

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 02 Nové Zámky

Zadávateľ: Dom Dražieb s.r.o., Podzámska 37, 920 01 Hlohovec,  
P.O.BOX 23, 810 08 Bratislava 18

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 23.03.2023, sp.zn. DDBA 002/2023

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **č. 06/2023**

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty Rodinného domu súpisné číslo 221 na pozemku parcelné číslo 835/17, pozemkov parcelné číslo 835/9 a 835/17, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Siladice, obec Siladice, okres Hlohovec, vedených na LV č. 45.

Počet strán (z toho príloh): 36 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 20.04.2023

# I. ÚVOD

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty Rodinného domu súpisné číslo 221 na pozemku parcelné číslo 835/17, pozemkov parcelné číslo 835/9 a 835/17, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Siladice, obec Siladice, okres Hlohovec, vedených na LV č. 45.

2. Účel znaleckého posudku:  
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):  
17.04.2023.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:  
17.04.2023.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 23.03.2023 - príloha č. 1,
- Výzvy na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia,

b) podklady získané znalcom:

- Poznátky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 17.04.2023,
- Znalecký posudok číslo 58/2018 z archívu znalca, vypracovaný dňa 15.10.2018 - prevzatý pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 45, vyhotovený dňa 28.03.2023, okres Hlohovec, obec Siladice, katastrálne územie Siladice, objednávka K1 242/2023 - e-mailom doručená xerokópia originálu - príloha č. 2,
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu číslo 835/9 a 835/17, Vektorová mapa, KÚ Siladice, číslo zákazky K1 - 242/2023, vyhotovená dňa 23.03.2023 - e-mailom doručená xerokópia originálu - príloha č. 3,
- Užívacie povolenie, vydal odbor výstavby a ÚP Okresného národného výboru v Trnave dňa 20.10.1976 pod značkou Výst. 9582/74 - prevzaté z príloh Znaleckého posudku číslo 58/2018 z archívu znalca - príloha č. 4,
- Grafické nákresy podlaží ohodnocovaného rodinného domu pre účely ohodnocovania – prevzaté z príloh Znaleckého posudku číslo 58/2018 z archívu znalca - príloha č. 5,
- Fotodokumentácia - príloha č. 6.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy,
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- 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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou.
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné 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.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciacie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:  
Žiadne.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciacie. Z dôvodu, že na nehnuteľnosti viaznu ťarchy, rodinný dom nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované xerokópiou originálu Výpisu z katastra nehnuteľností, výpisu z Listu vlastníctva č. 45, vyhotoveného dňa 28.03.2023, okres Hlohovec, obec Siladice, katastrálne územie Siladice - ktorý tvorí prílohu č. 2.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 17.04.2023. Obhliadky sa zúčastnili vlastníci ohodnocovaných nehnuteľností pán Viliam Synak a manželka Mária Synaková, rodená Blažeková.

d) technická dokumentácia:

Z príloh Znaleckého posudku číslo 58/2018 z archívu znalca boli prevzaté užívacie povolenie a grafické nákresy pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad.

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

Pozemky:

- záhrady, parcelné číslo 835/9,

- zastavané plochy a nádvoría, parcelné číslo 835/17,

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 221 na pozemku parcelné číslo 835/17,

Drobné stavby:

- hospodárska stavba bez súpisného čísla na pozemku parcelné číslo 835/17,

Ploty:

- brána od ulice na p.č. 835/17,

- plot murovaný na p.č. 835/17,

- oplotenie záhrady na p.č. 835/9,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka na p.č. 835/17,

- vodomerná šachta na p.č. 835/17,

- kanalizácia do ČOV na p.č. 835/17,

- ČOV na p.č. 835/17,

- elektrická prípojka,

- plynová prípojka,

- spevnené plochy na p.č. 835/17,

- vonkajšie schody bočné na p.č. 835/17,

- vonkajšie schody zadné na p.č. 835/17.

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

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 RD s.č. 221 na p.č. 835/17

##### POPIS STAVBY

Rodinný dom súpisné číslo 221 sa nachádza na pozemku parcelné číslo 835/17 v obci Siladice, je samostatne stojaci, čiastočne podpivničený, má jedno nadzemné podlažia a obytné podkrovie. V dome sú vybudované dve bytové jednotky s príslušenstvom. Pôvodná stavba je z roku 1976, podkrovie bolo zobytnené vo dvoch etapách, v roku 2003 a v roku 2008, kedy bola zrekonštruovaná strecha s osadením tepelnej izolácie a novej krytiny, vymenené boli vstupné dvere, okná a podlahy, zrealizované bolo nové ústredné kúrenie.

Dom je napojený vodu, elektro, plyn, vodovodná prípojka z obecného vodovodu je vedená cez vodomernú šachtu, elektrická prípojka je vzdušná, regulátor a plynomer sú inštalované v murovanej skrínke pred domom, odkanalizovanie je cez vlastnú čistiareň odpadových vôd.

Základy tvoria betónové pásy s vodorovnou izoláciou, obvodové steny sú murované klasickým spôsobom prevažne z tehlového materiálu, strecha je stanového tvaru s plechovou krytinou RANILA, dažďové žľaby sú z pozinkovaného poplastovaného plechu, vonkajšie omietky sú tenkovrstvové silikátové na kontaktnom zateplení, vnútorné omietky sú vápennocementové hladké, vonkajšie dvere bočné a zadné sú novšie plastové, vnútorné dvere sú prevažne drevené dyhované, okná sú plastové s hliníkovými interiérovými žalúziami, podlahy v obytných miestnostiach sú z laminátových plávajúcich veľkoplášnych parkiet, inde je prevažne keramická dlažba, vykurovanie je ústredné, teplovodné, zdrojom teplej vykurovacej vody je plynovým kotlom typ Protherm, umiestneným v podzemnej časti, vykurovacie telesá sú oceľové radiátory typ Korad s termoregulačnými ventilmi, príprava teplej úžitkovej vody je elektrickým zásobníkovým ohrievačom typ Tatramat, umiestneným v podzemnom podlaží, elektroinštalácia v dome je svetelná a motorická.

Podzemné podlažie dispozične pozostáva z kotolne, skladu a betónových schodov.

Prvé nadzemné podlažie dispozične pozostáva zo štyroch izieb, kuchyne, kúpeľne s WC, chodby, zadného zádveria, schodiska do podzemného podlažia a obytného podkrovia. V kuchyni je dvojdielna kútová linka s nerezovým kuchynským drezom s odkvapkávacou plochou a nástennou pákovou batériou, časti stien medzi pracovnými doskami a nástennými skrinkami sú obložené keramickým obkladom, v kúpeľni je samostatný sprchovací kút s obmurovanou a keramickým obkladom obloženou plastovou vaničkou, keramické umývadlo a splachovací záchod s podstropnou splachovacou nádržkou, vodovodné batérie sú pákové, steny sú čiastočne obložené keramickým obkladom, podhľad stropu je z celoplošného sadrokartónu

s bodovými svetlami, vetranie je podstropným okienkom, doplnkové kúrenie elektrickým infražiaričom, čiastočne točité schodisko do podkrovia má stupne, podstupnice a zábradlie z tvrdého dreva.

Podkrovia dispozične pozostáva z troch izieb, schodiska s chodbou, kuchyne a kúpeľne s WC, okná sú strešné drevené výklopné, dvere drevené dyhované a prevažne hladké, v kuchyni je dvojdielna linka s nerezovým kuchynským drezom s odkvapkávacou plochou a stojánkovou pákovou batériou a zabudovanou sklokeramicou varnou doskou, časť steny medzi pracovnou doskou a nástennými skrinkami je obložená keramikou, v kúpeľni je obmurovaná a keramikou obložená kútová plastová tvarovaná vaňa, keramické umývadlo v toaletnej skrinke a kombizáchod, vodovodné batérie sú pákové, steny sú čiastočne obložené keramikou, vetranie je strešným oknom, v chodbe je inštalovaná klimatizácia. Rodinný dom je v dobrom technickom stave, opotrebovanie je primerané jeho veku.

Hospodársky objekt je postavený na pozemku parcelné číslo 835/17, stavba je prízemná murovaná, využívaná prevažne na skladovanie, dispozične pozostáva z jednej miestnosti, základy tvoria betónové pásy s podmurouvkou, steny sú murované, prestrešenie je jednoduché drevenými trámami bez podhľadu, krytina je z vlnitého sklolaminátu, klampiarske prvky sú z pozinkovaného plechu, vonkajšie omietky sú silikátové, vnútorné vápenné hladké, podlaha je z betónovej mazaniny, dvere sú drevené v oceľovej zárubni, okno je drevené zdvojené, zavedená je svetelná elektroinštalácia. Technická údržba je čiastočne zanedbávaná.

Vstupná brána od ulice je novšia z kovovej konštrukcie s výplňou z ľahného plechu, bočný plot je murovaný, plot v záhrade je zo strojového pletiva medzi zabetónovanými stĺpkami. Vonkajšie schody z bočnej a zadnej strany domu sú železobetónové s povrchom z keramickej dlažby, s dodatočným prestrešením.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové

**KS:** 111 0 Jednobytové budovy

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. PP	1976	1,2*(4,28*8,32+4,28*2,56)	55,88	120/55,88=2,147
1. NP	1976	10,16*11,75	119,38	120/119,38=1,005
1. Podkrovia	1976	0	0	
1. Podkrovia	2003	1,2*(4,51*2,56+7,15*1,14-0,45*0,39+4,75*3,73+3,12*4,69+2,1*3,11)	70,08	
1. Podkrovia	2008	1,2*(3,41*2,11+1,41*1,14-0,58*0,52+0,83*1,25+2,15*3,15)	19,57	
Spolu 1. Podkrovia			89,65	120/89,65=1,339

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>1</b>	<b>Osadenie do terénu</b>	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.3 z monolitického betónu	1250
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	

	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.3 z hliníkového plechu	25
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	120
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>	
	16.6 cementový poter	180
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.1 svetelná, motorická	280
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	<b>Spolu</b>	<b>4575</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

## 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy</b>	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>	
	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	270
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
<b>8</b>	<b>Krovy</b>	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.1.b plechové z hliníka	710
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.3 z plastov žľaby a zvody	200
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.3 z hliníkového plechu	25
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	

	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>	
	19.3 kovové	300
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.1 svetelná, motorická	280
<b>26</b>	<b>Domáci telefón (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	80
<b>27</b>	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	80
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	<b>Spolu</b>	<b>8235</b>

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.1 bm)	226
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	

	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
<b>39</b>	<b>Záchod</b>	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	<b>Spolu</b>	<b>1655</b>

## 1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.2 sadrokartónové	240
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.2 sadrové, striekané (hrubo-zrnné)	625
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.3 z hliníkového plechu	25
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>	
	19.3 kovové	300
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.2 svetelná	155
<b>27</b>	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	80
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	<b>Spolu</b>	<b>3185</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>	



	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5.5 bm)	303
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
-	<b>Konštrukcie navyč</b>	
	klimatizácia (1 ks)	129
	<b>Spolu</b>	<b>882</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,412$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(4575 + 0 * 2,147)/30,1260$	151,86
1. NP	$(8235 + 1655 * 1,005)/30,1260$	328,56
1. Podkrovie	$(3185 + 882 * 1,339)/30,1260$	144,92

## 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	47	53	100	47,00	53,00
1. NP	1976	47	53	100	47,00	53,00
1. Podkrovie	1976	47	53	100	47,00	53,00
1. Podkrovie - prístavba	2003	20	53	73	27,40	72,60
1. Podkrovie - prístavba	2008	15	53	68	22,06	77,94

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1976</b>		
Východisková hodnota	$151,86 \text{ €/m}^2 * 55,88 \text{ m}^2 * 3,412 * 0,95$	27 506,32
Technická hodnota	53,00% z 27 506,32	14 578,35
<b>1. NP z roku 1976</b>		
Východisková hodnota	$328,56 \text{ €/m}^2 * 119,38 \text{ m}^2 * 3,412 * 0,95$	127 139,03
Technická hodnota	53,00% z 127 139,03	67 383,69

<b>1. Podkrovie z roku 1976</b>		
Východisková hodnota	144,92 €/m <sup>2</sup> *0,00 m <sup>2</sup> *3,412*0,95	0,00
Technická hodnota	53,00% z 0,00	0,00
<b>1. Podkrovie - prístavba z roku 2003</b>		
Východisková hodnota	144,92 €/m <sup>2</sup> *70,08 m <sup>2</sup> *3,412*0,95	32 919,64
Technická hodnota	72,60% z 32 919,64	23 899,66
<b>1. Podkrovie - prístavba z roku 2008</b>		
Východisková hodnota	144,92 €/m <sup>2</sup> *19,57 m <sup>2</sup> *3,412*0,95	9 192,88
Technická hodnota	77,94% z 9 192,88	7 164,93

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	27 506,32	14 578,35
1. nadzemné podlažie	127 139,03	67 383,69
1. podkrovné podlažie	42 112,52	31 064,59
<b>Spolu</b>	<b>196 757,87</b>	<b>113 026,63</b>

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Hospodárska stavba bez s.č. na p.č. 835/17

#### 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 <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1998	3,29+4,37	7,66	18/7,66=2,350

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205

<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.4 klincované väzníky a ostatné	540
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
<b>8</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie</b>	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.1 brizolit	480
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
<b>13</b>	<b>Okná</b>	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	<b>Spolu</b>	<b>4570</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,412$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(4570 + 0 * 2,350)/30,1260$	151,70

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1998	25	45	70	35,71	64,29

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$151,70 \text{ €/m}^2 * 7,66 \text{ m}^2 * 3,412 * 0,95$	3 766,58
Technická hodnota	$64,29\% \text{ z } 3 766,58$	2 421,53

## 2.2.2 Brána od ulice na p.č. 835/17

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,412$   
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 [%]
Brána od ulice na p.č. 835/17	2015	8	52	60	13,33	86,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1ks * 249,12 \text{ €/ks} + 1ks * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,412 * 0,95$	1 226,03
Technická hodnota	86,67 % z 1 226,03 €	1 062,60

## 2.2.3 Plot murovaný na p.č. 835/17

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	4,75m	700	23,24 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>23,24 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	12,35m <sup>2</sup>	755	25,06 €/m

Dĺžka plotu:	4,75 m
Pohľadová plocha výplne:	$4,75 \cdot 2,6 = 12,35 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,412$
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 murovaný na p.č. 835/17	1998	25	35	60	41,67	58,33

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(4,75 \text{ m} \cdot 23,24 \text{ €/m} + 12,35 \text{ m}^2 \cdot 25,06 \text{ €/m}^2) \cdot 3,412 \cdot 0,95$	1 361,00
Technická hodnota	58,33 % z 1 361,00 €	793,87

## 2.2.4 Oplotenie záhrady na p.č. 835/9

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO:	815 2 Oplotenie
KS:	2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	34,00m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	54,40m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu:	34 m
Pohľadová plocha výplne:	$34 \cdot 1,6 = 54,40 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,412$
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 [%]
Oplotenie záhrady na p.č. 835/9	1988	35	15	50	70,00	30,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(34,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 54,40\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,412 * 0,95$	2 845,12
Technická hodnota	30,00 % z 2 845,12 €	853,54

### 2.2.5 Vodovodná prípojka na p.č. 835/17

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie  
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navštevacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 12 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,412$   
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. 835/17	1976	47	13	60	78,33	21,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,412 * 0,95$	2 298,41
Technická hodnota	21,67 % z 2 298,41 €	498,07

### 2.2.6 Vodomerná šachta na p.č. 835/17

#### 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

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$1,5*1,3*2 = 3,9 \text{ m}^3 \text{ OP}$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 3,412$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na p.č. 835/17	1976	47	13	60	78,33	21,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,9 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,412 * 0,95$	3 214,34
Technická hodnota	$21,67 \% \text{ z } 3 214,34 \text{ €}$	696,55

## 2.2.7 Kanalizácia do ČOV na p.č. 835/172013

### ZATRIEDENIE STAVBY

<b>Kód JKSO:</b>	827 2 Kanalizácia
<b>Kód KS:</b>	2223 Miestne kanalizácie

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	3 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 3,412$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizácia do ČOV na p.č. 835/172013	2009	14	46	60	23,33	76,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,412 * 0,95$	171,05
Technická hodnota	$76,67 \% \text{ z } 171,05 \text{ €}$	131,14

## 2.2.8 ČOV na p.č. 835/17

### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** Malé čistiarne odpadových vôd vrátane technológie  
**Kód KS:** 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 31. Malé čistiarne odpadových vôd vrátane technológie  
**Bod:** 31.1. Výkonu do 5. ekv. (napr. typ SJ 1)

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $43640/30,1260 = 1448,58 \text{ €/Ks}$   
**Počet merných jednotiek:** 1 Ks  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,412$   
**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 [%]
ČOV na p.č. 835/17	2009	14	46	60	23,33	76,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 1448,58 \text{ €/Ks} * 3,412 * 0,95$	4 695,43
Technická hodnota	$76,67 \% \text{ z } 4 695,43 \text{ €}$	3 599,99

## 2.2.9 Elektrická prípojka

### 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 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 8 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,412$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom



Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1976	47	13	60	78,33	21,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * (10,62 \text{ €/bm} + 0 * 6,37 \text{ €/bm}) * 3,412 * 0,95$	275,39
Technická hodnota	21,67 % z 275,39 €	59,68

## 2.2.10 Plynová prípojka

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 6 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,412$   
 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	1998	25	35	60	41,67	58,33

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,412 * 0,95$	274,42
Technická hodnota	58,33 % z 274,42 €	160,07

## 2.2.11 Spevnené plochy na p.č. 835/17

### 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:** 8.3. 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:**  $5,5*4,3+3*10+8*14,6 = 170,45 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,412$   
**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. 835/17	2015	8	52	60	13,33	86,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$170,45 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,412 * 0,95$	4 033,23
Technická hodnota	$86,67 \% \text{ z } 4 033,23 \text{ €}$	3 495,60

**2.2.12 Vonkajšie schody bočné na p.č. 835/17****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)  
**Bod:** 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $760/30,1260 = 25,23 \text{ €/bm}$  stupňa  
**Počet merných jednotiek:**  $7*1 \text{ bm}$  stupňa  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,412$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody bočné na p.č. 835/17	1976	47	33	80	58,75	41,25

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	7 bm stupňa * 25,23 €/bm stupňa * 3,412 * 0,95	572,46
Technická hodnota	41,25 % z 572,46 €	236,14

### 2.2.13 Vonkajšie schody zadné na p.č. 835/17

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)  
Bod: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $760/30,1260 = 25,23$  €/bm stupňa  
Počet merných jednotiek:  $5*0,9 = 4,5$  bm stupňa  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,412$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody zadné na p.č. 835/17	1976	47	33	80	58,75	41,25

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	4,5 bm stupňa * 25,23 €/bm stupňa * 3,412 * 0,95	368,01
Technická hodnota	41,25 % z 368,01 €	151,80

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD s.č. 221 na p.č. 835/17	196 757,87	113 026,63
Hospodárska stavba bez s.č. na p.č. 835/17	3 766,58	2 421,53
Brána od ulice na p.č. 835/17	1 226,03	1 062,60
Plot murovaný na p.č. 835/17	1 361,00	793,87
Oplotenie záhrady na p.č. 835/9	2 845,12	853,54
Vodovodná prípojka na p.č. 835/17	2 298,41	498,07
Vodomerná šachta na p.č. 835/17	3 214,34	696,55
Kanalizácia do ČOV na p.č. 835/172013	171,05	131,14
ČOV na p.č. 835/17	4 695,43	3 599,99

Elektrická prípojka	275,39	59,68
Plynová prípojka	274,42	160,07
Spevnené plochy na p.č. 835/17	4 033,23	3 495,60
Vonkajšie schody bočné na p.č. 835/17	572,46	236,14
Vonkajšie schody zadné na p.č. 835/17	368,01	151,80
<b>Celkom:</b>	<b>221 859,34</b>	<b>127 187,21</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom súpisné číslo 221 sa nachádza v zastavanom území obce Siladice, v rovnomennom katastrálnom území. Obec Siladice je vzdialená komunikáciami cca 15 km juhojuhozápadne od centra okresného mesta Hlohovec. Dom je umiestnený v úplne okrajovej severozápadnej časti obce. V obci je základná škola, materská škola, predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinstvo, ihrisko pre futbal, knižnica, pošta, verejný vodovod, rozvodná sieť plynu, vlaková zastávka. V blízkosti sú rodinné domy. V lokalite sa nenachádzajú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty, hluk, otrasy, a pod. Pozemky sú rovinnaté. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na obecný vodovod, elektrický rozvod a rozvod plynu.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom je užívaný na bývanie, s iným využitím neuvažujem. Využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 221 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:

P 108/2018, Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bratislava - Oznamenie o začatí výkonu záložného práva č. V 995/13 predajom nehnuteľností formou dobrovoľnej dražby v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z., na pozemky parc.č. 835/9, 835/17 a rodinný dom s.č. 221 na parc.č. 835/17 - č.z. 89/18.

P 47/2019 - Poznamenáva sa prijatie návrhu na začatie súdneho konania v právnej veci: Žaloba na ochranu vlastníckeho práva a zdržanie sa výkonu záložného práva na Okresnom sú.de Trnava dňa 13.02.2019 pod č.27Csp/16/2019 proti odporcom: 1.Prvá stavebná sporiteľňa a.s. IČO: 31 335 004, 2. Dom Dražieb, s.r.o. IČO: 45 711 933, zriadené na nehnuteľnosti: rodinný dom s.p.c. 221 na parc.c.385/17 a na pozemky CKN - parc.č. 835/17, 835/9 - č.z.17/19.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 221 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

Záložné právo v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., Bratislava (IČO: 31 335 004) podľa Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok vklad č. V 995/13 zo dňa 02.07.2013, zriadené na pozemky parc.č. 835/9, 835/17 a rodinný dom s.č. 221 na parc.č. 835/17 - č.z. 89/13;

Záložné právo v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., Bratislava (IČO: 31 335 004) podľa Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok vklad č. V 814/14 zo dňa 09.05.2014, zriadené na pozemky parc.č. 835/9, 835/17 a rodinný dom s.č. 221 na parc.č. 835/17 - č.z. 46/14;

Z 2444/2021, Súdny exekútor Mgr. Ing. Stanislav Sklenář, Exekútorický úrad Piešťany - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnosti 148EX 480/21 zo dňa 20.10.2021 v prospech oprávneného: Bc. Jana Heššová, Lackova 572/5, Bratislava - Karlova Ves, (nar. 22.02.1957), zast.: Mgr. Miroslava Antlová, Bratislava - Devínska Nová Ves, na pozemky reg. C KN parc.č. 835/9, 835/17 a rodinný dom súp.č. 221 na parc.č. 835/17 - č.z. 131/21;

Z 2542/2021, Súdny exekútor Mgr. Ing. Stanislav Sklenář, Exekútorický úrad Piešťany - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnosti 148EX 496/21 zo dňa 28.10.2021 v prospech oprávneného: Home Credit Slovakia, a.s., Piešťany, IČO: 36234176, zast.: Advokátska kancelária GOLIAŠOVÁ GABRIELA s.r.o., Trenčín, na pozemky reg. C KN parc.č. 835/9, 835/17 a rodinný dom súp.č. 221 na parc.č. 835/17 - č.z. 140/21.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danom mieste a čase v porovnaní s ponukou je nižší. Nezamestnanosť sa pohybuje v obci pod hranicou 10 %.

Koeficient polohovej diferenciacie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v obciach sa pohybuje od 0,20 do 0,30. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Stanovil som hodnotu 0,45.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,45

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	IV.	0,248	13	3,22
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	III.	0,450	30	13,50
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b>	II.	0,900	8	7,20
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	1,350	7	9,45
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,450	6	2,70
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	I.	1,350	10	13,50
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	II.	0,900	9	8,10
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	II.	0,900	6	5,40
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	III.	0,450	5	2,25
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	1,350	6	8,10
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				

11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	III.	0,450	7	3,15
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	III.	0,450	7	3,15
	železnica a autobus				
13	<b>Obč. vybav.(úrad,y,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>	IV.	0,248	10	2,48
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	0,900	8	7,20
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.				
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>	I.	1,350	9	12,15
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>	III.	0,450	8	3,60
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	V.	0,045	7	0,32
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,045	4	0,18
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	<b>Názor znalca</b>	III.	0,450	20	9,00
	priemerná nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>114,65</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 114,65 / 180$	0,637
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 127 187,21 \text{ €} * 0,637$	<b>81 018,25 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 pozemok POPIS

Pozemok parcelné číslo 835/9 je zaradený v katastri nehnuteľností ako záhrady. Pozemok parcelné číslo 835/17 je zaradený v katastri nehnuteľností ako zastavané plochy a nádvoria. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Siladice v rovnomennom katastrálnom území. Obec Siladice má podľa údaju z internetovej stránky cca 663 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú rovinaté.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v

zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem, tzn. v tomto prípade na okresné mesto Hlohovec. Stanovil som hodnotu 55 % z východiskovej hodnoty 9,96 €.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}HPOZ = M \times V\check{S}HMJ \quad [Sk],$$

kde:

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

V $\check{S}$ HMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciacie sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}HMJ = VHMJ \times kPD \quad [Sk/m^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$kPD = kS \times kV \times kD \times kF \times kI \times kZ \times kR \quad [-],$$

kde:

kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),

kV - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),

kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),

kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),

kZ - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
835/9	záhrada	434,00	1/1	434,00
835/17	zastavaná plocha a nádvorie	366,00	1/1	366,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>800,00</b>

Obec:

Siladice

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 55,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 5,48 \text{ €/m}^2$

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	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05

$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	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)	1,30
$k_I$ 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	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	4,3120
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 5,48 \text{ €/m}^2 * 4,3120$	<b>23,63 €/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 835/9	$434,00 \text{ m}^2 * 23,63 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 255,42
parcela č. 835/17	$366,00 \text{ m}^2 * 23,63 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 648,58
<b>Spolu</b>		<b>18 904,00</b>



## III. ZÁVER OTÁZKY A ODPOVEDE

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

Zadávatel' znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpisaná v rekapitulácii.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
RD s.č. 221 na p.č. 835/17	71 997,96
Hospodárska stavba bez s.č. na p.č. 835/17	1 542,51
Brána od ulice na p.č. 835/17	676,88
Plot murovaný na p.č. 835/17	505,70
Oplotenie záhrady na p.č. 835/9	543,70
Vodovodná prípojka na p.č. 835/17	317,27
Vodomerná šachta na p.č. 835/17	443,70
Kanalizácia do ČOV na p.č. 835/172013	83,54
ČOV na p.č. 835/17	2 293,19
Elektrická prípojka	38,02
Plynová prípojka	101,96
Spevnené plochy na p.č. 835/17	2 226,70
Vonkajšie schody bočné na p.č. 835/17	150,42
Vonkajšie schody zadné na p.č. 835/17	96,70
<b>Spolu stavby</b>	<b>81 018,25</b>
<b>Pozemky</b>	
pozemok - parc. č. 835/9 (434 m <sup>2</sup> )	10 255,42
pozemok - parc. č. 835/17 (366 m <sup>2</sup> )	8 648,58
<b>Spolu pozemky (800,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>18 904,00</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>99 922,25</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>99 900,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatdeväťtisícdeväťsto Eur</b>	

V Nových Zámkoch, dňa 20.04.2023

Ing. Miroslav Tokár

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 23.03.2023 - 1 strana,
  - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 45, vyhotovený dňa 28.03.2023, okres Hlohovec, obec Siladice, katastrálne územie Siladice, objednávka K1 242/2023 - 2 strany,
  - Kópia z katastrálnej mapy na parcelu číslo 835/9 a 835/17, Vektorová mapa, KÚ Siladice, číslo zákazky K1 - 242/2023, vyhotovená dňa 28.03.2023 - 1 strana,
  - Užívacie povolenie, vydal odbor výstavby a ÚP Okresného národného výboru v Trnave dňa 20.10.1976 pod značkou Výst. 9582/74 - 1 strana,
  - Grafické nákresy podlaží ohodnocovaného rodinného domu pre účely ohodnocovania – 3 strany,
  - Fotodokumentácia - 1 strana,
- Spolu: 9 strán

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913556.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 06/2023.

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