

Znalec: Ing.Hurtišová Jana,Košovská cesta 10/16,971 01 Prievidza  
evidenčné čísl:914 114  
č.tel.:0905 583143

Zadávateľ: BestAuctions,s.r.o.,Seberíniho 9,821 03 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): 31.05.2016

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

Číslo 190/2016

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti,rodinný dom súpisné číslo 181 na parc.č.1200 s príslušenstvom a pozemky parc.č.1199,1200,1201,1202,1203,1204,1205 podľa LV č.401 v podiele 1/1,pozemky parc.č.1195/1,1206,1207,1208,1209,1210,1211 podľa LV č.725 v podiele 1/6 kat. územie,obec Žabokreky nad Nitrou,okr.Partizánske pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 37 (8)  
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - rodinný dom súpisné číslo 181 na parc.č.1200 s príslušenstvom a pozemky parc.č.1199/2,1200,1201,1202,1203,1204,1205 podľa LV č.401 v podiele 1/1, pozemky parc.č.1195/1,1206,1207,1208,1209,1210,1211 podľa LV č.725 v podiele 1/6 kat. územie, obec Žabokreky nad Nitrou, okr. Partizánske pre účel dobrovoľnej dražby

**Účel posudku:** dobrovoľná dražba

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 31.05.2016

**3. Dátum ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný:** 22.06.2016

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 22.06.2016

**5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:**

**5.1. Dodané objednávateľom:**

- výpis z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č.401, k.ú. Žabokreky nad Nitrou vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 23.06.2016
- výpis z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č.725, k.ú. Žabokreky nad Nitrou vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 10.07.2016
- kópia katastrálnej mapy na parc.č.1199/2,1200,1201,1202,1203,1204,1205 a pozemky parc.č.1195/1,1206,1207,1208,1209,1210,1211, k.ú. Žabokreky nad Nitrou zo dňa 23.06.2016
- potvrdenie o veku nehnuteľnosti - Obec Žabokreky nad Nitrou

**5.2. Obstarané znalcom:**

- obhliadka a zameranie skutkového stavu
- fotodokumentácia

**6. Použitý právny predpis:**

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.605 Z.z. zo dňa 4. decembra 2008, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č.626/2007

**7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:**

- Vyhláška MS SR č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č.534/2008 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška MS SR 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení Vyhlášky č. 500/2005 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Opatrenie ŠÚ SR č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Usmernenie k používaniu rozpočtových ukazovateľov uvedených v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) zo dňa 15.12.2008 vydané ŽU v Žiline
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ IV. štvrťrok 2015 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

Pozemky parc.č.1195/1,1206,1207,1208,1209,1210,1211 podľa LV č.725 ohodnotiť v podiele 1/6.

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

Dobrovoľná dražba.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a/ Výber použitej metódy:**

Ohodnotenie je vykonané v súlade s Vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.605 Z.z. zo dňa 4.decembra 2008 ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a „Metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb“ vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná pri rodinnom dome, nakoľko je to nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží domu sú vytvorené v m<sup>2</sup> zastavanej plochy podľa prílohy č. 1 uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použiteľné koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre IV.Q. 2015.

**b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:****b.1/ LV č.401, k.ú.Žabokreky nad Nitrou:****A. MAJETKOVÁ PODSTATA:****Parcely registra"C":**

Parc.č.1199/2 záhrady o výmere 28 m<sup>2</sup>  
Parc.č.1200 zastavané plochy a nádvorja o výmere 210 m<sup>2</sup>  
Parc.č.1201 záhrady o výmere 156 m<sup>2</sup>  
Parc.č.1202 záhrady o výmere 153 m<sup>2</sup>  
Parc.č.1203 záhrady o výmere 124 m<sup>2</sup>  
Parc.č.1204 záhrady o výmere 110 m<sup>2</sup>  
Parc.č.1205 záhrady o výmere 106 m<sup>2</sup>

**Stavby:**

Rodinný dom súp.č.181 na parc.č.1200

**B. VLASTNÍCI:**

Por.č. Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo)vlastníka  
3 Kúdela Jaroslav r.Kúdela,Školská 181,Žabokreky nad Nitrou,PSČ 958 52,SR  
Dátum narodenia: 28.11.1963  
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

## Poznámka:

Rozhodnutie Colného úradu Trenčín, oddelenie právne č. 1096631/1/302439/2014, 2014/18230, EX 39/2014 o zriadení záložného práva na nehnuteľností - parc.reg.'C' č. 1196, 1197, 1199/2, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1213, 1219/2, rod.dom s.č. 179 na parc.č. 1213, rod.dom s.č. 181 na parc.č. 1200 - podľa Z 1372/14, pvz.171/14,

Pod Z 1693/2014 sa Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.1096631/1/302439/2014 z 1.7.2014 sa stalo právoplatným dňa 11.8.2014 - 210/14

Pod P 434/14 sa poznamenáva Oznámenie o začatí výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam - rod.dom s.č. 181 na parc.reg.'C' č. 1200, parc.reg.'C' č. 1199/2, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205 v prospech: Tatra banka, a.s., Hodžovo nám. 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00686930 - 219/14,

Osvedčenie N 38/2015 z 20.1.2015 o priebehu dražby č. 114/2014- dražba neúspešná Z 195/15-56/15

Osvedčenie N 217/2015 z 26.3.2015 o priebehu opakovanej dražby č. 114/2014- dražba neúspešná Z 670/15-181/15

Pod P 485/15 sa poznamenáva Upovedomenie o začatí exekúcie EX 2382/15 zriadením exekučného záložného práva k nehnuteľnostiam - parc.reg.'C' č. 1196, 1197, 1199/2, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1213, 1219/2, rod.dom s.č. 179 na parc.č. 1213, rod.dom s.č. 181 na parc.č. 1200 - v prospech: Slovenská republika, zast. Slovenskou obchodnou inšpekciou, Ústredným inšpektorátom Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave, Prievozská 32, p.p.29, 827 99 Bratislava, IČO: 17331927, zaslal súdny exekútor JUDr. René Matuška, Mariánska 35, 971 01 Prievidza - 436/15,

## Titul nadobudnutia:

Darovacia zmluva V 1039/13-136/13

**C. ĎARCHY:**

Por.č.:3

Pod V 380/06 vzniká záložné právo zriadené Zmluvou o záložnom práve k nehn.:stavbe s.č.181 na parc.č.1200 (rod.dom) a k pozemkom: parc.č.1199/2,parc.č.1200,parc.č.1201,parc.č.1202,parc.č.1203,parc.č.1204 a parc.č.1205 v prospech : Debt Collector s.r.o.Nitra, ul.Mostná 72,IČO: 36 748 919 -54/06,V 1560/08-172/08,V 1039/13-136/13 , Z 1067/16-187/16

Rozhodnutie Colného úradu Trenčín, oddelenie právne č. 1096631/1/111502/2014, 2014/18230/Ex 39/2014, vykonateľnosť dna 24.3.2014 o zriadení záložného práva k nehn. parc.č.1196, parc.č.1197, parc.č.1199/2, parc.č.1200- s.č.181 (rod.dom), parc.č.1201, parc.č.1202, parc.č.1203, parc.č.1204, parc.č.1205, parc.č.1213s.č.179 (rod.dom), parc.č.1219/2 podľa Z 439/14-78/14

Oznámenie Colného úradu Trenčín - Rozhodnutie č. 1096631/1/111502/2014, právoplatnosť dňa 8.4.2014 Z 734/14-89/14

Rozhodnutie Colného úradu Trenčín, oddelenie právne č. 1096631/1/302439/2014, 2014/18230, EX 39/2014, vykonateľnosť dna 25.7.2014 o zriadení záložného práva k nehn.- parc.reg.'C' č.1196, parc.č.1197, parc.č.1199/2, parc.č.1200- s.č.181 (rod.dom), parc.č.1201, parc.č.1202, parc.č.1203, parc.č.1204, parc.č.1205, parc.č.1213-s.č.179 (rod.dom), parc.č.1219/2 podľa Z 1630/14-199/14

Rozhodnutie Colného úradu Trenčín, oddelenie právne č. 1150859/2015, vykonateľnosť dna 07.08.2015 o zriadení záložného práva k nehn. parc.CKN č.1196, parc.CKN č.1197, parc.CKN č.1199/2, parc.CKN č.1200 a stavba - s.č.181 - rod.dom na nej stojaci , parc.CKN č.1201, parc.CKN č.1202, parc.CKN č.1203, parc.CKN č.1204, parc.CKN č.1205, parc.CKN č.1213 a stavba s.č.179 - rod.dom na nej stojaci , parc. CKN č.1219/2 podľa Z 1442/15 - pol.vz. 283/15

Oznámenie Colného úradu Trenčín o nadobudnutí právoplatností Rozhodnutia č.

1150859/2015 dňa 24.08.2015 z 1552/15, pvz.305/15,

Pod Z 107/16 sa zapisuje Exekučný príkaz EX 2382/15 na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnostiam - parc.reg.'C' č.1196, parc.č.1197, parc.č.1199/2, parc.č.1200- s.č.181 (rod.dom), parc.č.1201, parc.č.1202, parc.č.1203, parc.č.1204, parc.č.1205, parc.č.1213-s.č.179 (rod.dom), parc.č.1219/2 v prospech oprávneného: SR, zast.Slovenskou obchodnou inšpekciou, Ústredným inšpektorátom SOI so sídlom v Bratislave, Prievozská 32, Bratislava, IČO: 17331927, zaslal súdny exekútor JUDr. René Matuška, Mariánska 35, 971 01 Prievidza - 10/16,

Iné údaje:

GP 17621933-174/96-53/96, GP 236-051-2001-82/01, Postavenie oprávneného držiteľa na parc.č.1219/2 od dňa 20.12.1999 podľa ust.§ 2 ods.3 zák.č.293/92 Zb.-82/01, Kvitancia Z 1334/03-1/04  
Zmena záložného veriteľa pri V 380/06 na základe Zmluvy o postúpení pohľadávky Z 1067/16-187/16

Poznámka:  
Bez zápisu.

#### **b.1/ LV č.725, k.ú.Žabokreky nad Nitrou:**

##### **A. MAJETKOVÁ PODSTATA:**

###### **Parcely registra"C":**

Parc.č.1195/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 539 m<sup>2</sup>  
Parc.č.1206 zastavané plochy a nádvoria o výmere 20 m<sup>2</sup>  
Parc.č.1207 zastavané plochy a nádvoria o výmere 17 m<sup>2</sup>  
Parc.č.1208 zastavané plochy a nádvoria o výmere 23 m<sup>2</sup>  
Parc.č.1209 zastavané plochy a nádvoria o výmere 21 m<sup>2</sup>  
Parc.č.1210 zastavané plochy a nádvoria o výmere 25 m<sup>2</sup>  
Parc.č.1211 zastavané plochy a nádvoria o výmere 31 m<sup>2</sup>

##### **B. VLASTNÍCI:**

Por.č. Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo)vlastníka  
16 Kúdela Jaroslav r.Kúdela, Školská 181, Žabokreky nad Nitrou, PSČ 958  
52, SR

Dátum narodenia: 28.11.1963

Spoluvlastnícky podiel: 4/6 (1/6)

Poznámka:

Pod P 434/14 sa poznamenáva Oznámenie o začatí výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam - parc.reg.'C' č. 1195/1, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211 na spoluvlast.podiel 1/6 povinného: Jaroslav Kúdela ( nar. 28.11.1963) v prospech: Tatra banka, a.s., Hodžovo nám. 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00686930 - 219/14

Osvedčenie N 35/2015 z 20.1.2015 o priebehu dražby č. 114/2014- dražba neúspešná Z 195/15-56/15

Osvedčenie N 217/2015 z 26.3.2015 o priebehu opakovanej dobrovoľnej dražby č.114/2014 - dražba neúspešná Z 670/15-181/15

Pod P 485/15 sa poznamenáva Upovedomenie o začatí exekúcie EX 2382/15 zriadením exekučného záložného práva k nehnuteľnostiam - parc.reg.'C' č. 1195/1, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211 na spoluvlast.podiel 4/6 povinného: Jaroslav Kúdela ( nar. 28.11.1963) v prospech: Slovenská republika, zast. Slovenskou obchodnou inšpekciou, Ústredným inšpektorátom Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave, Prievozská 32, p.p.29, 827 99 Bratislava, IČO: 17331927, zaslal súdny exekútor JUDr. René Matuška, Mariánska 35, 971 01 Prievidza -

436/15,

Titul nadobudnutia:  
Darovacia zmluva V 1040/13-135/13

**C. ŤARCHY:**

Por.č.:16

Pod V 380/06 vzniká záložné právo zriadené Zmluvou o záložnom práve na spoluvl.podiel 1/6 knehn.parc.č.1195/1,parc.č.1206,parc.č.1207,parc.č.1208,parc.č.1209,parc.č.1210,parc.č.1211 v prospech : Debt Collector s.r.o. Nitra, ul.Mostná 72,IČO: 36 748 919-54/06,V 1561/08-173/08,V 1040/13-135/13,Z 1067/16-187/16

Pod Z 107/16 sa zapisuje Exekučný príkaz EX 2382/15 na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnostiam - parc.reg.'C' č. 1195/1, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211 na spoluvlast.podiel 4/6 povinného: Jaroslav Kúdela ( nar. 28.11.1963) v prospech oprávneného: SR, zast.Slovenskou obchodnou inšpekciou, Ústredným inšpektorátom SOI so sídlom v Bratislave, Prievozská 32, Bratislava, IČO: 17331927, zaslal súdny exekútor JUDr. René Matuška, Mariánska 35, 971 01 Prievidza - 10/16,

Iné údaje:

Zmena záložného veriteľa pri V 380/06 na základe Zmluvy o postúpení pohľadávky Z 1067/16-187/16

Poznámka:  
Bez zápisu.

**c/ Údaje o obhliadke zameraní predmetu posúdenia:**

- miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.6.2016
- zameranie vykonané dňa - bez
- fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 22.6.2016

**d/ Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom:**

Technická dokumentácia nebola poskytnutá(k dispozícií bol len pôdorys zo znaleckého posudku 159/2014 zo dňa 24.10.2014).

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením mala byť vykonaná na základe objednávky dňa 22.06.2016 o 10,00 hod. za účasti znalca a vlastníka nehnuteľnosti. V uvedenú hodinu sa znalec dostavil na miesto, ale vlastník rodinný dom nesprištinil k obhliadke. Znalcovi nebol umožnený vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, teda pokus o obhliadku nehnuteľnosti bol zo strany znalca neúspešný.

**Z tohto dôvodu bol znalcom vykonaný znalecký odhad v súlade s § 12 ods.3 zákona o dobrovoľných dražbách** (vykonanie ohodnotenia z dostupných zdrojov, ktoré má dražobník k dispozícii).

Predmet ohodnotenia bol identifikovaný na tvári miesta dňa 22.06.2016, znalcom bola vyhotovená fotodokumentácia skutkového stavu exteriéru rodinného domu. Údaje o rodinnom potrebné pre stanovenie všeobecnej hodnoty boli znalcom zabezpečené z dostupných informácií.K dispozícií bol znalecký posudok 159/2014 zo dňa 24.10.2014.Zameranie skutkového stavu rodinného domu nebolo vykonané, dňa 31.05.2016 bola prevedená iba fotodokumentácia exteriéru rodinného domu.

Doklady o veku stavby - Potvrdenie Obec Žabokreky nad Nitrou

**e/ Porovnanie údajov katastra nehnuteľností so zisteným stavom:**

Pôdorys rodinného domu je zakreslený v katastrálnej mape s ktorou súhlasí.Objekt je zapísaný na liste vlastníctva.

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

**f/ Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

- rodinný dom súp.č.181 na parc.č.1200

- oplotenie
- vonkajšie úpravy
- pozemky parc.č.1199/2,1200,1201,1202,1203,1204,1205 v podiele 1/1,pozemky parc.č.1195/1,1206,1207,1208,1209,1210,1211 v podiele 1/6

**g/ Vyhodnotenie jednotlivých stavieb a nehnuteľnosti, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

- rodinný dom súp.č.179 na parc.1213 a pozemky parc.č.1196,1197,1213,1219/2 podľa LV č.401,ktoré nie sú predmetom dobrovoľnej dražby.

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom súp.č.181 - Žabokreky nad Nitrou

##### POPIS STAVBY

Rodinný dom súp.č.181 na parc.č.1200 sa nachádza v zastavanom území obce Žabokreky nad Nitrou,okres Partizánske.Prístup k objektu je po miestnej asphaltovej komunikácii.Rodinný dom bol postavený a daný do užívania v roku 1933.Dom bol v priebehu užívania riadne udržiavaný a v roku 1995 bol rekonštruovaný .Objekt je nepodpivničený,má jedno nadzemné podlažie a podkrovie s čiastočne obytným priestorom.Rodinný dom je napojený na rozvod elektrickej energie,na verejný vodovod,rozvodnú sieť plynu a odkanalizovaný do žumpy.

##### Stavebno-technický popis:

Základy sú betónové s izoláciou,podmurovka detónová do 50 cm,nosné murivo z tehál hr.450 mm,v podkroví 400 mm,vnútorne deliace konštrukcie murované z tehál,vnútorne omietky vápenné hladké,vonkajšie omietky vápenné štukové,stropy drevené trámové s rovným podhlľadom,strecha sedlová,krytina z asphaltového šindla,klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu,dvere z tvrdého dreva,okná zdvojené drevohliníkové,podlahy drevené vlysové, doskové a keramické dlažby,vykurovanie teplovodné kotlom na plynné palivo,vykurovacie telesá oceľové článkové(podľa informácií zdemontované vrátane kotla),zdroj studenej vody z centrálného zdroja,príprava TUV v zásobníkovom ohrievači,elektroinštalácia svetelná a motorická.Na prvom nadzemnom podlaží sa nachádzajú dva krby s uzatvoreným ohniskom. Rodinný dom bol v čase ohodnotenia neobývaný.Podľa ústnych informácií bola demontovaná väčšia časť vybavenia.(vo výpočte je uvažované s predpokladaným základným vybavením). Udržba stavby je v súčasnosti zanedbaná,v podkroví je jedna miestnosť vyhorená.

##### 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        | 1933              | 18,8*8,1                              | 152,28               | 120/152,28=0,788 |
| 1. Podkrovie | 1933              | 1,2*(4,4*1,3+4,5*4,0+3,8*2,1+1,8*1,5) | 41,28                | 120/41,28=2,907  |

**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**

| <b>Bod</b> | <b>Položka</b>  | <b>Hodnota</b> |
|------------|---|----------------|
| <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 nepodpivn. - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic           | 255            |
| <b>4</b>   | <b>Murivo</b>   |                |
|            | 4.1.c murované z tehál v skladobnej hrúbke nad 40 cm do 50 cm                           | 1290           |
| <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.b s rovným podhl'adom drevené trámové   | 760            |
| <b>8</b>   | <b>Krovy</b>  |                |
|            | 8.3 väznicové sedlové, manzardové   | 575            |
| <b>10</b>  | <b>Krytiny strechy na krove</b>   |                |
|            | 10.6.c lepenkové lepenkový šindel   | 955            |
| <b>12</b>  | <b>Klampiarske konštrukcie strechy</b>  |                |
|            | 12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy   | 65             |
| <b>13</b>  | <b>Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>                  |                |
|            | 13.2 z pozinkovaného plechu   | 20             |
| <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>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>   |                |
|            | 25.1 svetelná, motorická  | 280            |
| <b>27</b>  | <b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>                             |                |
|            | - vyskytujúca sa položka  | 80             |
| <b>29</b>  | <b>Bleskozvod</b>   |                |
|            | - vyskytujúca sa položka  | 155            |
| <b>30</b>  | <b>Rozvod vody</b>  |                |

|              |   |             |
|--------------|---|-------------|
|              | 30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody | 30          |
| <b>31</b>    | <b>Inštalácia plynu</b>                           |             |
|              | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu       | 35          |
| <b>Spolu</b> |   | <b>8525</b> |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|              |   |             |
|--------------|---|-------------|
| <b>33</b>    | <b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>  |             |
|              | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)  | 10          |
| <b>34</b>    | <b>Zdroj teplej vody</b>  |             |
|              | 34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)                        | 65          |
| <b>35</b>    | <b>Zdroj vykurovania</b>  |             |
|              | 35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks) | 155         |
| <b>36</b>    | <b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>   |             |
|              | 36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)  | 200         |
|              | 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) (5 bm)                             | 275         |
| <b>37</b>    | <b>Vnútorne vybavenie</b>   |             |
|              | 37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)   | 30          |
|              | 37.5 umývadlo (1 ks)  | 10          |
| <b>38</b>    | <b>Vodovodné batérie</b>  |             |
|              | 38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)  | 35          |
|              | 38.3 pákové nerezové (2 ks)   | 40          |
| <b>39</b>    | <b>Záchod</b>   |             |
|              | 39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)   | 35          |
| <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          |
|              | 40.6 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>42</b>    | <b>Kozub</b>  |             |
|              | 42.2 s uzatvoreným ohniskom (2 ks)  | 400         |
| <b>45</b>    | <b>Elektrický rozvádzač</b>   |             |
|              | 45.1 s automatickým istením (1 ks)  | 240         |
| <b>Spolu</b> |   | <b>1695</b> |

**1. PODKROVIE**

| <b>Bod</b> | <b>Položka</b>  | <b>Hodnota</b> |
|------------|---|----------------|
| <b>4</b>   | <b>Murivo</b>   |                |
|            | 4.1.d murované z tehál v skladobnej hrúbke nad 30 cm do 40 cm | 1000           |
| <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>   |                |
|            | 7.2.b s viditeľnými trámami drevené                           | 570            |
| <b>14.</b> | <b>Fasádne omietky</b>  |                |

|           |   |             |
|-----------|---|-------------|
|           | 14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3                  | 80          |
| <b>17</b> | <b>Dvere</b>  |             |
|           | 17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva  | 530         |
| <b>18</b> | <b>Okná</b>   |             |
|           | 18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zaskl.           | 250         |
| <b>22</b> | <b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>                              |             |
|           | 22.1 parkety, vlisy (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>30</b> | <b>Rozvod vody</b>  |             |
|           | 30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja                | 35          |
|           | <b>Spolu</b>  | <b>4165</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>37</b> | <b>Vnútročné vybavenie</b>                                     |            |
|           | 37.5 umývadlo (1 ks)   | 10         |
|           | 37.7 výlevka alebo umývadlo na nohy (1 ks)                     | 20         |
|           | 37.9 samostatná sprcha (1 ks)                                  | 75         |
| <b>38</b> | <b>Vodovodné batérie</b>                                       |            |
|           | 38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)                         | 35         |
| <b>40</b> | <b>Vnútročné 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         |
| <b>41</b> | <b>Balkón</b>  |            |
|           | 41.2 výmery do 5 m <sup>2</sup> (1 ks)                         | 105        |
|           | <b>Spolu</b>   | <b>385</b> |

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,307$   
 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        | $(8525 + 1695 * 0,788)/30,1260$ | 327,31                         |
| 1. Podkrovia | $(4165 + 385 * 2,907)/30,1260$  | 175,40                         |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

| Číslo | Názov                        | Cenový podiel [%] | Rok užívania | Životnosť | Vek | Opotrebenie [%] |
|-------|------------------------------|-------------------|--------------|-----------|-----|-----------------|
| 1     | Základy vrátane zemných prác | 8,38              | 1933         | 150       | 83  | 4,64            |

|                       |                            |       |      |     |    |               |
|-----------------------|----------------------------|-------|------|-----|----|---------------|
| 2                     | Zvislé konštrukcie         | 17,64 | 1933 | 100 | 83 | 14,64         |
| 3                     | Stropy                     | 8,23  | 2004 | 100 | 12 | 0,99          |
| 4                     | Zastrešenie bez krytiny    | 5,02  | 1995 | 100 | 21 | 1,05          |
| 5                     | Krytina strechy            | 8,34  | 1995 | 64  | 21 | 2,74          |
| 6                     | Klmpiarske konštrukcie     | 0,74  | 1995 | 64  | 21 | 0,24          |
| 7                     | Úpravy vnútorných povrchov | 4,44  | 2004 | 64  | 12 | 0,83          |
| 8                     | Úpravy vonkajších povrchov | 2,46  | 1995 | 64  | 21 | 0,81          |
| 9                     | Vnútorné keramické obklady | 1,53  | 2004 | 64  | 12 | 0,29          |
| 10                    | Schody                     | 1,75  | 2004 | 83  | 12 | 0,25          |
| 11                    | Dvere                      | 5,88  | 2004 | 64  | 12 | 1,10          |
| 12                    | Vráta                      | 0,00  | 1933 | 0   | 0  | 0,00          |
| 13                    | Okná                       | 5,22  | 2004 | 64  | 12 | 0,98          |
| 14                    | Povrchy podláh             | 5,60  | 2004 | 64  | 12 | 1,05          |
| 15                    | Vykurovanie                | 6,68  | 2004 | 64  | 12 | 1,25          |
| 16                    | Elektroinštalácia          | 4,91  | 2004 | 64  | 12 | 0,92          |
| 17                    | Bleskozvod                 | 1,35  | 1995 | 83  | 21 | 0,34          |
| 18                    | Vnútorný vodovod           | 1,08  | 2004 | 64  | 12 | 0,20          |
| 19                    | Vnútorná kanalizácia       | 0,11  | 2004 | 64  | 12 | 0,02          |
| 20                    | Vnútorný plynovod          | 0,31  | 1995 | 64  | 21 | 0,10          |
| 21                    | Ohrev teplej vody          | 0,57  | 2004 | 64  | 12 | 0,11          |
| 22                    | Vybavenie kuchýň           | 4,67  | 1995 | 64  | 21 | 1,53          |
| 23                    | Hygienické zariadenia a WC | 0,90  | 2004 | 64  | 12 | 0,17          |
| 24                    | Výťahy                     | 0,00  | 1933 | 0   | 0  | 0,00          |
| 25                    | Ostatné                    | 4,19  | 1995 | 30  | 21 | 2,93          |
| <b>Opotrebenie</b>    |                            |       |      |     |    | <b>37,18%</b> |
| <b>Technický stav</b> |                            |       |      |     |    | <b>62,82%</b> |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                           | Výpočet  | Hodnota [€] |
|---------------------------------|--|-------------|
| <b>1. NP z roku 1933</b>        |  |             |
| Východisková hodnota            | $327,31 \text{ €/m}^2 * 152,28 \text{ m}^2 * 2,307 * 0,95$ | 109 237,90  |
| Technická hodnota               | 62,82% z 109 237,90  | 68 623,25   |
| <b>1. Podkrovie z roku 1933</b> |  |             |
| Východisková hodnota            | $175,40 \text{ €/m}^2 * 41,28 \text{ m}^2 * 2,307 * 0,95$  | 15 868,67   |
| Technická hodnota               | 62,82% z 15 868,67   | 9 968,70    |

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Podlažie              | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| 1. nadzemné podlažie  | 109 237,90               | 68 623,25             |
| 1. podkrovné podlažie | 15 868,67                | 9 968,70              |
| <b>Spolu</b>          | <b>125 106,57</b>        | <b>78 591,95</b>      |

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Drobná stavba - dielňa

#### POPIS STAVBY

Drobná stavba - garáž nie je zapísaná na liste vlastníctva a nie je zakreslená v katastrálnej mape. Základy sú betónové bez podmurovky, murivo z pórobetónových tvárnic hr.do 30 cm.strop železobetónový s rovným podhlľadom,krytina z asfaltových natavovacích pásov,podlaha cementový poter,vonkajšie a vnútorné mietky vápenné hladké.vráta plechové,klampiarske konštrukcie pozinkovaný plech,elektroinštalácia svetelná.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne  
 KS 1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy  
 KS 2: 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    | 1995              | 4,0*6,0                   | 24                   | 18/24=0,750     |

#### 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 |
|-----|--|---------|
| 2   | <b>Základy a podmurovka</b>  |         |
|     | 2.3 bez podmurovky, iba základové pásy                             | 615     |
| 3   | <b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>                       |         |
|     | 3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm | 1260    |
| 4   | <b>Stropy</b>  |         |
|     | 4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocel'ových nosníkov | 565     |
| 5   | <b>Krov</b>  |         |
|     | 5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové                | 680     |
| 6   | <b>Krytina strechy na krove</b>                                    |         |
|     | 6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka                    | 310     |
| 8   | <b>Klampiarske konštrukcie</b>                                     |         |
|     | 8.4 z pozinkovaného plechu   | 100     |
| 9   | <b>Vonkajšia úprava povrchov</b>                                   |         |
|     | 9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter                              | 170     |
| 10  | <b>Vnútorná úprava povrchov</b>                                    |         |
|     | 10.1 vápenná, štuková omietka                                      | 250     |
| 13  | <b>Okná</b>  |         |
|     | 13.6 jednoduché drevené alebo ocel'ové                             | 65      |
| 14  | <b>Podlahy</b>   |         |

|           |                                     |             |
|-----------|-------------------------------------|-------------|
|           | 14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba | 145         |
| <b>18</b> | <b>Elektroinštalácia</b>            |             |
|           | 18.4 len svetelná - poistky         | 190         |
|           | <b>Spolu</b>                        | <b>4350</b> |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

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

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,307$   
 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    | $(4350 + 0 * 0,750)/30,1260$    | 144,39                         |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP    | 1995              | 21      | 39      | 60      | 35,00 | 65,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $144,39 \text{ €/m}^2 * 24,00 \text{ m}^2 * 2,307 * 0,95$ | 7 594,86    |
| Technická hodnota    | 65,00% z 7 594,86   | 4 936,66    |

**2.2.2 Drobná stavba - sauna****ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne  
 KS 1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy  
 KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

**MERNÉ JEDNOTKY**

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m <sup>2</sup> ] | $k_{ZP}$       |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|----------------|
| 1. NP    | 2006              | 4,8*5,8                   | 27,84                | 18/27,84=0,647 |

**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     |
|--------------|--|-------------|
| 2            | <b>Základy a podmurovka</b><br>2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže | 115         |
| 3            | <b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b><br>3.4 drevené stĺpkové obojstranne obité                         | 1005        |
| 4            | <b>Stropy</b><br>4.2 trámčekové s podhl'adom   | 360         |
| 5            | <b>Krov</b><br>5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové   | 680         |
| 6            | <b>Krytina strechy na krove</b><br>6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka                             | 310         |
| 12           | <b>Dvere</b><br>12.2 plné alebo zasklené, dyhované, z tvrdého dreva  | 750         |
| 14           | <b>Podlahy</b><br>14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter   | 185         |
| 16           | <b>Rozvod vody</b><br>16.1 studenej a teplej z centrálného zdroja  | 55          |
| 18           | <b>Elektroinštalácia</b><br>18.2 len svetelná - poistkové automaty   | 215         |
| <b>Spolu</b> |  | <b>3675</b> |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|              |   |            |
|--------------|---|------------|
| 24           | <b>Lokálne vykurovanie a kotel ústredného vykurovania</b><br>24.1.b lokálne vykurovanie akumuláčn é kachle (1 ks) | 450        |
| -            | <b>Konštrukcie navyiac</b><br>Ochladzovací bazén (1 ks)   | 300        |
| <b>Spolu</b> |   | <b>750</b> |

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,307$   
 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    | $(3675 + 750 * 0,647)/30,1260$  | 138,10                         |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP    | 2006              | 10      | 20      | 30      | 33,33 | 66,67  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $138,10 \text{ €/m}^2 * 27,84 \text{ m}^2 * 2,307 * 0,95$ | 8 426,25    |

Technická hodnota 66,67% z 8 426,25

5 617,78

## 2.2.3 Oplotenie pozemku

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2 ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

| Pol. č. | Popis   | Počet MJ            | Body / MJ | Rozpočtový ukazovateľ |
|---------|---|---------------------|-----------|-----------------------|
| 1.      | <b>Základy vrátane zemných prác:</b><br>z kameňa a betónu                       | 30,00m              | 700       | 23,24 €/m             |
|         | <b>Spolu:</b>   |                     |           | <b>23,24 €/m</b>      |
| 3.      | <b>Výplň plotu:</b><br>murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic | 48,00m <sup>2</sup> | 755       | 25,06 €/m             |

Dĺžka plotu: 30 m  
Pohľadová plocha výplne: 30\*1,6 = 48,00 m<sup>2</sup>  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,307$   
Koefficient 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 [%] |
|-------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Oplotenie pozemku | 2005              | 11      | 39      | 50      | 22,00 | 78,00  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $(30,00m * 23,24 €/m + 48,00m^2 * 25,06 €/m^2) * 2,307 * 0,95$ | 4 164,31    |
| Technická hodnota    | 78,00 % z 4 164,31 €   | 3 248,16    |

## 2.2.4 Studňa - Kopaná

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Hĺbka: 22 m  
Priemer: 1000 mm  
Počet elektrických čerpadiel: 1  
Počet ručných čerpadiel: 1  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,307$   
Koefficient 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 [%] |
|--------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Studňa | 1933              | 83      | 17      | 100     | 83,00 | 17,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 5\text{m} + 204,47 \text{ €/m} * 12\text{m} + 398,00 \text{ €/ks} * 1 \text{ ks} + 91,95 \text{ €/ks} * 1 \text{ ks}) * 2,307 * 0,95$ | 8 979,39    |
| Technická hodnota    | 17,00 % z 8 979,39 €   | 1 526,50    |

**2.2.5 Vodovodná prípojka**

Jedná sa o napojenie objektu na verejnú vodovodnú sieť. Prípojka bola vybudovaná v roku 1995.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Kategória:</b> | 1. Vodovod (JKSO 827 1)                                   |
| <b>Bod:</b>       | 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC                        |
| <b>Položka:</b>   | 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navítavacieho pásu |
| <b>Kód KS:</b>    | 2222 Miestne potrubné rozvody vody                        |

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| <b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b> | $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$ |
| <b>Počet merných jednotiek:</b>                 | 95 bm                               |
| <b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>       | $k_{CU} = 2,307$                    |
| <b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>     | $k_M = 0,95$                        |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov              | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodovodná prípojka | 1995              | 21      | 29      | 50      | 42,00 | 58,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $95 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,307 * 0,95$ | 8 638,50    |
| Technická hodnota    | 58,00 % z 8 638,50 €                                | 5 010,33    |

**2.2.6 Kanalizačná prípojka**

Kanalizačná prípojka zhotovená v roku 1995 odvádza odpadové vody z rodinného domu do žumpy.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| <b>Kategória:</b> | 2. Kanalizácia (JKSO 827 2) |
|-------------------|-----------------------------|

**Bod:** 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové  
**Položka:** 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm  
**Kód KS:** 2223 Miestne kanalizácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 5 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,307$   
**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 | 1995              | 21      | 29      | 50      | 42,00 | 58,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $5 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,307 * 0,95$ | 334,66      |
| Technická hodnota    | $58,00 \% \text{ z } 334,66 \text{ €}$             | 194,10      |

## 2.2.7 Žumpa

Betónová žumpa zhotovená v roku 1995 zachytáva odpadové vody z rodinného domu.

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)  
**Kód KS:** 2223 Miestne kanalizácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $6,0 * 2,0 * 3,0 = 36 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,307$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Žumpa | 1995              | 21      | 39      | 60      | 35,00 | 65,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $36 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,307 * 0,95$ | 8 511,67    |
| Technická hodnota    | $65,00 \% \text{ z } 8 511,67 \text{ €}$                                     | 5 532,59    |

## 2.2.8 Elektrická prípojka

Jedná sa o vzdušnú prípojku do rodinného domu, ktorá bola zhotovená v roku 1995.

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
**Bod:** 7.1. NN prípojky  
**Položka:** 7.1.d) kábelová prípojka vzdušná Al 4\*16 mm\*mm  
**Kód KS:** 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$   
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 5,78 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 25 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,307$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov               | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Elektrická prípojka | 1995              | 21      | 29      | 50      | 42,00 | 58,00  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $25 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 2,307 * 0,95$ | 527,64      |
| Technická hodnota    | 58,00 % z 527,64 €   | 306,03      |

## 2.2.9 Bazén

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 13. Bazény  
**Bod:** 13.7. Laminátový  
**Kód KS:** 2ex Jednobytové budovy

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $8,5 * 5,0 * 1,5 = 63,75 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,307$   
**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 [%] |
|-------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Bazén | 2006              | 10      | 10      | 20      | 50,00 | 50,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $63,75 \text{ m}^3 \text{ OP} * 59,09 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,307 * 0,95$ | 8 255,92    |
| Technická hodnota    | 50,00 % z 8 255,92 €   | 4 127,96    |

**2.2.10 Záhradné jazierko I****ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 12. Záhradné jazierka  
**Bod:** 12.5. Fólia v teréne alebo na drevenej konštrukcii

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1050/30,1260 = 34,85 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $3,0 * 2,0 = 6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{\text{CU}} = 2,307$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_{\text{M}} = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov               | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Záhradné jazierko I | 2006              | 10      | 10      | 20      | 50,00 | 50,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $6 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 34,85 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,307 * 0,95$ | 458,27      |
| Technická hodnota    | 50,00 % z 458,27 €   | 229,14      |

**2.2.11 Záhradné jazierko II****ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 12. Záhradné jazierka  
**Bod:** 12.5. Fólia v teréne alebo na drevenej konštrukcii

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1050/30,1260 = 34,85 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $3,0 * 3,0 = 9 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{\text{CU}} = 2,307$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_{\text{M}} = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Záhradné jazierko II | 2006              | 10      | 10      | 20      | 50,00 | 50,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $9 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 34,85 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,307 * 0,95$ | 687,41      |
| Technická hodnota    | 50,00 % z 687,41 €   | 343,71      |

**2.2.12 Prestrešenie za domom**

Jedná sa o o objekt drevenej konštrukcie, strop trámčekový bez podhl'adu, krov pultový, krytina asfaltová lepenka, podlaha cementový poter.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 21. Altánok  
**Bod:** 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha  
**Kód KS:** 2ex Jednobytové budovy

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $7,6 * 10,0/2 = 38 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,307$   
**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 [%] |
|-----------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Prestrešenie za domom | 1995              | 21      | 19      | 40      | 52,50 | 47,50  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $38 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,307 * 0,95$ | 8 625,59    |
| Technická hodnota    | 47,50 % z 8 625,59 €   | 4 097,16    |

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

| Názov  | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|--|--------------------------|-----------------------|
| Rodinný dom súp.č.181 - Žabokreky nad Nitrou | 125 106,57               | 78 591,95             |
| Drobná stavba - dielňa                       | 7 594,86                 | 4 936,66              |
| Drobná stavba - sauna                        | 8 426,25                 | 5 617,78              |
| Oplotenie pozemku                            | 4 164,31                 | 3 248,16              |
| Studňa                                       | 8 979,39                 | 1 526,50              |
| Vodovodná prípojka                           | 8 638,50                 | 5 010,33              |
| Kanalizačná prípojka                         | 334,66                   | 194,10                |
| Žumpa  | 8 511,67                 | 5 532,59              |
| Elektrická prípojka                          | 527,64                   | 306,03                |

|                       |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Bazén                 | 8 255,92          | 4 127,96          |
| Záhradné jazierko I   | 458,27            | 229,14            |
| Záhradné jazierko II  | 687,41            | 343,71            |
| Prestrešenie za domom | 8 625,59          | 4 097,16          |
| <b>Celkom:</b>        | <b>190 311,04</b> | <b>113 762,07</b> |

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom súp.č.181 na parc.č.1200 sa nachádza v obci Žabokreky nad Nitrou, okres Partizánske. Jedná sa o samostatne stojací dom so štandardným vybavením, v zástavbe rodinných domov. Nehnuteľnosť je prístupná po spevnenej asfaltovej komunikácii. Centrum okresného mesta Partizánske, s približne 28000 obyvateľmi, je vo vzdialenosti 7,0 km, čo je do 15 min. cesty autom. V dosahu objekt je občianska vybavenosť zodpovedajúca obci s 1660 obyvateľmi :

- Predajňa potravinárskeho tovaru
- Pohostinské odbytové stredisko
- Predajňa nepotravinárskeho tovaru
- Predajňa pohonných látok
- Telocvičňa
- ihrisko pre futbal (okrem školských)
- Knižnica
- Pošta
- Verejný vodovod
- Verejná kanalizácia
- Kanalizačná sieť pripojená na ČOV
- Rozvodná sieť plynu
- Lekárne a výdajne liekov
- Samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých
- Samostatné ambulancie praktického lekára pre deti a dorast
- Samostatné ambulancie praktického lekára stomatóloga
- Komunálny odpad
- Využívaný komunálny odpad
- Zneškodňovaný komunálny odpad
- Vlaková zastávka
- Základná škola
- Materská škola

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

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

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

Pod V 380/06 vzniká záložné právo zriadené Zmluvou o záložnom práve k nehn.:stavbe s.č.181 na parc.č.1200 (rod.dom) a k pozemkom:

parc.č.1199/2, parc.č.1200, parc.č.1201, parc.č.1202, parc.č.1203, parc.č.1204 a parc.č.1205 v prospech : Debt Collector s.r.o.Nitra, ul.Mostná 72,IČO: 36 748 919 -54/06,V 1560/08-172/08,V 1039/13-136/13 , Z 1067/16-187/16

Rozhodnutie Colného úradu Trenčín, oddelenie právne č. 1096631/1/111502/2014, 2014/18230/Ex 39/2014, vykonateľnosť dňa 24.3.2014 o zriadení záložného práva k nehn. parc.č.1196, parc.č.1197, parc.č.1199/2, parc.č.1200- s.č.181 (rod.dom), parc.č.1201, parc.č.1202, parc.č.1203, parc.č.1204, parc.č.1205, parc.č.1213s.č.179 (rod.dom), parc.č.1219/2 podľa Z 439/14-78/14

Oznámenie Colného úradu Trenčín - Rozhodnutie č. 1096631/1/111502/2014, právoplatnosť dňa 8.4.2014 Z 734/14-89/14

Rozhodnutie Colného úradu Trenčín, oddelenie právne č. 1096631/1/302439/2014, 2014/18230, EX 39/2014, vykonateľnosť dňa 25.7.2014 o zriadení záložného práva k nehn.- parc.reg.'C' č.1196, parc.č.1197, parc.č.1199/2, parc.č.1200- s.č.181 (rod.dom), parc.č.1201, parc.č.1202, parc.č.1203, parc.č.1204,

parc.č.1205, parc.č.1213-s.č.179 (rod.dom), parc.č.1219/2 podľa Z 1630/14-199/14

Rozhodnutie Colného úradu Trenčín, oddelenie právne č. 1150859/2015, vykonateľnosť dňa 07.08.2015 o zriadení záložného práva k nehn. parc.CKN č.1196, parc.CKN č.1197, parc.CKN č.1199/2, parc.CKN č.1200 a stavba - s.č.181 - rod.dom na nej stojaci , parc.CKN č.1201, parc.CKN č.1202, parc.CKN č.1203, parc.CKN č.1204, parc.CKN č.1205, parc.CKN č.1213 a stavba s.č.179 - rod.dom na nej stojaci , parc. CKN č.1219/2 podľa Z 1442/15 - pol.vz. 283/15

Oznámenie Colného úradu Trenčín o nadobudnutí právoplatností Rozhodnutia č. 1150859/2015 dňa 24.08.2015 Z 1552/15, pvz.305/15,

Pod Z 107/16 sa zapisuje Exekučný príkaz EX 2382/15 na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnostiam - parc.reg.'C' č.1196, parc.č.1197, parc.č.1199/2, parc.č.1200- s.č.181 (rod.dom), parc.č.1201, parc.č.1202, parc.č.1203, parc.č.1204, parc.č.1205, parc.č.1213-s.č.179 (rod.dom), parc.č.1219/2 v prospech oprávneného: SR, zast.Slovenskou obchodnou inšpekciou, Ústredným inšpektorátom SOI so sídlom v Bratislave, Prievozská 32, Bratislava, IČO: 17331927, zaslal súdny exekútor JUDr. René Matuška, Mariánska 35, 971 01 Prievidza - 10/16,

Pod V 380/06 vzniká záložné právo zriadené Zmluvou o záložnom práve na spoluvl.podiel 1/6 k nehn.parc.č.1195/1,parc.č.1206,parc.č.1207,parc.č.1208,parc.č.1209,parc.č.1210,parc.č.1211 v prospech : Debt Collector s.r.o. Nitra, ul.Mostná 72,IČO: 36 748 919-54/06,V 1561/08-173/08,V 1040/13-135/13,Z 1067/16-187/16

Pod Z 107/16 sa zapisuje Exekučný príkaz EX 2382/15 na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnostiam - parc.reg.'C' č. 1195/1, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211 na spoluvlast.podiel 4/6 povinného: Jaroslav Kúdela ( nar. 28.11.1963) v prospech oprávneného: SR, zast.Slovenskou obchodnou inšpekciou, Ústredným inšpektorátom SOI so sídlom v Bratislave, Prievozská 32, Bratislava, IČO: 17331927, zaslal súdny exekútor JUDr. René Matuška, Mariánska 35, 971 01 Prievidza - 10/16, Iné riziká neboli zistené.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je zvolený na úrovni 0,3,ktorá zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty rodinných domov v obci Žabokreky nad Nitrou.Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej tabuľke.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,3

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

| Trieda      | Výpočet                               | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda   | III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600) | 0,900   |
| II. trieda  | Aritmetický priemer I. a III. triedy  | 0,600   |
| III. trieda | Priemerný koeficient                  | 0,300   |
| IV. trieda  | Aritmetický priemer V. a III. triedy  | 0,165   |
| V. trieda   | III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)  | 0,030   |

## Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

| Číslo        | Popis  | Trieda | K <sub>PDI</sub> | Váha<br>V <sub>I</sub> | Výsledok<br>K <sub>PDI</sub> *V <sub>I</sub> |
|--------------|--|--------|------------------|------------------------|--|
| 1            | <b>Trh s nehnuteľnosťami</b><br>dopyt v porovnaní s ponukou je nižší   | IV.    | 0,165            | 13                     | 2,1450                                       |
| 2            | <b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b><br>časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce  | III.   | 0,300            | 30                     | 9,0000                                       |
| 3            | <b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b><br>nehnuteľnosť vyžaduje opravu  | III.   | 0,300            | 8                      | 2,4000                                       |
| 4            | <b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b><br>objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.  | I.     | 0,900            | 7                      | 6,3000                                       |
| 5            | <b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b><br>bez dopadu na cenu nehnuteľnosti   | III.   | 0,300            | 6                      | 1,8000                                       |
| 6            | <b>Typ nehnuteľnosti</b><br>priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.   | III.   | 0,300            | 10                     | 3,0000                                       |
| 7            | <b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b><br>dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %  | II.    | 0,600            | 9                      | 5,4000                                       |
| 8            | <b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b><br>priemerná hustota obyvateľstva  | II.    | 0,600            | 6                      | 3,6000                                       |
| 9            | <b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b><br>orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná   | III.   | 0,300            | 5                      | 1,5000                                       |
| 10           | <b>Konfigurácia terénu</b><br>rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%  | I.     | 0,900            | 6                      | 5,4000                                       |
| 11           | <b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b><br>elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy   | III.   | 0,300            | 7                      | 2,1000                                       |
| 12           | <b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b><br>železnica a autobus  | III.   | 0,300            | 7                      | 2,1000                                       |
| 13           | <b>Obč. vybav.(úrad,y,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b><br>obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby | III.   | 0,300            | 10                     | 3,0000                                       |
| 14           | <b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b><br>les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m   | IV.    | 0,165            | 8                      | 1,3200                                       |
| 15           | <b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b><br>bežný hluk a prašnosť od dopravy  | II.    | 0,600            | 9                      | 5,4000                                       |
| 16           | <b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b><br>bez zmeny   | III.   | 0,300            | 8                      | 2,4000                                       |
| 17           | <b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b><br>rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby   | IV.    | 0,165            | 7                      | 1,1550                                       |
| 18           | <b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b><br>nehnuteľnosti bez výnosu  | V.     | 0,030            | 4                      | 0,1200                                       |
| 19           | <b>Názor znalca</b><br>priemerná nehnuteľnosť  | III.   | 0,300            | 20                     | 6,0000                                       |
| <b>Spolu</b> |  |        |                  | <b>180</b>             | <b>64,14</b>                                 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

| Názov                              | Výpočet   | Hodnota            |
|------------------------------------|---|--------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 64,14 / 180$                                | 0,356              |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 113\,762,07 \text{ €} * 0,356$ | <b>40 499,30 €</b> |

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****3.2.1.1.1 Pozemky  
POPIS**

Jedná sa o pozemky v zastavanom území obce Žabokreky nad Nitrou, v lokalite zástavby rodinných so štandardným vybavením. Pozemky sú prístupné z hlavného dopravného ťahu po miestnej asfaltovej komunikácii. Centrum obce je od oceňovanej nehnuteľnosti vzdialný do 5 minút cesty. Pozemky majú napojenie na rozvody elektriny, verejný vodovod a odkanalizovanie do žumpy.

Jednotková východisková hodnota pozemku VH pozemku bola stanovená v zmysle Vyhlášky 254/2010 Z.z. - Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je zohľadnená poloha danej nehnuteľnosti, jej využitie, napojenie na inžinierske siete, doprava, druh pozemku. Koeficientom zvyšujúcich faktorov je zohľadnená reálna cena pozemku v danom čase a mieste, v ktorej je nehnuteľnosť situovaná.

| Parcela             | Druh pozemku                | Vzorec | Spolu<br>výmera<br>[m <sup>2</sup> ] | Podiel | Výmera<br>podielu<br>[m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|-----------------------------|--------|--------------------------------------|--------|--|
| 1199/2              | záhrada                     | 28     | 28,00                                | 1/1    | 28,00                                  |
| 1200                | zastavaná plocha a nádvorie | 210    | 210,00                               | 1/1    | 210,00                                 |
| 1201                | záhrada                     | 156    | 156,00                               | 1/1    | 156,00                                 |
| 1202                | záhrada                     | 153    | 153,00                               | 1/1    | 153,00                                 |
| 1203                | záhrada                     | 124    | 124,00                               | 1/1    | 124,00                                 |
| 1204                | záhrada                     | 110    | 110,00                               | 1/1    | 110,00                                 |
| 1205                | záhrada                     | 106    | 106,00                               | 1/1    | 106,00                                 |
| 1195/1              | zastavaná plocha a nádvorie | 539    | 539,00                               | 1/6    | 89,83                                  |
| 1206                | zastavaná plocha a nádvorie | 20     | 20,00                                | 1/6    | 3,33                                   |
| 1207                | zastavaná plocha a nádvorie | 17     | 17,00                                | 1/6    | 2,83                                   |
| 1208                | zastavaná plocha a nádvorie | 23     | 23,00                                | 1/6    | 3,83                                   |
| 1209                | zastavaná plocha a nádvorie | 21     | 21,00                                | 1/6    | 3,50                                   |
| 1210                | zastavaná plocha a nádvorie | 25     | 25,00                                | 1/6    | 4,17                                   |
| 1211                | zastavaná plocha a nádvorie | 31     | 31,00                                | 1/6    | 5,17                                   |
| <b>Spolu výmera</b> |                             |        | <b>1 563,00</b>                      |        | <b>999,66</b>                          |

**Obec:** Žabokreky nad Nitrou  
**Východisková hodnota:**  $VH_{Mj} = 3,32 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov<br>koeficientu           | Hodnotenie   | Hodnota<br>koeficientu |
|--|--|------------------------|
| $k_s$<br>koeficient všeobecnej<br>situácie | 3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov | 0,90                   |

|   |   |      |
|---|---|------|
| $k_V$<br>koeficient intenzity využitia                | 3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením | 1,00 |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta                     | 1,00 |
| $k_P$<br>koeficient obchodnej a priemyselnej polohy   | 3. obytná alebo rekreačná poloha  | 1,00 |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)   | 1,20 |
| $k_Z$<br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote  | 1,30 |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 1. nevyskytuje sa   | 1,00 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                               | Výpočet   | Hodnota               |
|-------------------------------------|---|-----------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie  | $k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,00$               | 1,4040                |
| Jednotková hodnota pozemku          | $VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,4040$          | 4,66 €/m <sup>2</sup> |
| Všeobecná hodnota pozemku v celosti | $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,563,00 \text{ m}^2 * 4,66 \text{ €/m}^2$ | 7 283,58 €            |

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

| Názov             | Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€] | Spoluvlastnícky podiel | Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€] |
|-------------------|---|------------------------|--|
| parcels č. 1199/2 | 130,48                                  | 1/1                    | 130,48                                   |
| parcels č. 1200   | 978,60                                  | 1/1                    | 978,60                                   |
| parcels č. 1201   | 726,96                                  | 1/1                    | 726,96                                   |
| parcels č. 1202   | 712,98                                  | 1/1                    | 712,98                                   |
| parcels č. 1203   | 577,84                                  | 1/1                    | 577,84                                   |
| parcels č. 1204   | 512,60                                  | 1/1                    | 512,60                                   |
| parcels č. 1205   | 493,96                                  | 1/1                    | 493,96                                   |
| parcels č. 1195/1 | 2 511,74                                | 1/6                    | 418,62                                   |
| parcels č. 1206   | 93,20                                   | 1/6                    | 15,53                                    |
| parcels č. 1207   | 79,22                                   | 1/6                    | 13,20                                    |
| parcels č. 1208   | 107,18                                  | 1/6                    | 17,86                                    |
| parcels č. 1209   | 97,86                                   | 1/6                    | 16,31                                    |
| parcels č. 1210   | 116,50                                  | 1/6                    | 19,42                                    |
| parcels č. 1211   | 144,46                                  | 1/6                    | 24,08                                    |
| <b>Spolu</b>      | <b>7 283,58</b>                         |                        | <b>4 658,44</b>                          |

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č.181 na parc.č.1200 s príslušenstvom a pozemky parc.č.1199/2,1200,1201,1202,1203,1204,1205 v podiele 1/1,pozemky parc.č.1195/1,1206,1207,1208,1209,1210,1211 v podiele 1/6 kat. územie,obec Žabokreky nad Nitrou,okr.Partizánske pre účel dobrovoľnej dražby

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 22.06.2016,ktorú by tieto mali dosiahnuť a s predpokladom,že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou.

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia :

#### Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou spoluvlastníckeho podielu: 40 499,30 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 4 658,44 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov  | Všeobecná hodnota celej časti [€] | Spoluvi . podiel | Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€] |
|--|-----------------------------------|------------------|---|
| <b>Stavby</b>                                  |                                   |                  |   |
| Rodinný dom súp.č.181 - Žabokreky nad Nitrou   | 27 978,74                         | 1/1              | 27 978,74                                       |
| Drobná stavba - dielňa                         | 1 757,45                          | 1/1              | 1 757,45  |
| Drobná stavba - sauna                          | 1 999,93                          | 1/1              | 1 999,93  |
| Oplotenie pozemku                              | 1 156,35                          | 1/1              | 1 156,35  |
| Studňa   | 543,43                            | 1/1              | 543,43  |
| Vodovodná prípojka                             | 1 783,68                          | 1/1              | 1 783,68  |
| Kanalizačná prípojka                           | 69,10                             | 1/1              | 69,10   |
| Žumpa  | 1 969,60                          | 1/1              | 1 969,60  |
| Elektrická prípojka                            | 108,95                            | 1/1              | 108,95  |
| Bazén  | 1 469,55                          | 1/1              | 1 469,55  |
| Záhradné jazierko I                            | 81,57                             | 1/1              | 81,57   |
| Záhradné jazierko II                           | 122,36                            | 1/1              | 122,36  |
| Prestrešenie za domom                          | 1 458,59                          | 1/1              | 1 458,59  |
| <b>Pozemky</b>                                 |                                   |                  |   |
| Pozemky - parc. č. 1199/2 (28 m <sup>2</sup> ) | 130,48                            | 1/1              | 130,48  |
| Pozemky - parc. č. 1200 (210 m <sup>2</sup> )  | 978,60                            | 1/1              | 978,60  |
| Pozemky - parc. č. 1201 (156 m <sup>2</sup> )  | 726,96                            | 1/1              | 726,96  |

|   |          |     |                  |
|---|----------|-----|------------------|
| Pozemky - parc. č. 1202 (153 m <sup>2</sup> )     | 712,98   | 1/1 | 712,98           |
| Pozemky - parc. č. 1203 (124 m <sup>2</sup> )     | 577,84   | 1/1 | 577,84           |
| Pozemky - parc. č. 1204 (110 m <sup>2</sup> )     | 512,60   | 1/1 | 512,60           |
| Pozemky - parc. č. 1205 (106 m <sup>2</sup> )     | 493,96   | 1/1 | 493,96           |
| Pozemky - parc. č. 1195/1 (89,83 m <sup>2</sup> ) | 2 511,74 | 1/6 | 418,62           |
| Pozemky - parc. č. 1206 (3,33 m <sup>2</sup> )    | 93,20    | 1/6 | 15,53            |
| Pozemky - parc. č. 1207 (2,83 m <sup>2</sup> )    | 79,22    | 1/6 | 13,20            |
| Pozemky - parc. č. 1208 (3,83 m <sup>2</sup> )    | 107,18   | 1/6 | 17,86            |
| Pozemky - parc. č. 1209 (3,5 m <sup>2</sup> )     | 97,86    | 1/6 | 16,31            |
| Pozemky - parc. č. 1210 (4,17 m <sup>2</sup> )    | 116,50   | 1/6 | 19,42            |
| Pozemky - parc. č. 1211 (5,17 m <sup>2</sup> )    | 144,46   | 1/6 | 24,08            |
| <b>Spolu VŠH</b>                                  |          |     | <b>45 157,74</b> |

**Zaokrúhlená VŠH spolu****45 200,00**Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **45 200,00 €**Slovom: **Štyridsaťpäťtisícdivesto Eur**

V Prievidza dňa 10.7.2016

Ing. Hurtisova Jana

## IV. PRÍLOHY

- objednávka znaleckého posudku zo dňa 31.05.2016
- výpis z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č.401,k.ú.Žabokreky nad Nitrou vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 23.06.2016
- výpis z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č.725,k.ú.Žabokreky nad Nitrou vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 10.07.2016
- kópia katastrálnej mapy na parc.č.1199/2,1200,1201,1202,1203,1204,1205 a pozemky parc.č.1195/1,1206,1207,1208,1209,1210,1211,k.ú.Žabokreky nad Nitrou zo dňa 23.06.2016
- potvrdenie o veku nehnuteľnosti - Obec Žabokreky nad Nitrou
- pôdorys I.NP rodinného domu
- fotodokumentácia

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 17 257/06-51 zo dňa 20. decembra 2006 pre odbor: 370000 - Stavebníctvo a odvetvie: 370900 - Odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca: 914 114

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 190/2016 znaleckého denníka č. 1/2016

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.190/2016