

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

Zadávatel': DRAŽOBNÍK, s.r.o.
Národná trieda 10, 040 01 Košice
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka č. 19669/V

Číslo objednávky: Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 10.04.2025



ZNALCKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo 23/2025

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

rodinný dom súpisné číslo 426, postavený na pozemku parcelné číslo 372/1, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1202, obec Zlaté Klasy, katastrálne územie Rastice,

pozemky parcelné číslo 372/1 a 372/2, zapísané na liste vlastníctva číslo 1202, obec Zlaté Klasy, katastrálne územie Rastice,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 28 (z toho 6 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x v tlačenej forme, 1x v elektronickej forme na CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- rodinný dom súpisné číslo 426, postavený na pozemku parcelné číslo 372/1, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1202, obec Zlaté Klasy, katastrálne územie Rastice,
- pozemky parcelné číslo 372/1 a 372/2, zapísané na liste vlastníctva číslo 1202, obec Zlaté Klasy, katastrálne územie Rastice.

2. Účel znaleckého posudku:

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

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

10.04.2025- osobná obhliadka

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

12.04.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 12.01.2024 (vo formáte PDF).

b) podklady získané znalcom:

- Znalecký posudok číslo 8/2024, vypracoval Ing. Juraj Talian, PhD. (originál);
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1202, zo dňa 12.04.2025, kat. územie Rastice, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 12.04.2025, kat. územie Rastice (vyhotovená z IKS);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená v deň obhliadky, dňa 10.04.2025.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.

7. Definície dôležitých pojmov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohŕnkou. Cena je obvykle vrátene DPH. Odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, resp. podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti;

- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnú formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty;
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania;
- Technický stav stavby (TS) je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

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

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

Všeobecná hodnota stavieb – porovnávací metóda:

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

Všeobecná hodnota stavieb – kombinovaná metóda:

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

Všeobecná hodnota stavieb – metóda polohovej diferenciácie:

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

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

Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

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

Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

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

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej

východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciácie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciácie. Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne IV. štvrťrok 2024 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1202**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n
372/1	400	Zast. plochy a nádv.	15	1	501	
372/2	89	Zast. plochy a nádv.	18	1	501	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

18 - Pozemok na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Stavby Popis stavby	Druh ch. n.	Umiest.
426	372/1	10	rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Horváthová Beata r. Horváthová, Poľná ulica 426/7, Zlaté Klasy - Rastice, PSČ 930 39, SR, 1/1

Dátum narodenia: 20.10.1999

Titul nadobudnutia V-9695/2022 Kúpna zmluva vklad povolený dňa 12.12.2022 - č.z. 616/2022

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Tatra banka, a.s., Hodžovo nám.3,81106 Bratislava IČO:00686930 predajom na dražbe na základe P-753/2023 -č.z.471/2023
P-347/2024 Oznámenie o výsledku opakovanej dražby (neúspešná) - č. z. 593/2024

ČASŤ C: ĎALŠIE

1 Záložné právo v prospech: Tatra banka, a.s., IČO 00686930, Hodžovo námestie 3, 81106 Bratislava, SR, V 9637/22, vklad povolený dňa 19.10.2022 na CKN parc.č.372/1, 372/2, a rodinný dom so s.č. 426 na CKN parc.č. 372/1-č.z.509/22

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 10.04.2025 za účasti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku a rodinného príslušníka vlastníčky nehnuteľností. Bola vykonaná fotodokumentácia skutkového stavu ohodnocovaných nehnuteľností, ktorej časť je spracovaná v prílohe.

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

Výkresová ani žiadna iná technická dokumentácia nebola predložená. Doklad v veku stavby bol prevzatý zo znaleckého posudku č. 8/2024 Aktuálny stavebnotechnický stav stavby a jej dispozičné riešenie pri miestnej obhliadke vystihuje ktorá sa nachádza v prílohe.

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

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra (podľa výpisu z listu vlastníctva, snímky z katastrálnej mapy resp. jej informatívnej kópie). Vlastníctvo k stavbe a pozemkom je usporiadané vo vlastníctve fyzickej osoby.

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

Pozemky:

- pozemky parcelné číslo 372/1 a 372/2, zapísané na liste vlastníctva číslo 1202, obec Zlaté Klasy, katastrálne územie Rastice.

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 426, postavený na pozemku parcelné číslo 372/1, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1202, obec Zlaté Klasy, katastrálne územie Rastice,
- ploty- plot od ulice na p. č. 372/2,
- vonkajšie úpravy- vodovodná prípojka, vodomerná šachta, kanalizačná prípojka, žumpa, plynová prípojka, NN prípojka, spevnené plochy.

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

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

Predmetom posúdenia sú existujúce stavby s príslušenstvom a zastavané prilahlé pozemky v zastavanom území obce (plochy rodinných domov), preto sa neposudzovalo funkčné využívanie pozemkov.

Územný plán sa nachádza na internetovej stránke: <https://www.zlateklasy.sk/obcan/uzemny-plan-obce-phsr/>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom s. č. 426 na p. č. 372/1, k. ú. Rastice

Dom má jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia a podľa predloženého dokumentu bol postavený v roku 1975. V roku 2007 bola zrealizovaná prístavba na úrovni prvého nadzemného podlažia. Hlavný vstup do domu je z dvora (z juhovýchodnej strany) a to do prístavby v rámci ktorej sa nachádza aj schodisko na úroveň 1. NP. Vedľajší vstup z exteriéru (z dvora) je zo severovýchodnej strany a to rampou do garáže v podzemnom podlaží.

Na 1. NP sa nachádza priestranná hala s chodbou, ktorá tvorí hlavný komunikačný priestor do obývacej izby, kuchyne, WC. Z kuchyne s jedálňou je prístupná izba. Nadzemné podlažie obsahuje tri izby a kúpeľňu s WC. V podzemnom podlaží sa okrem garáže nachádza práčovňa, kotolňa, chodba a dva sklady.

Stavba je založená predpokladám na betónových základových pásoch vrátane izolácie proti zemnej vlhkosti. Steny suterénu ako aj nadzemných podlažia murivo hrúbky do 400mm. Stropy monolitické železobetónové. Strecha plochá jednoplášťová s hydroiziláciou z asfaltových pásov. Vonkajšia povrchová úprava stien- hrubovrstvová vápennocementová omietka tzv. brizolit, v soklovej časti keramický obklad, ako aj časť steny na 2. NP. Povrchové úpravy stien a stropov- vápenocementové omietky hladké a maľby, v soc. miestnostiach keramické obklady, vo väčšine miestností SDK okrasné rímsoy pri stropoch. Nášľapné vrstvy podláh v suteréne betónová mazašina, v obytných miestnostiach laminátová, v soc. miestnostiach, kuchyni a chodbe keramická dlažba, na schodisku PVC.

Okná a vchodové dvere plastové s izolačným dvojskom. Vnútorne dvere drevotireskové v plechových zárubniach plné alebo čiastočne presklené, v suteréne drevené zvlakové v ocelových zárubniach.

Zdroj vykurovania plynový kotol umiestnený v suteréne, zdroj TÚV – zásobníkový elektrický ohrievač v suteréne, vykurovacie telesá plechové doskové zn. Korad. Podomietkový rozvod SV a TÚV, Zdroj vody z verejného vodovodu. Elektroinštalácia svetelná a motorická, bleskozvod nezistený. Plyn nie je zavedený v dome.

Zariadenie predmety- kuchynská linka priama, samostatný sporák kombinovaný, digestor, kuch. antikorový drez s drezovou batériou, vo WC keramická misa s predstennou keramickou nádržkou a umývadlo so spodnou skrinkou, v kúpeľni zamurovaná liatinová vaňa, WC keramická misa s predstennou keramickou nádržkou a umývadlo so spodnou skrinkou, v práčovni zamurovaná vaňa.

Rodinný dom bol v čase obhliadky zariadený, neobývaný, neudržiavaný, v priemernom technickom a hygienickom stave, čiastočne modernizovaný v roku 2007.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
 KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k _{ZP}
1. PP	1975	9,384*9,651	90,57	120/90,57=1,325
1. NP	1975	9,384*9,651	90,57	
1. NP	2007	5,350*1,588	8,5	
Spolu 1. NP			99,07	120/99,07=1,211
2. NP	1975	9,384*9,651	90,57	120/90,57=1,325

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk.	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	0	750,0
4	Murivo			
	4.1.e murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	710	0	710,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	10	360,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
14	Fasádne omietky			
	14.4.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit do 1/3	80	0	80
15	Obklady fasád			
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	180	0	180
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.4 PVC, guma	180	0	180,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	135,0
18	Okná			
	18.7 jednoduché drevené alebo ocel'ové	150	0	150,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	0	50,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55,0
31	Inštalácia plynu			

31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
Spolu	4205		4165,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.5 oceľové (1 ks)	95	0	95,0
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	0	155,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.1 vaňa liatinová (1 ks)	40	0	40,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	35,0
40	Vnútorne obklady			
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60	0	60,0
	Spolu	460		460,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk.	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	0	520,0
4	Murivo			
	4.1.e murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	710	0	710,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
9	Ploché strechy			
	9.1 jednoplášťové bez tepelnej izolácie	145	0	145,0
11	Krytiny na plochých strechách			
	11.6 z asfaltovej lepenky	55	15	46,8
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	0	55,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	0	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	0	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.4 PVC, guma	180	0	180,0

17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	0	75,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	Spolu	5700		5691,8

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	0	60,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	110	0	110,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	20,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	80,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
-	Konštrukcie navyiac			
	SDK podhlady a rampy (1 ks)	108	0	108,0
	Spolu	768		768,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk.	Výsled.
4	Murivo			
	4.1.e murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	710	0	710,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	5	380,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	0	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	0	260
15	Obklady fasád			
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	45	0	45
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	0	75,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55,0
	Spolu	4755		4735,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.1 vaňa liatinová (1 ks)	40	0	40,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	35,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	20,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0

40	Vnútorné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	15,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	30,0
	Konštrukcie navyše			
	Ozdobné profily pri strope (1 ks)	54	0	54,0
	Spolu	319		319,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,831$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. PP	$(4205 + 460 * 1,325) / 30,1260$	$(4165 + 460 * 1,325) / 30,1260$	159,81	158,48
1. NP	$(5700 + 768 * 1,211) / 30,1260$	$(5691,8 + 768 * 1,211) / 30,1260$	220,08	219,81
2. NP	$(4755 + 319 * 1,325) / 30,1260$	$(4735 + 319 * 1,325) / 30,1260$	171,87	171,20

TECHNICKÝ STAV

Pri miestnej obhliadke bolo konštatované, že rodinný dom je v priemernom technickom stave. Konštrukčné závady, ktoré by mohli ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie domu neboli zistené (okrem lokálneho poškodenia strešnej krytiny). Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú žiadne vonkajšie znaky statických ani iných porúch a poškodení. Údržba prvkov krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti nie je dobre zabezpečovaná, ich stav zodpovedá veku pri nedostatočnej údržbe. Vo výpočte opotrebovania realizujem analytickou metódou, kde uvažujem so základnou životnosťou stavby ako celku 90 rokov.



2. NP- zatekanie zo strechy



2. NP- zatekanie zo strechy



2. NP- zatekanie zo strechy

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1975	50	40	90	55,56	44,44
1. NP	1975	50	40	90	55,56	44,44
1. NP - prístavba	2007	18	40	58	31,03	68,97
2. NP	1975	50	40	90	55,56	44,44

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1975		
Východisková hodnota	$159,81 \text{ €/m}^2 * 90,57 \text{ m}^2 * 3,831 * 0,95$	52 677,37

Východisková hodnota poškodeného podlažia	158,48 €/m²*90,57 m²*3,831*0,95	52 238,97
Technická hodnota	44,44% z 52 238,97	23 215,00
1. NP z roku 1975		
Východisková hodnota	220,08 €/m²*90,57 m²*3,831*0,95	72 543,87
Východisková hodnota poškodeného podlažia	219,81 €/m²*90,57 m²*3,831*0,95	72 454,87
Technická hodnota	44,44% z 72 454,87	32 198,94
1. NP - prístavba z roku 2007		
Východisková hodnota	220,08 €/m²*8,50 m²*3,831*0,95	6 808,25
Východisková hodnota poškodeného podlažia	219,81 €/m²*8,50 m²*3,831*0,95	6 799,89
Technická hodnota	68,97% z 6 799,89	4 689,88
2. NP z roku 1975		
Východisková hodnota	171,87 €/m²*90,57 m²*3,831*0,95	56 652,65
Východisková hodnota poškodeného podlažia	171,20 €/m²*90,57 m²*3,831*0,95	56 431,80
Technická hodnota	44,44% z 56 431,80	25 078,29

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	52 677,37	52 238,97	23 215,00
1. nadzemné podlažie	79 352,12	79 254,76	36 888,82
2. nadzemné podlažie	56 652,65	56 431,80	25 078,29
Spolu	188 682,14	187 925,53	85 182,11

Poškodenosť stavby: $(188\,682,14\text{€} - 187\,925,53\text{€}) / 188\,682,14\text{€} * 100\% = 0,40\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot: Plot od ulice na p. č. 372/2

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	19,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	19,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	19,00m²	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 19 m
 Pohľadová plocha výplne: $19 \times 1,0 = 19,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 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 [%]
Plot od ulice na p. č. 372/2	1975	50	20	70	71,43	28,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(19,00 \text{ m} \times 53,98 \text{ €/m} + 19,00 \text{ m}^2 \times 25,06 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \times 246,80 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} \times 249,12 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} \times 129,12 \text{ €/ks}) \times 3,831 \times 0,95$	7 740,38
Technická hodnota	28,57 % z 7 740,38 €	2 211,43

2.2.2 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka na p. č. 372/2 a 372/1

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 navíťtaviacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 6 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 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 [%]
Vodovodná prípojka na p. č. 372/2 a 372/1	1975	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} \times 41,49 \text{ €/bm} \times 3,831 \times 0,95$	906,00
Technická hodnota	16,67 % z 906,00 €	151,03

2.2.3 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta na p. č. 372/2 a 372/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,5 \cdot 1,5 \cdot 1,5 = 3,38 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 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 [%]
Vodomerná šachta na p. č. 372/2 a 372/1	1975	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,38 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,831 \cdot 0,95$	3 127,86
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 3\,127,86 \text{ €}$	521,41

2.2.4 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka na p. č. 372/2 a 372/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 6 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 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 p. č. 372/2 a 372/1	2000	25	35	60	41,67	58,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,831 * 0,95$	384,11
Technická hodnota	$58,33 \% \text{ z } 384,11 \text{ €}$	224,05

2.2.5 Vonkajšia úprava: Žumpa na p. č. 372/2**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $5 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 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 na p. č. 372/2	1975	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,831 * 0,95$	1 963,12
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 1 963,12 \text{ €}$	327,25

2.2.6 Vonkajšia úprava: Plynová prípojka na p. č. 372/2 a 372/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
 Kód KS: 2221 Miestne plynovody
 Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 4 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na p. č. 372/2 a 372/1	2000	25	15	40	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,831 * 0,95$	205,41
Technická hodnota	$37,50 \% \text{ z } 205,41 \text{ €}$	77,03

2.2.7 Vonkajšia úprava: NN prípojka na p. č. 372/1**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.e) káblová prípojka vzdušná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $320/30,1260 = 10,62 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $6,37 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
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 [%]
NN prípojka na p. č. 372/1	2010	15	15	30	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * (10,62 \text{ €/bm} + 0 * 6,37 \text{ €/bm}) * 3,831 * 0,95$	154,60
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 154,60 \text{ €}$	77,30

2.2.8 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy na p. č. 372/2 a 372/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ zamernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $4,00*2,50+16,0*0,80+5,0*0,8+13,0*0,8+13,0*0,8+10,5*0,6 = 53,9 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 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 [%]
Spevnené plochy na p. č. 372/2 a 372/1	1975	50	20	70	71,43	28,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$53,9 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,831 * 0,95$	1 692,92
Technická hodnota	$28,57 \% \text{ z } 1\,692,92 \text{ €}$	483,67

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s. č. 426 na p. č. 372/1, k. ú. Rastice	187 925,53	85 182,11
Plot od ulice na p. č. 372/2	7 740,38	2 211,43
Vodovodná prípojka na p. č. 372/2 a 372/1	906,00	151,03
Vodomerná šachta na p. č. 372/2 a 372/1	3 127,86	521,41
Kanalizačná prípojka na p. č. 372/2 a 372/1	384,11	224,05
Žumpa na p. č. 372/2	1 963,12	327,25
Plynová prípojka na p. č. 372/2 a 372/1	205,41	77,03
NN prípojka na p. č. 372/1	154,60	77,30
Spevnené plochy na p. č. 372/2 a 372/1	1 692,92	483,67
Celkom za Vonkajšie úpravy	8 434,02	1 861,74
Celkom:	204 099,93	89 255,28

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

Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v Trnavskom samosprávnom kraji, okrese Dunajská Streda, v obci Zlaté Klasy, katastrálne územie Rastice, na ulici Horná, v zástavbe rodinných domov. V tejto lokalite je výskyt marginalizovaných skupín obyvateľstva. Občianska vybavenosť obce je dostupná do asi 15 minút pešo- pošta, rímskokatolícky kostol, základne obchody a služby, pobočky bánk, zdravotné stredisko. Okresné mesto Dunajská Streda je vzdialené asi 24 km juhovýchodne, historické centrum Bratislavy asi 33 km západne.

Obec Zlaté Klasy sa nachádza na juhozápade Slovenska v hornej časti Žitného ostrova, je prirodzeným spádovým strediskom pre 10 okolitých obcí horného Žitného ostrova. Má vybudované kompletné služby, ako je školstvo, zdravotníctvo, obchod, bankovníctvo a ďalšie služby, ktoré využívajú nielen domáci, ale taktiež aj obyvatelia priľahlých obcí - cca 12000 obyvateľov. Obec má okolo 3600 obyvateľov. Obyvateľstvo sa skladá z maďarskej, slovenskej a rómskej národnosti (Zdroj: www.zlateklasy.sk).

b) Analýza využitia nehnuteľností:

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

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva číslo 1202, katastrálne územie Rastice, k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú, viaznu na nehnuteľnostiach t'archy- záložné právo v prospech Tatra banka, a. s. oznámenie o začatí výkonu záložného práva- pozri list vlastníctva v prílohe znaleckého posudku.

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

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku je vykonaný metódou polohovej diferenciácie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Vzhľadom na polohu, typ, s prihliadnutím aj na vývoj trhu s obdobnými stavbami v predmetnej lokalite ale zároveň aj na uvedené riziká spojené s využívaním nehnuteľností uvažujem pri výpočte s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,60 ktorého hodnota môže zodpovedať priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty stavieb, k dátumu ku ktorému je posudok vypracovaný. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej časti znaleckého posudku.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDi}	Váha v _i	Výsledok k _{PDi} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,330	13	4,29
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	8	9,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	9	10,80

8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,800	6	10,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,330	7	2,31
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,330	10	3,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,060	8	0,48
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,800	9	16,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,330	7	2,31
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,600	20	12,00
	Spolu			180	157,53

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 157,53 / 180$	0,875
Všeobecná hodnota	$V_{SHS} = TH * K_{PD} = 89\,255,28 \text{ €} * 0,875$	78 098,37 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape a označené parcelným číslom (parcela), vedené na liste vlastníctva ako zastavané plochy a nádvorja. Sú rovinné, prístupné z miestnej prístupovej asfaltovej komunikácie (zo severovýchodnej parcely ktorá hraničí s p. č. 372/2), kde sa nachádzajú inžinierske siete (vodovod, el. energia a telekomunikácie, kanalizácia, plyn).

Pozemok p. č. 372/1 je čiastočne zastavaný stavbou rodinného domu, čiastočne príslušenstvom a spevneným plochami, plotmi, z ostatnej časti zatravnenej a s okrasnými drevinami. Pozemok p. č. 372/2 je prevažne zastavaný spevnenými plochami a oplotením.

Jednotková východisková hodnota pozemkov je stanovená ako 30% z jednotkovej východiskovej hodnoty mesta Bratislava. Koeficient povyšujúcich faktorov 1,45- zrealizovanie východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
372/1	zastavané plochy a nádvoria	400	400,00	1/1	400,00
372/2	zastavané plochy a nádvoria	89	89,00	1/1	89,00
Spolu výmera					489,00

Obec:

Zlaté Klasy

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 30,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 19,92 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,15
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,45
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,90 * 1,15 * 1,40 * 1,45 * 1,00$	1,7964
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 19,92 \text{ €/m}^2 * 1,7964$	35,78 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 489,00 \text{ m}^2 * 35,78 \text{ €/m}^2$	17 496,42 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 372/1	$400,00 \text{ m}^2 * 35,78 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	14 312,00
parcela č. 372/2	$89,00 \text{ m}^2 * 35,78 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	3 184,42
Spolu		17 496,42

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

rodinný dom súpisné číslo 426, postavený na pozemku parcelné číslo 372/1, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1202, obec Zlaté Klasy, katastrálne územie Rastice,

pozemky parcelné číslo 372/1 a 372/2, zapísané na liste vlastníctva číslo 1202, obec Zlaté Klasy, katastrálne územie Rastice,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 12.04.2025 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vo výške:

96 500,00 Eur

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s. č. 426 na p. č. 372/1, k. ú. Rastice	74 534,35
Plot od ulice na p. č. 372/2	1 935,00
Vodovodná prípojka na p. č. 372/2 a 372/1	132,15
Vodomerná šachta na p. č. 372/2 a 372/1	456,23
Kanalizačná prípojka na p. č. 372/2 a 372/1	196,04
Žumpa na p. č. 372/2	286,34
Plynová prípojka na p. č. 372/2 a 372/1	67,40
NN prípojka na p. č. 372/1	67,64
Spevnené plochy na p. č. 372/2 a 372/1	423,21
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 629,02
Spolu stavby	78 098,37
Pozemky	
LV č. 1202, k. ú. Rastice - parc. č. 372/1 (400 m ²)	14 312,00
LV č. 1202, k. ú. Rastice - parc. č. 372/2 (89 m ²)	3 184,42
Spolu pozemky (489,00 m ²)	17 496,42
Všeobecná hodnota celkom	95 594,79
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	95 600,00

Slovom: Deväťdesiatpäťtisícšesťsto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Závady viaznúce na nehnuteľnostiach:

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

Práva spojené s nehnuteľnosťou:

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

Predkupné právo

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

Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach nie sú ťarchy, ktoré vznikli na základe osobitného právneho predpisu.

Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

Na nehnuteľnostiach viazne ťarcha- záložné právo v prospech Tatra banka, a.s.

Začatie výkonu záložného práva.

Výskyt marginalizovaných skupín obyvateľstva.

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



Ing. Juraj Talian, Ph.D.

V Bratislave dňa 12.4.2025

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 12.01.2024 (1xA4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1202 (1xA4)
3. Kópia katastrálnej mapy (1xA4)
4. Obec Zlaté Klasy, list zo dňa 07.02.2022- potvrdenie o veku- prevzaté zo ZP č. 8/2024 (1xA4)
5. Fotodokumentácia (2xA4)

Strana č. 22
Strana č. 23
Strana č. 24
Strana č. 25
Strana č. 26 - 27

SPOLU PRÍLOHY: 6xA4

STRANA č. 22 - 27

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 201 Dunajská Streda Dátum vyhotovenia : 12.4.2025
Obec : 502022 Zlaté Kľasy Čas vyhotovenia : 16:35:41
Katastrálne územie : 873390 Rastice Údaje platné k : 11.4.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1202

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
372/1	400	Zastavaná plocha a nádvorie	15	501	1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							
372/2	89	Zastavaná plocha a nádvorie	18	501	1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Druh chránenej nehnuteľnosti

501 Chránená vodohospodárska oblasť

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
426	372/1	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Počet vlastníkov: 1

Vlastník

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel
----------------	--	-------------------------

1	Horváthová Beata r. Horváthová, Poľná ulica 426/7, Zlaté Kľasy - Rastice, PSČ 930 39, SR, Dátum narodenia: 20.10.1959	1/1
Titul nadobudnutia: V-9695/2022 Kúpna zmluva vklad povolený dňa 12.12.2022 - č.z. 616/2022		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Tatra banka a.s., Hodžovo nám.3,81106 Bratislava IČO:00686930 predajom na dražbe na základe P-753/2023 - č.z.471/2023		
P-347/2024 Oznámenie o výsledku opakovanej dražby (neúspešná) - č.z. 593/2024		

Správca - Neevidovaný
Nájomca - Neevidovaný
Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

ČASŤ C: ŤARCHY

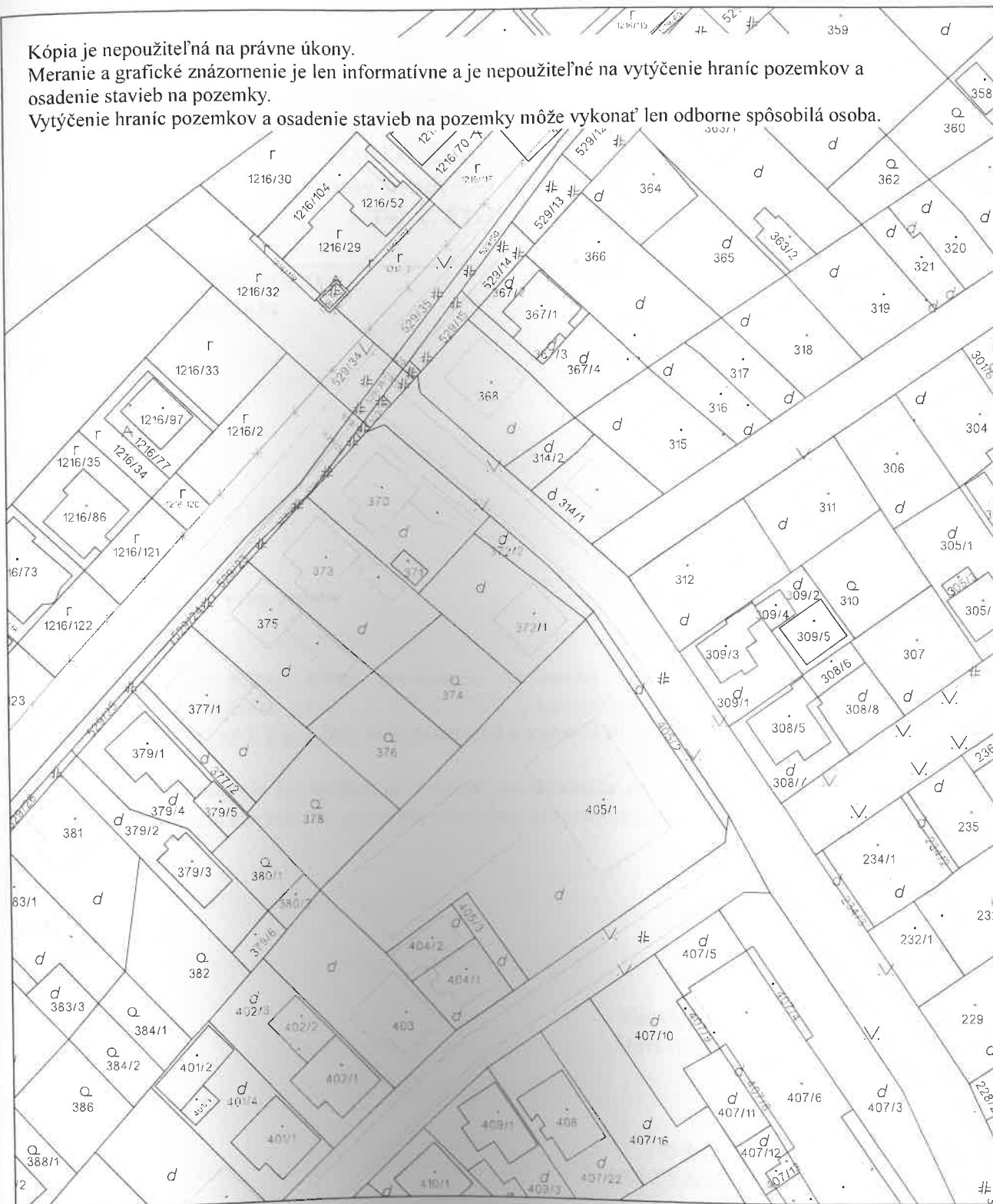
K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech: Tatra banka a.s., IČO 00686930, Hodžovo námestie 3, 81106 Bratislava, SR, V 9637/22, vklad povolený dňa 19.10.2022 na CKN parc.č.372/1, 372/2, a rodinný dom so sč. 426 na CKN parc.č. 372/1- č.z.509/22

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Dunajská Streda	Obec	Zlaté Klasy	Katastrálne územie	Rastice
	Číslo zákazky	Vektorová mapa			Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY					
	na parcelu 372/1					
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie Bez autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia						
Údaje platné k						
12. 4. 2025 16:36:26						
11. 4. 2025 18:00:00						

OBEC ZLATÉ KLASY
Obecný úřad, 930 39 Zlaté Klasy
Tel. č. 031/5912409

Naša značka: 570/2024/DCOM
Vaša značka č. 002/2024

Zlaté Klasy, 07.02.2024

Vec: Potvrdenie o veku stavby

Obec Zlaté Klasy, týmto potvrdzuje, že stavba rodinného domu so súpisným číslom **426**, na pozemku parcela č. CKN **372/1**, v katastrálnom území **Rastice**, obec **Zlaté Klasy**, evidovanej na LV č. **1202**, bola postavená a uvedená do užívania v roku 1975.

Toto potvrdenie sa vydáva na žiadosť navrhovateľa dražby, Tatra banka, a. s., pre účely vypracovania znaleckého posudku, ohodnotenia nehnuteľností.

Marek Rigó
Starosta obce

OBEC
930 39 Zlaté Klasy
Sabína Ballová
Referent stavebného úradu

Vybavuje: Sabína Ballová, tel. č.: 031/5912409, sabina.tothova@ssu.zlateklasy.sk

FOTODOKUMENTÁCIA

Rodinný dom súp. č. 426, na pozemku parc. č. 372/1, kat. územie Rastice



Pohľad od ulice- severovýchodný



Pohľad juhovýchodný



Pohľad severozápadný



Pohľad juhozápadný



Pohľad na p. č. 372/1



Pohľad na p. č. 372/1



Pohľad na p. č. 372/1



Pohľad na p. č. 372/1



Vstup do garáže od ulice



PP: garáž



PP: garáž



PP: plynový kotol



PP: práčovňa



PP: sklad



PP: sklad



1. NP: hala



1. NP: kuchyňa



1. NP: obývacia izba



1. NP: izba



1. NP: WC



Schodisko



2. NP: chodba



2. NP: izba 1



2. NP: izba 1



2. NP: izba 2



2. NP: izba 2



2. NP: izba 3



2. NP: izba 3



2. NP: kúpeľňa



2. NP: kúpeľňa

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecká doložka fyzickej osoby

Znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914986.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 23/2025.

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



Ing. Juraj Talian, PhD.

