

**Znalec:** Ing.Lubomír Rajnoha, E.M.Šoltésovej č.40, 953 01 Zlaté Moravce  
**Evidenčné číslo:** 912898  
číslo telefónu, mobil:0903427691  
znalec.rajnoha@gmail.com

**Zadávateľ:** Hey Pay spol s r.o., Mostová č.2, 811 02 Bratislava.

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka, zo dňa 15.10.2020 pod zn.č.HPO79/20/10.

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 163/2020

**Vo veci :** Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stavby rod.domu s.č.187 na parc.KN č.73/5 s príslušenstvom a pozemkami nachádzajúcich sa na parcelách KN č.73/5, 73/6 a 73/7 v k.ú.Pusté Sady, obec Pusté Sady k účelu výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

**Počet strán** (z toho príloh): 61(30)

**Počet vyhotovení:** 3 x objednávateľ  
1 x znalec

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1.Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby rod.domu s.č.187 na parc.KN č.73/5 s príslušenstvom a pozemkami nachádzajúcich sa na parcelách KN č.73/5, 73/6 a 73/7 v k.ú.Pusté Sady, obec Pusté Sady, okres Galanta.

**2.Účel znaleckého posudku:** zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

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

Obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 6.11.2020.

**4. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 6.11.2020.

**5.Podklady na vypracovanie posudku:**

**a/ podklady dodané zadávateľom :**

Objednávka dražobnej spoločnosti Hay Pay s.r.o. o vypracovanie zn.posudku zo dňa 15.10.2020 pod zn.č.HPO79/20/08A.

Znalecký posudok č.65/2018 vyhotovený Ing.Františkom Orságom zo dňa 04.04.2018.

Doplnenie č.1 ZP č.65/2018 zo dňa 14.05.2018 vyhotovený Ing.Františkom Orságom.

Projektová dokumentácia nebola predložená.

**b/ - podklady získané znalcom:**

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.72, k.ú Pusté Sady, vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 04.11.2020.

Informatívna kópia z mapy, vyhotovená cez katastrálny portál zo dňa 4 novembra 2020.

**6.Použitý právne predpisy a literatúra:**

- Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007 Z.z.,v znení vyhlášky MS SR č.605/2008 Z.z.,v znení vyhlášky MS SR č.47/2009,v znení vyhlášky MS SR č.254/

2010 Z.z. a v znení vyhlášky MS SR č.213/2017 Z.z s účinnosťou od 1.9.2017.

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

- Zákon č.93/2006 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška MS SR č.500/2005 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška MS SR č.534/2008 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška MS SR č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb,Žilinská univerzita - Ústav súdneho inžinierstva v Žiline (2001).

VYHLÁŠKA č.218 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 9.júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z.o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.

VYHLÁŠKA č.228 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 20.júla 2018 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

**7. Definícia posudzovaných veličín a použitých postupov:**

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb Žilinská univerzita - Ústav súdneho inžinierstva v Žiline (2001).

### 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 pohnutkou. 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 3. štvrťrok 2020.

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

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

##### Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Vzhľadom na skutočnosť, že hodnotené nehnuteľnosti neboli sprístupnené, ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané v zmysle § 12 ods.3 zákona č.527/2002 o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov ("ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii"). Z dôvodu neumožnenia vykonania obhliadky nie je možné určiť presné technické ani dispozičné riešenie ohodnocovaných nehnuteľností, rovnako ani ich užívaciú schopnosť.

#### **Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:**

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

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávací metóda, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

Používam metódu polohovej diferenciacie, ktorá je jednou z metód stanovených k zisteniu všeobecnej hodnoty v prílohe č.3 vyhlášky č.492/2004 Z.z.

Posudok je spracovaný podľa „Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vypracovanou Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3.štvrtrok 2020 t.j. 2,638, najbližšie dostupný koeficient k 4. kvartálu roka 2020.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

$k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

#### **Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:**

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávací metóda, ani výnosová hodnota, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností resp. možnosti prenajatia pozemku v danej lokalite a tak je použitá metóda polohovej diferenciacie.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

$VH_{MJ}$  – východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku

$k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciacie

#### **b/ vlastnícke a evidenčné údaje**

Predmetom posúdenia a zistenia všeobecnej hodnoty v posudku sú nehnuteľnosti zapísané na LV č.72-stavba rod.domu so s.č.187 na parc.č.73/5 s prísl a s pozemkami parc.č.73/5, 73/6 a 73/7 nachádzajúce sa v kat. území Pusté Sady, obce Pusté Sady, okres Galanta.

Príslušenstvo k hlavnej stavbe rod.domu tvoria i plot, drobná stavba a vonkajšie úpravy.

Vlastníčka predmetných nehnuteľností je zapísaná na  
LV č.72,  
Koteš Pavol r. Koteš, Rapatská 869, Veľké Zálužie, PSČ 951 35, SK s podielom 1/1

**c/ údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia**

Obhliadka predmetnej nehnuteľnosti bola vykonaná na tvare miesta dňa 6.11.2020, avšak bez možnosti jej zamerania. Vlastník nehnuteľnosť nespřístupnil.

Zameranie nebolo vykonané dňa 6.11.2020.

Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 6.11.2020 iba z exteriéru ulice.

**d/ porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľnosti so skutočným stavom**

Projektová dokumentácia nebola predložená a tak nemohla byť porovnaná so skutočným stavom.

**e/ aktuálne údaje z katastra nehnuteľností a porovnanie so skutočným stavom**

podľa listu vlastníctva č.72 k.ú.Pusté Sady

**A. Majetková podstata:**

Parcely registra "C"

parc.č.73/5 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 243 m<sup>2</sup>

parc.č.73/6 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 453 m<sup>2</sup>

parc.č.73/7 záhrada o výmere 584 m<sup>2</sup>

**Stavby:** rodinný dom s.č.187 na parc.č.73/5

**B. Vlastníci:**

3. Koteš Pavol r.Koteš, Rapatská 869, Veľké Zálužie,PSČ 951 35, SK

Dátum narodenia : 30.04.1988

Spoluvlastnícky podiel

1/1

**C. Ľarchy:**

Por.č.:

Pod V 2703/2018, vklad povolený 13.6.2018, vklad záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa,a.s., ...

00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava - č.z.31/2018

.....

.....

.....

**Iné údaje:**

Geometrický plán č.5-2/2018 -č.z.15/2018

**Poznámka:**

***Bez zápisu.***

Posúdením v právnej dokumentácii znalec zistil že je v súlade so skutkovým stavom podľa zápisu v LV ako i zákresu v KM.

**f/ vymenovanie pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia :**

<b>Stavby</b>
Rodinný dom s.č.187 na parc. KN č.73/5
Drobná stavba na parc.č.73/6
Plot uličný
<b>Vonkajšie úpravy</b>
prípojka vody na parc.č.73/6
vodomerná šachta na parc.č.73/6
kanalizačná prípojka na parc.č.73/6

prípojka plynu na parc.č.73/6
prípojka elektriny na parc.č.73/6
vonkajšie schody na parc.č.73/6
<b>Spolu stavby</b>
<b>Pozemky</b>
zastavaná plocha a nádvoría - parc. č. 73/5 (243 m <sup>2</sup> )
zastavaná plocha a nádvoría - parc. č. 73/6 (453 m <sup>2</sup> )
záhrada - parc. č. 73/7 (584 m <sup>2</sup> )
<b>Spolu pozemky (1 280,00 m<sup>2</sup>)</b>

**g/ vymenovanie pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia :**

Stavby: znalec uvádza nedokončený záhradný objekt na parc.č.7/6 neevidovaný na LV č.72 nie je predmetom hodnotenia.

Pozemky: -

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom s.č.187 na parc. KN č.73/5

##### POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je samostatne stojaca stavba rodinného domu so s.č.187 s prízemie, poschodím i s podkrovím. Stavba je postavená na parc. KN č.73/5.

**Stavebnotechnický popis** je bližšie uvedený v popise jednotlivých podlaží.

Dispozičné riešenie podlaží je nasledovne:

prízemie - 1.N.P

Dispozične pozostáva zo vstupu s prekrytím prístreškom, zádveria, haly- obytného priestoru, izby so šatníkom , terasy prístupnej z kuchyne, chodby, 2 x izby, kúpelne s WC, vstupu na poschodie so schodiskovým priestorom.

poschodie - 2.N.P

Dispozične pozostáva zo vstupu z prízemie so schodiskom, haly, izby , 2 x salónik, kúpelne s WC, schodiskového priestoru na podkrovie, obýpacej izby s kuchyňou a jedálňou, terasy.

podkrovie - 3.N.P

Dispozične pozostáva zo schodiska, chodby, kúpelne s WC, kuchyne, štyroch obytných miestností a z lódzie.

Vybavenie jednotlivých podlaží je napísané na str.4-5 ako i s bodovým zatriedením jednotlivých prvkov a konštrukcií na str.5-7.

Deštrukčné zmeny v poskytnutom ZP nie sú spomenuté. Výpočet je urobený s analytickou metódou.

Vek pôvodnej stavby je spojený s rokom 1927 na základe vydaného potvrdenia z obce Pusté Sady pod č.j.221/2017 zo dňa 30.11.2017. Potvrdenie na rozsiahlu rekonštrukciou RD bolo vydané obcou Pusté Sady zo dňa 13.3.2018. Nehovorí sa tu o nadstavbe poschodia a podkrovia u ktorých sa spája vek dokončenost s rokom 2008.

Výpočet je urobený s analytickou metódou dlhodobej životnosti na 200 a 150 rokov a u schodiska zostala hranica životnosti na 80 tich rokoch.

Vek pôvodnej stavby je potom k roku vyhotovenia ZP 93 rokov 2020-1927=93 rokov. U nadstavieb je to potom 12 rokov. 2020-2008=12 rokov.

Východisková hodnota (Vh) rodinného domu sa vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast. plocha v m<sup>2</sup> sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.1 Metodiky ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k III. kvartálu roka 2020, t.j. 2,638 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

## POPIS PODLAŽÍ

### 1. Nadzemné podlažie

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskyt. ZP.

### 2. Nadzemné podlažie

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskyt. ZP.

### 1. Podkrovie

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskyt. ZP.

## 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	1927	16,68*9,44+7,13*4,50	189,54	
1. NP	2008	3,29*6,04	19,87	
Spolu 1. NP			209,41	120/209,41=0,573
2. NP	1927	16,68*9,44+4,50*4,10	175,91	
2. NP	2008	3,29*6,04	19,87	
Spolu 2. NP			195,78	120/195,78=0,613
1. Podkrovie	1927	1,2*()	0	
1. Podkrovie	2008	1,2*((5,618*3,202+3,202*2,183+3,665*3,277+4,645*3,26+3,781*1,28+3,752*3,157+3,171*3,166+5,011*4,724))	123,036	
Spolu 1. Podkrovie			123,04	120/123,04=0,975

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy</b>	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.1.b murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm	1565
<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 plst'ou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
<b>8</b>	<b>Krovy</b>	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575

<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.3 z hliníkového plechu	25
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>	
	19.3 kovové	300
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.7 keramické dlažby	180
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.1 svetelná, motorická	280
<b>26</b>	<b>Domáci telefón (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	80
<b>27</b>	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	80
<b>28</b>	<b>Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	135
<b>29</b>	<b>Bleskozvod</b>	
	- vyskytujúca sa položka	155
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>	
	31.1 rozvod svetiplynu alebo zemného plynu	35
	<b>Spolu</b>	<b>9295</b>

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>	
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (2 ks)	20



	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (2 ks)	60
<b>39</b>	<b>Záchod</b>	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	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
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	<b>Spolu</b>	<b>1245</b>

## 2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.1.b murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm	1565
<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 plst'ou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
<b>13</b>	<b>Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.3 z hliníkového plechu	25
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>	
	19.3 kovové	300
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.2 svetelná	155
<b>26</b>	<b>Domáci telefón (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	80

<b>27</b>	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	80
<b>28</b>	<b>Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	135
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	<b>Spolu</b>	<b>6535</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 (2 ks)	20
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (8.8 bm)	484
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.6 bidet (1 ks)	40
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (2 ks)	60
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
<b>39</b>	<b>Záchod</b>	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	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
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	<b>Spolu</b>	<b>1804</b>

#### 1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
<b>5</b>	<b>Deľiace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400

<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.3 z hliníkového plechu	25
<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>	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>	
	19.3 kovové	300
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.2 svetelná	155
<b>26</b>	<b>Domáci telefón (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	80
<b>27</b>	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	80
<b>28</b>	<b>Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	135
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>	
	31.1 rozvod svietyplynu alebo zemného plynu	35
	<b>Spolu</b>	<b>5650</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>	
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.6 bidet (1 ks)	40
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (2 ks)	60
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20

<b>39</b>	<b>Záchod</b>	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	<b>Spolu</b>	<b>1010</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU}$  = 2,638  
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(9295 + 1245 * 0,573)/30,1260$	332,22
2. NP	$(6535 + 1804 * 0,613)/30,1260$	253,63
1. Podkrovia	$(5650 + 1010 * 0,975)/30,1260$	220,23

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	4,31	77,50	3,34
2	Zvislé konštrukcie	19,96	77,50	15,47
3	Stropy	11,05	77,50	8,56
4	Zastrešenie bez krytiny	2,58	10,00	0,26
5	Krytina strechy	3,60	10,00	0,36
6	Klampiarske konštrukcie	0,58	10,00	0,06
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,53	10,00	0,45
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,60	10,00	0,26
9	Vnútorne ker. obklady	1,71	10,00	0,17
10	Schody	1,74	10,00	0,17
11	Dvere	6,01	10,00	0,60
12	Vráta	0,00	77,50	0,00
13	Okná	6,01	10,00	0,60
14	Povrchy podláh	4,94	10,00	0,49
15	Vykurovanie	7,83	10,00	0,78
16	Elektroinštalácia	4,41	10,00	0,44
17	Bleskozvod	0,70	10,00	0,07
18	Vnútorný vodovod	2,09	10,00	0,21
19	Vnútorná kanalizácia	0,34	10,00	0,03
20	Vnútorný plynovod	0,40	10,00	0,04
21	Ohrev teplej vody	0,29	10,00	0,03
22	Vybavenie kuchýň	4,53	10,00	0,45
23	Hygienické zariadenia a WC	3,04	10,00	0,30
24	Výťahy	0,00	77,50	0,00
25	Ostatné	6,75	10,00	0,68
	<b>Opotrebenie</b>			<b>33,82%</b>

Technický stav			66,18%
----------------	--	--	--------

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. NP z roku 1927</b>		
Východisková hodnota	332,22 €/m <sup>2</sup> *209,41 m <sup>2</sup> *2,638*0,95	174 349,85
Technická hodnota	66,18% z 174 349,85	115 384,73
<b>2. NP z roku 1927</b>		
Východisková hodnota	253,63 €/m <sup>2</sup> *195,78 m <sup>2</sup> *2,638*0,95	124 442,10
Technická hodnota	66,18% z 124 442,10	82 355,78
<b>1. Podkrovie z roku 1927</b>		
Východisková hodnota	220,23 €/m <sup>2</sup> *123,04 m <sup>2</sup> *2,638*0,95	67 905,83
Technická hodnota	66,18% z 67 905,83	44 940,08

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	174 349,85	115 384,73
2. nadzemné podlažie	124 442,10	82 355,78
1. podkrovné podlažie	67 905,83	44 940,08
<b>Spolu</b>	<b>366 697,78</b>	<b>242 680,59</b>

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Drobná stavba na parc.č.73/6

#### POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je drobná so stavebnotechnickým popisom ako i zatriedením stavebných prvkov uvedených v časti posudok. Podľa uvedeného popisu stavba chátra a je určená na odstránenie. Vek stavby je spojený s rokom 1927 s predpokladanou životnosťou na 120 rokov.

Východisková hodnota (Vh) stavby sa vypočíta, ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast. plocha v m<sup>2</sup> sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.3 Metodiky USI v Žiline.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k III. kvartálu roka 2020, ako najbližšie dostupný koeficient k 4.kvartálu roka 2020 je 2,638 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

#### POPIS PODLAŽÍ

##### 1. Nadzemné podlažie

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskyt. ZP.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

<b>JKSO:</b> 815	Objekty	pozemné	zvláštne
<b>KS1:</b> 127	1 Nebytové	poľnohospodárske	budovy
<b>KS2:</b> 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	1927	6,60*8,80	58,08	18/58,08=0,310
-------	------	-----------	-------	----------------

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>			
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845	0	845,0
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>			
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260	20	1008,0
<b>5</b>	<b>Krov</b>			
	5.3 pultové	545	15	463,3
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>			
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310	10	279,0
<b>8</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie</b>			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	0	100,0
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>			
	9.1 brizolit	480	15	408,0
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>			
	10.3 vápenná hrubá omietka	145	15	123,3
<b>12</b>	<b>Dvere</b>			
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105	50	52,5
<b>13</b>	<b>Okná</b>			
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65	100	0,0
	<b>Spolu</b>	<b>3855</b>		<b>3279,0</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>22</b>	<b>Vráta</b>			
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145	0	145,0
	<b>Spolu</b>	<b>145</b>		<b>145,0</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU}$  = 2,638  
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP poškodeného podlažia	Hodnota nepoškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]	Hodnota poškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(3855 + 145) * 0,310 / 30,1260$	$(3279 + 145) * 0,310 / 30,1260$	129,45	110,33

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1927	93	27	120	77,50	22,50

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	129,45 €/m <sup>2</sup> *58,08 m <sup>2</sup> *2,638*0,95	18 842,00
Východisková hodnota poškodeného podlažia	110,33 €/m <sup>2</sup> *58,08 m <sup>2</sup> *2,638*0,95	16 059,00
Technická hodnota	22,50% z 16 059,00	3 613,28

**Poškodenosť stavby:** ( 18 842,00€ - 16 059,00€) / 18 842,00€ \* 100 % = 14,77%

## 2.2.2 Plot uličný

Predmetom ocenenia je plot uličný podľa popisu uvedeným na str.8 v posk. ZP ako i so zatriedeným do bodového ohodnotenia na str.9. Obe strany tvoria prílohu tohoto ZP. Do plota sú osadené plotové vatka a vráta.

Vek plotu je spojený s rokom 2008. 2020-2008= 12 rokov. Životnosť je určená na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh)-vypočítam ako

-násobok dĺžky podmurovky a základov plota v metroch s príslušnou hodnotou RÚ podľa prílohy č.6

-násobku pohľadovej plochy výplne plotu v m<sup>2</sup> s príslušnou hodnotou rozpočtového ukazovateľa podľa prílohy č.6

-pripočítaním hodnoty vrát a vrátok, podľa prílohy č.6.

Východiskovú hodnotu (Vh), upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,638 a koeficientom vyjadrujúci územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky stavieb ÚSI ŽÚ v Žiline.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815

2

Oplotenie

**KS:** 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	43,00m	700	23,24 €/m
<b>2.</b>	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	43,00m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	62,35m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
<b>4.</b>	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
<b>5.</b>	<b>Plotové vráтка:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

**Dĺžka plotu:** 16+27 = 43,00 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 43\*1,45 = 62,35 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k<sub>CU</sub> = 2,638  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k<sub>M</sub> = 0,95

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

Plot uličný	2008	12	38	50	24,00	76,00
-------------	------	----	----	----	-------	-------

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(43,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 62,35\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,638 * 0,95$	9 021,24
Technická hodnota	76,00 % z 9 021,24 €	6 856,14

### 2.2.3 prípojka vody na parc.č.73/6

Predmetom ocenenia je prípojka vody s napojením z verejného rozvodu s uvedenou dĺžkou 5,5m. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2008. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 12 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 50 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,638 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky USI ŽÚ v Žiline.

#### 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 navíťavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 1250/30,1260 = 41,49 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 5,5 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU}$  = 2,638  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody na parc.č.73/6	2008	12	38	50	24,00	76,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	571,88
Technická hodnota	76,00 % z 571,88 €	434,63

### 2.2.4 vodomerná šachta na parc.č.73/6

Predmetom ocenenia je betónová VŠ s kubatúrou 2,38 m<sup>3</sup>.o.p. Uvažované je že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2008. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 12 rokov. 2020-2008= 12 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 50 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.



Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,638 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

#### 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 €/m<sup>3</sup> OP  
**Počet merných jednotiek:** 1,20\*1,10\*1,80 = 2,38 m<sup>3</sup> OP  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k<sub>CU</sub> = 2,638  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k<sub>M</sub> = 0,95

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta na parc.č.73/6	2008	12	38	50	24,00	76,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	2,38 m <sup>3</sup> OP * 254,27 €/m <sup>3</sup> OP * 2,638 * 0,95	1 516,60
Technická hodnota	76,00 % z 1 516,60 €	1 152,62

### 2.2.5 kanalizačná prípojka na parc.č.73/6

Predmetom ocenenia je kanalizačná prípojka s uvedenou dĺžkou 4,5 m z RD. Znalec uvádza pripojenie do verejnej stoky, avšak kanalizácia v obci nie je vybudovaná. Uvažované je, že prípojka bola realizovaná v roku 2008. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 12 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,638 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

#### 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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 855/30,1260 = 28,38 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 4,5 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU}$  = 2,638  
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kanalizačná prípojka na parc.č.73/6	2008	12	38	50	24,00	76,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	320,05
Technická hodnota	76,00 % z 320,05 €	243,24

## 2.2.6 prípojka plynu na parc.č.73/6

Predmetom ocenenia je prípojka plynu s uvedenou dĺžkou 5 m. Vek je spojený s rokom 2008. 2020-2008= 12 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 50 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien ( $k_{CU}$ ) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,638 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv ( $k_M$ )-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

## 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: 5 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,638$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka plynu na parc.č.73/6	2008	12	38	50	24,00	76,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	176,81
Technická hodnota	76,00 % z 176,81 €	134,38

## 2.2.7 prípojka elektriny na parc.č.73/6

Predmetom ocenenia je kábová zemná prípojka elektriny s uvedenou dĺžkou 4 m. Uvažované je že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2008. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 12 rokov. 2020-2008= 12 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 50 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,638 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

## 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.j) kábová prípojka zemná Al 4\*16 mm\*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 445/30,1260 = 14,77 €/bm  
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 8,86 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 4 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU}$  = 2,638  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka elektriny na parc.č.73/6	2008	12	38	50	24,00	76,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,638 * 0,95$	148,06
Technická hodnota	76,00 % z 148,06 €	112,53

## 2.2.8 vonkajšie schody na parc.č.73/6

Predmetom ocenenia sú vonkajšie schody s uložením na teréne s povrchovou úpravou z keramickej dlažby zabezpečujúce vstup do domu z ulice. Uvažované je že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2008. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 12 rokov. 2020-2008= 12 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 80 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,638 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 822 2 Vonkajšie a predložené schody  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)  
**Bod:** 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 385/30,1260 = 12,78 €/bm stupňa  
**Počet merných jednotiek:** 3\*2,0 = 6 bm stupňa  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU}$  = 2,638  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vonkajšie schody na parc.č.73/6	2008	12	68	80	15,00	85,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	6 bm stupňa * 12,78 €/bm stupňa * 2,638 * 0,95	192,17
Technická hodnota	85,00 % z 192,17 €	163,34

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.187 na parc. KN č.73/5	366 697,78	242 680,59
Drobná stavba na parc.č.73/6	16 059,00	3 613,28
Plot uličný	9 021,24	6 856,14
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
prípojka vody na parc.č.73/6	571,88	434,63
vodomerná šachta na parc.č.73/6	1 516,60	1 152,62
kanalizačná prípojka na parc.č.73/6	320,05	243,24
prípojka plynu na parc.č.73/6	176,81	134,38
prípojka elektriny na parc.č.73/6	148,06	112,53
vonkajšie schody na parc.č.73/6	192,17	163,34
<b>Celkom:</b>	<b>394 703,59</b>	<b>255 390,75</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: RD s.č.187na parc.č.73/5

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Stavba rod. domu so s.č.187 sa nachádza v bežnej zástavbe IBV na hlavnej ulici na okraji obce, avšak vzhľadom na dispozíciu obce túto určujem ako bežnú. Stavba RD je rozčlenená na pôvodnú časť ako i nadstavbová časť poschodia a podkrovia.

V širšom okolí domu je základná občianska vybavenosť náležiacia menším obciam do 5000 obyvateľov. V obci je OcÚ, kultúrny dom, ZŠ 1-4 ročník, MŠ ako i obchod so zmiešaným tovarom a pohostinstvo.

Dopravné spojenie je zabezpečené autobusovou pričom vzdialenosť do okresného mesta je 18 km s časom jazdy 15-20 min.

Orientáciu obytných miestností je určená ako čiastočne vhodná a nevhodná.

### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nie sú známe.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Pre ostatné obce, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na polohu a predajnosť nehnuteľnosti v obci Pusté Sady, určujem koeficient predajnosti 0,415. Podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je rozpätie od 0,2 - 0,3 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline ktoré však už nevystihuje trh s nehnuteľnosťami.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,415**

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,415 + 0,830)	1,245
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,830
III. trieda	Priemerný koeficient	0,415
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,228
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,415 - 0,374)	0,042

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

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> dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,228	13	2,96
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,830	30	24,90
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b> nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,830	8	6,64
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,245	7	8,72
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,415	6	2,49
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,245	10	12,45
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,830	9	7,47
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,830	6	4,98
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,415	5	2,08
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,245	6	7,47
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,830	7	5,81

12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	IV.	0,228	7	1,60
	železnica, alebo autobus				
13	<b>Obč. vybav.(úrad,y,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>	IV.	0,228	10	2,28
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	III.	0,415	8	3,32
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	0,830	9	7,47
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>	III.	0,415	8	3,32
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	V.	0,042	7	0,29
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,042	4	0,17
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	<b>Názor znalca</b>	II.	0,830	20	16,60
	dobrá nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>121,01</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 121,01 / 180$	0,672
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 251 777,47 \text{ €} * 0,672$	<b>169 194,46 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 zastavaná plocha a nádvoría

##### POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciacie, podľa vzťahu

$$VŠH_{\text{poz}} = M * VŠH_{\text{mj}}$$

kde

M-výmera pozemkov v m<sup>2</sup>

VŠH<sub>mj</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m<sup>2</sup>

$$VŠH_{\text{mj}} - V_{\text{Hmj}} * k_{\text{pd}} \text{ (Eur/m}^2\text{)},$$

kde

V<sub>Hmj</sub> - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

V<sub>Hmj</sub>

Euro/m<sup>2</sup>

g./ Ostatné obce do 5000 obyvateľov .....3,32.-Euro, kde patrí aj obec Pusté Sady, avšak vzhľadom na predajnosť určujem základnú sadzbu z okresného mesta Galanty t.j. 80% z 9,96.-Eura/m<sup>2</sup>.

Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne v intraviláne obce Pusté Sady v bežnej zástavbe rodinných domov. V predmetnej lokalite je vybudované okrem elektrickej inštalácie, vodovod, plynovod, avšak kanalizačný rozvod chýba. Pozemky sú s kultúrou zastavané plochy a nádvoría. Na parc.č.73/5 je postavená stavba RD so s.č.187 a parc.č.73/6 je dvorom.

k<sub>pd</sub> je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{\text{pd}} = K_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z \text{ (-)}, \text{ kde}$$

-ks je koeficientom všeobecnej situácie	(0,70-2,0),
-kv je koeficient intenzity využitia	(0,50-2,0),
-kd je koeficient dopravných vzťahov	(0,80-1,20)
-kp je koeficient funkčného využitia územia	(0,80-2,0)
-ki je koeficient technickej infraštruktúry pozemku	(0,80-1,50)
-kz je koeficient povyšujúcich faktorov	(1,0-3,0)
-kr je koeficient redukujúcich faktorov	(0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
73/5	zastavaná plocha a nádvorie	243,00	1/1	243,00
73/6	zastavaná plocha a nádvorie	453,00	1/1	453,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>696,00</b>

Obec:

Pusté Sady

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$

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	0,90
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
$k_i$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
$k_z$ koeficient povyšujúcich 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	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,00 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	3,1327
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 3,1327$	<b>24,97 €/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 73/5	$243,00 \text{ m}^2 * 24,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 067,71
parcela č. 73/6	$453,00 \text{ m}^2 * 24,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$	11 311,41
<b>Spolu</b>		<b>17 379,12</b>

### 3.2.1.2 záhrada

## POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu  
 $V\dot{S}H_{poz} = M \cdot V\dot{S}H_{mj}$ ,

kde

M - výmera pozemkov v m<sup>2</sup>

V $\dot{S}$ H<sub>mj</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m<sup>2</sup>

V $\dot{S}$ H<sub>mj</sub> - V<sub>Hmj</sub> \* k<sub>pd</sub> (Eur/m<sup>2</sup>),

kde

V<sub>Hmj</sub> - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

V<sub>Hmj</sub>

Eur/m<sup>2</sup>

g./ Ostatné obce do 5000 obyvateľov .....3,32.-Euro, kde patrí aj obec Pusté Sady, avšak vzhľadom na predajnosť určujem základnú sadzbu z okresného mesta Galanty t.j. 80% z 9,96.-Eura/m<sup>2</sup>.

Pozemok sa nachádza v rovinatom teréne v intraviláne obce Pusté Sady v bežnej zástavbe rodinných domov. V predmetnej lokalite je vybudované okrem elektrickej inštalácie, vodovod, plynovod, avšak kanalizačný rozvod chýba. Pozemok je s kultúrou záhrada s využitím ako záhrada a dvor. Vzhľadom na prístupnosť z ulice ako i jeho veľkosť je ho možné využiť s obmedzením i na stavbu menšieho RD alebo drobnú stavbu.

k<sub>pd</sub> je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$k_{pd} = K_s \cdot k_v \cdot k_d \cdot k_p \cdot k_i \cdot k_z$  (-), kde

- k<sub>s</sub> je koeficientom všeobecnej situácie (0,70-2,0),
- k<sub>v</sub> je koeficient intenzity využitia (0,50-2,0),
- k<sub>d</sub> je koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)
- k<sub>p</sub> je koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,0)
- k<sub>i</sub> je koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)
- k<sub>z</sub> je koeficient zvyšujúcich faktorov (1,0-3,0)
- k<sub>r</sub> je koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
73/7	Záhrada	584,00	1/1	584,00

Obec:

Pusté Sady

Východisková hodnota:

V<sub>Hmj</sub> = 80,00% z 9,96 €/m<sup>2</sup> = 7,97 €/m<sup>2</sup>

Označenie koeficientu	a názov	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient situácie	všeobecnej	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	0,90
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia		5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k <sub>d</sub> koeficient vzťahov	dopravných	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k <sub>f</sub> koeficient využitia územia	funkčného	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k <sub>i</sub> koeficient infraštruktúry pozemku	technickej	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k <sub>z</sub>		4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej	3,00



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

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,00 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	3,1327
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 3,1327$	<b>24,97 €/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 73/7	$584,00 \text{ m}^2 * 24,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$	14 582,48
<b>Spolu</b>		<b>14 582,48</b>

## 4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Drobná stavba na parc.č.73/6

### 4.1 STAVBY

#### 4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 4.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Pre ostatné obce, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na polohu a predajnosť nehnuteľnosti v obci Pusté Sady, určujem koeficient predajnosti 0,20. Podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je rozpätie od 0,2 - 0,3 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,2**

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400)	0,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,110
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180)	0,020

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,110	13	1,43
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,400	30	12,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,400	8	3,20
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,600	7	4,20
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				

5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,200	6	1,20
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	I.	0,600	10	6,00
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	II.	0,400	9	3,60
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	II.	0,400	6	2,40
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	III.	0,200	5	1,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	0,600	6	3,60
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	II.	0,400	7	2,80
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	IV.	0,110	7	0,77
	železnica, alebo autobus				
13	<b>Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>	IV.	0,110	10	1,10
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	III.	0,200	8	1,60
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	0,400	9	3,60
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>	III.	0,200	8	1,60
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	V.	0,020	7	0,14
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,020	4	0,08
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	<b>Názor znalca</b>	V.	0,020	20	0,40
	veľmi problematická nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>50,72</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 50,72 / 180$	0,282
Všeobecná hodnota	$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} = 3\ 613,28 \text{ €} * 0,282$	<b>1 018,94 €</b>

# III. ZÁVER

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č.187 na parc. KN č.73/5		0,00	209,41	3
Drobná stavba na parc.č.73/6		0,00	58,08	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavaná plocha a nádvoría	73/5	243,00
zastavaná plocha a nádvoría	73/6	453,00
záhrada	73/7	584,00

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: RD s.č.187na parc.č.73/5</b>	
Rodinný dom s.č.187 na parc. KN č.73/5	163 081,36
Plot uličný	4 607,33
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
prípojka vody na parc.č.73/6	292,07
vodomerná šachta na parc.č.73/6	774,56
kanalizačná prípojka na parc.č.73/6	163,46
prípojka plynu na parc.č.73/6	90,30
prípojka elektriny na parc.č.73/6	75,62
vonkajšie schody na parc.č.73/6	109,76
<b>Spolu stavby</b>	<b>169 194,46</b>
<b>Pozemky</b>	
zastavaná plocha a nádvoría - parc. č. 73/5 (243 m <sup>2</sup> )	6 067,71
zastavaná plocha a nádvoría - parc. č. 73/6 (453 m <sup>2</sup> )	11 311,41
záhrada - parc. č. 73/7 (584 m <sup>2</sup> )	14 582,48
<b>Spolu pozemky (1 280,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>31 961,60</b>
<b>Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou za skupinu: RD s.č.187na parc.č.73/5</b>	<b>201 156,06</b>
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Drobná stavba na parc.č.73/6</b>	
Drobná stavba na parc.č.73/6	1 018,94
<b>Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou za skupinu: Drobná stavba na parc.č.73/6</b>	<b>1 018,94</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny</b>	<b>202 175,00</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>202 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Dvestodvatisíc Eur</b>	

## **MIMORIADNE RIZIKÁ**

Nie sú známe až na záložne právo banky a výkon dobrovoľnej dražby.

V Zlatých Moravciach, dňa 16.12.2020

Ing. Rajnoha Ľubomír

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka dražobnej spoločnosti Hay Pay s.r.o. o vypracovanie zn.posudku zo dňa 15.10.2020 pod zn.č.HPO79/20/08A.
- 2-3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.72, k.ú Pusté Sady, vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 04.11.2020.
4. Informatívna kópia z mapy, vyhotovená cez katastrálny portál zo dňa 4 novembra 2020.
- 5-16. Str. 3-14 z poskyt. ZP č.65/2018.
17. Potvrdenie obce Pusté Sady podtn.č.221/2017 zo dňa 30.11.2017.
18. Potvrdenie z obce Pusté Sady o rekonštrukcii stavby RD so s.č.187.
19. Pôdorys prízemí z poskyt. ZP.
20. Pôdorys poschodia z poskyt. ZP.
21. Pôdorys podkrovia z poskyt. ZP.
- 22-23. Fotodokumentácia RD z poskyt. ZP.
- 24-26. Str.3-5- ZP č.65/2018- doplnenie č.1.
27. Súhlas s odstránením časti drobnej stavby vydané obcou Pusté Sady zo dňa 50/2018 zo dňa 09.05.2018.
28. Pôdorys drobnej stavby.
29. Fotodokumentácia drobnej stavby z poskyt. ZP.
30. Fotodokumentácia z neuskutočnenej obhliadky.

# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo, odvetviach 370100 pozemné stavby, 370901 odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912898

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 163/2020.

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

Podpis znalca

-