

**ING. PAVOL JURKOVIČ**

**znalec v odbore stavebníctvo**

Číslo spr.: 2125/01  
Ev.č. znalca: 911 465

Odhad hodnoty nehnuteľností  
Odhad hodnoty stavebných prác

**ZNALECKÝ  
POSUDOK**

**ČÍSLO ZNALECKÉHO POSUDKU:  
152/ 2021**

**PREDMET POSUDKU**

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 190 na parcele číslo 324, vrátane príslušenstva, a pozemkov parcelné čísla 323 a 324, k. ú. Zemianske Podhradie, podľa vyhlášky MS č.492/2004 Z. z. v pl. znení.

**PRE ÚČEL**

Dobrovoľná dražba

**ZADÁVATEĽ**

Dom Dražieb, s.r.o.  
Podzámska 37  
920 01 Hlohovec

**ČÍSLO SPISU/ OBJEDNÁVKY**

152/ 2021

**POČET STRÁN**

28, z toho 10 príloh

**POČET ODOVZDANÝCH VYHOTOVENÍ**

4

Prievidza, 28. 08. 2021

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu RD č. 190 na parc.č. 324 vr. príslušenstva a pozemkov parc.č. 323, 324, k. ú. Zemianske Podhradie.

## 2. Účel znaleckého posudku: dobrovoľná dražba

## 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 25.8.2021

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 25.8.2021

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

čiastková proj. dokumentácia zo znaleckého posudku  
potvrdenie o veku z dňa 29.10.2010  
geometrický plán č. 67/2010

### 5.2 Získané znalcom:

výpis z listu vlastníctva č. 191, k.ú. Zemianske Podhradie zo dňa 9.8.2021, vydaný OÚ NM n.V  
kópia z katastrálnej mapy z dňa 9.8.2021, vydaná OÚ NM n.V  
kontrolné zameranie skutkového stavu  
fotodokumentácia

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

Zákon č.382/2004 o znalcoch a tlmočníkoch

Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch a tlmočníkoch

Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

Programové vybavenie HYPO

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Definície pojmov

„Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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 pohnutkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.“

**Poznámka:** Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia - konkurz, exekúcia, dražby a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod.

Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciacie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

**Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa základného vzťahu:**

$VH = M \cdot (RU \cdot kCU \cdot kV \cdot kZP \cdot kVP \cdot kK \cdot kM)$  [€],  
kde

M - počet merných jednotiek, m<sup>3</sup> obostavaného priestoru pre posudzovanej hlavnej stavby, resp. bežný m a m<sup>2</sup> pre príslušenstvo.

RU - rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom.

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

kCU - koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrt'rokoch pre odbor stavebníctvo ako celok.

kK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.

kM - koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

**Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu:**

$TH = TS \cdot VH / 100$

alebo

$TH = VH - HO$  [€],

kde

TH - technická hodnota stavby [€],

TS - technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu  $TS = 100 - O$  [%],

VH - východisková hodnota stavby [€].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

**Opotrebenie stavieb môže byť určené:**

- a) lineárnou metódou
- b) analytickou metódou
- c) kubickou metódou

Všeobecná hodnota stavieb

**Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:**

Metóda porovnávania

Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

Metóda polohovej diferenciacie

**Met. pol. dif. pre stavby vychádza zo základného vzťahu:**

$V\check{S}HS = TH \cdot kPD$  [€]

**kde:**

TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

kPD - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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 diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

**Kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb sa použije iba vtedy, ak sú stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa vzťahu:**

$$V\dot{S}H = (a \cdot HV + b \cdot TH) / (a + b) [\text{€}],$$

**kde:**

HV - výnosová hodnota stavieb (bez výnosu pozemkov),

TH - technická hodnota stavieb,

a - váha výnosovej hodnoty,

b - váha technickej hodnoty.

**Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b.**

Všeobecná hodnota pozemkov

**Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:**

Metóda porovnávania

Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

Metóda polohovej diferenciacie

**Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:**

$$V\dot{S}HPOZ = M \cdot (VHMJ \cdot kPD) [\text{€}],$$

**kde:**

M - počet memných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - jednotková východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup>

pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky časti E. 3. 1. príl. č. 3 Vyhlášky

kPD - koeficient polohovej diferenciacie

**Koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:**

$$kPD = kS \cdot kV \cdot kD \cdot kP \cdot kI \cdot kZ \cdot kR$$

kde

kS - koeficient všeobecnej situácie

kV - koeficient intenzity využitia

kD - koeficient dopravných vzťahov

kP - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy

kI - koeficient druhu pozemku

kZ - koeficient zvyšujúcich faktorov

kR - koeficient redukujúcich faktorov

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

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

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

Ako vhodná metóda bola použitá metóda polohovej diferenciacie z dôvodu nedostupnosti relevantných podkladov k porovnaniu, táto nehnuteľnosť neprináša výnos a je prioritne určená na rodinné bývanie.

Použitá je metóda polohovej diferenciacie - Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov.

**b) Vlastnícké a evidenčné údaje:**

List vlastníctva č. 191, k.ú. Zemianske Podhradie - vo výkone záložného práva

**A. Majetková podstata:**

Pozemky

parc.č. 323, záhrada o výmere 398 m<sup>2</sup>

parc.č. 324, zastavané plochy o výmere 292 m<sup>2</sup>

Stavby

RD č. 190 na parc.č. 324

**B. Vlastníci:**

v podiele 1/1, Anna Paliderová, Zemianske Podhradie č. 190

**C. Ťarchy:**

záložné právo v prospech PSS a.s., BA podľa V 2241/2011

ex. záložné právo 107EX 308/2020, 107EX 314/2020

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.8.2021 za účasti vlastníka.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 25.8.2021

**d) Technická a právna dokumentácia:**

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Prístup z miestnej spevnenej komunikácie. Doklady o veku stavieb sa nezachovali - vek je určený na základe potvrdenia obce.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely spočívajú v neaktuálnom zákrese v grafickej časti katastrálneho operátu, GP vyhotovený.

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

RD č. 190

oplotenie

prípojka vody, vonk. schody, spevnené plochy

pozemky CKN parc.č. 323, 324

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

nie sú

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 RD č. 190 na parc.č. 324

##### POPIS STAVBY

Jedná sa o čiastočne podpivničený RD s jedným nadzemným podlažím a povalovým podkrovím, užívaný podľa potvrdenia obce od roku 1935, podľa ZP z roku 2010 v roku 1965 realizovaná prístavba, v priebehu životnosti bol opravovaný, došlo k sfunkčneniu vykurovania, rozvodov vody a kanalizácie - t.č. položky odstránené, resp. nefunkčné. Nakoľko pre určenie opotrebenia nie je vhodná štandardná lineárna metóda so základnou životnosťou 100 rokov, bolo opotrebenie určené kubickou metódou.

RD je založený na bet. základoch, neizolovaný (suterén zavlhnutý), bet. podmurovka do výšky 100 cm, murivo suterénu monolitické, v 1.NP prevažne z nepálenej tehly hr. do do 40 cm, v časti prístavba z pálenej tehly. Priečky tehlové, vnútorné hladké omietky len v 1.NP, stropy 1.PNP monolitický, v 1.NP drevené trámové s podhľadom, strecha prevažne hambáľková s krytinou z obyčajnej škridle, klamp. k.cie v pozinku na hranici životnosti, fasádne omietky 1.NP brizolitové, schody betónové, dvere suterénu zvlakové, v 1.NP hladké biele v 50%, okná suterénu jednoduché, v 1.NP prevažne plastové, 1x oceľové jednoduché. Podlahy 1.PP betónové, v 1.NP v obytných miestnostiach prevažne plávajúce lamináty na hranici životnosti, ostatné PVC, vykurovanie t.č nie je, el. inštalácia svetelná - v 1.NP aj motorická - nezistenej funkčnosti, istenie ističmi v 1.NP, rozvod vody a rozvod plynu nefunkčný.

### Vybavenie 1.PP a 1.NP: žiadne

Dispozičné usporiadanie miestností je zrejme z priloženej dokumentácie.

### 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	1935		0	
1. PP	1965	5,0*5,0+3,1*3,05	34,46	
Spolu 1. PP			34,46	120/34,46=3,482
1. NP	1935	5,2*15,02	78,1	
1. NP	1965	4,56*(2,97+3,94)+1,68*8,23	45,34	
Spolu 1. NP			123,44	120/123,44=0,972

### 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	Dokonč . [%]	Výsled.
<b>1</b>	<b>Osadenie do terénu</b>			
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	100	560,0
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.3 z monolitického betónu	1250	100	1250,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
<b>6</b>	<b>Vnútorné omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	0	0,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>			
	16.6 cementový poter	180	100	180,0
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			

	17.8 zvlakové	110	100	110,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	100	150,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	100	50,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
	<b>Spolu</b>	<b>4055</b>		<b>3655,0</b>

## 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč . [%]	Výsled.
<b>2</b>	<b>Základy</b>			
	2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie	425	100	425,0
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>			
	3.4.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	110	100	110,0
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	100	735,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	100	760,0
<b>8</b>	<b>Krovy</b>			
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445	100	445,0
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>			
	10.2.c pálené a betónové škridlóvé obyčajné jednodrážkové	535	100	535,0
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	100	260
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	50	67,5
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95	100	95,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
	<b>Spolu</b>	<b>5310</b>		<b>5242,5</b>

## Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	<b>Spolu</b>	<b>240</b>		<b>240,0</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(4055 + 0 * 3,482) / 30,1260$	$(3655 + 0 * 3,482) / 30,1260$	134,60	121,32
1. NP	$(5310 + 240 * 0,972) / 30,1260$	$(5242,5 + 240 * 0,972) / 30,1260$	184,00	181,76

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	8,94	16,49	80	13,19
Murivo	21,51	39,68	70	27,78
Stropy	16,15	29,79	70	20,85
Schodisko	0,77	1,42	70	0,99
Krov	6,84	12,62	60	7,57
<b>Súčet</b>	<b>54,21</b>			<b>70,38</b>

Základná životnosť stavby: 100 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 70,38 %

Základná zostatková životnosť:  $TT = \left[ ZZ + \frac{V^3}{2*ZZ^2} - V \right] = \left[ 100 + \frac{86^3}{2*100^2} - 86 \right] \approx 46$  rokov

Zostatková životnosť:  $T = 70,38 \% \text{ z } 46 \text{ rokov} \approx 32$  rokov

Predpokladaná životnosť:  $Z = V + T = 86 + 32 = 118$  rokov

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1935	86	32	118	72,88	27,12
1. PP - prístavba	1965	56	32	88	63,64	36,36
1. NP	1935	86	32	118	72,88	27,12
1. NP - prístavba	1965	56	32	88	63,64	36,36

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1935</b>		
Východisková hodnota	$134,60 \text{ €/m}^2 * 0,00 \text{ m}^2 * 2,707 * 0,95$	0,00



Východisková hodnota nedokončeného podlažia	121,32 €/m <sup>2</sup> *0,00 m <sup>2</sup> *2,707*0,95	0,00
Technická hodnota	27,12% z 0,00	0,00
<b>1. PP - prístavba z roku 1965</b>		
Východisková hodnota	134,60 €/m <sup>2</sup> *34,46 m <sup>2</sup> *2,707*0,95	11 928,13
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	121,32 €/m <sup>2</sup> *34,46 m <sup>2</sup> *2,707*0,95	10 751,26
Technická hodnota	36,36% z 10 751,26	3 909,16
<b>1. NP z roku 1935</b>		
Východisková hodnota	184,00 €/m <sup>2</sup> *78,10 m <sup>2</sup> *2,707*0,95	36 955,64
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	181,76 €/m <sup>2</sup> *78,10 m <sup>2</sup> *2,707*0,95	36 505,74
Technická hodnota	27,12% z 36 505,74	9 900,36
<b>1. NP - prístavba z roku 1965</b>		
Východisková hodnota	184,00 €/m <sup>2</sup> *45,34 m <sup>2</sup> *2,707*0,95	21 454,14
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	181,76 €/m <sup>2</sup> *45,34 m <sup>2</sup> *2,707*0,95	21 192,96
Technická hodnota	36,36% z 21 192,96	7 705,76

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	11 928,13	10 751,26	3 909,16
1. nadzemné podlažie	58 409,78	57 698,70	17 606,12
<b>Spolu</b>	<b>70 337,91</b>	<b>68 449,96</b>	<b>21 515,28</b>

## 2.2 PLOTY

### 2.2.1 plot uličný

Jedná sa o uličný plot so základom a podmurovkou, bez výplne, zjavne na hranici životnosti.

### 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	12,00m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	12,00m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>

Dĺžka plotu: 12 m  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
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 uličný	1965	56	4	60	93,33	6,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(12,00m * 53,98 €/m) * 2,707 * 0,95$	1 665,81
Technická hodnota	$6,67 \% z 1 665,81 €$	111,11

## 2.3 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.3.1 spevn. plochy betónové

Jedná sa o prístupový chodník k RD.

## ZATRIEDENIE STAVBY

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $330/30,1260 = 10,95 €/m^2 ZP$   
Počet merných jednotiek:  $21 * 1 m^2 ZP$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
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 [%]
spevn. plochy betónové	1965	56	4	60	93,33	6,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,707 * 0,95$	591,35
Technická hodnota	6,67 % z 591,35 €	39,44

### 2.3.2 vonk. schody

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 822 2 Vonkajšie a predložené schody

**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)

**Bod:** 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm}$  stupňa

**Počet merných jednotiek:**  $6*1,1 = 6,6 \text{ bm}$  stupňa

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{\text{CU}} = 2,707$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_{\text{M}} = 0,95$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vonk. schody	1965	56	4	60	93,33	6,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,6 \text{ bm}$ stupňa * $12,78 \text{ €/bm}$ stupňa * $2,707 * 0,95$	216,91
Technická hodnota	6,67 % z 216,91 €	14,47

### 2.3.3 prípojka NN

#### 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.a) vodiče - 1-fázová prípojka vzdušná AlFe

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $355/30,1260 = 11,78 \text{ €/bm}$   
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 7,07 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 9 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,707$   
**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	1965	56	4	60	93,33	6,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * (11,78 \text{ €/bm} + 0 * 7,07 \text{ €/bm}) * 2,707 * 0,95$	272,65
Technická hodnota	6,67 % z 272,65 €	18,19

## 2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD č. 190 na parc.č. 324	68 449,96	21 515,28
plot uličný	1 665,81	111,11
spevn. plochy betónové	591,35	39,44
vonk. schody	216,91	14,47
prípojka NN	272,65	18,19
<b>Celkom:</b>	<b>71 196,68</b>	<b>21 698,49</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

##### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanej obytnej časti obce, v zástavbe IBV, v blízkosti voľnej prírody. Obec má 800 obyvateľov, má štandardnú občiansku vybavenosť v spojení s obcou Bošáca.

##### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom nie je t.č. využívaný na projektovaný účel - na rodinné bývanie, technický stav a vybavenie to neumožňuje

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:**

Na hodnotené nehnuteľnosti vo výkone záložného práva sa viažu t'archy - zál. právo v prospech bankového veriteľa.

**d) Popis k VŠH:**

Nakoľko model určovania KPD používaný v doterajšej praxi už nereflektuje skutočný stav na trhu s nehnuteľnosťami, pre určenie priemerného KPD boli použité závery z odborného článku autorov Ing. Milošlav Ilavský a Miroslav Štípkala, keď doporučený priemerný KPD bytových stavieb pre obce je v rozmedzí 0,2-0,5. Túto hodnotu je možné dôvodne zvýšiť max. o 0,1 bodu.

Vzhľadom k situovaniu nehnuteľnosti, veku a záujmu o kúpu nehnuteľností v danej lokalite bola hodnota priemerného KPD ustálená na hodnotu 0,35. Rovnako bola v zmysle uvedeného článku upravená váha položky trh s nehnuteľnosťami pridaním váhy 17 (celkom 30) a názor znalca pridaním váhy 10 (celkom 30), nakoľko pôvodné váhy uvedených položiek už nereprezentujú ich skutočný podiel na celkovej cene. Uvedené zmeny oproti používanej metodike sú v súlade s vyhl. 492/2004 Z.z.

V danej lokalite je dopyt po nehnuteľnostiach mierne vyšší ako ponuka (hodnotená nehnuteľnosť je však v zlom tech. stave-predpoklad nižšieho záujmu). Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanej časti obce v jej okrajovej časti, RD je neudržiavaný a vyžaduje rozsiahle opravy, v okolí je prevládajúca sporadická obytná zástavba. Príslušenstvo domu minimálne, RD je nevhodne dispozične riešený, má vlastný dvor a záhradu. Pracovné možnosti v mieste a okolí primerané, evidovaná nezamestnanosť v okrese 4,41 %. Hustota obyvateľstva malá až priemerná. Orientácia miestností čiastočne vhodná, konfigurácia terénu - svaha. Inžinierske siete v dosahu štandardné - dom nepripojený (iba NN), dopravné možnosti dobré - štandardná autobusová doprava, občianska vybavenosť štandardná. Prírodné lokality v blízkosti. Kvalita životného prostredia - malá hlučnosť a prašnosť, možnosť rozšírenia zastavanej plochy reálne nie je, nehnuteľnosť bez výnosu. Celkove je možné nehnuteľnosť hodnotiť ako výrazne podpriemernú, problematickú.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,35

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_I$	Výsledok $k_{PDI} * v_I$
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	III.	0,350	13	4,55
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	III.	0,350	30	10,50
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	IV.	0,193	8	1,54
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	1,050	7	7,35
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				

5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,700	10	7,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,050	9	9,45
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
10	<b>Konfigurácia terénu</b> južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,700	6	4,20
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,350	7	2,45
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, alebo autobus	IV.	0,193	7	1,35
13	<b>Obč. vybav.(úrad,y,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b> obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,193	10	1,93
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,350	8	2,80
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b> bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,050	9	9,45
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b> bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b> nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
19	<b>Názor znalca</b> problematická nehnuteľnosť	IV.	0,193	20	3,86
20	dopyt - dod.k pol č. 1	III.	0,350	17	5,95
21	názor znalca - dod. k pol. č. 19	IV.	0,193	10	1,93
	<b>Spolu</b>			<b>207</b>	<b>85,55</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 85,55 / 207$	0,413
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 21\,698,49 \text{ €} * 0,413$	<b>8 961,48 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 zastavané plochy, záhrada

##### POPIS

Jedná sa o pozemky v zastavanom území obce, v jeho okrajovej časti v blízkosti voľnej prírody, zastavané podštandardným RD, okolitá zástavba - štandardné RD, s bežnou dopravnou dostupnosťou, technická vybavenosť: voda, NN, možnosť plynu (na hranici pozemku), možnosť kanalizácie do žumpy, pozemky svahovité, s mierne problematickým prístupom z miestnej spevnenej komunikácie (svahovitosť), s vyšším záujmom o kúpu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
323	záhrada	398,00	1/1	398,00
324	zastavaná plocha a nádvorie	292,00	1/1	292,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>690,00</b>

Obec:

Zemianske Podhradie

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,85
$k_V$ koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia	0,95
$k_D$ 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)	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť	1,30
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,85 * 0,95 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 2,00 * 1,00$	2,1415
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,1415$	<b>7,11 €/m<sup>2</sup></b>

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 323	398,00 m <sup>2</sup> * 7,11 €/m <sup>2</sup> * 1/1	2 829,78
parc. č. 324	292,00 m <sup>2</sup> * 7,11 €/m <sup>2</sup> * 1/1	2 076,12
<b>Spolu</b>		<b>4 905,90</b>

## III. ZÁVER

### ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
RD č. 570 na parc.č. 382/5		0,00	171,87	2

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavané plochy, záhrada	323	398,00
zastavané plochy, záhrada	324	292,00

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
RD č. 190 na parc.č. 324	8 885,81
plot uličný	45,89
spevn. plochy betónové	16,29
vonk. schody	5,98
prípojka NN	7,51
<b>Pozemky</b>	
zastavané plochy, záhrada - parc. č. 323 (398 m <sup>2</sup> )	2 829,78
zastavané plochy, záhrada - parc. č. 324 (292 m <sup>2</sup> )	2 076,12
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>13 867,38</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>13 900,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Trinásťtisícdeväťsto Eur</b>	

V Prievidzi, dňa 28.08.2021

Ing. Pavol Jurkovič