

Znalec: Ing. Martin Hromják, Plzenská 91, 040 11 Košice, tel. 055/644 64 30, mobil 0908 998 379
e-mail: hromjak@netkosice.sk, hromjak.ke@gmail.com
znalec v odbore 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad
hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911209

Zadávateľ posudku: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Národná trieda 10, 040 01, Košice

Číslo spisu (objednávky): 062/2025 zo dňa 08.01.2026

ZNALECKÝ POSUDOK ***č.13/2026***

Vo veci

- Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v katastrálnom území Zvolenská Slatina, obec Zvolenská Slatina, okres Zvolen, a to:

Nehuteľnosť evidovaná na LV č.445:

- rodinný dom súp.č.478 na parc.č.309/1 s príslušenstvom a pozemkom
- parc.č.309/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 482m²
- parc.č.309/2 – záhrada s výmerou 320m²

Ohodnotenie sa vykonáva ako podklad pre vykonanie dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh): 41 (10)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v katastrálnom území Zvolenská Slatina, obec Zvolenská Slatina, okres Zvolen, a to:

Nehnuteľnosť evidovaná na LV č.445:

- rodinný dom súp.č.478 na parc.č.309/1 s príslušenstvom a pozemkom
- parc.č.309/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 482m²
- parc.č.309/2 – záhrada s výmerou 320m²

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 05.02.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 11.02.2026

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zn.062/2025 zo dňa 08.01.2026, zadal DRAŽOBNÍK, s.r.o., Košice
- Znalecký posudok č.109/2015 vypracovala Ing. Anna Bešinová k uzatvoreniu záložnej zmluvy, z ktorého boli použité nasledovné doklady:
 - Pôdorysy podlaží rodinného domu (murované prízemie, montované OKAL podlažie osadené na murované prízemie)
 - Rozhodnutie o povolení trvalého užívania domu povoleného rozhodnutím č.Výst.26/327/1975, vydal Okresný národný výbor vo Zvolene – odbor výstavby 14.10.1976

b) podklady získané znalcom :

- Protokol z obhliadky 05.02.2026 – nehnuteľnosť bola sprístupnená
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.445, k.ú. Zvolenská Slatina, vytvorený ISKN dňa 13.01.2026
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Zvolenská Slatina, vytvorená ISKN dňa 13.01.2026
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností dňa 05.02.2026
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 05.02.2026
- Informácie o porovnateľných ponukách podobných nehnuteľností dostupných v lokalite a v čase ohodnotenia na internetových stránkach s realitami

6. Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

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.228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Zákon č.527/2002 Z.z. – 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 (v znení 568/2007 Z.z., 477/2008 Z.z., 180/2013 Z.z., 106/2014 Z.z., 273/2015 Z.z., 125/2016 Z.z., 315/2016 Z.z., 211/2023)

Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých predpisov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

Vyhláška č.69/2024 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o územnotechnických požiadavkách na výstavbu

Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

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

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 4.Q.2025

Miroslav Ilavský – Milan Nič – Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012

Vyparina-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008

7. Definície dôležitých pojmov :

- **Stavba** je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou, alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.
- **Rodinný dom** je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie. (V zmysle STN 73 4301:2021 je to bytová budova určená predovšetkým na rodinné bývanie alebo na bývanie inej sociálnej skupiny so samostatným vstupom z vonkajšej komunikácie, môže mať najviac dva byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie alebo ustúpené podlažie). Pri zastavanej ploche do 300m² spĺňa požiadavku jednoduchej stavby.
- **Drobná stavba** je stavba, ktorá nemôže podstatne ovplyvniť svoje okolie. Sú to najmä: a) prízemné stavby, konštrukcie, zariadenia alebo výrobky dovezené na miesto osadenia a lebo výrobky zmontované na mieste osadenia pevne spojené so zemou, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 50m² a výšku 5m (kôlne, práčovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpad, stavby na chov drobných zvierat, sauny, úschovne bicyklov, kočíkov, čakárne, stavby športových zariadení a garáže.....
- **Zastavaná plocha** sa meria ako plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovaného celku (budovy, podlažia alebo ich častí); v 1.nadzemnom podlaží sa meria nad podmurovkou, pričom sa izolačné prímurovky nezapočítavajú. U objektov nezakrytých alebo poloodkrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími stranami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- **Technická hodnota (TH)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **Všeobecná hodnota (VŠH)** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: V prípade neumožnenia obhliadky a zamerania vypracovať posudok z dostupných údajov v zmysle § 12 ods.3 zákona 527/2002 Z.z. v platnom znení.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Používané postupy:

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4.Q.2025

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * k_{PD} [€]$$

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

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu). Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia.

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov s realitami.

V Zvolenskej Slatine a okolí boli v ponuke nasledovné rodinné domy, napr.:

Na ČSA – 5i dom poschodový, čiastočne podpivničený dom s plochou strechou v zchovalom stave, UP 300m², všetky siete, studňa na rovinatom pozemku 800m² za 245 000 Eur

Na neuvedenej ulici – 6i viacgeneračný poschodový dom so škridlovou sedlovou strechou, v takmer pôvodnom stave s plastovými oknami, vykurovanie gamatkami, zrekonštruovaná kúpeľňa, garáž a staré hospodárske stavby na zbúranie na pozemku 1796m² za 189 000 Eur

- 4i podkrovný holodom z Ytongu so zateplením so sedlovou strechou Terran, UP 131m², predpríprava na fotovoltaiku, krb, klimatizáciu, elektrina, studňa, ČOV na pozemku 327m², za 249 000 Eur

- pozemok na výstavbu rodinného domu s výmerou 816m² so zabezpečeným prístupom a dostupnými inžinierskymi sieťami bol v ponuke za 85,66 Eur/m².

Ponúkané rodinné domy sú rôzneho vybavenia, veku, veľkosti, s rôznym príslušenstvom a rôznou veľkosťou pozemku. Realizované ceny uskutočnených obchodov neboli k dispozícii, a preto porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č.445, výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 13.01.2026

Okres : 611 Zvolen

Obec : 518 972 Zvolenská Slatina

Kat.ú.: 873 900 Zvolenská Slatina

A. Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.309/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 482m²

parc.č.309/2 – záhrada s výmerou 320m²

1 - Pozemok v zastavanom území obce

STAVBY

rodinný dom súp.č.478 na parc.č.309/1

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:

vlastník

1 Ostrolucký Miloš r. Ostrolucký, Kremnická 3208/6, Zvolen, PSČ 960 01, SR,

Dátum narodenia: 24.06.1976

Spoluvlastnícky podiel 1/2

Titul nadobudnutia: OSV.D 13/00-195/01

Výmaz vecného bremena, Z 2148/14 - 405/14

Zmena údajov R 573/14 - 406/14

Poznámky: Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva pod č. V-209/2016,V-2760/2015 záložným veriteľom Prima banka Slovensko, a.s., IČO 31575951, Hodžova 11, Žilina, formou predaja zálohu na dražbe, P-195/2025, P-196/2025 zapísané dňa 30.10.2025 - 243/25.

2 Ostrolucký Miloš r. Ostrolucký, Kremnická 3208/6, Zvolen, PSČ 960 01, SR,

Dátum narodenia: 24.06.1976

Spoluvlastnícky podiel 1/2

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 3776/2015 z 18.01.2016 - 54/16

Poznámky: Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva pod č.V-209/2016,V-2760/2015 záložným veriteľom Prima banka Slovensko, a.s., IČO 31575951, Hodžova 11, Žilina, formou predaja zálohu na dražbe, P-195/2025, P-196/2025 zapísané dňa 30.10.2025 - 243/25.

C. Ľarchy:

Záložné právo k nehnuteľnostiam pozemky registra C KN parc.č.309/1, 309/2, stavba rod.dom so súpisným číslom 478 na pozemku registra C KN parc.č.309/1 v prospech Sberbank Slovensko, a.s., Vysoká 9, Bratislava, IČO: 17 321 123 v podiele 1/1, V 2760/2015 z 27.10.2015 - 2886/15

Záložné právo k nehnuteľnostiam pozemky registra C KN parc.č.309/1, 309/2, stavba rod.dom so súpisným číslom 478 na pozemku registra C KN parc.č.309/1 v prospech Sberbank Slovensko, a.s., Vysoká 9, Bratislava, IČO: 17 321 123 v podiele 1/1, V 209/2016 z 24.02.2016 - 379/16

Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva na nehn. povinného vedené v časti A LV, 325EX 559/20, súdny exekútor JUDr. Lucia Ulianková, Exekútorský úrad so sídlom Námestie SNP 30, Zvolen, Z 116/2021 zapísané dňa 15.01.2021 - 22/21

Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva na nehn. povinného vedené v časti A LV, 325EX 613/21, súdny exekútor JUDr. Lucia Ulianková, Exekútorský úrad so sídlom Námestie SNP 30, Zvolen, Z 2317/2021 zapísané dňa 21.07.2021 - 250/21

Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva na nehn. povinného vedené v časti A LV, 325EX 901/22, súdny exekútor JUDr. Lucia Ulianková, Exekútorský úrad so sídlom Námestie SNP 30, Zvolen, Z-4056/2022 zapísané dňa 23.11.2022 - 394/22

Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva na nehn. povinného vedené v časti A LV, 325EX 779/23, súdny exekútor JUDr. Lucia Ulianková, Exekútorský úrad so sídlom Námestie SNP 30, Zvolen, Z-615/2024 zapísané dňa 14.03.2024 - 48/24

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním vykonaná dňa 05.02.2026 za účasti vlastníka pána Miloša Ostroluckého s rodičmi a znalca Ing. Martina Hromjáka. Fotodokumentácia súčasného stavu vyhotovená znalcom dňa 05.02.2026.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

V dostupnom podklade – staršom znaleckom posudku z roku 2015 boli:

- ÚK pôdorys prízemí z projektovej dokumentácie (bez overenia)
- katalógový pôdorys prízemí z ponukového listu OKAL, typ 117 so sedlovou strechou, ktorý bol použitý v dostupnom podklade ako pôdorys poschodia
- náčrt situácie na podklade katastrálnej mapy
- náčrt pôdorysov drevárne, pivnice, skleníka a altánku

Dostupné bolo aj rozhodnutie na povolenie užívania domu z roku 1976, stavebné povolenie bolo vydané v roku 1975. Ku drevostavbe dvojgaráže na južnej hranici užívaného pozemku na rozhraní parc.č.309/2 a parc.č.309/1 s pultovou strechou neboli dostupné žiadne doklady, podľa ústnej informácie bola postavená okolo r.2009. K drevárni na parc.č.309/1 postavenej východne od domu na severnej hranici pozemku, bola poskytnutá informácia, že časť bližšie k domu bola postavená zároveň s domom v roku 1976, sklad za drevárňou bol k nej pristavaný neskôr, preberám rok 1985 z dostupného podkladu. Dvojgaráž nie je ohodnotená v znaleckom posudku z roku 2015, na pozemku však v tom čase existovala, keďže je čiastočne viditeľná aj na vtedajšej fotodokumentácii. Na pozemku sa tiež nachádza altánok i skleník, obe stavby sú postavené na parc.č.309/2, v dostupnom podklade bol vyhotovený náčrt pôdorysov týchto stavieb, skleník je podľa podkladu z roku 1985, altánok z roku 2010.

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

Poskytnuté podklady a znalcom získané údaje boli porovnané so skutkovým stavom. Zistený bol nesúlad medzi skutočným stavom a stavom evidovaným v KN. Na užívanom pozemku sa nachádzajú aj ďalšie stavby neevidované v KN – drevostavba dvojgaráže so ZP 47m², dreváreň s prístavbou skladu ZP 34m².



f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do KN sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:

Stavby:

- rodinný dom katalógového rodinného domu OKAL 117 na murovanom prízemí súp.č.478 na parc.č.309/1 z roku 1976
- drevostavba dvojgaráž na parc.č.309/1 a parc.č.309/2 z roku 2009
- murovaná dreváreň (s podpivničením) na parc.č.309/1 z roku 1976 s prístavbou skladu z roku 1985

Príslušenstvo:

- plot murovaný z VPC tehál z roku 1985
- plot pletivový v záhrade z roku 1985
- studňa z roku 1976
- záhradný vodovod zo studne z roku 2009
- žumpa na parc.č.309/1 z roku 1976
- prípojka elektriny do drevárne z roku 1976
- prípojka plynu z roku 1998
- spevnené plochy z monolitického betónu z roku 1976
- spevnené plochy pásy z betónovej dlažby 1985
- spevnené plochy z monolitického betónu z roku 1985
- skleník na parc.č.309/2 z roku 1985
- altánok na parc.č.309/2 z roku 2010

Pozemky:

- parc.č.309/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 482m²
- parc.č.309/2 – záhrada s výmerou 320m²

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

h) Informácie z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný: Predmetné územie je zaradené z hľadiska funkčného využitia medzi existujúce obytné územie, plochy rodinných domov

Zdroj: Územný plán obce Zvolenská Slatina – koncept riešenia, komplexný návrh z roku 2007, dostupný na webovej stránke mesta Lučenec a Zmeny a doplnky č.1/2022 dostupné na enviroportáli.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č.478 na parc.č.309/1, ČSA 9, Zvolenská Slatina

Ohodnocovaný dvojpodlažný rodinný dom bol realizovaný ako samostatne stojaci pri severnej hranici užívaného pozemku s murovaným prízemím a poschodím realizovaným ako drevostavba typu OKAL 117 so škridlovou sedlovou strechou. Nachádza sa na ulici ČSA 9 a je určený na bývanie väčšej, aj viacgeneračnej rodiny so spoločným technickým zázemím, garážou.

Dom je jednoduchého obdĺžnikového pôdorysu. Spodné podlažie je murované podľa výpovede pri obhliadke zo škvárobetónových kvádrov a tehál, poschodie je montovaný drevodom z prefabrikovaných panelov hr.150mm, podľa katalógového projektu dom typu OKAL. Konštrukciu tohto typu tvorí drevená stĺpková konštrukcia opláštená z vnútornej strany drevoštiepkovými a z vonkajšej strany azbestocementovými doskami, priestor medzi doskami je vyplnený tepelnou izoláciou. Takéto dosky môžu uvoľňovať formaldehyd a azc vlákna.

Prízemie: Hlavný vstup do domu je na zadnom záhradnom priečelí, druhý vstup do kotolne je z bočného južného priečelia. Nachádza sa tu aj garáž, kotolňa, sklad, schody na poschodie a dvojizbový byt so vstupom popod schody na poschodie. Do ulice na západ je orientovaná kuchyňa, z ktorej sa prechádza do jednej izby, druhá izba je orientovaná do záhrady na východ. Do záhrady je presvetlená aj malá kúpeľňa.

Kuchyňa je vybavená sektorovou linkou s dvojkomorovým nerezovým drezom s odkvápľavacou plochou a šporákom na tuhé palivo.

Kúpeľňa je vybavená umývadlom, obmurovanou smaltovanou vaňou a kombi WC. Keramický obklad stien i vane, na podlahe keramická dlažba. Keramický obklad je aj v kuchyni.

V kotolni je starý kotol na plyn Modratherm, kotol na tuhé palivo Dakon a elektrický zásobníkový ohrievač vody, je tu umiestnený aj vodomer.

Poschodie je prístupné dreveným schodišťom od hlavného vstupu do domu. Nachádza sa tu štvorizbový byt. Obývacia izba má východ na balkón orientovaný do ulice. Do ulice na západ sú orientované aj dve izby, tretia spálňa má okno do záhrady, vedľa nej je kúpeľňa. Chodba so schodišťom má východ na malý balkónik chrániaci hlavný vstup do domu.

Kuchyňa je vybavená rohovou sektorovou linkou, starým kombinovaným šporákom, digestorom, nerezovým drezom s odkvápľavacou plochou.

Kúpeľňa je vybavená umývadlom so stĺpom, obmurovanou smaltovanou vaňou a kombi WC. Keramický obklad stien i vane, na podlahe keramická dlažba. Keramický obklad je aj v kuchyni.

Dom je vykurovaný prevažne kotlom na tuhé palivo i plynovým kotlom, teplá voda sa ohrieva v zásobníku, vykurovanie zabezpečujú radiátory. Pôvodné drevené okná sú doplnené plastovými vonkajšími roletami, na poschodí aj vnútornými žalúziami.

Dom má prípojky na vodovod, elektrinu i plyn, kanalizácia je podľa vlastníka do malej žumpy pred garážou. Užíva sa od roku 1976 a vzhľadom na konštrukciu a technický stav stanovujem základnú životnosť na 80 rokov. Na severozápadnom rohu domu sú viditeľné na prízemí neopravené trhliny v omietke i murive, spôsobené pravdepodobne sadnutím rohu domu. Podľa vyjadrenia sú niekoľkoročné trhliny v súčasnosti už neaktívne.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou, podmurovka betónová
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (škvárobetónové kvádre) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM))
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické
- Schodisko - tvrdé drevo
- Strecha - krov - väznicové sedlové; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty

- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - prevažnej časti pracovne min. do 1,35 m výšky (bodujem drevené obklady na schodišti); - vane; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené drevené s dvojvrstvovým zasklením; okenice a vonkajšie rolety - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny gumové, z PVC, lino; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák na tuhé palivo; - drezové umývadlo nerezové dvojkomorové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - vráta garážové - rámové s drevenou latkovou výplňou
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania – starý kotol ústredného vykurovania na plyn Modratherm; - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá Dakon
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický
- Vnútorné rozvody kanalizácie - liatinové a kameninové potrubie, čiastočne nahradené plastom
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; - bleskozvod
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - montované z prefabrikovaných dielcov na báze dreva typ OKAL; deliace konštrukcie – montované drevené z dielcov bodujem ako tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Schodisko - tvrdé drevo
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné a vápenno-cementové hladké
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - zdvojené drevené s dvojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - vnútorné; okenice a vonkajšie rolety - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny netkané všívané (napr. Kovral); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák plynový s elektrickou rúrou; - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové jednodukomorové s odkvapkávacou plochou; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - liatinové a kameninové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1976	10,28*11,34	116,58	120/116,58=1,029
2. NP	1976	10,28*11,34	116,58	120/116,58=1,029

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	2.NP
2	Základy		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
3	Podmurovka		
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	-
4	Murivo		
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	-
	4.5.b montované z prefabrikovaných dielcov na báze dreva	-	2040
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	-
10	Krytiny strechy na krove		
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670	-
12	Klapiarske konštrukcie strechy		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	-
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	-
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	-	180
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	200
17	Dvere		
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	-	190
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	-
18	Okná		
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	380
19	Okenné žalúzie		
	19.2 plastové	-	75
20	Okenice a vonkajšie rolety		
	20.2 plastové	105	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		

	22.2 podlahoviny netkané všívané (napr. Kovral)	-	200
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	-
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	150
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
29	Bleskozvod		
	- vyskytujúca sa položka	155	-
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35
	Spolu	7225	5585

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové		
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75	-
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (4 ks)	50	50
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu (1 ks)	155	-
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	60
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	30	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (7.25 bm)	110	289
37	Vnútorne vybavenie		
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (2 ks)	30	30
	37.5 umývadlo (2 ks)	10	10
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	35	35
	38.3 pákové nerezové (4 ks)	40	40
39	Záchod		

	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	25	25
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	80	80
	40.3 prevažnej časti pracovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60	-
	40.4 vane (2 ks)	15	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	15	15
41	Balkón		
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	-	120
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	-	105
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240
	Spolu	905	1174

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 4,057$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7225 + 905 * 1,029)/30,1260$	270,74
2. NP	$(5585 + 1174 * 1,029)/30,1260$	225,49

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1976	50	30	80	62,50	37,50
2. NP	1976	50	30	80	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1976		
Východisková hodnota	$270,74 \text{ €/m}^2 * 116,58 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	121 648,03
Technická hodnota	$37,50\% \text{ z } 121 648,03$	45 618,01
2. NP z roku 1976		
Východisková hodnota	$225,49 \text{ €/m}^2 * 116,58 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	101 316,45
Technická hodnota	$37,50\% \text{ z } 101 316,45$	37 993,67

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	121 648,03	45 618,01
2. nadzemné podlažie	101 316,45	37 993,67
Spolu	222 964,48	83 611,68

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Neevidovaná garáž na parc.č.309/1 a 309/2

Stavba sa nachádza za domom blízko južnej hranice. Postavená bola okolo roku 2009 ako ľahká stĺpiková drevostavba s vonkajším opláštením z lakoplastovaného plechu vrátane pultovej strechy vyspádovanej do záhrady s krátkym ukončením zvodu so zachytávaním dažďovej vody do nadzemnej nádrže. Vo vnútri je dostatočne veľká na garážovanie dvoch aj väčších úžitkových vozidiel. Presvetlenie je v stene od ulice v páse pod strechou nad plechovým opláštením. Vráta sú plechové otváracie. Stavba nie je evidovaná v KN popisne ani geodeticky. Podľa technického stavu stanovujem základnú životnosť na 50 rokov.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi
- Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpikové jednostranne obité - stĺpiky s plášťom z lakoplastovaného plechu
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - z lakoplastovaného plechu; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - náter
- Podlahy - hrubé betónové, betónová dlažba
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2009	6,04*7,71	46,57	18/46,57=0,387

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170

14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	2725

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (2 ks)	590
	Spolu	590

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2725 + 590 * 0,387)/30,1260$	98,03

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2009	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$98,03 \text{ €/m}^2 * 46,57 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	17 595,19
Technická hodnota	66,00% z 17 595,19	11 612,83

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Dreváreň na parc.č.309/1

Táto murovaná stavba sa nachádza za domom na parc.č.309/1 pri severnej hranici pozemku. Väčšia miestnosť bližšie k domu je staršia z roku 1976 a slúži na uskladnenie dreva. Je čiastočne podpivničená, malá betónová pivnička je prístupná dreveným poklopom v podlahe a schodmi. Okolo roku 1985 bola pristavaná druhá časť s jednou miestnosťou využívanou ako sklad. Základná životnosť je stanovená na 80 rokov.

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - betónové, monolitické, bez tepelnej izolácie
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové
- Schodisko - cementový poter
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné
- Podlahy - hrubé betónové
- Vnútoré rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - podbitie krovu
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné; okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - cementový poter
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1976	2,83*3,44	9,74	18/9,74=1,848
1. NP	1976	3,44*6,41	22,05	
1. NP	1985	3,33*3,44	11,46	
Spolu 1. NP			33,51	18/33,51=0,537

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
2	Základy a podmurovka		
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	-	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)		
	3.1.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm	-	930
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830	-
4	Stropy		
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565	-
	4.5 podbitie krovu	-	150
5	Krov		
	5.3 pultové	-	545
6	Krytina strechy na krove		
	6.1.c plechová pozinkovaná	-	760
8	Klampiarske konštrukcie		
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	-	100
9	Vonkajšia úprava povrchov		
	9.1 brizolit	-	480
10	Vnútorná úprava povrchov		

	10.2 vápenná hladká omietka	185	185
11	Schodisko (podľa materiálu nástupnice)		
	11.5 pieskovec, cementový poter	455	-
12	Dvere		
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150	150
13	Okná		
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	-	65
14	Podlahy		
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	-	185
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145	-
18	Elektroinštalácia		
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215	215
	Spolu	2545	4380

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 4,057$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(2545 + 0 * 1,848)/30,1260$	84,48
1. NP	$(4380 + 0 * 0,537)/30,1260$	145,39

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1976	50	30	80	62,50	37,50
1. NP	1976	50	30	80	62,50	37,50
1. NP - prístavba	1985	41	30	71	57,75	42,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1976		
Východisková hodnota	$84,48 \text{ €/m}^2 * 9,74 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	3 171,33
Technická hodnota	$37,50\% \text{ z } 3 171,33$	1 189,25
1. NP z roku 1976		
Východisková hodnota	$145,39 \text{ €/m}^2 * 22,05 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	12 355,82
Technická hodnota	$37,50\% \text{ z } 12 355,82$	4 633,43
1. NP - prístavba z roku 1985		
Východisková hodnota	$145,39 \text{ €/m}^2 * 11,46 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	6 421,67
Technická hodnota	$42,25\% \text{ z } 6 421,67$	2 713,16

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	3 171,33	1 189,25
1. nadzemné podlažie	18 777,49	7 346,59
Spolu	21 948,82	8 535,84

2.3.2 Murovaný plot

Nízky plot od ulice, čiastočne bočný plot na severnej strane medzi domom a drevárňou i na južnej strane pri dvojgaráži a vo dvore pri drevárni bol realizovaný v roku 1985 ako ozdobne murovaný z bielych vápennopieskových tehál na betónových pásových základoch. V uličnom plote je osadená jedna nízka bránka a dve dvojkrídlové brány z kovovej tyčoviny v ráme, v múriku pri drevárni druhá bránka. Podľa veku, technického stavu a použitých materiálov stanovujem jeho životnosť na 60 rokov.

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	34,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	25,50m ²	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 34 m
Pohľadová plocha výplne: $34 \cdot 0,75 = 25,50 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 [%]
Murovaný plot	1985	41	19	60	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(34,00\text{m} \cdot 23,24 \text{ €/m} + 25,50\text{m}^2 \cdot 25,06 \text{ €/m}^2 + 2\text{ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks} + 2\text{ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 4,057 \cdot 0,95$	8 423,90
Technická hodnota	31,67 % z 8 423,90 €	2 667,85

2.3.3 Pletivový plot

Plot čiastočne bočný a zadný je realizovaný zo strojového pletiva na oceľových stĺpikoch kotvených do pätkových základov. Podľa veku, technického stavu a použitých materiálov stanovujem jeho životnosť na 50 rokov.

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:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	44,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	61,60m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 44 m
Pohľadová plocha výplne: $44 \cdot 1,4 = 61,60 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
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 [%]
Pletivový plot	1985	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(44,00\text{m} \cdot 5,64 \text{ €/m} + 61,60\text{m}^2 \cdot 12,61 \text{ €/m}^2) \cdot 4,057 \cdot 0,95$	3 950,26
Technická hodnota	$18,00 \% \text{ z } 3\,950,26 \text{ €}$	711,05

2.3.4 Kopaná studňa

Situovaná je medzi južným plotom a stenou dvojgaráže na parc.č.309/2. Je kopaná, z betónových skruží a má ručné čerpadlo. Sú z nej vyvedené dva výtoky záhradného vodovodu – jeden pri dvojgaráži a jeden v záhrade neďaleko skleníka. Predpokladám začiatok užívania v roku 1976.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 6 m
Priemer: 1000 mm

Počet ručných čerpadiel:	1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ:	do 5 m hĺbky: 81,49 €/m 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kopaná studňa	1976	50	50	100	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 1\text{m} + 68,05 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 4,057 * 0,95$	2 407,73
Technická hodnota	50,00 % z 2 407,73 €	1 203,87

2.3.5 Záhradný vodovod na parc.č.309/2

Záhradný vodovod napojený zo studne je z plastového potrubia a je užívaný pravdepodobne od roku 2009. Predpokladaná životnosť 25 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.4. Záhradné vodovody
Položka:	1.4.b) Podzemný rozvod DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$145/30,1260 = 4,81 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	20 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,057$
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 [%]
Záhradný vodovod na parc.č.309/2	2009	17	8	25	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * 4,81 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	370,77
Technická hodnota	32,00 % z 370,77 €	118,65

2.3.6 Žumpa na parc.č.309/1

Betónová žumpa na pozemku parc.č.309/1 pred domom, poklop hneď pri stene a garážových vrátach, užíva sa od roku 1976. Predpokladaná životnosť 80 rokov.

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 €/m³ OP
Počet merných jednotiek: 3 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 parc.č.309/1	1976	50	30	80	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	3 m ³ OP * 107,88 €/m ³ OP * 4,057 * 0,95	1 247,36
Technická hodnota	37,50 % z 1 247,36 €	467,76

2.3.7 Prípojka plynu na parc.č.309/1

Prípojka plynu od HUP blízko JZ rohu pozemku do domu pri dverách do kotolne, užívaná od roku 1998. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody

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 €/bm
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu na parc.č.309/1	1998	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	652,58
Technická hodnota	$44,00 \% \text{ z } 652,58 \text{ €}$	287,14

2.3.8 Prípojka NN do drevárne na parc.č.309/1

Zemná prípojka NN z domu do drevárne, užívaná od roku 1976. Predpokladaná životnosť 60 rokov.

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.i) káblova prípojka zemná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $420/30,1260 = 13,94 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $8,36 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 7,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN do drevárne na parc.č.309/1	1976	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,5 \text{ bm} * (13,94 \text{ €/bm} + 0 * 8,36 \text{ €/bm}) * 4,057 * 0,95$	402,95
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 402,95 \text{ €}$	67,17

2.3.9 Spevnená plocha betónová na parc.č.309/1

Spevnená plocha chodníkov pri dome, k domu od ulice a betónových pásov pre vjazd do garáže sa nachádza na parc.č.309/1 a užíva sa od roku 1976. Predpokladaná životnosť 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $2*3,1+28,7+5,2 = 40,1 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 [%]
Spevnená plocha betónová na parc.č.309/1	1976	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$40,1 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 0,95$	1 333,78
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 1\,333,78 \text{ €}$	222,34

2.3.10 Spevnená plocha betónová na parc.č.309/1 a 309/2

Spevnené plochy betónové na parc.č.309/1 a 309/2 tvoria chodníky pri drevárni, uvažujem so začiatkom užívania v roku 1985 a životnosťou 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $18,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 [%]
Spevnená plocha betónová na parc.č.309/1 a 309/2	1985	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 0,95$	615,33
Technická hodnota	$18,00 \% \text{ z } 615,33 \text{ €}$	110,76

2.3.11 Spevnená plocha z bet. dlažby na parc.č.309/1

Tvorí ju pásy od uličného plota využívané ako odstavné pásy pre auto, siahajú až k drevostavbe dvojgaráže vyskladané z betónových dlaždíc. Predpokladám začiatok užívania v roku 1985.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $2*10 = 20 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 [%]
Spevnená plocha z bet. dlažby na parc.č.309/1	1985	41	14	55	74,55	25,45

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 0,95$	562,71
Technická hodnota	$25,45 \% \text{ z } 562,71 \text{ €}$	143,21

2.3.12 Skleník na parc.č.309/2

Skleník sa nachádza na parc.č.309/2 blízko drevárne a altánku a užíva sa od roku 1976. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Skleník
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 29. Skleník
Bod: 29.1. Z oceľových profilov so zasklením a základmi, príp. podmurovkou

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1950/30,1260 = 64,73 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $4,25 * 3,75 = 15,94 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 [%]
Skleník na parc.č.309/2	1985	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,94 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 64,73 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 0,95$	3 976,70
Technická hodnota	$18,00 \% \text{ z } 3\,976,70 \text{ €}$	715,81

2.3.13 Altánok na parc.č.309/2

Altánok sa nachádza pri severnom rohu pozemku, má nepravidelný 5-uholníkový pôdorys, stĺpiky oceľové rúrkové, strecha drevenej konštrukcie, na podlahe zámková betónová dlažba. Je tu aj vonkajší krb. Altánok je z roku 2010, životnosť stanovujem na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $7,23 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 [%]
Altánok na parc.č.309/2	2010	16	24	40	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,23 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 0,95$	2 886,03
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 2\,886,03 \text{ €}$	1 731,62

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súp.č.478 na parc.č.309/1, ČSA 9, Zvolenská Slatina	222 964,48	83 611,68
Neevidovaná garáž na parc.č.309/1 a 309/2	17 595,19	11 612,83
Dreváreň na parc.č.309/1	21 948,82	8 535,84
Murovaný plot	8 423,90	2 667,85
Pletivový plot	3 950,26	711,05
Kopaná studňa	2 407,73	1 203,87
Záhradný vodovod na parc.č.309/2	370,77	118,65
Žumpa na parc.č.309/1	1 247,36	467,76
Prípojka plynu na parc.č.309/1	652,58	287,14
Prípojka NN do drevárne na parc.č.309/1	402,95	67,17
Spevnená plocha betónová na parc.č.309/1	1 333,78	222,34
Spevnená plocha betónová na parc.č.309/1 a 309/2	615,33	110,76
Spevnená plocha z bet. dlažby na parc.č.309/1	562,71	143,21
Skleník na parc.č.309/2	3 976,70	715,81
Altánok na parc.č.309/2	2 886,03	1 731,62
Celkom:	289 338,59	112 207,58

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť – poschodový murovaný a montovaný dom súp.č.478 sa nachádza na ČSA 9 vo Zvolenskej Slatine v dojazdnej vzdialenosti do centra okresného mesta Zvolen vzdialeného cca 11km. Dom je osadený na širšom pozemku v lokalite rodinných domov zastavovanej v 70 – 80-tych rokoch minulého storočia v severnej časti obce. Zvolenská Slatina má cca 2795 obyvateľov, preteká cez ňu Slatinský potok a nachádza sa východne od Zvolena. Patria k nej aj miestne časti, napr. Slatinka, Ľubica, Slatinský dvor. Je tu obecný úrad, materská i základná škola, pošta, obchody, zdravotné stredisko, hospodársky dvor oproti cintorínu v areáli bývalého družstva, bryndziareň a syrárňu, kostol i železničná zastávka, severne od obce je aj skládka odpadu.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

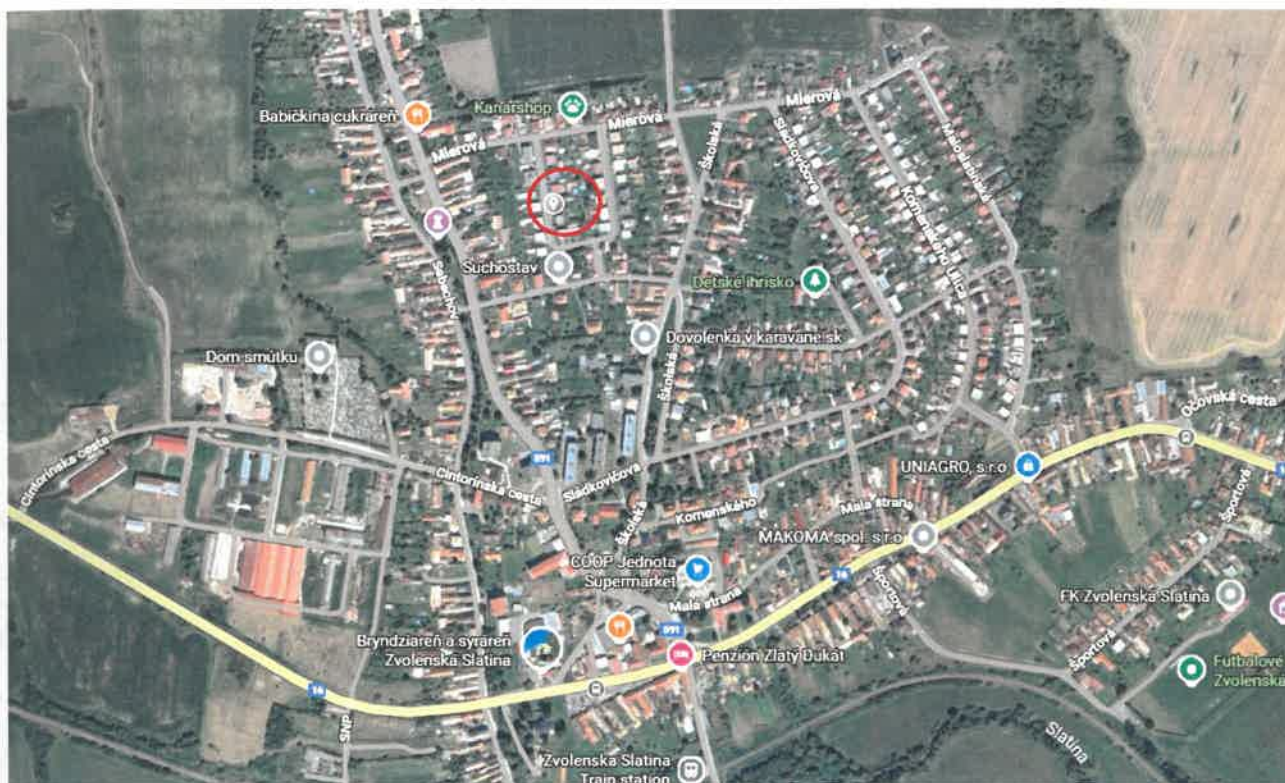
V čase ohodnotenia bol väčší poschodový dom z roku 1976 postavený pri severnej hranici pozemku užívaný, v pôvodnom stave bez vykonanej obnovy, nezateplený. Na prízemí zistené viaceré neopravené šikmé trhliny v murive, hlavne severozápadnom rohu domu. Orientácia obytných miestností je prevažne na západ do ulice (4 izby) a východ do záhrady (2 izby). Pozemok nemá rezervu na ďalšiu výstavbu a nachádzajú sa tu aj ďalšie stavby – drevená dvojgaráž, murovaná dreváreň, altánok, skleník, prevažne nezakreslené v katastrálnej mape. Z obecných sietí je napojený na elektrickú energiu, obecný vodovod, plyn, dom je odkanalizovaný do malej žumpy. Iné využívanie ako na bývanie väčšej, aj viacgeneračnej rodiny sa nepredpokladá.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viažuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na LV je evidovaná ťarcha záložného práva v prospech banky, poznámky o začatí výkonu záložného práva a konaní dobrovoľnej dražby.

Dvojgaráž nie je zakreslená v katastrálnej mape a nebola ani predmetom ohodnotenia v dostupnom podklade. S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené ďalšie riziká, ktoré by boli znalcom známe.

[€]
 11,68
 12,83
 35,84
 57,85
 11,05
 33,87
 18,65
 67,76
 87,14
 67,17
 22,34
 10,76
 43,21
 15,81
 31,62
 77,58



3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite rodinných domov v severnej časti obce, kde ku dňu ohodnotenia je dopyt po takýchto nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou rovnováhe. V okolí sa nachádzajú prevažne väčšie rodinné domy so štandardným vybavením. Príslušenstvo hlavnej stavby je prevažne vhodné. Rodinný dom je samostatne stojaci, s menej vhodným dispozičným riešením na prízemí, je to kombinácia murovaného prízemí, ktoré vykazuje trhliny, a montovanej drevostavby typu Okal na poschodí, kolaudovaný v roku 1976. Nezamestnanosť v okrese do 5%. Hustota obyvateľstva priemerná. Orientácia hlavných miestností prevažuje na západ do ulice a východ do záhrady. Pozemok pod domom je rovinatý, bez možnosti ďalšieho rozširovania stavby. Objekt je napojený na elektrickú energiu, vodovod, plyn, kanalizácie je do malej žumpy. Z hľadiska znečistenia životného prostredia je tu bežný hluk a prašnosť od dopravy. Z hľadiska občianskej vybavenosti je v obci dostupná základná občianska vybavenosť, v blízkom krajskom meste Zvolen kompletná vybavenosť. Nehnuteľnosť je bez výnosu a hodnotím ako priemernú.

Vzhľadom na veľkosť obce, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie 0,5.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,500	13	6,50
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,500	30	15,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,500	8	4,00
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,500	7	10,50
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	1,000	6	6,00
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	1,000	10	10,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,500	9	13,50
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,000	6	6,00
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,500	5	2,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,500	6	9,00
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,500	7	3,50
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,500	7	3,50
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,500	10	5,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,500	8	4,00
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,000	9	9,00
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,500	8	4,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,050	4	0,20

	nehnutelnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,500	20	10,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	122,55

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 122,55 / 180$	0,681
Všeobecná hodnota	$V_{SHS} = TH * k_{PD} = 112\,207,58 \text{ €} * 0,681$	76 413,36 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 k.ú.Zvolenská Slatina

Ohodnocovaný rovinatý pozemok sa nachádza v severnej časti obce, v lokalite zastavanej štandardnými, prevažne väčšími rodinnými domami. Je tu možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, kanalizácia je do žumpy. Pozemok je evidovaný na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie a záhrada.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
309/1	zastavaná plocha a nádvorie	482,00	1/1	482,00
309/2	záhrada	320,00	1/1	320,00
Spolu výmera				802,00

Obec:

Zvolenská Slatina

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 16,60 \text{ €/m}^2 = 13,28 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (tvar pozemku, výmera pozemku, sadové úpravy pozemku)	2,50

k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 2,50 * 1,00$	3,5913
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 3,5913$	47,69 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 309/1	$482,00 \text{ m}^2 * 47,69 \text{ €/m}^2 * 1/1$	22 986,58
parcela č. 309/2	$320,00 \text{ m}^2 * 47,69 \text{ €/m}^2 * 1/1$	15 260,80
Spolu		38 247,38

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV je evidovaná ťarcha záložného práva v prospech banky, poznámky o začatí výkonu záložného práva a konaní dobrovoľnej dražby. Prízemie vykazuje trhliny v nosnom murive. Dvojgaráž nie je zakreslená v katastrálnej mape a nebola ani predmetom ohodnotenia v dostupnom podklade.

Na ohodnocovanej nehnuteľnosti sa nevyskytujú žiadne ďalšie znalcovi známe nedostatky, ktoré by mali vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti, alebo obmedzovali disponovanie nehnuteľnosťou.

III. ZÁVER

Predmetom znaleckého ohodnotenia je poschodový rodinný dom súp.č.478 na parc.č.309/1 s príslušenstvom a pozemkom parc.č.309/2 a 309/1 v katastrálnom území Zvolenská Slatina, Československej armády 9.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD súp.č.478 na parc.č.309/1, ČSA 9, Zvolenská Slatina	56 939,55
Neevidovaná garáž na parc.č.309/1 a 309/2	7 908,34
Dreváreň na parc.č.309/1	5 812,91
Murovaný plot	1 816,81
Pletivový plot	484,23
Kopaná studňa	819,84
Záhradný vodovod na parc.č.309/2	80,80
Žumpa na parc.č.309/1	318,54
Prípojka plynu na parc.č.309/1	195,54
Prípojka NN do drevárne na parc.č.309/1	45,74
Spevnená plocha betónová na parc.č.309/1	151,41
Spevnená plocha betónová na parc.č.309/1 a 309/2	75,43
Spevnená plocha z bet. dlažby na parc.č.309/1	97,53
Skleník na parc.č.309/2	487,47
Altánok na parc.č.309/2	1 179,23
Spolu stavby	76 413,36
Pozemky	
k.ú.Zvolenská Slatina - parc. č. 309/1 (482 m ²)	22 986,58
k.ú.Zvolenská Slatina - parc. č. 309/2 (320 m ²)	15 260,80
Spolu pozemky (802,00 m²)	38 247,38
Všeobecná hodnota celkom	114 660,74
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	115 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstopäťtisíc Eur	

V Košiciach, dňa 11.02.2026

Ing. Martin Hromják



IV. PRÍLOHY

- Objednávka č.062/2025 z 08.01.2026
- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky zo dňa 05.02.2026
- Výpis z LV Č.445, k.ú. Zvolenská Slatina - Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Zvolenská Slatina
- Rozhodnutie o povolení trvalého užívania domu povoleného rozhodnutím č.Výst.26/327/1975
- Pôdorys prízemlia s rozvodom ÚK z projektu
- Pôdorys prízemlia katalógového montovaného rodinného domu (použitý v podklade ako pôdorys poschodia)
- Zameraná situácia a pôdorys prízemlia
- Fotodokumentácia z 05.02.2026



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 611	Zvolen	Dátum vyhotovenia : 13.1.2026
Obec : 518972	Zvolenská Slatina	Čas vyhotovenia : 18:56:48
Katastrálne územie : 873900	Zvolenská Slatina	Údaje platné k : 12.1.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 445

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
309/1	482	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
309/2	320	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

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
478	309/1	10	rod.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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
1	Ostrolucký Miloš r. Ostrolucký, Kremnická 3208/6, Zvolen, PSČ 960 01, SR, Dátum narodenia: 24.06.1976	1/2

	Titul nadobudnutia: OSV.D 13/00-195/01 Výmaz vecného bremena, Z 2148/14 - 405/14 Zmena údajov R 573/14 - 406/14	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehmuteľnosti
	Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva pod č. V-209/2016, V-2760/2015 záložným veriteľom Prima banka Slovensko, a.s., IČO 31575951, Hodžova 11, Žilina, formou predaja zálohu na dražbe, P-195/2025, P-196/2025 zapísané dňa 30.10.2025 - 243/25.	-
2	Ostrolucký Miloš r. Ostrolucký, Kremnická 3208/6, Zvolen, PSČ 960 01, SR, Dátum narodenia: 24.06.1976	1/2
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 3776/2015 z 18.01.2016 - 54/16	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehmuteľnosti
	Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva pod č. V-209/2016, V-2760/2015 záložným veriteľom Prima banka Slovensko, a.s., IČO 31575951, Hodžova 11, Žilina, formou predaja zálohu na dražbe, P-195/2025, P-196/2025 zapísané dňa 30.10.2025 - 243/25.	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

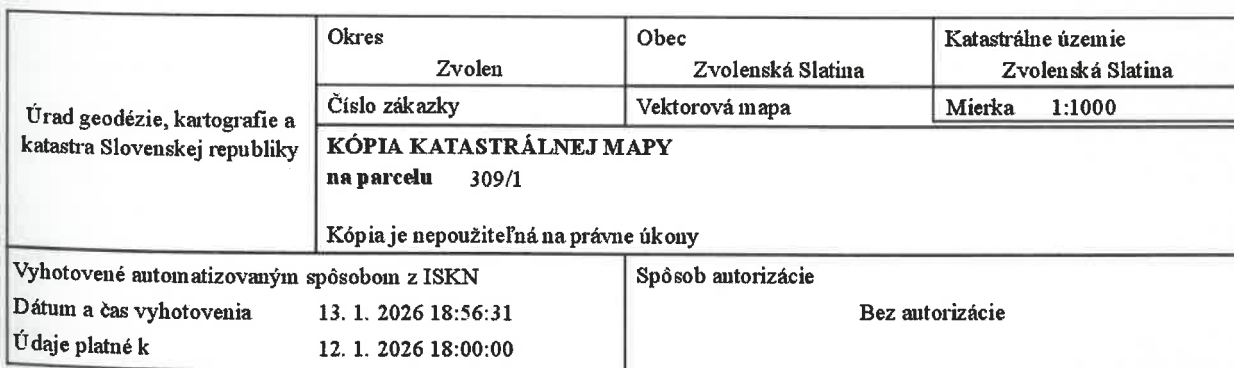
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehmuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo k nehmuteľnostiam pozemky registra C KN parc.č. 309/1, 309/2, stavba rod.dom so súpisným číslom 478 na pozemku registra C KN parc.č. 309/1 v prospech Sberbank Slovensko, a.s., Vysoká 9, Bratislava, IČO: 17 321 123 v podiele 1/1, V 2760/2015 z 27.10.2015 - 2886/15
-	Záložné právo k nehmuteľnostiam pozemky registra C KN parc.č. 309/1, 309/2, stavba rod.dom so súpisným číslom 478 na pozemku registra C KN parc.č. 309/1 v prospech Sberbank Slovensko, a.s., Vysoká 9, Bratislava, IČO: 17 321 123 v podiele 1/1, V 209/2016 z 24.02.2016 - 379/16
-	Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva na nehn. povinného vedené v časti A LV, 325EX 559/20, súdny exekútor JUDr. Lucia Ulianková, Exekútorský úrad so sídlom Námestie SNP 30, Zvolen, Z 116/2021 zapísané dňa 15.01.2021 - 22/21
-	Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva na nehn. povinného vedené v časti A LV, 325EX 613/21, súdny exekútor JUDr. Lucia Ulianková, Exekútorský úrad so sídlom Námestie SNP 30, Zvolen, Z 2317/2021 zapísané dňa 21.07.2021 - 250/21
-	Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva na nehn. povinného vedené v časti A LV, 325EX 901/22, súdny exekútor JUDr. Lucia Ulianková, Exekútorský úrad so sídlom Námestie SNP 30, Zvolen, Z-4056/2022 zapísané dňa 23.11.2022 - 394/22
-	Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva na nehn. povinného vedené v časti A LV, 325EX 779/23, súdny exekútor JUDr. Lucia Ulianková, Exekútorský úrad so sídlom Námestie SNP 30, Zvolen, Z-615/2024 zapísané dňa 14.03.2024 - 48/24

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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



Okresný národný výbor vo Zvolene — odbor výstavby

Číslo: Výt. 26/327 /19. 75

Zvolen dňa 14. 10. 1975

Ostrolucký Juraj Zvolenská Slatina

Vec: Ľupták Michal,

Ziadosť o povolenie užívania stavby.

ROZHODNUTIE

Okresný národný výbor vo Zvolene — odbor výstavby podľa § 26 zákona č. 8/1956 Zb., § 5—7 zákona č. 87/1958 Zb. a vyhlášky ministra a predsedu Štátneho výboru pre výstavbu č. 144/1959

udeľuje žiadateľovi Ostroluckému Jurajovi

Ľuptákovi Michalovi

povolenie uviesť do trvalého užívania budovu

rod. dom v obci Zvolenská Slatina
ulici č. 720 na parcele č. 439/6 vystavanú na základe
rozhodnutia o prípustnosti stavby, vydaného ONV vo Zvolene — odborom výstavby
dňa 21. 1. 19 75 pod číslom: Výt. 26/327/75

Dôvody:

Miestnym vyšetrovaním sa zistilo, že stavba je vystavaná presne podľa schváleného projektu a vyhovuje podmienkam uvedeným v rozhodnutí o prípustnosti stavby.

Oproti schválenému projektu urobili sa iba tieto nepodstatné zmeny: -----

Rozhodnutie o námietkach účastníkov: -----

Stavba bola dokončená a stala sa schopnou užívania dňa 10/76

Novostavba dostala popisné číslo 720

Dávka za úradný výkon sa vyrubuje osobitným platobným rozkazom.

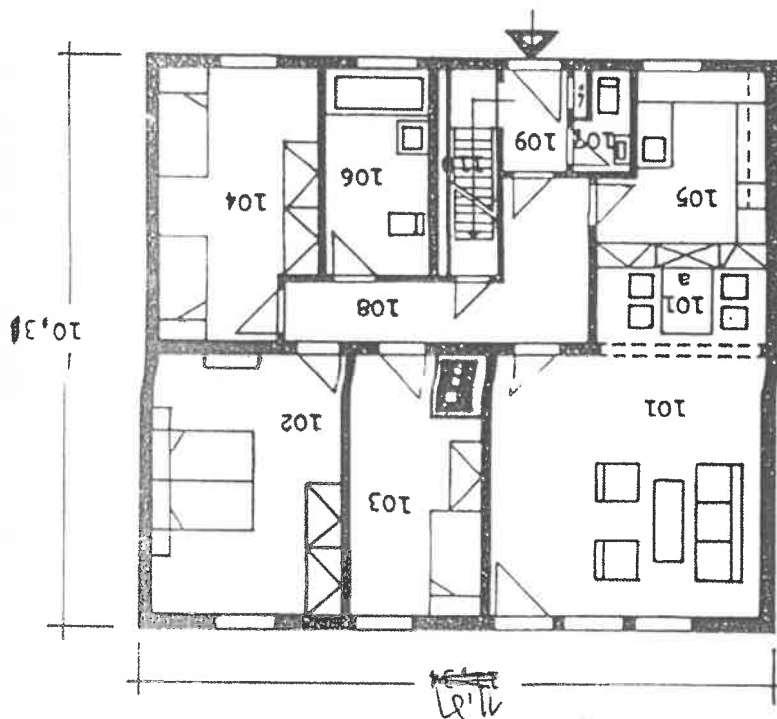
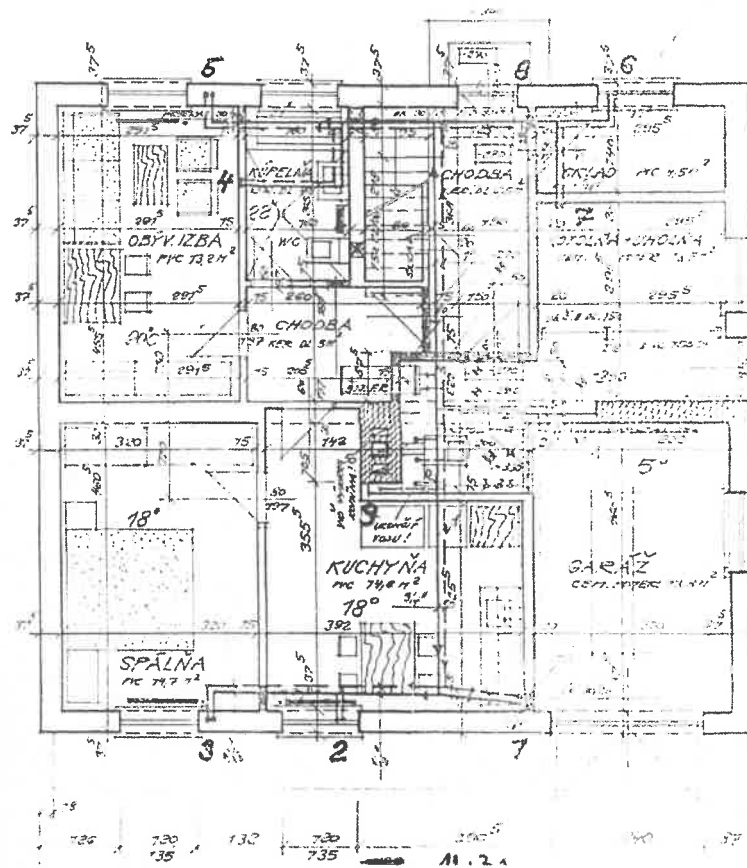
Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho odboru na ONV vo Zvolene — komisiu výstavby.

S RNV — odbor výstavby D. Bystrica

O tomto sa upovedomujú:

1. Stavebník Ostrolucký Juraj, Ľupták Michal, Zvolenská Slatina
2. Okresný národný výbor vo Zvolene — finančný odbor.
3. Miestny národný výbor v o Zvolenskej Slatine

PODORYS PRÍZEMIA



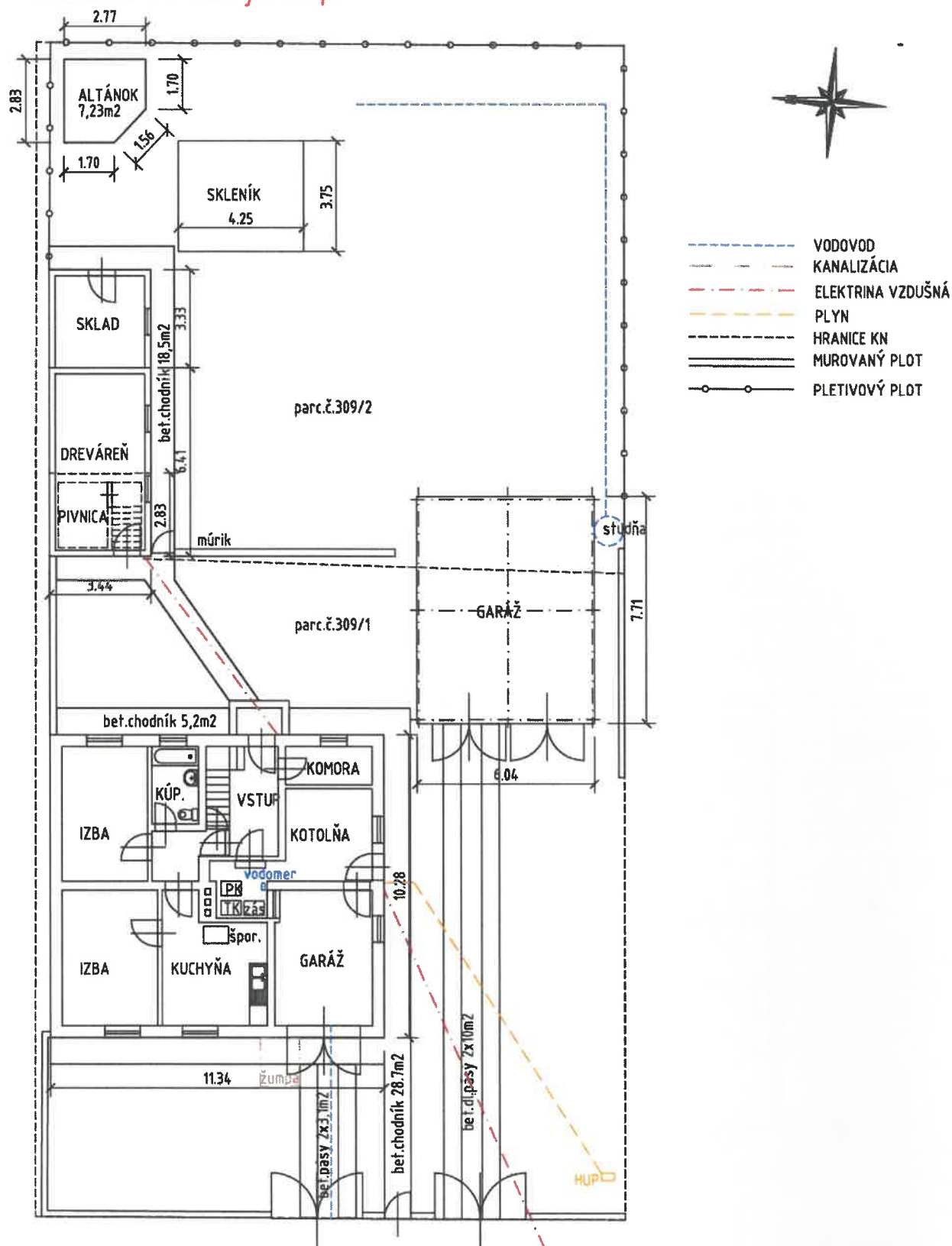
A. POKROK - POSCHODIE

se sedlovou strechou 38° (shodné pro obě varianty, tj. jak pro obytné, tak i pro neobytné podkrovi)

DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ DOMKU OKAL, TYP 117

Pôdorysy prízemí a poschodia z dostupného podkladu

RODINNÝ DOM súp.č.478 na parc.č.309/1, k.ú.ZVOLENSKÁ SLATINA, ČSA 9
Situácia + Pôdorys 1.n.p.



Rodinný dom súp.č.478 na parc.č.309/1 s príslušenstvom a pozemkom, Československej armády 9, Zvolenská Slatina



Východná fasáda , južná fasáda a dvojgaráž, hlavný vstup do domu zo zadného východného priečelia



Prízemie – garáž, kotolňa



Prízemie – kuchyňa, kúpeľňa



Prízemie – izby, schody medzi prízemím a poschodím



Poschodie – kuchyňa, kúpeľňa



Poschodie – izby, balkón



Drevostavba dvojgaráže na parc.č.309/1 a 309/2, studňa, skleník na parc.č.309/2



Dreváreň na parc.č.309/1, altánok na parc.č.309/2



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 911209.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 13/2026

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

Podpis znalca



