záhrada	4	1		
33/19	537	Zast. plochy a nádv.	15	1	4	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Stavby Popis stavby	Druh ch. n.	Umiest.
415	33/19	10	rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 – Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 – stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
5 Kohút Ľudovít r. Kohút, 956 53, Slatina nad Bebravou č. 104, SR 1/4
Dátum narodenia: 13.05.1977

Titul nadobudnutia Osv. o ded. 10D/180/2009 - Z 3321/09-63/09

Poznámka Poznamenáva sa doručenie upovedomnia o začatí exekúcie č.EX 1369/2013-5 zriadením exekučného záložného práva podiele 1/4 - vl. Ľudovít Kohút ,na par.CKN č.:33/2, 33/19;rod.dom s.č.415 na p.č.33/19- EÚ Nové Zámky, JUDr., Ing. Štorek - P 490/13 - 123/13

ČASŤ C: ĽARCHY

- 5 Exekučné záložné právo na základe exekučného príkazu č.Ex 228/06 zriadením exekučného záložného práva v podiele 1/4 na par.CKN č.:33/2;33/19;rod.dom s.č.415 na p.č.33/19 vo vlastníctve Ľudovít Kohút nar.13.5.1977 - EÚ Bratislava, JUDr. Pavol Holík - Z 1156/13 - 71/13
- 5 Exekučné záložné právo na základe exekučného príkazu č.EX 1369/2013-5 zriadením exekučného záložného práva v podiele 1/4 na par.CKN č.:33/2;33/19;rod.dom s.č.415 na p.č.33/19- vo vlastníctve Ľudovít Kohút - EÚ Nové Zámky, JUDr.Ing. Jozef Štorek - Z 1698/14-119/14

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Čiastočná obhliadka bola vykonaná za účasti spoluvlastníka p. Zdenka Partroviča- z verejných prístupových plôch a z dvora na p. č. 33/19 a záhrady na p. č. 33/2. Bol sprístupnený aj interiér v časti prístavby- predsieň a kuchyňa- bez vyhotovenia fotodokumentácie interiéru.

V deň miestnej obhliadky, dňa 08.8.2025 bola vyhotovená len čiastočná fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku a jej časť je spracovaná v prílohe.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Nebola predložená žiadna výkresová dokumentácia. Údaje o stavebných úpravách boli uvažované na základe ústnej informácie od spoluvlastníka alebo odhadom. Rovnako odborným odhadom bola vykonaná tvorba rozpočtového ukazovateľa stavby rodinného domu a garáže, nakoľko neboli plnohodnotne sprístupnené. Skutkový stav stavby z exteriéru vrátane pozemkov v čase miestnej obhliadky vystihuje fotodokumentácia.

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

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra (podľa výpisu z listu vlastníctva, kópie katastrálne mapy).

Vlastníctvo k stavbe a pozemkom v spoluvlastníckom podiele vo veľkosti 1/4 je usporiadané vo vlastníctve fyzickej osoby.

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

Pozemky:

- parcelné číslo 33/2 a 33/19, v spoluvlastníckom podiele 1/4, zapísané na liste vlastníctva číslo 622, obec Kovarce, katastrálne územie Kovarce.

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 415, v spoluvlastníckom podiele 1/4, postavený na pozemku parcelné číslo 33/19, zapísaný na liste vlastníctva číslo 622, obec Kovarce, katastrálne územie Kovarce,
- garáž bez s. č. na p. č. 33/2
- ploty- plot od ulice na p. č. 33/19,
- studňa na p. č. 33/19,
- vonkajšie úpravy na p. č. 33/419- prípojka vody zo studne, žumpa, kanalizácia do žumpy, NN prípojka, plynová prípojka, betónová plocha.

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

-

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívach priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Predmetom posúdenia je existujúca stavba rodinného domu s príslušenstvom a zastavaný príľahlý pozemok a pozemok za domom- záhrada, v zastavanom území obce. Pozemok p. č. 33/19 sa podľa územného plánu nachádza v ploche s funkčným využitím- plochy jestvujúcej IBV a p. č. 33/2- plochy navrhovaných RD- dostavba.

Územný plán obce sa nachádza na stránke: <https://obeckovarce.sk/dokumenty/uzemny-plan-2/uzemny-plan-obce-kovarce-zad-c-1-2020/>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom s. č. 420 na p. č. 33/43, k. ú. Kovarce

Spoluvlastnícky podiel: 1 / 4

V zmysle predloženého potvrdenia (v prílohe) stavba rodinného domu bola postavená pred rokom 1960 a prístavba podľa informácie od spoluvlastníka približne v roku 1975.

Rodinný dom je približne obdĺžnikového tvaru a obsahuje jedno nadzemné podlažie a čiastočné podzemné podlažie, kde sa nachádza pivnica. Prístup do domu je z dvora z juhovýchodnej strany

1. nadzemné podlažie obsahuje asi štyri obytné miestnosti a príslušenstvo- chodba, kúpeľňa, WC, kuchyňa.

Stavba je založená na základových pásoch z monolitického betónu vr. izolácie proti zemnej vlhkosti. Podmurovka predpokladám betónová. Zvislé nosné a nenosné steny sú murované, predpokladám z tehál plných alebo dierovaných tehál hr. do 400mm. Stropné konštrukcie železobetónové monolitické s rovným podhl'adom, strecha prednej časti drevený krov stanového tvaru krytina z pálenej škridly, zadná časť- prístavba plochá strecha so strešnou krytinou z asfaltových pásov, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Okná plastové s izolačným dvojskom + vnútorné žalúzie, vonkajšie parapety z hliníkového plechu. Fasáda hrubo vrstvomá vápenno cementová omietka- tzv. brizolit,

Predpokladané vnútorné materiálové prevedenie a vybavenie: Vnútorné omietky hladké vápennocementové. Keramické obklady v kúpeľniach a WC do výšky min. 1300mm. Dvere drevotriekové plné alebo čiastočne zasklené v kovových zárubniach. Podlahy keramické dlažby v soc. miestnostiach. V obytných miestnostiach koberec / PVC. Základné pôvodne vnútorné vybavenie- WC, vane, umývadla, nová kuchynská linka s granitovým drezom,

Elektroinštalácia svetelná a motorická. Vykurovanie teplovodné, vykurovacie telesá článkové liatinové radiátory. Zdroj vykurovanie plynový kotol a ohrievač TUV, Zdroj vody z vlastnej studne. Kanalizácia do vlastnej žumpy.

Rodinný dom je využívaný- obývaný, priemerne udržiavaný, čiastočne modernizovaný.

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	1958	3,50*3,50	12,25	120/12,25=9,796
1. NP	1958	10,00*10,00	100	
1. NP	1975	6,00*10,00	60	
Spolu 1. NP			160	120/160=0,750

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	Pošk.	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	0	750,0
6	Vnútorné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	0	200,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	0	50,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvážačov)			
	25.2 svetelná	155	0	155,0
	Spolu	2595		2595,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0		0,0
--	-------	---	--	-----

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk.	Výsled.
2	Základy			

	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	10	468,0
3	Podmurovka			
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	165	0	165,0
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	10	661,5
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.c s rovným podhľadom kovové	680	0	680,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	0	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670	0	670,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	0	55,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	0	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	0	260
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	0	75,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	0	120,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	0	80,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55,0
	Spolu	6255		6129,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0

34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	0	155,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	0	60,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3 bm)	165	0	165,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	0	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	35,0
	38.4 ostatné (1 ks)	15	0	15,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	15,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.2 s poistkami (1 ks)	145	0	145,0
	Spolu	855		855,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. PP	$(2595 + 0 * 9,796)/30,1260$	$(2595 + 0 * 9,796)/30,1260$	86,14	86,14
1. NP	$(6255 + 855 * 0,750)/30,1260$	$(6129,5 + 855 * 0,750)/30,1260$	228,91	224,75

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	7,53	50,00	3,77
2	Zvislé konštrukcie	13,82	55,00	7,60
3	Stropy	14,59	55,00	8,02
4	Zastrešenie bez krytiny	8,15	65,00	5,30
5	Krytina strechy	8,74	65,00	5,68
6	Klampiarske konštrukcie	1,04	30,00	0,31

7	Úpravy vnútorných povrchov	5,62	65,00	3,65
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,39	75,00	2,54
9	Vnútorné keramické obklady	1,43	80,00	1,14
10	Schody	0,20	75,00	0,15
11	Dvere	2,48	75,00	1,86
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,91	15,00	1,04
14	Povrchy podláh	3,57	80,00	2,86
15	Vykurovanie	8,28	60,00	4,97
16	Elektroinštalácia	5,70	60,00	3,42
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,37	70,00	0,96
19	Vnútorná kanalizácia	0,13	70,00	0,09
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,85	75,00	0,64
22	Vybavenie kuchýň	3,33	5,00	0,17
23	Hygienické zariadenia a WC	0,85	75,00	0,64
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	2,02	0,00	0,00
	Opotrebenie			54,81%
	Technický stav			45,19%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1958		
Východisková hodnota	86,14 €/m ² *12,25 m ² *3,975*0,95	3 984,76
Technická hodnota	45,19% z 3 984,76	1 800,71
1. NP z roku 1958		
Východisková hodnota	228,91 €/m ² *160,00 m ² *3,975*0,95	138 307,42
Východisková hodnota poškodeného podlažia	224,75 €/m ² *160,00 m ² *3,975*0,95	135 793,95
Technická hodnota	45,19% z 135 793,95	61 365,29

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	3 984,76	3 984,76	1 800,71
1. nadzemné podlažie	138 307,42	135 793,95	61 365,29
Spolu	142 292,18	139 778,71	63 166,00

Poškodenosť stavby: (142 292,18€ - 139 778,71€) / 142 292,18€ * 100 % = 1,77%

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž: Garáž bez s. č. na p. č. 33/2

Spoluvlastnícky podiel: 1 / 4

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
 KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1980	3,60*5,50	19,8	18/19,8=0,909

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)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.4 asfaltová lepenka	330
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo ocelové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	2975

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
	Spolu	145

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2975 + 145 * 0,909)/30,1260$	103,13

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$103,13 \text{ €/m}^2 \cdot 19,80 \text{ m}^2 \cdot 3,975 \cdot 0,95$	7 711,00
Technická hodnota	25,00% z 7 711,00	1 927,75

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Plot: Plot od ulice na p. č. 33/19****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	14,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	14,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	15,40m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vráтка:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: $10,00 + 2 + 2 = 14,00 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $14 \cdot 1,1 = 15,40 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Spoluvlastnícky podiel: $1 / 4$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od ulice na p. č. 33/19	1975	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(14,00 \text{ m} \cdot 53,98 \text{ €/m} + 15,40 \text{ m}^2 \cdot 14,44 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \cdot 246,80 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} \cdot 134,44 \text{ €/ks}) \cdot 3,975 \cdot 0,95$	5 133,19
Technická hodnota	16,67 % z 5 133,19 €	855,70

2.3.2 Studňa: Studňa na p. č. 33/19**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
 Hĺbka: 8 m
 Priemer: 1000 mm
 Počet elektrických čerpadiel: 1
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m
 Spoluvlastnícky podiel: 1 / 4

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na p. č. 33/19	1960	65	15	80	81,25	18,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 3 \text{ m} + 357,83 \text{ €/ks} \cdot 1 \text{ ks}) \cdot 3,975 \cdot 0,95$	4 580,25
Technická hodnota	18,75 % z 4 580,25 €	858,80

2.3.3 Vonkajšia úprava: Prípojka vody zo studne na p. č. 33/19**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
 Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 4 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Spoluvlastnícky podiel: 1 / 4

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody zo studne na p. č. 33/19	1960	65	5	70	92,86	7,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,975 * 0,95$	626,71
Technická hodnota	$7,14 \% \text{ z } 626,71 \text{ €}$	44,75

2.3.4 Vonkajšia úprava: Žumpa na p. č. 33/19**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: $6 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: $1 / 4$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na p. č. 33/19	1975	50	30	80	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,975 * 0,95$	2 444,29
Technická hodnota	$37,50 \% \text{ z } 2 444,29 \text{ €}$	916,61

2.3.5 Vonkajšia úprava: Kanalizácia do žumpy na p. č. 33/19**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: $1 / 4$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizácia do žumpy na p. č. 33/19	1975	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,975 * 0,95$	332,12
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 332,12 \text{ €}$	55,36

2.3.6 Vonkajšia úprava: NN prípojka na p. č. 33/19**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.d) káblová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $5,78 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: $1 / 4$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN prípojka na p. č. 33/19	2000	25	5	30	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 3,975 * 0,95$	363,65
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 363,65 \text{ €}$	60,62

2.3.7 Vonkajšia úprava: Plynová prípojka na p. č. 33/19**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: 4 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 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 p. č. 33/19	1990	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,975 * 0,95$	213,13
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 213,13 \text{ €}$	63,94

2.3.8 Vonkajšia úprava: Betónová plocha na p. č. 33/19

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $16 * 1,1 = 17,6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Spoluvlastnícky podiel: 1 / 4

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Betónová plocha na p. č. 33/19	1985	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	17,6 m ² ZP * 8,63 €/m ² ZP * 3,975 * 0,95	573,57
Technická hodnota	33,33 % z 573,57 €	191,17

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s. č. 420 na p. č. 33/43, k. ú. Kovarce	139 778,71	63 166,00
Garáž bez s. č. na p. č. 33/2	7 711,00	1 927,75
Plot od ulice na p. č. 33/19	5 133,19	855,70
Studňa na p. č. 33/19	4 580,25	858,80
Prípojka vody zo studne na p. č. 33/19	626,71	44,75
Žumpa na p. č. 33/19	2 444,29	916,61
Kanalizácia do žumpy na p. č. 33/19	332,12	55,36
NN prípojka na p. č. 33/19	363,65	60,62
Plynová prípojka na p. č. 33/19	213,13	63,94
Betónová plocha na p. č. 33/19	573,57	191,17
Celkom za Vonkajšie úpravy	4 553,47	1 332,45
Celkom:	161 756,62	68 140,70

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

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v Nitrianskom kraji, okres Topoľčany, obec Kovarce (asi 1515 obyvateľov) v jej širšom centre, v zástavbe stavieb na individuálne bývanie prístupnej po miestnej asfaltovej komunikácii- Fabrická ulica. Občianska vybavenosť obce je dostupná do 10 minút pešo- obecný úrad, základné obchodné prevádzky, kostol, pošta, základná škola reštaurácia. Topoľčany sa nachádzajú asi 11 km severovýchodne, asi 15minút autom. Nitra 28 km juhozápadne, asi 30 minút autom.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky bola stavba rodinného domu s príslušenstvom využívaná na bývanie. Funkčné využitie stavby je vymedzené účelom na ktorý bola využívaná v minulosti t.j. individuálne bývanie. Iné využitie je možné vylúčiť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z čiastočného listu vlastníctva číslo 622, katastrálne územie Kovarce, k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú, viaznu na nehnuteľnostiach ťarchy- exekučné záložné práva pozri čiastočný list vlastníctva v prílohe znaleckého posudku.

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

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku je vykonaný metódou polohovej diferenciácie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Vzhľadom na polohu, typ, s prihliadnutím aj na vývoj trhu s obdobnými stavbami v predmetnej lokalite uvažujem pri výpočte s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,45 ktorého hodnota môže zodpovedať priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty stavieb rodinných domov, k dátumu ku ktorému je posudok vypracovaný. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej časti znaleckého posudku.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD} I	Váha v _I	Výsledok k _{PD} I*v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,045	13	0,59
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,248	8	1,98
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,450	10	4,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,350	9	12,15
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,900	5	4,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,450	7	3,15
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,248	7	1,74
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,450	10	4,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,045	8	0,36
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,350	9	12,15
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,045	7	0,32

18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	Názor znalca				
	veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,045	20	0,90
	Spolu			180	103,26

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 103,26 / 180$	0,574
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} = 68\,140,70 \text{ €} * 0,574$	39 112,76 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.2 Identifikácia pozemku: P. č. 33/19, k. ú. Kovarce

Pozemok ako celok je geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape a označený parcelným číslom (parcela), vedený na liste vlastníctva ako zastavané plochy a nádvoria. Je rovinný, obdĺžnikového tvaru, priamo prístupný z miestnej prístupovej asfaltovej komunikácie kde sa nachádzajú inžinierske siete- vodovod, plyn, el. energia.

Pozemok je čiastočne zastavaný stavbou rodinného domu a príslušenstvom- spevnené plochy, plot a čiastočne zatravnený. Predmetom posúdenia je spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/4.

Jednotková východisková hodnota pozemkov je stanovená ako 50% z jednotkovej východiskovej hodnoty mesta Nitra. Koeficient povyšujúcich faktorov 2,80- zreálnenie východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku- zastavané plochy a nádvoria.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
33/19	zastavané plochy a nádvoria	537	537,00	1/4	134,25

Obec:

Kovarce

Východisková hodnota:

$VH_M = 50,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 13,28 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_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	1,00
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)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh močnej	2,80

koeficient zvyšujúcich faktorov	zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 2,80 * 1,00$	3,5381
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 3,5381$	46,99 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 537,00 \text{ m}^2 * 46,99 \text{ €/m}^2$	25 233,63 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VSH = Podiel * VSH_{POZ} = 1/4 * 25 233,63 \text{ €}$	6 308,41 €

3.2.1.3 Identifikácia pozemku: P. č. 33/2, k. ú. Kovarce

Pozemok ako celok je geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape a označený parcelným číslom (parcelsa), vedený na liste vlastníctva ako záhrada. Je rovinný, obdĺžnikového tvaru, prístupný cez p. č. 33/19 s ktorým tvorí jeden celok. Pozemok je z malej časti zastavaný drobnou stavbu- garáž a z podstatnej časti nezastavaný, zastrávený a využívaný ako záhrada.

Jednotková východisková hodnota pozemkov je stanovená ako 50% z jednotkovej východiskovej hodnote mesta Nitra. Koeficient zvyšujúcich faktorov 2,00- zrealizovanie východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku- zastavané plochy a nádvoria.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
33/2	záhrada	763	763,00	1/4	190,75

Obec:

Kovarce

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 50,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 13,28 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_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	1,00
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)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,20 * 2,00 * 1,00$	2,3328
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 2,3328$	30,98 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 763,00 \text{ m}^2 * 30,98 \text{ €/m}^2$	23 637,74 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/4 * 23 637,74 \text{ €}$	5 909,44 €

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE****OTÁZKA:**

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

rodinný dom súpisné číslo 415, v spoluvlastníckom podiele 1/4, postavený na pozemku parcelné číslo 33/19, zapísaný na liste vlastníctva číslo 622, obec Kovarce, katastrálne územie Kovarce,

pozemky parcelné číslo 33/2 a 33/19, v spoluvlastníckom podiele 1/4, zapísané na liste vlastníctva číslo 622, obec Kovarce, katastrálne územie Kovarce,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 13.08.2025 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty vyššie uvedených nehnuteľností, vo výške:

22 000,00 Eur

Nakoľko zo strany spoluvlastníka pri miestnej obhliadke dňa 08.08.2025 neboli nehnuteľnosti tvoriace predmet znaleckého posudku v plnom rozsahu sprístupnené znalcom za účelom zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu, úroveň vybavenia a zariadenia, s použitím § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané z dostupných údajov - na základe čiastočnej miestnej obhliadky a z podkladov dodaných zadávateľom. Preto odhad všeobecnej hodnoty stanovený týmto znaleckým posudkom nemusí plne vystihovať skutočnú všeobecnú hodnotu k dátumu 13.08.2025, ku ktorému mal byť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku stanovený, za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom s. č. 420 na p. č. 33/43, k. ú. Kovarce	36 257,28	1/4	9 064,32
Garáž bez s. č. na p. č. 33/2	1 106,53	1/4	276,63
Plot od ulice na p. č. 33/19	491,17	1/4	122,79
Studňa na p. č. 33/19	492,95	1/4	123,24
Prípojka vody zo studne na p. č. 33/19	25,69	1/4	6,42
Žumpa na p. č. 33/19	526,13	1/4	131,53
Kanalizácia do žumpy na p. č. 33/19	31,78	1/4	7,94
NN prípojka na p. č. 33/19	34,80	1/4	8,70
Plynová prípojka na p. č. 33/19	36,70	1/1	36,70
Betónová plocha na p. č. 33/19	109,73	1/4	27,43
Spolu za Vonkajšie úpravy	764,83		218,73
Spolu stavby			9 805,72

Pozemky			
P. č. 33/19, k. ú. Kovarce - parc. č. 33/19 (134,25 m ²)	25 233,63	1/4	6 308,41
P. č. 33/2, k. ú. Kovarce - parc. č. 33/2 (190,75 m ²)	23 637,74	1/4	5 909,44
Spolu pozemky (325,00 m ²)			12 217,85
Všeobecná hodnota celkom			22 023,57
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			22 000,00

Slovom: Dvadsaťdvatisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Závady viaznuce na nehnuteľnostiach:

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neexistujú žiadne závady viaznuce na nehnuteľnostiach.

Práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neboli zistené práva spojené s nehnuteľnosťami.

Predkupné právo

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnostiach neviaznu žiadne predkupné práva.

Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnostiach nie sú evidované vecné bremená, ktoré vznikli na základe osobitných predpisov.

Riziká spojené s nehnuteľnosťou:

Ťarcha- exekučné konania.

Spoluvlastnícky podiel.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v piatich exemplároch, z ktorých štyri odovzdané Zadávateľovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 13.8.2025

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 20.06.2025 (2xA4)
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiast. výpis z listu vlastníctva č. 282, k. ú. Kovarce (2xA4)
- Kópia katastrálnej mapy, k. ú. Kovarce (1xA4)
- Obec Kovarce, list č. Potvr. 37/2025 zo dňa 29.07.2025 bez príloh (1xA4)
- Fotodokumentácia (1xA4)

Strana č. 22 - 23

Strana č. 24 - 25

Strana č. 26

Strana č. 27

Strana č. 28

SPOLU PRÍLOHY: 7xA4

STRANA č. 22 - 28