

Znalec: **Ing. Juraj SEDLÁČEK**
Záhradná 8, 911 05 Trenčín,
tel.č.: 0903 404097
e-mail: rina.trencin@gmail.com
Znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie 37 03 00 Vodohospodárske stavby
 odvetvie 37 08 00 Projektovanie v stavebníctve
 odvetvie 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností

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

Číslo spisu/objednávky : Objednávka zn. HP058/25/10A zo dňa 24.07.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

č.207/2025

Vo veci:

určenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.910 a hospodárskej budovy bez s.č.na parc.č.263/3, LV č.1990, k.ú. Veľké Bielice s príslušenstvom a pozemkov parc.č.263/2, 263/3 a 264 LV č. 1990, k.ú. Veľké Bielice, za účelom dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z.

Počet strán (z toho príloh) : 37(10)

Počet vyhotovení : 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Určenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.910 a hospodárskej budovy bez s.č.na parc.č.263/3, LV č.1990, k.ú. Veľké Bielice s príslušenstvom a pozemkov parc.č.263/2, 263/3 a 264 LV č. 1990, k.ú. Veľké Bielice, za účelom dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z., podľa Vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba podľa zákona 527/2002 Z.z.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 11.09.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 21.08.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka zn. HP058/25/10A zo dňa 24.07.2025 - kópia

- Výzva na umožnenie vykonania obhliadky zn.HP058/25/15A, zo dňa 24.07.2025 - kópia

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1990, k.ú. Veľké Bielice, zo dňa 19.08.2025 - kópia z katasterportálu

- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 19.08.2025 - kópia z katasterportálu

- Rozhodnutie o určení súpisného čísla č.: ÚRaV/2010/184/1674 zo dňa 15.01.2010 - kópia

- Projektová dokumentácia stavby: "Veľké Bielice - novostavba rodinného domu" (Ing.arch. Radoslav GREČMAR, 04.2008) - kópia

- Zameranie nehnuteľnosti

- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov**Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určené lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. 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 v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Porovnávacía a kombinovaná metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2025.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č.1990 - kópia z katasterportálu

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.263/2 - Záhrada o výmere 505 m²

parc.č.263/35 - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 25 m²

parc.č.264 - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 210 m²

Stavby

Rodinný dom s.č.910 na parcele 264

Hospodárska budova bez s.č na parcele 263/3

B. Vlastníci:

1 ŠKORŇA Martin r. ŠKORŇA, Mgr., a Denisa ŠKORŇOVÁ r. BEZÁKOVÁ, Mgr., Športovcov 910/24, Partizánske - Veľké Bielice, PSČ 958 04, SR

Dát. nar. 30.06.1970 Dát. nar. 05.10.1969

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámky:

Upovedomenie 109EX 440/22 o zriadení exekučného záložného práva k nehn. parc. CKN č. 263/2, parc. CKN č. 263/3-stavba bez s.č. (hosp.stavba), parc. CKN č. 264-s.č.910 (rod.dom) vo veci oprávneného: Ing. Pavel Derkay, Pernecká 3494/35, Bratislava (25.6.1962), súdny exekútor JUDr. Jozef Matejov P 138/2022-261/22

Upovedomenie 109EX 351/23 o zriadení exekučného záložného práva k nehn. parc. CKN č. 263/2, parc. CKN č. 263/3-stavba bez s.č. (hosp.stavba), parc. CKN č. 264-s.č.910 (rod.dom) vo veci oprávneného: Ing. Antónia Borovková (20.9.1959), súdny exekútor JUDr. Jozef Matejov P 142/2023-240/23

Upovedomenie 109EX 219/25 o zriadení exekučného záložného práva k nehn. parc. CKN č. 263/2, parc. CKN č. 263/3-stavba bez s.č. (hosp.stavba), parc. CKN č. 264-s.č.910 (rod.dom) vo veci oprávneného: MVDr. Ivan Ondriaš, nar. 13.06.1961, Víťazná 802/18, 958 04 Partizánske, zast.: JUDr. Zuzana Herichová, R.Jašíka 158/8, 958 01 Partizánske (zaslal súdny exekútor JUDr. Jozef Matejov , Exek. úrad Partizánske) - P 42/2025 -99/25

Upovedomenie 109EX 72/23 o zriadení exekučného záložného práva k nehn. parc. CKN č. 263/2, parc. CKN č. 263/3-stavba bez s.č. (hosp.stavba), parc. CKN č. 264-s.č.910 (rod.dom) vo veci oprávneného: Ing. Pavel Derkay (25.3.1962), súdny exekútor JUDr. Jozef Matejov P 45/2025-105/25

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby (zn. HP058/25/08A) k nehnuteľnostiam: stavba- rodinný dom súpisné číslo 910 postavený na parc. CKN č. 264, stavba - hospodárska stavba bez súpisného čísla postavená na parc. CKN č. 263/3 a parc. CKN č. 263/2, parc. CKN č. 263/3, parc. CKN č. 264 , na zabezpečenie pohľadávky zo záložnej zmluvy V 1125/16 v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, zastúpená spoločnosťou HeyPay s.r.o., IČO: 44842 414 , so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava - Staré Mesto. P 53/25- 114/25

C. Ťarchy:

Pod V 1125/16, 08.07.2016 sa zriaďuje záložné právo k nehnuteľnostiam: parc. CKN č. 263/2, parc. CKN č. 263/3, parc. CKN č. 264 a stavby- hospodárska stavba bez s.č. postavená na parc. CKN č. 263/3 a rod.dom s.č. 910 postavený na parc. CKN č. 264, podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.: 001/255645/16-001/000, v prospech VÚB, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, Ičo: 31 320 155 -pol.vz. 309/16

Pod V 1301/2021 vzniká záložné právo zriadené Záložnou zmluvou k nehn. parc. CKN č. 263/2, parc. CKN č. 263/3- stavba bez s.č. (hospodárska stavba), parc. CKN č. 264- s.č.910 (rod.dom) v prospech: Ing.Miroslav Seidl r.Seidl (1.6.1972), ul.Jilemnického 1714/58, 958 03 Partizánske- 172/21

Exekučný príkaz 109EX 440/22 na zriadenie exekučného záložného práva k nehn. parc. CKN č. 263/2, parc. CKN č. 263/3-stavba bez s.č. (hosp.stavba), parc. CKN č. 264-s.č.910 (rod.dom) vo veci oprávneného: Ing. Pavel Derkay, Pernecká 3494/35, Bratislava (25.6.1962), súdny exekútor JUDr. Jozef Matejov Z 2151/2022-279/22

Exekučný príkaz 109EX 351/23 na zriadenie exekučného záložného práva k nehn. parc. CKN č. 263/2, parc. CKN č. 263/3-stavba bez s.č. (hosp.stavba), parc. CKN č. 264-s.č.910 (rod.dom) vo veci oprávneného: Ing. Antónia Borovková (20.9.1959), súdny exekútor JUDr. Jozef Matejov Z 1699/2023-241/23

Exekučný príkaz 109EX 219/25 na zriadenie exekučného záložného práva k nehn. parc. CKN č. 263/2, parc. CKN č. 263/3-stavba bez s.č. (hosp.stavba), parc. CKN č. 264-s.č.910 (rod.dom) vo veci oprávneného: MVDr. Ivan Ondriaš, nar. 13.06.1961, Víťazná 802/18, 958 04 Partizánske, zast.: JUDr. Zuzana Herichová, R.Jašíka 158/8, 958 01 Partizánske (zaslal súdny exekútor JUDr. Jozef Matejov , Exek. úrad Partizánske) - Z 987/2025- 100/25

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním, vykonaná dňa 21.08.2025, za účasti spoluvlastníka nehnuteľnosti Mgr. Martina ŠKORŇU.
Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom počas obhliadky dňa 21.08.2025.

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi bola predložená čiastková Projektová dokumentácia stavby: "Veľké Bielice - novostavba rodinného domu" (Ing.arch. Radoslav GREČMAR, 04.2008) - pôdorys, rez, situácia. Predložená dokumentácia bola porovnaná so skutočným stavom. Neboli zistené žiadne významnejšie rozdiely medzi predloženou dokumentáciou a skutočnosťou zistenou pri miestnej obhliadke. Skutočne zamerané rozmery objektu rodinného domu s.č.910 sú zachytené v grafických prílohách znaleckého posudku
Doklady o veku stavby sa nezachovali. Vek stavby je určený na základe údajov z Rozhodnutia o určení súpisného čísla č.: ÚRaV/2010/184/1674 zo dňa 15.01.2010.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené žiadne významné rozdiely medzi právnym stavom v katastri nehnuteľností a stavom zisteným pri obhliadke exteriéru nehnuteľnosti.

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

- Rodinný dom s.č.910
- Drobné stavby
 - Hospodárska budova na p.č.263/3
- Oplotenie
- Studňa
- Vonkajšie úpravy
 - Vodovodná prípojka
 - Vodomerná šachta
 - Domáca vodáreň
 - Kanalizačná prípojka
 - Plynová prípojka
 - Prípojka NN
 - Spevnené plochy
 - Prestrešenie terasy

- Pozemky
- parc.č.263/2
- parc.č.263/3
- parc.č.264

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

Nie sú

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

V zmysle Územného plánu mesta Partizánske dostupného na internete, sú ohodnocované nehnuteľnosti zrealizované na pozemkoch, ktoré sú súčasťou plôch s funkčným využitím "bývanie v rodinných domoch".

Územný plán mesta Partizánske je dostupný na internetovej stránke:

<https://www.partizanske.sk/uzemny-plan-mesta-partizanske.phtml?id3=116689>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.910

POPIS STAVBY

Rodinný dom s.č.910 sa nachádza západne od centra okresného mesta Partizánske, v časti Veľké Bielice, pri miestnej komunikácii Športovcov. Vzdialenosť do centra mesta je cca 2000 m.

Rodinný dom je zrealizovaný ako nepodpivničený objekt s jedným nadzemným podlažím.

Na prízemí sa nachádza závetrie, zádverie, chodba, WC, technická miestnosť, kuchyňa, jedáleň, obývacia izba, komora, kúpeľňa, šatník, pracovňa a dve obytné miestnosti. Z obývacej izby je prístup na krytú terasu.

Po stavebno konštrukčnej stránke je dom je zrealizovaný s betónovými pásovými základmi, murovanými nosnými múrmi hr. 450 mm a murovanými priečkami. Strop je železobetónový monolitický s rovným podhl'adom. Strecha je čiastočne plochá, zateplená, pokrytá krytinou z PVC fólie a čiastočne pultový s dreveným krovom a plechovou krytinou. Klampiarske konštrukcie strechy sú zrealizované s pozinkovaného plechu.

Úprava fasády je čiastočne vápennou stierkou a čiastočne keramickým obkladom.

Vnútorne úpravy povrchov stien sú tvorené hladkými vápennými omietkami, na stropoch je umiestnený sadrokartónový podhl'ad. V kúpeľni, vo WC, technickej miestnosti a v kuchyni okolo kuchynskej linky sú zrealizované keramické obklady.

Podlahy na obytných miestnosti sú drevené parkety, resp. lamino podlahová krytina, v ostatných miestnostiach prevažne keramické dlažby.

Okná a sú drevené EURO s izolačným trojsklom a vnútornými žalúziami. Vnútorne dvere sú drevené s výplňou osadené v drevených obložkových zárubniach, vstupné dvere sú drevené EURO. Garážové vráta sú hliníkové segmentové s elektrickým ovládaním.

Vykurovanie je teplovodné radiátorové s plechovými vykurovacími telesami. Ako zdroj tepla je použitý plynový kotol umiestnený v technickej miestnosti. Ako alternatívny zdroj tepla sa v obývacej izbe nachádza krb s vykurovacou vložkou. TUV je pripravovaná v zásobníkovom ohrievači TUV nachádzajúcom sa v technickej miestnosti. Na streche sú umiestnené nefunkčné panely solárneho ohrevu vody.

Kuchynská linka má dĺžku cca 7,0 m. Nachádza sa v nej plynová varná doska, elektrická rúra, mikrovlnná rúra, digestor, keramický drez, chladnička s mrazničkou a umývačka riadu.

V kúpeľni je umiestnená obmurovaná plastová vaňa, dve keramické umývadlá, sprchovací kút a záchodová misa Kombi.

Vo WC sa nachádza záchodová misa Kombi a keramické umývatko.

Na podlaží je zrealizovaná svetelná a motorická elektroinštalácia, rozvody vody, TUV, zemného plynu, kanalizácie a dátové rozvody. Nachádzajú sa tu aj 2 ks vstavaných skriň.

Rodinný dom je vybavený bleskozvodom

Dom je pripojený na verejné rozvody vody, kanalizácie, zemného plynu, elektrickej energie a dátové rozvody.

Technický stav objektu je veľmi dobrý, na dome je pravidelne vykonávaná základná údržba.

Vzhľadom na konštrukčné prevedenie a technický stav je celková životnosť stanovená na 100 rokov. Opatrenie objektu je uvažované lineárne.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 7 Domy rodinné dvojbytové

KS: 112 1 Dvojbytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2010	$(6,81+6,45)*19,04-6,81*2,34-4,12*5,44$	214,12	$120/214,12=0,560$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.5 pultové (so sklonom nad 10 stupňov)	400
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	110
15	Obklady fasád	
	15.1.e obklady keramické, obklady drevom nad 2/3	230

17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.1 jednoduché alebo zdvojené hliníkové, drevohliníkové, ocel'ohliníkové	690
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
29	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	8370

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)	320
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (7 bm)	385
37	Vnútorne vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	

	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (4 ks)	80
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280
44	Vstavané skrine	
	44.1 (2 ks)	70
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	2675

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(8370 + 2675 * 0,560) / 30,1260$	327,56

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2010	15	85	100	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$327,56 \text{ €/m}^2 * 214,12 \text{ m}^2 * 3,975 * 1,00$	278 795,16
Technická hodnota	$85,00\% \text{ z } 278 795,16$	236 975,89

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Hospodárska budova na p.č.263/3

POPIS STAVBY

Hospodárska budova bez súpisného čísla sa nachádza v záhrade za rodinným domom na pozemku parc.č.263/3

Budova je zrealizovaná ako nepodpivničený objekt s jedným nadzemným podlažím.

V budove sa nachádzajú dva skladové priestory.

Po stavebno konštrukčnej stránke je objekt zrealizovaný s betónovými pásovými základmi, murovanými nosnými múrmi hr. 300 mm a murovanými priečkami. Strecha je pultová s dreveným krovom a plechovou krytinou. Klampiarske konštrukcie strechy sú zrealizované s pozinkovaného plechu.

Úprava fasády je keramickým obkladom.

Vnútorne úpravy povrchov stien sú z prevažujúcej časti tvorené dreveným obkladom.

Podlaha je prevažne z keramickej dlažby.

Okná a dvere sú drevené.

V objekte je zrealizovaná svetelná a motorická elektroinštalácia.

V zadnej časti je umiestnená narážaná studňa s elektrickým aj ručným čerpadlom a domácou vodárňou

Technický stav objektu je veľmi dobrý, na hospodárskej budove je pravidelne vykonávaná základná údržba.

Vzhľadom na konštrukčné prevedenie a technický stav je celková životnosť stanovená na 80 rokov. Opatrenie objektu je uvažované lineárne.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2010	4,08*6,27	25,58	18/25,58=0,704

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klampiarske konštrukcie	

	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.1 vápenná, štuková omietka	250
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	5355

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5355 + 0 * 0,704) / 30,1260$	177,75

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2010	15	65	80	18,75	81,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$177,75 \text{ €/m}^2 * 25,58 \text{ m}^2 * 3,975 * 1,00$	18 073,71
Technická hodnota	$81,25\% \text{ z } 18 073,71$	14 684,89

2.2.2 Oplotenie

Oplotenie celkovej dĺžky 33bm oddeľuje pozemok od pril'ahlej miestnej komunikácie Športovcov. Je zrealizované prevažne s drevenou výplňou medzi stĺpikmi z betónových plotových tvárnic. Základy sú betónové. V plote sa nachádzajú jedny drevené plotové vráta a dvojce drevené plotové vrátka. Celková životnosť je stanovená na 50 rokov. Opotrebenie je uvažované lineárne.

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	26,50m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	26,50m ²	425	14,11 €/m
4.	Plotové vráta:			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	c) drevené stolárske	2 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: 33,0-4,5-2*1,0 = 26,50 m

Pohľadová plocha výplne: 26,5*1,0 = 26,50 m²

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

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 [%]
Oploenie	2010	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(26,50m * 23,24 €/m + 26,50m^2 * 14,11 €/m^2 + 1ks * 172,11 €/ks + 2ks * 55,27 €/ks) * 3,975 * 1,00$	5 057,89
Technická hodnota	70,00 % z 5 057,89 €	3 540,52

2.2.3 Studňa

Narážaná studňa umiestnená v hospodárskej budove na p.č.263/3 slúži ako zdroj úžitkovej vody na poliebanie.

Studňa je vystrojená ručným čerpadlom a je pripojená na domácu vodáreň.

Celková životnosť je stanovená na 60 rokov. Opatrebenie je uvažované lineárne.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: narážaná
Hĺbka: 6 m
Priemer: 25 mm
Počet ručných čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Rozpočtový ukazovateľ: 59,58 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	2010	15	45	60	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(59,58 \text{ €/m} * 6\text{m} + 71,03 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 3,975 * 1,00$	1 703,33
Technická hodnota	$75,00 \% \text{ z } 1\,703,33 \text{ €}$	1 277,50

2.2.4 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka slúži na pripojenie objektu rodinného domu na verejný rozvod vody uložený v príľahlej miestnej komunikácii Športovcov. Prípojka je z materiálu PE DN 25 s dĺžkou cca 13,0 m. Celková životnosť je stanovená na 50 rokov. Opotrebenie je uvažované lineárne.

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 navráťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 13,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
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 [%]
Vodovodná prípojka	2010	15	45	60	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,975 * 1,00$	2 144,00
Technická hodnota	$75,00 \% \text{ z } 2\,144,00 \text{ €}$	1 608,00

2.2.5 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta je zrealizovaná ako plastová, kruhová s poklopom. Šachta je vystrojená typovou vodomernou zostavou. Celková životnosť je stanovená na 50 rokov. Opotrebenie je uvažované lineárne.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,14 \cdot 0,4 \cdot 0,4 \cdot 1,2 = 0,6 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
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 [%]
Vodomerná šachta	2010	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$0,6 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,975 \cdot 1,00$	606,43
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 606,43 \text{ €}$	424,50

2.2.6 Domáca vodáreň

Domáca vodáreň je umiestnená v hospodárskej budove na parc.č.263/3. Slúži na zabezpečenie rovnomerných tlakových pomerov v prívode vody na polievanie.

Celková životnosť je stanovená na 25 rokov. Opotrebenie je uvažované lineárne.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
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 [%]
Domáca vodáreň	2010	15	10	25	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 K_s * 220,74 \text{ €/Ks} * 3,975 * 1,00$	877,44
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 877,44 \text{ €}$	350,98

2.2.7 Kanalizačná prípojka

Prípojka kanalizácie slúži na pripojenie objektu rodinného domu na verejné rozvody splaškovej kanalizácie uložené v príľahlej miestnej komunikácii Športovcov. Prípojka je z materiálu PVC DN 150 s celkovou dĺžkou cca 15,0 bm.

Celková životnosť je stanovená na 50 rokov. Opotrebenie je uvažované lineárne.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 15,0 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
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 [%]
Kanalizačná prípojka	2010	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,975 * 1,00$	1 692,16
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 1 692,16 \text{ €}$	1 184,51

2.2.8 Plynová prípojka

Plynová prípojka slúži na pripojenie objektu rodinného domu na verejné STL rozvody zemného plynu uložené v príľahlej miestnej komunikácii Športovcov. Prípojka je z materiálu PVC DN 25 s celkovou dĺžkou cca 6,0 bm. Celková životnosť je stanovená na 50 rokov. Opatrenie je uvažované lineárne.

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: 6,0 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 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	2010	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,975 * 1,00$	336,52
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 336,52 \text{ €}$	235,56

2.2.9 Prípojka NN

Zemná káblková prípojka NN slúži na pripojenie objektu rodinného domu na verejné rozvody elektrickej energie uložené v príľahlej miestnej komunikácii Športovcov. Celková životnosť je stanovená na 50 rokov. Opatrenie je uvažované lineárne.

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.k) káblková prípojka zemná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 €/bm
 Počet merných jednotiek: 18,0 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 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 NN	2010	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 3,975 * 1,00$	1 139,79
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 1\,139,79 \text{ €}$	797,85

2.2.10 Spevnené plochy

Spevnené plochy s povrchom zo zámkovej dlažby sú zrealizované v priestore pred vjazdom do garáže a okolo rodinného domu.

Celková životnosť je stanovená na 50 rokov. Opotrebenie je uvažované lineárne.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $13,5*1,10+8,40*3,50 = 44,25 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 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	2010	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$44,25 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,975 * 1,00$	2 569,81
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 2\,569,81 \text{ €}$	1 798,87

2.2.11 Prekrytie terasy

Prekrytie terasy prístupnej z obývacej izby rodinného domu je zrealizované ako drevená stĺpiková konštrukcia s pultovou strechou pokrytou krytinou z polykarbonátu LEXAN. Podlaha je drevená. Vzhľadom na konštrukčnú a cenovú podobnosť je prestrešenie ohodnocované ako altánok
Celková životnosť je stanovená na 40 rokov. Opatrenie je uvažované lineárne.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3,94 \cdot 5,22 = 20,57 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
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 [%]
Prekrytie terasy	2010	15	25	40	37,50	62,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20,57 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,975 \cdot 1,00$	8 468,48
Technická hodnota	$62,50 \% \text{ z } 8\,468,48 \text{ €}$	5 292,80

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.910	278 795,16	236 975,89
Hospodárska budova na p.č.263/3	18 073,71	14 684,89
Oplotenie	5 057,89	3 540,52
Studňa	1 703,33	1 277,50
Vodovodná prípojka	2 144,00	1 608,00
Vodomerná šachta	606,43	424,50
Domáca vodáreň	877,44	350,98
Kanalizačná prípojka	1 692,16	1 184,51
Plynová prípojka	336,52	235,56
Prípojka NN	1 139,79	797,85
Spevnené plochy	2 569,81	1 798,87
Prekrytie terasy	8 468,48	5 292,80
Celkom:	321 464,72	268 171,87

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

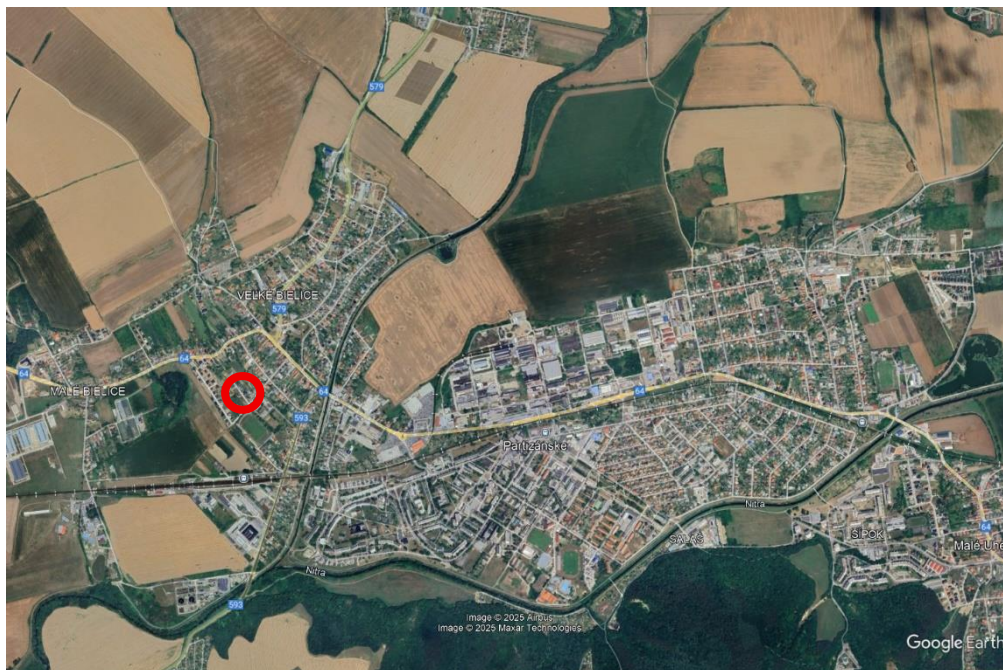
Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom s.č.910 sa nachádza západne od centra okresného mesta Partizánske, v časti Veľké Bielice, pri miestnej komunikácii Športovcov. Vzdialenosť do centra mesta je cca 2000 m.

Rodinný dom je zrealizovaný ako nepodpivničený objekt s jedným nadzemným podlažím.

V tesnej blízkosti (do 5 min. pešo) sa nachádza základná škola a zastávka MHD, v širšom okolí (do 15 min. pešo) sa nachádza materská škola, supermarkety Kaufland a Lidl, ako aj železničná a autobusová stanica. Vo vzdialenosti cca 1000 m sa nachádzajú objekty Kúpeľov Malé Bielice.

Rodinný dom sa nachádza pri jednej z vedľajších miestnych komunikácií. V tejto miestnej komunikácii sú uložené verejné rozvody vody, kanalizácie, zemného plynu, NN a dátové rozvody.



Dom sa nachádza na rovinatom pozemku približne obdĺžnikového tvaru.

Prístup k domu z príľahlej miestnej komunikácie Športovcov je priamym vjazdom na pozemok. Pozemok pod touto miestnou komunikáciou je vo vlastníctve dvoch právnických osôb. Prístup ja používanie komunikácie je zabezpečené vecným bremenom - právom prechodu a prejazdu zapísanom na LV č.1320.

Miera evidovanej nezamestnanosti sa v meste Partizánske dlhodobo pohybuje pod 5,0%.

Orientácia okien obytných miestností je na severovýchod a juhovýchod.

Vzhľadom na skutočnosť, že rodinný dom sa pre svoju polohu nachádza v oblasti so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie na hodnotu 0,45.

Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je svojím riešením určená na výhradne na bývanie

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Vzhľadom na technický stav a spôsob užívania nehnuteľnosti, neboli zistené žiadne riziká spojené s jej využívaním.

V zmysle údajov z listu vlastníctva č.1990 je na ohodnocovaný rodinný dom začatý výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Táto skutočnosť sa podstatne negatívne premieta do všeobecnej hodnoty ohodnocovaného objektu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,450	30	13,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,350	8	10,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,900	6	5,40
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,350	10	13,50
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 malá hustota obyvateľstva	I.	1,350	6	8,10
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
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, telefón, spoločná anténa	II.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,900	7	6,30
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,900	10	9,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	0,900	8	7,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,350	9	12,15
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,450	8	3,60

17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	IV.	0,248	4	0,99
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	Názor znalca	III.	0,450	20	9,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	143,96

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 143,96 / 180$	0,8
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 268\,171,87 \text{ €} * 0,800$	214 537,50 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemok****POPIS**

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza západne od centra okresného mesta Partizánske, v časti Veľké Bielice, pri miestnej komunikácii Športovcov. Vzdialenosť do centra mesta je cca 2000 m.

V tesnej blízkosti (do 5 min. pešo) sa nachádza základná škola a zastávka MHD, v širšom okolí (do 15 min. pešo) sa nachádza materská škola, supermarkety Kaufland a Lidl, ako aj autobusová stanica.

Jedná sa o rovinný pozemok obdĺžnikového tvaru. V príľahlej miestnej komunikácii Športovcov sú umiestnené verejné rozvody vody, kanalizácie, zemného plynu, NN a dátové rozvody.

Prístup k pozemku z príľahlej miestnej komunikácie Športovcov je priamym vjazdom na pozemok. Pozemok pod touto miestnou komunikáciou je vo vlastníctve dvoch právnických osôb. Prístup a používanie komunikácie je zabezpečené vecným bremenom - právom prechodu a prejazdu zapísanom na LV č.1320.

Skutočnosť, že sa pozemok nachádza v oblasti so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, ktorá je spôsobená tichým vidieckym prostredím a pomerne dobrou dopravnou dostupnosťou centra mesta Partizánske, je zohľadnená v použitom koeficiente povyšujúcich faktorov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
263/2	záhrada	505,00	1/1	505,00
263/3	zastavaná plocha a nádvorie	25,00	1/1	25,00
264	zastavaná plocha a nádvorie	210,00	1/1	210,00
Spolu výmera				740,00

Obec:

Partizánske

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05

	- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
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 zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	6,1425
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 6,1425$	61,18 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 263/2	$505,00 \text{ m}^2 * 61,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	30 895,90
parcelsa č. 263/3	$25,00 \text{ m}^2 * 61,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 529,50
parcelsa č. 264	$210,00 \text{ m}^2 * 61,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	12 847,80
Spolu		45 273,20

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č.910		0,00	214,12	1
Hospodárska budova na p.č.263/3		0,00	25,58	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemok	263/2	505,00
Pozemok	263/3	25,00
Pozemok	264	210,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Určenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.910 a hospodárskej budovy bez s.č.na parc.č.263/3, LV č.1990, k.ú. Veľké Bielice s príslušenstvom a pozemkov parc.č.263/2, 263/3 a 264 LV č. 1990, k.ú. Veľké Bielice, za účelom dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z., podľa Vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.910	189 580,72
Hospodárska budova na p.č.263/3	11 747,91
Oplotenie	2 832,42
Studňa	1 022,00
Vodovodná prípojka	1 286,40
Vodomerná šachta	339,60
Domáca vodáreň	280,78
Kanalizačná prípojka	947,61
Plynová prípojka	188,45
Prípojka NN	638,28
Spevnené plochy	1 439,10
Prekrytie terasy	4 234,24
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 263/2 (505 m ²)	30 895,90
Pozemok - parc. č. 263/3 (25 m ²)	1 529,50
Pozemok - parc. č. 264 (210 m ²)	12 847,80
Všeobecná hodnota celkom	259 810,70
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	260 000,00

MIMORIADNE RIZIKÁ

V zmysle údajov z listu vlastníctva č.1990 je na ohodnocovanú nehnuteľnosť začatý výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Táto skutočnosť sa podstatne negatívne premieta do všeobecnej hodnoty ohodnocovaného objektu.

V Trenčíne, dňa 11.09.2025

Ing. Juraj Sedláček

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zn. HP058/25/10A zo dňa 24.07.2025
2. Výzva na umožnenie vykonania obhliadky zn. HP058/25/15A, zo dňa 24.07.2025
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1990, k.ú. Veľké Bielice, zo dňa 19.08.2025
4. Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 19.08.2025
5. Rozhodnutie o určení súpisného čísla č.: ÚRaV/2010/184/1674 zo dňa 15.01.2010
6. Rodinný dom s.č.910 - Situácia
7. Rodinný dom s.č.910 - Schematický pôdorys I.NP
8. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, v odvetviach Vodohospodárske stavby, Projektovanie v stavebníctve a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913057

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 207/2025

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

Ing. Juraj SEDLÁČEK