

**Znalec :** Evidenčné číslo 910840

Ing. Andrej GÁLIK, Priechodná 25A, 949 01 Nitra, znalec z odboru : 370000  
Stavebníctvo - odvetvie 370100 - Pozemné stavby, 370900 - Odhad hodnoty  
nehnutelností

Tel.: 0905 644 919

E - mail : info@agmreality.sk

**Zadávateľ :** HeyPay, s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO : 44842414

**Číslo spisu / objednávky/ :** objednávka z 06.12.2023

HeyPay s.r.o.

05. 02. 2024

POSTÚPENÉ: 150/24

## ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 6 / 2024

**Vo veci :** stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č. 144 ulica Dubíkova  
or. č. 37, príslušenstva a pozemku, parc. č. 104/1, 104/2, k. ú. Mlynárce, obec  
a okres Nitra pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 36 (6)  
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 06.12.2023 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s. č. 144 ulica Dubíkova or. č. 37, príslušenstva a pozemku, parc. č. 104/1, 104/2, k. ú. Mlynárce, obec a okres Nitra.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

12.01.2024

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

30.01.2024

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č.96/2021 vyhotovený znalcom Ing.Gustavom Hodúlom dňa 1.12.2021
- Čestné prehlásenie o veku stavieb zo dňa 22.3.2021
- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 06.12.2023

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6830 k. ú. Mlynárce zo dňa 5.12.2023, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 104/1 k. ú. Mlynárce zo dňa 6.12.2023, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- Fotodokumentácia

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície dôležitých pojmov:

### 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 neprímeranou pohnútkou.

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

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

#### Technická hodnota stavieb (TH)

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

### b) Definície použitých postupov

#### Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2023.

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

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

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

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

#### **8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Neboli vznesené.

## **II. POSUDOK**

### **1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE**

#### **a) Výber použitej metódy:**

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb: použitá bola metóda polohovej diferenciacie.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

$k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou

a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

#### Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\check{S}H_S = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

- HV - výnosová hodnota stavieb [€],  
TH - technická hodnota stavieb [€],  
a - váha výnosovej hodnoty [-],  
b - váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí:  $a = b = 1$ . V ostatných prípadoch platí:  $a > b$ .

#### Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_S = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,  
 $V\check{S}H_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

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.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov: použitá bola metóda polohovej diferenciácie.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

- kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
 $VH_{MJ}$  - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
 $k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciácie

#### Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,  
 $V\check{S}H_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \text{ [€]}$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zataženie daňou z príjmu.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6830

### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

#### Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
104/1	235	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	4
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 144 evidovanej na pozemku parcelné číslo 104/1							
Iné údaje: Bez zápisu							
104/2	362	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Počet parcel: 2

**Legenda**

Spôsob využívania pozemku

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

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

**Stavby**

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
144	104/1	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Počet stavieb: 1

**Legenda**

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	<b>Bulla Roman r. Bulla, Šúdolská 792/61, Nitra, PSČ 949 01, SK, Dátum narodenia: 21.08.1995</b>	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Darovacia zmluva V 10660/21 - 817/21 (p. C KN č. 104/1, 104/2, stavba s.č. 144 na p.č. 104/1)	
	Iné údaje	
	Zmluva o zrušení vecného bremena V 576/22, -108/22	

Poznámky	K nehnutelnosti
Začatie výkonu záložného práva veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00 151 653, zavkladované pod V 150/22, formou predaja na dobrovoľnej dražbe k nehnuteľnostiam - C KN parcely číslo 104/1, 104/2, stavba - rodinný dom súpisné číslo 144 na parcele registra C KN číslo 104/1 v celosti, podľa P 1022/23, -944/23	-

Počet vlastníkov: 1

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

#### Správca

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

#### Nájomca

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

#### Iná oprávnená osoba

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653, podľa V 150/22 zo dňa 28.1.2022 na nehn. registra C KN parc. č. 104/1, 104/2, stavba - rodinný dom s.č. 144 na parc. reg. C KN č. 104/1 v celosti - 64/22

### ČASŤ C: ŤARCHY

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 12.1.2024 za účasti

Zameranie vykonané dňa 12.1. 2024

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 12.1. 2024

#### d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom bola poskytnutá čiastočná projektová dokumentácia stavby

#### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra až

- stavba dielne na parc. č. 104/2 nie je evidovaná v popisných údajoch katastra

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

**Stavby:**

Dom č. s.144 na parc. č. 104/1

Dielňa be z č. s. na parc. č. 104/2

Príslušenstvo na parc. č.104/2 (ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.)

**Pozemky:**

- parc. č.104/1, 104/2

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

**Stavby:** nevyskytujú sa

**Pozemky:** nevyskytujú sa

**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):** stavba domu je v súlade s územným plánom mesta

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Dom s.č.144 p.č.104/1 - obytná časť

#### POPIS STAVBY

**Umiestnenie stavby:**

Jedná sa o pôvodnú jednopodlažnú stavbu rodinného domu s.č.144 s hospodárskou časťou v jeho zadnej časti (bývalá komora, maštal a sklad) situovanú na pozemkovej parcele č. 104/1, ktorá začala byť užívaná (na základe čestného prehlásenia bývalého vlastníka) cca. v roku 1930, čo zodpovedá použitým materiálom a vnútornej dispozície domu v čase jeho výstavby.

Stavba pozostáva z prednej pôvodnej obytnej časti a zadnej pôvodnej hospodárskej časti.

Z vyššie uvedeného dôvodu ohodnocujem každú časť stavby rodinného domu samostatne s následným zlúčením do jednej stavby, nakoľko sú vedené v KN pod spoločným súpisným číslom 144 na spoločnej parcele ako jedna stavba

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

#### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	KZP
1. NP	1930	21,0*6,0	126	120/126=0,952

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

## 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy</b>	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.2.b murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 50 do 60cm	1150
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	570
<b>8</b>	<b>Krovy</b>	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670
<b>12</b>	<b>Klapiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.4 rámové s výplňou	515
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.3 dvojité drevené s doskovým osteníím s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.1 svetelná, motorická	280
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30

<b>Spolu</b>	<b>6025</b>
--------------	-------------

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
<b>39</b>	<b>Záchod</b>	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
<b>Spolu</b>		<b>375</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,613$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [Eur/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(6025 + 375 * 0,952) / 30,1260$	211,84

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1930	94	26	120	78,33	21,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$211,84 \text{ Eur/m}^2 * 126,00 \text{ m}^2 * 3,613 * 1,00$	96 437,62
Technická hodnota	$21,67\% \text{ z } 96 437,62$	20 898,03

## 2.1.2 Dom s.č.144 p.č.104/1 - hospodárska časť

### POPIS STAVBY

#### Umiestnenie stavby:

Ide o pokračovanie rodinného domu situovanú v zadnej časti pozemku. Postavená v roku 1930.

#### Dispozičné riešenie:

Predmetná pôvodná hospodárska časť domu s.č.144 pozostávala z komory, maštale a skladov. V súčasnosti je užívaná vlastníkom ako dielňa a sklad. Zadná časť tejto stavby má zborتنú stropnú konštrukciu a krov.

#### Technické riešenie:

##### 1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s viditeľnými trámami drevené
- Strecha - krovy - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, zveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné a vápenno-cementové hladké
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - sadrové, striekané (hrubozrnné)
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - jednoduché drevené alebo ocelové
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter, tehlová dlažba
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1930	17,0*6,0	102	120/102=1,176

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865

4	<b>Murivo</b>	
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.2 sadrové, striekané (hrubo zrné)	625
7	<b>Stropy</b>	
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	570
8	<b>Krovy</b>	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670
12	<b>Klapiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žlaby a zvody, záveterné lišty	55
14	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	90
17	<b>Dvere</b>	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	<b>Okná</b>	
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150
23	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.1 svetelná, motorická	280
	<b>Spolu</b>	<b>5895</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>Spolu</b>	<b>0</b>
--------------	----------

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,613$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [Eur/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(5895 + 0 * 1,176) / 30,1260$	195,68

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1930	94	26	120	78,33	21,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$195,68 \text{ Eur/m}^2 * 102,00 \text{ m}^2 * 3,613 * 1,00$	72 113,17
Technická hodnota	21,67% z 72 113,17	15 626,92

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Dielňa na p.č.104/2

#### POPIS STAVBY

##### Umiestnenie stavby:

Nachádza sa v zadnej časti dvora. Do užívania bola daná v roku 2011. Stavba je prízemná, s pultovou strechou.

##### Dispozičné riešenie:

Pozostáva z dvoch dielní.

##### Technické riešenie:

#### 1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové, podmurovka betónová
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - podbitie krovu
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žlaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - nátery
- Výplne otvorov - dvere - oceľové alebo drevené zvlakové; okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter; - vodorovná izolácia
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická
- poistkové automaty

## 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 <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	2011	4,77*11,52	54,95	18/54,95=0,328

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.5 podbitie krovu	150
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.3 pultové	545
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
<b>8</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie</b>	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.1 brizolit	480
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.4 nátery	65
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
<b>13</b>	<b>Okná</b>	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65

14	<b>Podlahy</b>	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	<b>Spolu</b>	<b>4875</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>Spolu</b>	<b>0</b>
--------------	----------

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,613$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [Eur/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(4875 + 0 * 0,328) / 30,1260$	161,82

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2011	13	67	80	16,25	83,75

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$161,82 \text{ Eur/m}^2 * 54,95 \text{ m}^2 * 3,613 * 1,00$	32 126,83
Technická hodnota	83,75% z 32 126,83	26 906,22

### 2.2.2 Plot č.1 - od Dubíkovej ulice

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	3,50m	700	23,24 Eur/m
	<b>Spolu:</b>			<b>23,24 Eur/m</b>

3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	7,88m <sup>2</sup>	940	31,20 Eur/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 Eur/ks

Dĺžka plotu: 3,50 m  
Pohľadová plocha výplne:  $3,5 \cdot 2,25 = 7,88 \text{ m}^2$   
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,613$   
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot č.1 - od Dubíkovej ulice	2011	13	37	50	26,00	74,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(3,50\text{m} \cdot 23,24 \text{ Eur/m} + 7,88\text{m}^2 \cdot 31,20 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 246,80 \text{ Eur/ks}) \cdot 3,613 \cdot 1,00$	2 073,85
Technická hodnota	74,00 % z 2 073,85 Eur	1 534,65

### 2.2.3 Plot č.2 od Chotárnej ulice

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	13,80m	700	23,24 Eur/m
	<b>Spolu:</b>			<b>23,24 Eur/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	28,98m <sup>2</sup>	545	18,09 Eur/m

4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	a) plechové plné	2 ks	7435	246,80 Eur/ks

Dĺžka plotu: 13,80 m  
Pohľadová plocha výplne:  $13,8 * 2,10 = 28,98 \text{ m}^2$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,613$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot č.2 od Chotárnej ulice	2011	13	37	50	26,00	74,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(13,80\text{m} * 23,24 \text{ Eur/m} + 28,98\text{m}^2 * 18,09 \text{ Eur/m}^2 + 2\text{ks} * 246,80 \text{ Eur/ks}) * 3,613 * 1,00$	4 836,22
Technická hodnota	74,00 % z 4 836,22 Eur	3 578,80

## 2.2.4 Prípojka vody

### 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 navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1250/30,1260 = 41,49 \text{ Eur/bm}$   
Počet merných jednotiek: 28 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,613$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1980	44	16	60	73,33	26,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$28 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 3,613 * 1,00$	4 197,29
Technická hodnota	$26,67 \% \text{ z } 4 197,29 \text{ Eur}$	1 119,42

### 2.2.5 Prípojka kanalizácie

#### 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:  $530/30,1260 = 17,59 \text{ Eur/bm}$

Počet merných jednotiek: 26 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,613$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	2000	24	26	50	48,00	52,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$26 \text{ bm} * 17,59 \text{ Eur/bm} * 3,613 * 1,00$	1 652,37
Technická hodnota	$52,00 \% \text{ z } 1 652,37 \text{ Eur}$	859,23

### 2.2.6 Plynová prípojka

#### 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:  $425/30,1260 = 14,11$  Eur/bm  
Počet merných jednotiek: 10 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,613$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1980	44	6	50	88,00	12,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 3,613 * 1,00$	509,79
Technická hodnota	$12,00 \% \text{ z } 509,79 \text{ Eur}$	61,17

## 2.2.7 Elektrická prípojka

### 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: 7.1.1) káblová prípojka zemná Al 4\*35 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $490/30,1260 = 16,27$  Eur/bm  
Počet káblov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,76 Eur/bm  
Počet merných jednotiek: 14 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,613$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	2011	13	37	50	26,00	74,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm} * (16,27 \text{ Eur/bm} + 0 * 9,76 \text{ Eur/bm}) * 3,613 * 1,00$	822,97
Technická hodnota	74,00 % z 822,97 Eur	609,00

### 2.2.8 Spevnené plochy

#### 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:  $260/30,1260 = 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek:  $38,65 * 0,50 = 19,33 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,613$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	2013	11	39	50	22,00	78,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$19,33 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,613 * 1,00$	602,71
Technická hodnota	78,00 % z 602,71 Eur	470,11

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Dom s.č.144 p.č.104/1 - obytná časť	96 437,62	20 898,03
Dom s.č.144 p.č.104/1 - hospodárska časť	72 113,17	15 626,92
Dielňa na p.č.104/2	32 126,83	26 906,22
Plot č.1 - od Dubíkovej ulice	2 073,85	1 534,65
Plot č.2 od Chotárnej ulice	4 836,22	3 578,80
Prípojka vody	4 197,29	1 119,42
Prípojka kanalizácie	1 652,37	859,23
Plynová prípojka	509,79	61,17
Elektrická prípojka	822,97	609,00
Spevnené plochy	602,71	470,11
<b>Celkom:</b>	<b>215 372,82</b>	<b>71 663,55</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území krajského mesta Nitra, na ulici Dubíkovej. Predmetná lokalita je zastavané občianskou vybavenosťou, prevádzkami a rodinnými domami. V blízkosti sa nachádza supermarket TESCO. Záujem o kúpu nehnuteľností v danej lokalite je rovnomerný. Predmetná lokalita má vybudované prístupové komunikácie a kompletne inžinierske siete (voda, plyn, kanalizácia, elektrina a telefón). Dopravné spojenie s centrom mesta je veľmi dobré (autom alebo autobusom do 10 min, vzdialenosť cca.700 m).

### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Dom nebol v čase ohodnotenia obývaný. Predmetná stavba je v súčasnosti užívaná vlastníkami ako dielenské a skladové priestory.

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

Na nehnuteľnosti viazne záložné právo v prospech SLSP, a. s. Bratislava

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

##### Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,60.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

##### Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K <sub>PDI</sub>	Váha V <sub>i</sub>	Výsledok K <sub>PDI</sub> * V <sub>i</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	III.	0,600	13	7,80
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	III.	0,600	30	18,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	IV.	0,330	8	2,64
nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu					
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	1,800	7	12,60
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,600	6	3,60
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	V.	0,060	10	0,60
veľmi nevhodný - radový dom s nevhodným dispozičným riešením.					

7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	I.	1,800	9	16,20
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	II.	1,200	6	7,20
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	III.	0,600	5	3,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	1,800	6	10,80
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	II.	1,200	7	8,40
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	II.	1,200	7	8,40
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	I.	1,800	10	18,00
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	V.	0,060	8	0,48
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	1,200	9	10,80
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>	III.	0,600	8	4,80
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	V.	0,060	7	0,42
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,060	4	0,24
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	<b>Názor znalca</b>	III.	0,600	20	12,00
	priemerná nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>145,98</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 145,98 / 180$	0,811
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 71\ 663,55 \text{ Eur} * 0,811$	<b>58 119,14 Eur</b>

### 3.2 POZEMKY

#### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.2.1.1 LV 6830

##### POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zastavanom území obce, zastavané rodinným domom a príslušenstvom, nachádzajúce sa v časti Mlynárce krajského mesta Nitra, v oblasti s rovnomerným záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemky sú s možnosťou napojenia na všetky verejný vodovod a elektrinu. Prístup je po spevnenej komunikácii. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené. Pozemky sú rovinnaté.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
104/1	zastavaná plocha a nádvorie	235,00	1/1	235,00
104/2	zastavaná plocha a nádvorie	362,00	1/1	362,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>597,00</b>

Obec:

Nitra

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
$k_v$ koeficient intenzity využitia	4. rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia,	1,00

$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	3,8025
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{ŠH}_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 3,8025$	<b>100,99 Eur/m<sup>2</sup></b>

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parceta č. 104/1	$235,00 \text{ m}^2 * 100,99 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	23 732,65
parceta č. 104/2	$362,00 \text{ m}^2 * 100,99 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	36 558,38
<b>Spolu</b>		<b>60 291,03</b>

### III. ZÁVER

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Stavby</b>	
Dom s.č.144 p.č.104/1 - obytná časť	16 948,30
Dom s.č.144 p.č.104/1 - hospodárska časť	12 673,43
Dielňa na p.č.104/2	21 820,94
Plot č.1 - od Dubíkovej ulice	1 244,60
Plot č.2 od Chotárnej ulice	2 902,41
Prípojka vody	907,85
Prípojka kanalizácie	696,84
Plynová prípojka	49,61
Elektrická prípojka	493,90
Spevnené plochy	381,26
<b>Spolu stavby</b>	<b>58 119,14</b>
<b>Pozemky</b>	
LV 6830 - parc. č. 104/1 (235 m <sup>2</sup> )	23 732,65
LV 6830 - parc. č. 104/2 (362 m <sup>2</sup> )	36 558,38
<b>Spolu pozemky (597,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>60 291,03</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>118 410,17</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>118 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoosemnásťtisíc Eur</b>	

V Nitre, dňa 30.01.2024



Ing. Andrej Gálik

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 06.12.2023
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6830 k. ú. Mlynárce zo dňa 5.12.2023, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 104/1 k. ú. Mlynárce zo dňa 6.12.2023, vytvorená cez katastrálny portál
- Čestné prehlásenie o veku stavieb zo dňa 22.3.2021
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- Fotodokumentácia

Gálik Andrej Ing.  
Nad Tehelňou 11  
911 01 Trenčín

Naša značka  
HP079 / 23/17A

Vybavuje  
Krajiček Martin

Telefónne číslo  
0911 833 859

Bratislava  
06.12.2023

Vec

**Objednávka znaleckého posudku**

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

**súbor vecí vedený Okresným úradom Nitra, okres Nitra, obec Nitra, katastrálne územie Mlynárce, evidovaný na liste vlastníctva č. 6830 ako:**

- **stavba:**
- rodinný dom súpisné č. 144, postavený na parcele č. 104/1,
- **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 104/1, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 235 m<sup>2</sup>,
- parcelné č. 104/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 362 m<sup>2</sup>,

Vlastníkom predmetu dražby je Bulla Roman r. Bulla, narodený 21.08.1995, bytom Šúdolská 792/61, Nitra, PSČ 949 01, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dni od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 3 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM.**



Konateľ spoločnosti  
HeyPay s.r.o.

## Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Parcelné číslo : 403 Nitra  
 Katastrálne územie : 500011 Nitra  
 Katastrálne územie : 840254 Mlynárce

Dátum vyhotovenia : 6.12.2023  
 Čas vyhotovenia : 19:04:34  
 Údaje platné k : 5.12.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6830

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
104/1	235	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	4
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 144 evidovanej na pozemku parcelné číslo 104/1							
Údaje: z zápisu							
104/2	362	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Údaje: z zápisu							

## Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

## Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
144	104/1	10	rodinný dom		1
Údaje: z zápisu					

## Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	<b>Bulla Roman r. Bulla, Šúdolská 792/61, Nitra, PSČ 949 01, SK, Dátum narodenia: 21.08.1995</b>	<b>1/1</b>
	Titul nadobudnutia	
	Darovacia zmluva V 10660/21 - 817/21 (p. C KN č. 104/1, 104/2, stavba s.č. 144 na p.č. 104/1)	
	Iné údaje	
	Zmluva o zrušení vecného bremena V 576/22, -108/22	
	Poznámky	K nehnutel'nosti
	Začatie výkonu záložného práva veriteľ'a Slovenská sporiteľ'ňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00 151 653, zavkladované pod V 150/22, formou predaja na dobrovoľnej dražbe k nehnuteľnostiam - C KN parcely číslo 104/1, 104/2, stavba - rodinný dom súpisné číslo 144 na parcele registra C KN číslo 104/1 v celosti, podľa P 1022/23, -944/23	-

**Správca**

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

**Nájomca**

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

**Iná oprávnená osoba**

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

**ČASŤ C: ĽARCHY**

nehnutel'nosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľ'ňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653, podľa V 150/22 zo dňa 28.1.2022 na nehn. registra C KN parc. č. 104/1, 104/2, stavba - rodinný dom s.č. 144 na parc. reg. C KN č. 104/1 v celosti - 64/22

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

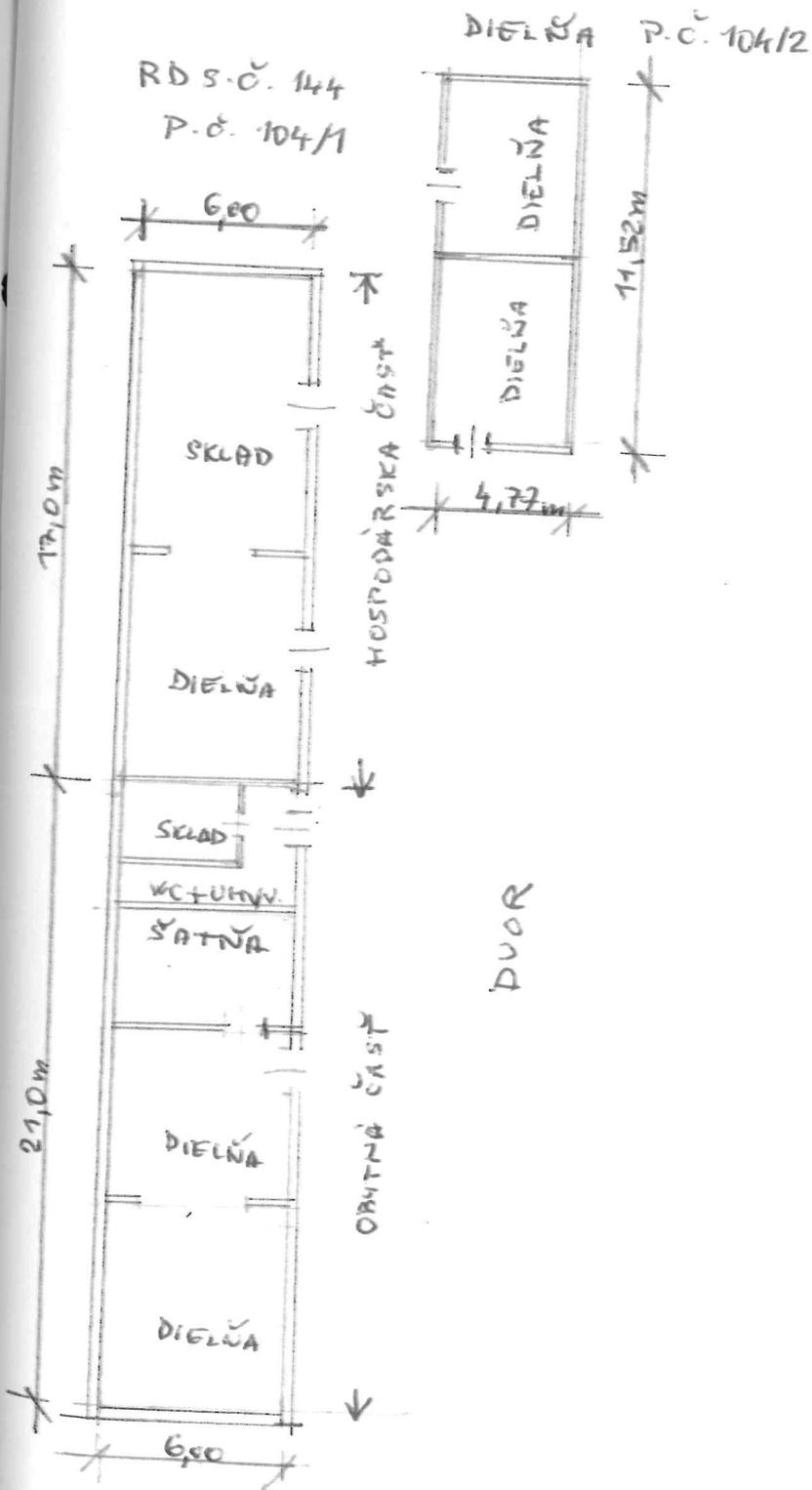


## Čestné prehlásenie

Dolu podpísaný Roman Bulla (nar.07.03.1968), bytom Šúdolská ulica č.61, Nitra ako spoluvlastník nehnuteľnosti zapísanej v LV č.6830 nachádzajúcej sa v kat.území Mlynárce mesta Nitra, týmto čestne prehlasujem, na základe informácií od vlastníkov susedných nehnuteľností, že stavba rodinného domu s.č.144 (Dubíkova ulica č.o.37) nachádzajúca sa na pozemkovej parcele č.104/1 začala byť užívaná cca.v roku 1930.  
Stavba dielne na pozemkovej parcele č.104/2 začala byť užívaná v roku 2011.

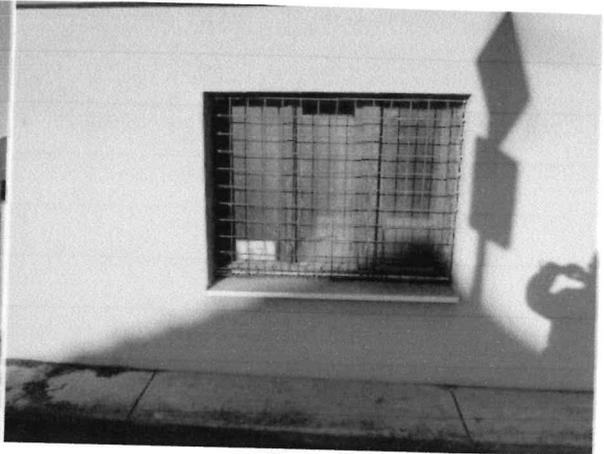
V Nitre, dňa 22.marca 2021

# SITUACIA





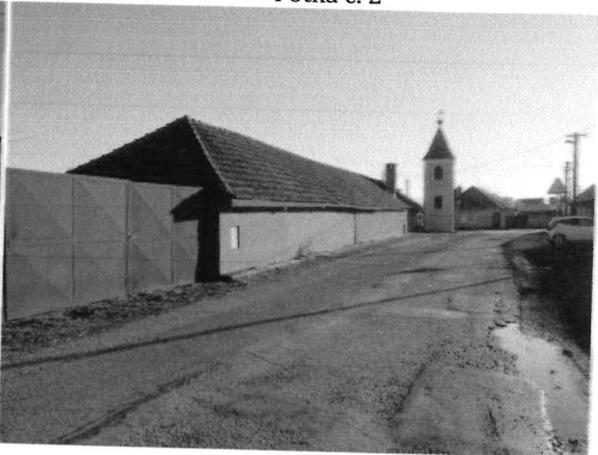
Fotka č. 1



Fotka č. 2



Fotka č. 3



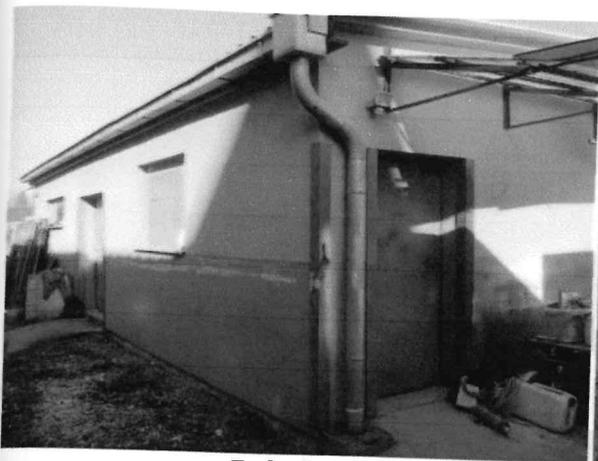
Fotka č. 4



Fotka č. 5



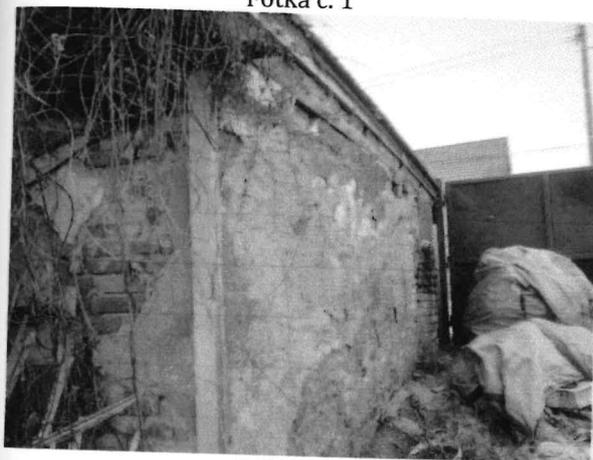
Fotka č. 6



Fotka č. 1



Fotka č. 2



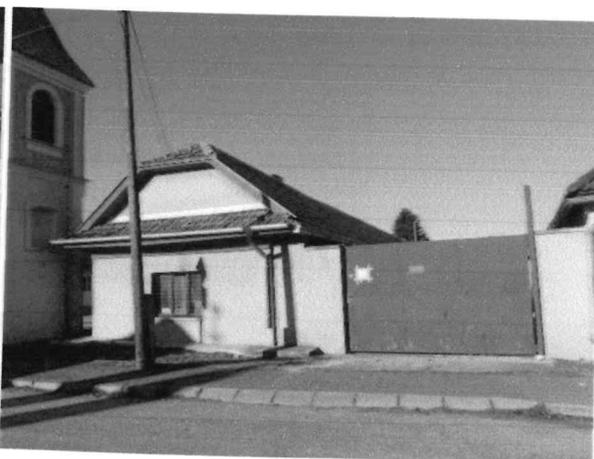
Fotka č. 3



Fotka č. 4



Fotka č. 5



Fotka č. 6

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a Odhad nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910840.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 6/2024.

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

Podpis znalca



