

**Mgr. Ing. Martin Kralovič, Na Hrebienku 11, 811 02 Bratislava**

mobil : 0903 716900, e-mail : kralovic@sollaris.sk

znalec v odbore stavebníctvo, odvetvia pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností

**Zadávatel':**

**Aukčný Dom, s.r.o.**

Pribinova 84

920 01 Hlohovec

IČO : 36 253 073

**Číslo spisu**

(dátum objednávky):

**DDr. 180/2016**

15.11.2017

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 132/2017

**Vo veci:**

**Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu v obci Nedanovce, označeného súpisným číslom 128, postaveného na parcele č. 471, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske, vrátane jeho príslušenstva, garáže, plotov, vonkajších úprav a pozemku na parcele č. 469, 470, 471, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske, zapísaných na liste vlastníctva č. 296, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske za účelom vykonania dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom má byť ohodnocovaná nehnuteľnosť.**

**Počet listov (z toho príloh) :**

**29 (7)**

**Počet odovzdaných vyhotovení :**

**9**

**Dátum vyhotovenia :**

**31.12.2017**



## I. ÚVODNÁ ČASŤ

### 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu v obci Nedanovce, označeného súpisným číslom 128, postaveného na parcele č. 471, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske, vrátane jeho príslušenstva, garáže, plotov, vonkajších úprav a pozemku na parcele č. 469, 470, 471, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske, zapísaných na liste vlastníctva č. 296, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske za účelom vykonania dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom má byť ohodnocovaná nehnuteľnosť.

### 2. Rozhodujúce dátumy :

Dátum vyžiadania posudku, dátum objednávky :	15.11.2017
Dátum miestneho šetrenia :	12.12.2017
Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu:	12.12.2017
Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:	31.12.2017

### 3. Účel posudku :

Vykonanie dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom má byť ohodnocovaná nehnuteľnosť.

### 4. Podklady na vypracovanie posudku :

#### 4.1 Dodané zadávateľom :

- a) Písomná objednávka zo dňa 15.11.2017
- b) Znalecký posudok č. 127/2013, vyhotovil Ing. Jozef Pilát, zo dňa 28.08.2013 - kópia
- c) Pôdorys podlaží rodinného domu, súpisné č. 128, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske - kópia

#### 4.2 Získané znalcom :

- a) Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 296, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske, zo dňa 31.12.2017, vedený Okresným úradom Partizánske, katastrálny odbor - vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ - originál
- b) Kópia z katastrálnej mapy, na parcelu č. 469, 470, 471, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske, zo dňa 12.12.2017, vedená Okresným úradom Partizánske, katastrálny odbor - originál
- c) Výsledky miestnej obhliadky
- d) Fotodokumentácia ohodnocovaných nehnuteľností
- e) Index vývoja cien pre odbor stavebníctvo ako celok k 3. štvrtroku 2017 spracovaný na základe údajov ŠÚ SR

### 5. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

### 6. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľoch.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného 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 výrobného 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 Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z. z., ktorou sa mení Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení 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 v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z.
- Úplné znenie prílohy č.5 k vyhláške 490/2004 Z.z. v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z., vyhlášky č. 534/2008 Z.z. a vyhlášky č. 33/2009 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

### 7. Osobitné požiadavky objednávateľa:

- Stanoviť VŠH aj bez možnosti obhliadky ohodnocovanej nehnuteľnosti z dôvodu nedostatku súčinnosti jej vlastníka



- V znaleckom posudku uviesť informáciu o aktuálnom telefonickom kontakte na vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti (ak je takýto údaj dostupný)

#### **8. Základné pojmy:**

- 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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.
- Východisková hodnota (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 opotrebenia.
- Technický stav (TS) – je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- Výnosová hodnota (HV) – je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.



## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie z dôvodu, že uvedená nehnuteľnosť nie je v súčasnosti (pravdepodobne) využívaná na podnikanie, neprináša teda výnos. Rovnako ako v čase, keď bude predmetom dobrovoľnej dražby nie je predpoklad, že bude využívaná na prenájom s cieľom dosahovať výnos. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nie je použitá z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby za posledné obdobie (zhruba 1 rok) o realizovaných prevodoch obdobných nehnuteľností.

Výpočet východiskovej hodnoty rodinného domu je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. štvrťrok 2017. Východiskové rozpočtové ukazovatele boli stanovené s použitím posledne platných rozpočtových ukazovateľov spracovaných pôvodne ÚRS, Praha, aktualizovaných podľa štatistických údajov o vývoji cien stavebných prác uverejňovaných SŠÚ a z kalkulácií oprávnených dodávateľských nákladov vyhodnotených ÚSI pri Žilinskej univerzite. Východiskové rozpočtové ukazovatele sú spracované k termínu 4. štvrťrok 1996. Na aktuálnu cenovú hladinu sa prepočítajú pomocou priemerného indexu vývoja cien pre odbor stavebníctvo ako celok vydávaných SŠÚ. Metodika je verejnou publikáciou. Zdrojom výpočtu týchto indexov je aj internetová stránka <http://www.usi.sk/>.

Pod všeobecnou hodnotou sa rozumie 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 konajú s patričnou opatrnosťou a informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- List vlastníctva č. 296, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske, zo dňa 31.12.2017**, vedený Okresným úradom Partizánske, katastrálny odbor - vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ

#### A. Majetková podstata:

##### Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera/m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využitia	Umiest. pozemku	Právny vzťah
469	473 m <sup>2</sup>	záhrady	4	1	
470	27 m <sup>2</sup>	zast. plochy a nádvoria	17	1	
471	377 m <sup>2</sup>	zast. plochy a nádvoria	15	1	4

##### Legenda :

Kód spôsobu 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

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

##### Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. n.	Umiest. stavby
128	471	10	Rodinný dom		1

##### Legenda :

Druh stavby

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavby postavené na zemskom povrchu

#### B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

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

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

4 Dragula Roman r. Dragula, 958 43, Nedanovce, č. 128, SR  
Dátum narodenia : 13.07.1972

Spoluvlastnícky podiel

1/6



*Titul nadobudnutia*

Uznesenie OS Partizánske 2D/254/2013 z 10.04.2014- Z 723/14- 54/14

*Poznámka*

Pod P 229/16 sa poznámanáva Oznámenie o výkone záložného práva k nehnuteľnostiam: parc. CKN č. 469, parc. CKN č. 470, parc. CKN č. 471 a rod.dom s.č. 128 postavený na parc. CKN č. 471 , v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina , Ičo: 31 575 951 - 716/16

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

5 Dragula Adrián r. Dragula, 958 43, Nedanovce, č. 128, SR  
Dátum narodenia : 25.02.1990

Spoluvlastnícky podiel

1/6

*Titul nadobudnutia*

Uznesenie OS Partizánske 2D/254/2013 z 10.04.2014- Z 723/14- 54/14

*Poznámka*

Pod P 229/16 sa poznámanáva Oznámenie o výkone záložného práva k nehnuteľnostiam: parc. CKN č. 469, parc. CKN č. 470, parc. CKN č. 471 a rod.dom s.č. 128 postavený na parc. CKN č. 471 , v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina , Ičo: 31 575 951 - 716/16

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

6 Janáková Gabriela r. Dragulová, Bernolákova 174/5, Chynorany, PSČ 956 33, SR  
Dátum narodenia : 05.09.1991

Spoluvlastnícky podiel

1/6

*Titul nadobudnutia*

Uznesenie OS Partizánske 2D/254/2013 z 10.04.2014- Z 723/14- 54/14

*Poznámka*

Pod P 229/16 sa poznámanáva Oznámenie o výkone záložného práva k nehnuteľnostiam: parc. CKN č. 469, parc. CKN č. 470, parc. CKN č. 471 a rod.dom s.č. 128 postavený na parc. CKN č. 471 , v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina , Ičo: 31 575 951 - 716/16

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

7 Dragula Roman r. Dragula, 958 43, Nedanovce, č. 128, SR, (mal.)  
Dátum narodenia : 11.08.1998

Spoluvlastnícky podiel

1/6

*Titul nadobudnutia*

Uznesenie OS Partizánske 2D/254/2013 z 10.04.2014- Z 723/14- 54/14

*Poznámka*

Pod P 229/16 sa poznámanáva Oznámenie o výkone záložného práva k nehnuteľnostiam: parc. CKN č. 469, parc. CKN č. 470, parc. CKN č. 471 a rod.dom s.č. 128 postavený na parc. CKN č. 471 , v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina , Ičo: 31 575 951 - 716/16

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

8 Dragulová Vanessa r. Dragulová, 958 43, Nedanovce, č. 128, SR, (mal.)  
Dátum narodenia : 14.07.2005

Spoluvlastnícky podiel

1/6

*Titul nadobudnutia*

Uznesenie OS Partizánske 2D/254/2013 z 10.04.2014- Z 723/14- 54/14

*Poznámka*

Pod P 229/16 sa poznámanáva Oznámenie o výkone záložného práva k nehnuteľnostiam: parc. CKN č. 469, parc. CKN č. 470, parc. CKN č. 471 a rod.dom s.č. 128 postavený na parc. CKN č. 471 , v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina , Ičo: 31 575 951 - 716/16

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

9 Dragula Nikolas r. Dragula, 958 43, Nedanovce, č. 128, SR, (mal.)  
Dátum narodenia : 08.06.2007

Spoluvlastnícky podiel

1/6

*Titul nadobudnutia*

Uznesenie OS Partizánske 2D/254/2013 z 10.04.2014- Z 723/14- 54/14

*Poznámka*

Pod P 229/16 sa poznámanáva Oznámenie o výkone záložného práva k nehnuteľnostiam: parc. CKN č. 469, parc. CKN č. 470, parc. CKN č. 471 a rod.dom s.č. 128 postavený na parc. CKN č. 471 , v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina , Ičo: 31 575 951 - 716/16

**C. Tarchy:**

Por.č.:

Pod V 1370/13 z 02.10.2013 sa zriaďuje záložné právo k nehnuteľnostiam: parc. CKN č.469, parc.CKN č. 470, parc. CKN č. 471 a rod.dom s.č. 128 postavený na parc.CKN č.471 , podľa Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č.



000000000069894, v prospech záložného veriteľa Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, Ičo: 31 575 951- pol.vz. 68/13, Z 723/14- 54/14

#### Iné údaje:

Por.č.:

Prečíslované po ZMVM - 687/93,Výmaz vecného bremena podľa úmrtného listu- Z 402/13- 19/13

#### Poznámka:

Bez zápisu.

#### c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením mala byť vykonaná dňa 12.12.2017. Vlastník sa v stanovenom termíne nedostavil, čím nebolo možné vykonať obhliadku interiéru nehnuteľnosti. Obhliadka exteriéru bola vykonaná bez účasti vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti. Projektová dokumentácia vlastníkom nehnuteľnosti predložená nebola. Pri miestnej obhliadke nebol zameraný skutočný stav nehnuteľnosti. Pre výpočet v tomto posudku boli použité údaje z katastrálneho operátu a údaje z podkladu poskytnutého zadávateľom (Znalecký posudok č. 127/2013, vyhotovil Ing. Jozef Pilát, zo dňa 28.08.2013 - kópia). Fotodokumentácia vyhotovená dňa 12.12.2017 (len exteriér). Vlastnícky neusporiadané nehnuteľnosti neboli identifikované pri obhliadke ani špecifikované zadávateľom.

#### d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Po právnej stránke aj technickej stránke sa predložená dokumentácia nehnuteľnosti zhoduje so skutočnosťou. Predmet ohodnotenia je riadne zapísaný na liste vlastníctva č. 296, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske a zakreslený v katastrálnej mape.

#### e) Porovnanie údajov katastrálneho operátu so skutočným stavom:

Údaje o predmete tohto znaleckého posudku vedené v katastrálnom operáte príslušným katastrálnym úradom sa zhodujú so skutočnosťou zistenou pri obhliadke dňa 12.12.2017.

#### f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú predmetom znaleckého posudku v súlade s dokladmi o vlastníctve:

- **Stavby :**
  - Rodinný dom, súpisné č. 128, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske
- **Pozemky :**
  - parcela č. 469, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske
  - parcela č. 470, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske
  - parcela č. 471, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske

zapísané na liste vlastníctva č. 296, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske

#### g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom znaleckého posudku v súlade s dokladmi o vlastníctve:

Nenachádzajú sa.

## 2. VÝPOČET VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom, súpisné č. 128, parcela č. 471, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske

Ohodnocovaný rodinný dom je murovaný, čiastočne podpivničený objekt s jedným podzemným podlažím, s jedným nadzemným podlažím a s pôdorysom približne v tvare obdĺžnika. Rodinný dom je súčasťou zástavby pôvodných rodinných domov v obci Nedanovce, označený súpisným číslom 128, postavený na pozemku, parcela č. 471, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske. Telefonický kontakt na vlastníka nehnuteľnosti bol v čase obhliadky nezistený – vlastník sa v stanovenom termíne na obhliadku nedostavil.

#### Dispozičné riešenie

Rodinný dom má jedno podzemné podlažie, jedno nadzemné podlažie a základný pôdorys v tvare obdĺžnika. Z východnej strany objektu je orientovaný hlavný vstup do rodinného domu. Vzhľadom na skutočnosť, že sa vlastník nehnuteľnosti v stanovenom termíne nedostavil, čím nebolo možné vykonať obhliadku nehnuteľnosti - podrobný popis riešenia dispozície neuvádzam. Hodnoty týkajúce sa výpočtu zastavanej plochy jednotlivých podlaží som čerpal z katastrálneho operátu, z podkladu poskytnutého zadávateľom (Znalecký posudok č. 127/2013, vyhotovil Ing. Jozef Pilát, zo dňa 28.08.2013 - kópia) a vlastnej odbornej úvahy.

#### Technické a konštrukčné riešenie

Základy sú zhotovené ako základové pásy z monolitického betónu. Podmurovka je zhotovená ako škárované tehlové murivo. Zvislé obvodové a nosné konštrukcie 1. podzemného podlažia sú zhotovené z monolitického železobetónu a zvislé obvodové a nosné konštrukcie 1. nadzemného podlažia sú zhotovené z tehlového muriva v skladobnej hrúbke do 500 mm. Priečky a deliace konštrukcie sú zhotovené z tehlového muriva v skladobnej hrúbke do 150 mm. Vnútorne omietky sú zhotovené z omietkovej zmesi na báze MVC hladká. Stropy nad 1. podzemným podlažím sú zhotovené ako železobetónové, monolitické a nad 1. nadzemným podlažím s rovným pohľadom drevené trámové. Strecha objektu je šikmá, s dreveným krovom - valbová. Krytina strechy je zhotovená z betónovej strešnej krytiny. Klampiarske konštrukcie strechy, t.j. zvody, žľaby a záveterné lišty sú riešené z pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske



konštrukcie, t.j. vonkajšie parapety okien, resp. balkónových dverí sú zhotovené z hliníkového plechu. Povrchovú úpravu fasády tvorí povrch z omietkovej zmesi na báze umelých látok (nedohotovená povrchová úprava). Vstupné dvere objektu sú zhotovené ako drevené, pôvodné. Interiérové dvere sú v celom objekte sú zhotovené ako drevené, rámové. Okná sú v celom objekte zhotovené ako plastové s izolačným dvoj sklom a s plastovými žalúziami. Vykurovanie objektu je teplovodné s plechovými radiátormi, ako zdroj vykurovania slúži plynový kotol. Ako zdroj TUV slúži elektrický zásobníkový ohrievač. V rodinnom dome sa nachádza rozvod pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja, rozvod plastového potrubia kanalizácie, plynovod a svetelná a motorická elektroinštalácia.

Vzhľadom na nemožnosť vykonať obhliadku rodinného domu aj zvnútra som v tejto časti výpočtu uviedol len konštrukcie, ktoré je možné pozorovať alebo predpokladať aj na základe obhliadky exteriéru. Pri časti konštrukcií som sa tiež riadil vlastnou úvahou. Pri konštrukciách, ktoré sa v objekte s veľkou pravdepodobnosťou nachádzajú (napr. deliace konštrukcie, povrchy podláh, povrchy vnútorných povrchov, stropy a pod.) som ich ohodnotenie určil podľa bežne používaných konštrukcií v obdobných objektoch, resp. podľa podkladu poskytnutého zadávateľom (Znalecký posudok č. 127/2013, vyhotovil Ing. Jozef Pilát, zo dňa 28.08.2013 - kópia). Rozvody TI, resp. spôsob vykurovania som predpokladal podľa existencie jestvujúcich prípojok (NN rozvod...) alebo podľa jestvujúceho komína. Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy ako napr. vybavenie kuchýň, kúpeľne, WC a pod. neuvádzam vo výpočte vôbec, nakoľko som z dôvodu nesúčinnosti vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti nemohol nadobudnúť poznanie o ich existencii osobnou obhliadkou objektu zvnútra.

**K výpočtu hodnoty RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlaží a k stanoveniu východiskovej hodnoty RD bol použitý postup v zmysle odseku 3., § 12, zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.**

Ide o dostatočne udržiavaný, starší rodinný dom, ktorého technický stav a estetický vzhľad plne zodpovedá jeho veku. Objekt je v súčasnosti pravdepodobne využívaný na bývanie. Objekt je zhotovený z bežných stavebných materiálov, stupeň a kvalita prevedenia zodpovedá štandardu a platným technickým normám. Objekt je využívaný na obytné účely, nenachádzajú sa v ňom žiadne prevádzkové priestory. Objekt bol podľa odborného odhadu znalca a podkladu poskytnutého zadávateľom (Znalecký posudok č. 127/2013, vyhotovil Ing. Jozef Pilát, zo dňa 28.08.2013 - kópia) dohnotený v roku 1955. V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a skutočnosti, že ide o pôvodný objekt s čiastočnou rekonštrukciou a väčšina konštrukcií PDŽ rodinného domu je v dobrom stave, opotrebenie som stanovil kubickou metódou. Celkové, výpočtom stanovené opotrebenie zodpovedá reálnemu technickému stavu zistenému znalcom pri obhliadke. Základná životnosť objektu je znalcom stanovená na 120 rokov, predpokladaný rok dožitia objektu je rok 2083. Dokončenosť jednotlivých častí a konštrukcií rozostavaných častí objektu určujem v percentách.

**Pri výpočte VŠH stavby bol použitý softvér HYPO pre súdnych znalcov firmy KROS verzia 7.10**

## ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

**Pôvodná stavba z roku 1955**

**Vek:** 2017 - 1955 = 62 r.

**Výpočet: opotrebenie hlavnej stavby kubickou metódou**

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	7,26	14,92	100	14,92
Murivo	23,05	47,35	100	47,35
Stropy	11,10	22,81	100	22,81
Schodisko	0,00	0,00	0	0,00
Krov	7,26	14,92	100	14,92
<b>Súčet</b>	<b>48,67</b>			<b>100,00</b>

**Celkový stav PDŽ stavby:** 100,00 %  
**Základná životnosť stavby:** 120 r.  
**Vek stavby:** 62 r.  
**Predpokladaná životnosť stavby:** 128 r.  
**Predpokladaný rok zániku stavby:** 2083  
**Opotrebenie stavby:** 62 r. \* 100 % / 128 r. = **48,44 %**

## VÝCHODISKOVÁ HODNOTA A TECHNICKÁ HODNOTA PODLAŽÍ:

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

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** 2,397  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** 0,950

## 1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>1</b>	<b>Osadenie do terénu</b>	
1.2.b	v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
4.3	z monolitického betónu	1250
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
5.1	tehlové (priečovky, CDM)	160
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
7.1.a	s rovným pohľadom betónové monolitické	1040



<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
17.8	zvlakové	110
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
18.7	jednoduché drevené alebo oceľové	150
<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.b	z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>	
31.1	rozvod zemného plynu	35
	<b>Spolu</b>	<b>3665</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<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	kotel ústredného vykurovania značkové kotle (1 ks)	335
	<b>Spolu</b>	<b>400</b>

**Zastavaná plocha vrátane prístavieb:**

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy:**  $120 / 21,32 =$

21,32 m<sup>2</sup>

5,629

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

$(3665 + 400 * 5,629) / 30,1260 =$

**196,40 EUR/m<sup>2</sup>**

**Pôvodná stavba z roku 1955**

**Zastavaná plocha:** 21,32 =

21,32 m<sup>2</sup>

<b>Východisková hodnota:</b>	196,40 EUR/m <sup>2</sup> *21,32 m <sup>2</sup> *2,397*0,95	9 534,99 EUR
<b>Technický stav:</b>	100 % - 48,44 %	51,56 %
<b>Technická hodnota:</b>	51,56 % z 9 534,99 EUR	<b>4 916,24 EUR</b>

## 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Vysled.
<b>2</b>	<b>Základy</b>			
2.2.a	betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	100	520,0
<b>3</b>	<b>Podmurówka</b>			
3.5.b	podpivn. do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	270	100	270,0
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
4.1.c	murované z tehál v skladobnej hrúbke nad 40 cm do 50 cm	1290	100	1290,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
5.1	tehlové (priečovky, CDM)	160	100	160,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
6.1	vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	100	400,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
7.1.b	s rovným pohľadom drevené trámové	760	100	760,0
<b>8</b>	<b>Krovy</b>			
8.2	vážnicové valbové	625	100	625,0
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>			
10.2.a	betónové škridľové ťažké korýtkové(Bramac)	800	100	800,0
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>			
12.2.b	z pozinkovaného plechu len žľaby a zvodky, záveterné lišty	55	100	55,0
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
13.3	z hliníkového plechu	25	100	25,0
<b>14.</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
14.1.a	omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	80	208



<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
17.4	rámové s výplňou	515	100	515,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
18.6	plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>			
19.2	plastové	75	100	75,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
22.1	parkety, veľkoplošné parkety (laminátové)	355	100	355,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
23.2	keramické dlažby	150	100	150,0
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
24.1.b	teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480	100	480,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
25.1	svetelná, motorická	280	100	280,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
30.1.a	z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>			
31.1	rozvod zemného plynu	35	100	35,0
	<b>Spolu</b>	<b>7640</b>		<b>7588</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
33.2	plastové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>			
45.1	s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	<b>Spolu</b>	<b>260</b>		<b>260</b>

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 113,21 m<sup>2</sup>  
 Koeficient vplyvu zastavanej plochy: 120 / 113,21 = 1,060

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy dokončeného podlažia:  
 (7640 + 260 \* 1,060)/30,1260 = 262,75 EUR/m<sup>2</sup>  
 Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy nedokončeného podlažia:  
 (7588 + 260 \* 1,060)/30,1260 = **261,02 EUR/m<sup>2</sup>**

Pôvodná stavba z roku 1955

Zastavaná plocha: 113,21 = 113,21 m<sup>2</sup>

<b>Východisková hodnota dokončeného podlažia:</b>	262,75 EUR/m <sup>2</sup> *113,21 m <sup>2</sup> *2,397*0,950	67 735,94 EUR
<b>Východisková hodnota:</b>	261,02 EUR/m <sup>2</sup> *113,21 m <sup>2</sup> *2,397*0,950	67 289,95 EUR
<b>Technický stav:</b>	100 % - 48,44 %	51,56 %
<b>Technická hodnota:</b>	51,56 % z 67 289,95 EUR	<b>34 694,70 EUR</b>

#### VYHODNOTENIE

Podlažie	VH po dokončení [EUR]	VH nedok. stavby [EUR]	TH [EUR]
1. podzemné podlažie	9 534,99	9 534,99	4 916,24
1. nadzemné podlažie	67 735,94	67 289,95	34 694,70
<b>Spolu</b>	<b>77 270,93</b>	<b>76 824,94</b>	<b>39 610,94</b>

**Dokončenosť stavby:** (75 318,57EUR / 75 755,81EUR) \* 100 % = **99,4228 %**

## 2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOTOROVÉ VOZIDLÁ

### 2.2.1 Garáž, bez súpisného č., parcela č. 470, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske

Ohodnocovaný objekt – Garáž - je murovaný, nepodpivničený objekt s jedným nadzemným podlažím. Garáž je samostatne stojaci objekt na dvore rodinného domu, južne od rodinného domu ohodnoteného v podkapitole 2.1.1 tohto znaleckého posudku, neoznačený súpisným číslom, postavený na pozemku, parcela č. 470, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske.

#### Dispozičné riešenie

Tento objekt má jedno nadzemné podlažie a základný pôdorys v tvare obdĺžnika. Jeho jednoduchá dispozícia pozostáva z jedného uzatvoreného a zastrešeného priestoru.



## Technické a konštrukčné riešenie

Základy sú zhotovené ako základové pásy z monolitického betónu. Zvislé obvodové a nosné konštrukcie 1. nadzemného podlažia sú zhotovené z pórobetónového muriva v skladobnej hrúbke do 300 mm. Strop je zhotovený ako trémčekový s pohľadom. Strecha je šikmá, sedlová. Krytina šikmej strechy je zhotovená z pôvodných azbestocementových šablón. Klampiarske konštrukcie strechy, t.j. zvody, žľaby a záveterné lišty sú riešené z pozinkovaného plechu. Dvere sú zhotovené ako drevené zvlakové. Okná sú zhotovené ako jednoduché drevené. Vstupné vráta objektu sú zhovené ako plechové, otváracé. Podlahy v objekte sú zhotovené ako hrubé betónové. V objekte sa nachádzajú tieto rozvody technickej infraštruktúry - svetelná elektroinštalácia - poistky. V objekte sa nenachádzajú žiadne zariadenia predmety a predmety technického vybavenia objektu.

Ide o nedostatočne udržiavaný, starší objekt, ktorého technický stav a estetický vzhľad plne zodpovedá jeho veku. Objekt je v súčasnosti (pravdepodobne) využívaný na svoj pôvodný účel. Objekt je zhotovený z bežných stavebných materiálov, stupeň a kvalita prevedenia zodpovedá štandardu a platným technickým normám. Objekt bol podľa údajov poskytnutých zadávateľom (Znalecký posudok č. 127/2013, vyhotovil Ing. Jozef Pilát, zo dňa 28.08.2013 - kópia) a odborného odhadu znalca daný do užívania v roku 1971. V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb a skutočnosti, že ide o starší objekt a väčšina konštrukcií PSV objektu je v pôvodnom stave, opotrebenie som stanovil na základe odborného odhadu. Celkové, výpočtom stanovené opotrebenie zodpovedá reálnemu technickému stavu zistenému znalcom pri obhliadke. Základná životnosť objektu je znalcom stanovená na 70 rokov, predpokladaný rok dožitia objektu je rok 2041. Dokončenosť jednotlivých častí a konštrukcií rozostavaných častí objektu určujem v percentách.

**Pri výpočte VŠH stavby bol použitý softvér HYPO pre súdnych znalcov firmy KROS verzia 7.10**

## ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

### Pôvodná stavba z roku 1971

<b>Vek:</b>	2017 - 1971 = 46 r.
<b>Životnosť stavby:</b>	70 r.
<b>Predpokladaný rok zániku stavby:</b>	2041
<b>Opotrebenie:</b>	$46 \text{ r.} * 100 \% / 70 \text{ r.} = 65,71 \%$

### VÝCHODISKOVÁ HODNOTA A TECHNICKÁ HODNOTA PODLAŽÍ:

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

<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	2,397
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	0,950

## 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
2.3	bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
3.2.b	murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
4.2	trémčekové s pohľadom	360
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
5.1	vážnicové sedlové	680
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
6.4	azbestocementové šablóny	350
<b>8</b>	<b>Klampiarske konštrukcie</b>	
8.4	z pozinkovaného plechu	100
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
12.6	drevené zvlakové	105
<b>13</b>	<b>Okná</b>	
13.6	jednoduché drevené alebo oceľové	65
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
14.6	hrubé betónové	145
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>	
18.4	len svetelná - poistky	190
	<b>Spolu</b>	<b>3865</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>22</b>	<b>Vráta</b>	
22.4	plechové otváracé (1 ks)	295
	<b>Spolu</b>	<b>295</b>



**Zastavaná plocha vrátane prístavieb:** 27,01 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vplyvu zastavanej plochy:** 18 / 27,01 = 0,666  
**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:** 134,82 EUR/m<sup>2</sup>  
 (3865 + 295 \* 0,666)/30,1260 =

### Pôvodná stavba z roku 1971

**Zastavaná plocha:** 27,01 = 27,01 m<sup>2</sup>

<b>Východisková hodnota:</b>	134,82 EUR/m <sup>2</sup> *27,01 m <sup>2</sup> *2,397*0,95	8 292,21 EUR
<b>Technický stav:</b>	100 % - 65,71 %	34,29 %
<b>Technická hodnota:</b>	34,29 % z 8 292,21 EUR	<b>2 843,40 EUR</b>

## 2.3 PLOTY

Pre stanovenie východiskovej hodnoty plotov boli v tejto podkapitole použité údaje zistené znalcom pri obhliadke a tiež moja vlastná odborná úvaha. Pre stanovenie počtu merných jednotiek boli použité údaje zistené znalcom pri obhliadke, údaje poskytnuté zadávateľom (Znalecký posudok č. 127/2013, vyhotovil Ing. Jozef Pilát, zo dňa 28.08.2013 - kópia) a údaje z katastrálneho operátu. Vek plotov bol určený odborným odhadom znalca tak, že celkové výpočtom stanovené opotrebenie zodpovedá reálnemu technickému stavu zistenému znalcom pri obhliadke.

### 2.3.1 Plot uličný

**Začiatok užívania:** 1985  
**Vek:** 2017-1985 = 32 r.  
**Životnosť:** 50 r.  
**Opotrebenie:** 32 \* 100 / 50 = 64 %

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** 2,397  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** 0,950

**Dĺžka plotu:** 16,50 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 16,50\*1,40 = 23,10 m<sup>2</sup>

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	RU
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	16,50m	700	23,24 EUR/m
<b>2.</b>	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	16,50m	926	30,74 EUR/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 EUR/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	23,10m <sup>2</sup>	435	14,44 EUR/m
<b>4.</b>	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 EUR/ks
<b>5.</b>	<b>Plotové vráčka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 EUR/ks

<b>Východisková hodnota:</b>	(16,50m*53,98 EUR/m + 23,10m <sup>2</sup> *14,44 EUR/m <sup>2</sup> + 1ks*249,12 EUR/ks + 2ks*129,12 EUR/ks)*2,397*0,950	3 943,10 EUR
<b>Technický stav:</b>	100 % - 64,00 %	36,00 %
<b>Technická hodnota:</b>	36,00 % z 3 943,10 EUR	<b>1 419,52 EUR</b>

### 2.3.2 Plot deliaci - okolo záhrady

**Začiatok užívania:** 1985  
**Vek:** 2017-1985 = 32 r.  
**Životnosť:** 50 r.  
**Opotrebenie:** 32 \* 100 / 50 = 64 %

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** 2,397  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** 0,950

**Dĺžka plotu:** 45,00 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 45,00\*1,50 = 67,50 m<sup>2</sup>



Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	RU
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	45,00m	170	5,64 EUR/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 EUR/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	67,50m <sup>2</sup>	380	12,61 EUR/m

<b>Východisková hodnota:</b>	(45,00m*5,64 EUR/m + 67,50m <sup>2</sup> *12,61 EUR/m <sup>2</sup> )*2,397*0,950	2 516,19 EUR
<b>Technický stav:</b>	100 % - 64,00 %	36,00 %
<b>Technická hodnota:</b>	36,00 % z 2 516,19 EUR	<b>905,83 EUR</b>

## 2.4 VONKAJŠIE ÚPRAVY

Pre stanovenie východiskovej hodnoty vonkajších úprav boli v tejto podkapitole použité údaje zistené znalcom pri obhliadke a tiež moja vlastná odborná úvaha. Pre stanovenie počtu merných jednotiek boli použité údaje zistené znalcom pri obhliadke, údaje poskytnuté zadávateľom (Znalecký posudok č. 127/2013, vyhotovil Ing. Jozef Pilát, zo dňa 28.08.2013 - kópia) a údaje z katastrálneho operátu. Vek jednotlivých vonkajších úprav bol určený odborným odhadom znalca tak, že celkové výpočtom stanovené opotrebenie zodpovedá reálnemu technickému stavu zistenému znalcom pri obhliadke.

### 2.4.1 Vodovodná prípojka

**Začiatok užívania:** 1990  
**Vek:** 2017 - 1990 = 27 r.  
**Základná životnosť:** 50 r.  
**Opotrebenie vonkajšej úpravy:**  $27 * 100 / 50 = 54,00 \%$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** 2,397  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** 0,950  
**Počet merných jednotiek:** 12.50 bm

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC  
**Položka:** 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane návrtavacieho pásu  
**Kód KS:** 2212 Diaľkové rozvody vody  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 1250/30,1260 = 41,49 EUR/bm

<b>Východisková hodnota:</b>	12,5 bm*41,49 EUR/bm*2,397*0,950	1 180,99 EUR
<b>Technický stav:</b>	100 % - 54,00 %	46,00 %
<b>Technická hodnota:</b>	46,00 % z 1 180,99 EUR	<b>543,26 EUR</b>

### 2.4.2 Kanalizačná prípojka

**Začiatok užívania:** 2008  
**Vek:** 2017 - 2008 = 9 r.  
**Základná životnosť:** 50 r.  
**Opotrebenie vonkajšej úpravy:**  $9 * 100 / 50 = 18,00 \%$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** 2,397  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** 0,950  
**Počet merných jednotiek:** 12.00 bm

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové  
**Položka:** 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm  
**Kód KS:** 2223 Miestne kanalizácie  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 855/30,1260 = 28,38 EUR/bm

<b>Východisková hodnota:</b>	12 bm*28,38 EUR/bm*2,397*0,950	775,51 EUR
<b>Technický stav:</b>	100 % - 18,00 %	82,00 %
<b>Technická hodnota:</b>	82,00 % z 775,51 EUR	<b>635,92 EUR</b>

### 2.4.3 ČOV

**Začiatok užívania:** 2008  
**Vek:** 2017 - 2008 = 9 r.  
**Základná životnosť:** 50 r.  
**Opotrebenie vonkajšej úpravy:**  $9 * 100 / 50 = 18,00 \%$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** 2,397



Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950  
Počet merných jednotiek: 1 Ks

Kategória: 31. Malé čistiare odpadových vôd vrátane technológie  
Bod: 31.1. Výkonu do 5. ekv. (napr. typ SJ 1)  
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $43640/30,1260 = 1448,58 \text{ EUR/Ks}$

Východisková hodnota:	$1 \text{ Ks} * 1448,58 \text{ EUR/Ks} * 2,397 * 0,950$	3 298,63 EUR
Technický stav:	100 % - 18,00 %	82,00 %
Technická hodnota:	82,00 % z 3 298,63 EUR	<b>2 704,88 EUR</b>

#### 2.4.4 Plynová prípojka

Začiatok užívania: 1995  
Vek: 2017 - 1995 = 22 r.  
Základná životnosť: 50 r.  
Opatrenie vonkajšej úpravy:  $22 * 100 / 50 = 44,00 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,397  
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950  
Počet merných jednotiek: 14.00 bm

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)  
Bod: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm  
Kód KS: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu  
Kód KS2: 2221 Miestne plynovody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $460/30,1260 = 15,27 \text{ EUR/bm}$

Východisková hodnota:	$14 \text{ bm} * 15,27 \text{ EUR/bm} * 2,397 * 0,950$	486,81 EUR
Technický stav:	100 % - 44,00 %	56,00 %
Technická hodnota:	56,00 % z 486,81 EUR	<b>272,61 EUR</b>

#### 2.4.5 NN prípojka - elektro

Začiatok užívania: 1995  
Vek: 2017 - 1995 = 22 r.  
Základná životnosť: 50 r.  
Opatrenie vonkajšej úpravy:  $22 * 100 / 50 = 44,00 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,397  
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950  
Počet merných jednotiek: 8.00 bm

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
Bod: 7.1. NN prípojky  
Položka: 7.1.e) kábelová prípojka vzdušná Al 4\*25 mm\*mm  
Kód KS: 2213 Diaľkové telekomunikačné siete a vedenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $320/30,1260 = 10,62 \text{ EUR/bm}$   
Počet káblov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 6,37 EUR/bm

Východisková hodnota:	$8 \text{ bm} * (10,62 \text{ EUR/bm} + 0 * 6,37 \text{ EUR/bm}) * 2,397 * 0,950$	193,47 EUR
Technický stav:	100 % - 44,00 %	56,00 %
Technická hodnota:	56,00 % z 193,47 EUR	<b>108,34 EUR</b>

#### 2.4.6 Spevnené plochy

Začiatok užívania: 1990  
Vek: 2017 - 1990 = 27 r.  
Základná životnosť: 50 r.  
Opatrenie vonkajšej úpravy:  $27 * 100 / 50 = 54,00 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,397  
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,950  
Počet merných jednotiek: 24.00 m<sup>2</sup> ZP

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  
Kód KS: 2111 Cestné komunikácie  
Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $260/30,1260 = 8,63 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP}$



<b>Východisková hodnota:</b>	24 m <sup>2</sup> ZP*8,63 EUR/m <sup>2</sup> ZP*2,397*0,950	471,64 EUR
<b>Technický stav:</b>	100 % - 54,00 %	46,00 %
<b>Technická hodnota:</b>	46,00 % z 471,64 EUR	<b>216,95 EUR</b>

#### 2.4.7 Vonkajšie schody - do pivnice

**Začiatok užívania:** 1955  
**Vek:** 2017 - 1955 = 62 r.  
**Základná životnosť:** 100 r.  
**Opotrebenie vonkajšej úpravy:**  $62 * 100 / 100 = 62,00 \%$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** 2,397  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** 0,950  
**Počet merných jednotiek:** 8\*1.00 bm stupňa

**Kategória:** 10. Vonkajšie a predložné schody (JKSO 822 2)  
**Bod:** 10.3. Betónové na terén s povrchom z liateho terazza  
**Kód KS:** 2111 Cestné komunikácie  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 445/30,1260 = 14,77 EUR/bm stupňa

<b>Východisková hodnota:</b>	8 bm stupňa*14,77 EUR/bm stupňa*2,397*0,950	269,07 EUR
<b>Technický stav:</b>	100 % - 62,00 %	38,00 %
<b>Technická hodnota:</b>	38,00 % z 269,07 EUR	<b>102,25 EUR</b>

## 2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota	Technická hodnota
<b>Rodinný dom, súpisné č. 128, parcela č. 471, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske</b>	<b>76 824,94 EUR</b>	<b>39 610,94 EUR</b>
<b>Garáž, bez súpisného č., parcela č. 471, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske</b>	<b>8 292,21 EUR</b>	<b>2 843,40 EUR</b>
<b>Ploty</b>		
Plot uličný	3 943,10 EUR	1 419,52 EUR
Plot deliaci - okolo záhrady	2 516,19 EUR	905,83 EUR
<b>Celkom Ploty</b>	<b>6 459,29 EUR</b>	<b>2 325,35 EUR</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Vodovodná prípojka	1 180,99 EUR	543,26 EUR
Kanalizačná prípojka	775,51 EUR	635,92 EUR
ČOV	3 298,63 EUR	2 704,88 EUR
Plynová prípojka	486,81 EUR	272,61 EUR
NN prípojka - elektro	193,47 EUR	108,34 EUR
Spevnené plochy	471,64 EUR	216,95 EUR
Vonkajšie schody - do pivnice	269,07 EUR	102,25 EUR
<b>Celkom Vonkajšie úpravy</b>	<b>6 676,12 EUR</b>	<b>4 584,21 EUR</b>
<b>Spolu:</b>	<b>98 252,56 EUR</b>	<b>49 363,90 EUR</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 3.1 Metóda polohovej diferenciácie

#### a) Analýza polohy nehnuteľností :

Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza v obci Nedanovce, v okrese Partizánske, na území Trenčianskeho kraja. Ohodnocovaný rodinný dom je zapísaný na liste vlastníctva č. 296, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske ako Rodinný dom. Pozemok, na ktorom je rodinný dom postavený a tiež pozemok ku nemu príslušný je zapísaný na liste vlastníctva č. 296, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske a tento pozemok je vedený ako zastavané plochy a nádvoria a záhrady v zastavanom území obce. Pozemok, na ktorom je rodinný dom postavený a pozemok ku nemu príslušný je priamo prístupný z verejnej komunikácie v obci Nedanovce. Nedanovce sú bežnou obcou v okrese Partizánske, na území Trenčianskeho kraja. Nedanovce sú obcou s približne 600 trvale žijúcimi obyvateľmi, od centra okresného mesta Partizánske sú vzdialené cca 8 km a od centra krajského mesta Trenčín sú vzdialené cca 46 km.

Trh z nehnuteľnosťami podobného charakteru je v tejto obci úrovni dopytu, ktorý porovnateľný ako existujúca ponuka. Ide o starší a dostatočne udržiavaný objekt - nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu. Nedanovce sú bežnou obcou v okrese Partizánske, na území Trenčianskeho kraja - lokalita, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza je typická funkciou bežného vidieckeho bývania v rodinných domoch - časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk. Prevládajúcu zástavbu v okolí tvoria pôvodné rodinné domy. Ide o rodinný dom v pôvodnej uličnej zástavbe - priemerný typ - dom v radovej zástavbe. Príslušnosť nehnuteľnosti je bez dopadu na cenu nehnuteľnosti. V okolí je nedostatok pracovných príležitostí - obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť v tomto okrese je do 15%. Hustota obyvateľstva v tejto lokalite je vzhľadom na uvedený typ okolitej zástavby priemerná, konfliktná



skupiny pri ohliadke zistené neboli. Orientácia obytných miestností nehnuteľností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Terén, v ktorom sa ohodnocovaná nehnuteľnosť nachádza je rovinatý – so sklonom do 5%. V blízkosti nehnuteľnosti sa nachádzajú prípojky, resp. vedenia týchto inžinierskych sietí – verejný vodovod, kanalizácia do vlastnej žumpy, plynovod a NN elektrický rozvod. Doprava v okolí nehnuteľnosti je zabezpečená formou verejnej autobusovej dopravy. V obci sa nachádza obecný úrad, základná škola, zdravotné stredisko a základná obchodná sieť a základné služby. Dostupnosť úradov na úrovni okresu v centre mesta Partizánske je vo vzdialenosti cca 8 km, krajského úradu Trenčianskeho kraja a úradov štátnej správy na úrovni kraja v krajskom meste Trenčín je vo vzdialenosti cca 46 km. V blízkosti nehnuteľnosti sa nenachádza význačná prírodná lokalita - les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m. Kvalita životného prostredia je zafarbená zvýšeným hlukom a prašnosťou od intenzívnej dopravy. Rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu je až trojnásobok súčasnej zástavby. Nehnuteľnosť je podľa názoru znalca v súčasnom charaktere nevyužitelná na prenájom vôbec - nehnuteľnosti bez výnosu. Ako znalec hodnotím ohodnocovanú nehnuteľnosť ako priemernú.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Využitelnosť je z hľadiska účelu daná charakterom okolitej zástavby, technickými a priestorovými parametrami danými na mieste. Ohodnocovaný rodinný dom pravdepodobne slúži na bývanie, nie sú v ňom umiestnené prevádzkové priestory.

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

Ohodnocovaný rodinný dom je podľa informácií z listu vlastníctva č. 296, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske zaťažený právami tretích osôb vecnej povahy, t.j. záložnými právami ku ohodnocovanej nehnuteľnosti. Podstatné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti nie sú znalcom známe. Pozemok, na ktorom je rodinný dom postavený a pozemok ku nemu príľahlý je vlastnícky usporiadaný, patrí vlastníčkovi ohodnocovanej nehnuteľnosti a je zapísaný na liste vlastníctva č. 296, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske. Pozemok, na ktorom je rodinný dom postavený a tiež pozemok ku nemu príľahlý je prístupný z verejnej komunikácie v obci Nedanovce. Na ohodnocované nehnuteľnosti sa viažu tieto práva a ťarchy v prospech tretích osôb –

- Pod V 1370/13 z 02.10.2013 sa zriaďuje záložné právo k nehnuteľnostiam: parc. CKN č.469, parc.CKN č. 470, parc. CKN č. 471 a rod.dom s.č. 128 postavený na parc.CKN č.471 , podľa Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. 0000000000069894, v prospech záložného veriteľa Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, Ičo: 31 575 951 - pol.vz. 68/13, Z 723/14- 54/14

A tiež nasledovné právne skutočnosti majúce vplyv na dispozíciu s ohodnocovanou nehnuteľnosťou –

- Pod P 229/16 sa poznávaná Oznámenie o výkone záložného práva k nehnuteľnostiam: parc. CKN č. 469, parc. CKN č. 470, parc. CKN č. 471 a rod.dom s.č. 128 postavený na parc. CKN č. 471 , v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina , Ičo: 31 575 951 - 716/16

zapísané na liste vlastníctva č. 296, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske

Podľa znalci dostupných poznatkov nevyplývajú pre ohodnocovanú nehnuteľnosť a jej budúce využívanie žiadne ďalšie administratívne, právne, faktické, dopravné ani technické riziká.

### Zdôvodnenie výberu vhodnej metódy

**Všeobecná hodnota nehnuteľnosti sa v zmysle prílohy č. 3 Vyhlášky č. 492/2004 Z. z. stanoví metódami :**

- porovnávací metóda
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciácie

Je možné použiť aj viac metód súčasne podľa účelu posudku, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie zobrazuje definíciu všeobecnej hodnoty.

#### a) Porovnávací metóda :

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus ..... ) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania :

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.).
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita, .....).
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, príslušenstvo a pod.)

#### b) Kombinovaná metóda :

Je použitá z dôvodu, že hodnotené nehnuteľnosti sú schopné dosahovať výnos. Pri tejto metóde sa stanoví VŠH nehnuteľností ako váhový priemer technickej a výnosovej hodnoty nehnuteľnosti. Nehnuteľnosť môže byť prenajatá aj v čase, v ktorom bude na ňu zriadené záložné právo. 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.

Výnosová hodnota sa vypočíta podľa vzťahu :

$$VŠH = OZ / k \quad [\text{Eur}],$$

OZ odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnosov zohľadnením kapitalizovaného odpisu [Sk/rok]  
 k úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desiatinnom tvare [%/100] . Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5-násobku diskontnej sadzby zverejnenej Národnou bankou Slovenska. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

#### c) Metóda polohovej diferenciácie :

Metódou polohovej diferenciácie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre :

- stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov,



b) byty a nebytové priestory.  
Podľa vzťahu :  $VSH = TH \times k_{PD}$  [Eur], kde

TH technická hodnota stavby [Sk],  
 $k_{PD}$  koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-].

### 3.2 Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciácie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI ŽI v Žiline v roku 2001, ISBN 80- 7100-827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností. V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb, ktorú spracoval ÚSI pri Žilinskej univerzite v roku 2001 bol priemerný koeficient polohovej diferenciácie pre bytové stavby v obciach stanovený v rozpätí 0,200 – 0,300. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie (predajnosti) vychádza z pomeru všeobecnej hodnoty stavieb na trhu, v sídle kde sa nehnuteľnosť nachádza k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb.

Vzhľadom k vyššie uvedeným skutočnostiam, lokalite, veľkosti sídelného útvaru, polohe nehnuteľnosti, charakteru objektu, veľkosti jeho celkovej zastavanej plochy, jeho pomerne vhodnému technickému stavu, štandardnému spôsobu vyhotovenia viacerých konštrukcií, skutočnosti, že z dôvodu nesúčinnosti vlastníka nehnuteľnosti nebolo možné vykonať obhliadku rodinného domu aj zvnútra, súčasnej finančnej a hypotekárnej situácii na slovenskom trhu a tiež s prihliadnutím k aktuálnym cenám podobných nehnuteľností v tejto časti Trenčianskeho kraja stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie na 0,550.

#### Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

**0,550**

#### Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

I. trieda = 1,650	II. trieda = 1,100	III. trieda = 0,550	IV. trieda = 0,303	V. trieda = 0,055
III. trieda + 200 % = (0,550+1,100)	Aritm. priemer I. a III. triedy		Aritm. priemer V. a III. triedy	III. trieda - 90 % = (0,550-0,495)

#### Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Č.	Popis	Trieda	Kpdi	Váha Vi	Výsledok Kpdi*Vi
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	III.	0,550	13	7,1500
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	II.	1,100	30	33,0000
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	II.	1,100	8	8,8000
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	II.	1,100	7	7,7000
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,550	6	3,3000
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	III.	0,550	10	5,5000
	priemerný - dom v radovej zástavbe				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	III.	0,550	9	4,9500
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15%				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	II.	1,100	6	6,6000
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	III.	0,550	5	2,7500
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	1,650	6	9,9000
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	III.	0,550	7	3,8500
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	IV.	0,303	7	2,1210
	železnica, alebo autobus				
13	<b>Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	IV.	0,303	10	3,0300
	obecný úrad, pošta, základná škola obchody s potravinami a priemyselným tovarom				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	IV.	0,303	8	2,4240
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	1,100	9	9,9000
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				



16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>	III.	0,550	8	4,4000
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	IV.	0,303	7	2,1210
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,055	4	0,2200
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	<b>Názor znalca</b>	III.	0,550	20	11,0000
	priemerná nehnuteľnosť				
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>128,72</b>

Koeficient polohovej diferenciacie:  $128,72 / 180 = 0,715$

**Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:**  
 $49\,363,90 \text{ EUR} * 0,715 = 35\,295,19 \text{ EUR}$

### 3.3 Všeobecná hodnota pozemkov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie

#### 3.3.1 Pozemok, parcela č. 470, 471, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v obci Nedanovce, v okrese Partizánske, na území Trenčianskeho kraja. Na liste vlastníctva č. 296, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske je tento pozemok vedený ako zastavané plochy a nádvoria v zastavanom území obce. Pozemok, na ktorom je rodinný dom postavený a pozemok ku nemu priradený je priamo prístupný z verejnej komunikácie v obci Nedanovce.

Pozemok je situovaný v obytnej časti obce do 5 000 obyvateľov, v lokalite sa nachádzajú prevažne pôvodné štandardné rodinné domy. Pozemok je v okrajovej časti obce, cesta do centra okresného a krajského mesta Partizánske trvá cca do 10 minút jazdy autom, resp. prostriedkami verejnej hromadnej dopravy - pozemky na predmestiach miest. Funkcia lokality, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza je obytná. Terén, v ktorom sa pozemok nachádza je rovinatý, so sklonom do 5%. V blízkosti ohodnocovaného pozemku sa nachádzajú prípojky, resp. vedenia týchto inžinierskych sietí - verejný vodovod, kanalizácia do vlastnej žumpy, plynovod a NN elektrický rozvod. Celková plocha pozemku je 404,00 m<sup>2</sup>.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
470	zastavaná plocha a nádvorie	27	27,00	1/1	27,00 m <sup>2</sup>
471	zastavaná plocha a nádvorie	377	377,00	1/1	377,00 m <sup>2</sup>
<b>Spolu výmera</b>					<b>404,00 m<sup>2</sup></b>

**Obec:** Nedanovce  
**Východisková hodnota:** 1,66 EUR

**Koeficient všeobecnej situácie:** 0,90  
 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov

**Koeficient intenzity využitia:** 1,00  
 3. rodinné domy so štandardným vybavením

**Koeficient dopravných vzťahov:** 0,90  
 3. pozemky na predmestiach miest, cesta vlastným autom do centra do 15 minút

**Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:** 1,20  
 3. obytná poloha

**Koeficient druhu pozemku:** 1,35  
 zastavaná plocha, nádvoria a záhrady pri stavbách  
 d) veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v písmene c)

**Koeficient zvyšujúcich a reduktujúcich faktorov:** 3,00  
 Zvyšujúce faktory:  
 - pozemky určené výhľadovým plánom na vyššie využitie, než slúžia v súčasnosti  
 - rohové parcely na obchodné účely

**Koeficient polohovej diferenciacie:**  $0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,35 * 3,00 = 3,9366$   
**Jednotková hodnota pozemku:**  $3,9366 * 1,66 \text{ EUR/m}^2 = 6,53 \text{ EUR/m}^2$   
**Všeobecná hodnota pozemku:**  $404,00 \text{ m}^2 * 6,53 \text{ EUR/m}^2 = 2\,638,12 \text{ EUR}$

#### VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
Pozemok, parcela č. 470, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske	176,31
Pozemok, parcela č. 471, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske	2 461,81
<b>Spolu</b>	<b>2 638,12</b>



### 3.3.2 Pozemok, parcela č. 469, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske

Pozemok, ktorý je predmetom ohodnotenia v tejto podkapitole tvorí plochy záhrady východne od rodinného domu. Na liste vlastníctva č. 296, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske je tento pozemok vedený ako záhrady v zastavanom území obce. Uvedený pozemok pripúšťa len nižšie využitie pre jeho vlastníka (rastlinná výroba). Z dôvodov a skutočností uvedených v predošlých vetách som preto pri stanovení jednotlivých koeficientov upravil Koeficient druhu pozemku a Koeficient zvyšujúcich a znižujúcich faktorov na nižšiu hodnotu ako je tomu u pozemku ohodnotenom v predchádzajúcej podkapitole tohto znaleckého posudku (nakoľko tento pozemok nie je možné tak intenzívne využiť). Ostatné koeficienty a tiež východisková hodnota mernej jednotky pozemku zostali zachované v pôvodnej výške. Nevýhodou pozemku je, že nie je priamo prístupný z verejnej komunikácie a nenachádzajú sa na ňom nijaké prípojky, resp. vedenia inžinierskych sietí. Celková plocha pozemku je 473,00 m<sup>2</sup>.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
469	záhrada	473	473,00	1/1	473,00 m <sup>2</sup>

**Obec:** Nedanovce  
**Východisková hodnota:** 1,66 EUR

**Koeficient všeobecnej situácie:** 0,90

2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov

**Koeficient intenzity využitia:** 1,00

3. rodinné domy so štandardným vybavením

**Koeficient dopravných vzťahov:** 0,90

3. pozemky na predmestiach miest, cesta vlastným autom do centra do 15 minút

**Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:** 1,20

3. obytná poloha

**Koeficient druhu pozemku:** 1,00

zastavaná plocha, nádvoria a záhrady pri stavbách  
 a) bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje)

**Koeficient zvyšujúcich a znižujúcich faktorov:** 1,00

- vecné bremeno (napr. právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)  
 - iné faktory

**Koeficient polohovej diferenciácie:**  $0,90 \cdot 1,00 \cdot 0,85 \cdot 1,20 \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 0,918$

**Jednotková hodnota pozemku:**  $0,9180 \cdot 1,66 \text{ EUR/m}^2 = 1,52 \text{ EUR/m}^2$

**Všeobecná hodnota pozemku:**  $473,00 \text{ m}^2 \cdot 1,52 \text{ EUR/m}^2 = 718,96 \text{ EUR}$



### III. ZÁVER

#### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

**Nehuteľnosť :** Rodinný dom v obci Nedanovce, označený súpisným číslom 128, postavený na parcele č. 471, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske, vrátane jeho príslušenstva, garáže, plotov, vonkajších úprav a pozemku na parcele č. 469, 470, 471, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske, zapísaných na liste vlastníctva č. 296, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske

**Spoluvlastníci :**

**Dragula Roman r. Dragula**, č. 128, 958 43 Nedanovce  
**Spoluvlastnícky podiel 1/6**

**Dragula Adrián r. Dragula**, č. 128, 958 43 Nedanovce  
**Spoluvlastnícky podiel 1/6**

**Janáková Gabriela r. Dragulová**, Bernolákova 174/5, 956 33 Chynorany  
**Spoluvlastnícky podiel 1/6**

**Dragula Roman r. Dragula**, č. 128, 958 43 Nedanovce (mal.)  
**Spoluvlastnícky podiel 1/6**

**Dragulová Vanessa r. Dragulová**, č. 128, 958 43 Nedanovce (mal.)  
**Spoluvlastnícky podiel 1/6**

**Dragula Nikolas r. Dragula**, č. 128, 958 43 Nedanovce (mal.)  
**Spoluvlastnícky podiel 1/6**

zapísaní na liste vlastníctva č. 296, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske

#### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

##### Rekapitulácia :

Názov

Všeobecná hodnota

##### a) Vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota stavieb:

**35 295,19 EUR**

Všeobecná hodnota pozemkov:

**3 357,08 EUR**

**Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb a pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.**

Použitá je metóda polohovej diferenciácie z dôvodu, že uvedená nehnuteľnosť je využívaná (pravdepodobne) na bývanie, neprináša teda výnos. Rovnako ako v čase, keď bude predmetom dobrovoľnej dražby nie je predpoklad, že bude využívaná na prenájom s cieľom dosahovať výnos. Ohodnocovaný rodinný dom bude vzhľadom na jeho charakter zrejme v budúcnosti slúžiť na bývanie.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nie je použitá z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby za posledné obdobie (zhruba 1 rok) o realizovaných prevodoch obdobných nehnuteľností.

Znalecký posudok má 22 strán textu formátu A4 a 7 strán formátu A4 zviazaných príloh. Je vypracovaný v 10 exemplároch, z ktorých jeden ostáva v archíve znalca.



### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
<b>STAVBY</b>	
Rodinný dom, súpisné č. 128, parcela č. 471, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske	28 321,82
Garáž, bez súpisného č., parcela č. 471, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske	2 033,03
<b>Ploty</b>	
Plot uličný	1 014,96
Plot deliaci - okolo záhrady	647,67
<b>Spolu Ploty</b>	<b>1 662,63</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Vodovodná prípojka	388,43
Kanalizačná prípojka	454,68
ČOV	1 933,99
Plynová prípojka	194,92
NN prípojka - elektro	77,46
Spevnené plochy	155,12
Vonkajšie schody - do pivnice	73,11
<b>Spolu Vonkajšie úpravy</b>	<b>3 277,71</b>
<b>POZEMKY</b>	
Pozemok, parcela č. 470, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske	176,31
Pozemok, parcela č. 471, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske	2 461,81
Pozemok, parcela č. 469, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske	718,96
<b>Spolu Pozemky</b>	<b>3 357,08</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>38 652,27 Eur</b>
<b>Zaokrúhlene Eur</b>	<b>38 700,00 Eur</b>

**Slovom:**

Tridsaťosemtisíc sedemsto Eur

### 4. MIMORIADNÉ RIZIKÁ

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má výrazný vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľnosti a jej predajnosť. Tiež skutočnosť, že budúci vydražiteľ nehnuteľnosti môže mať ďalšie náklady spojené s jej vypratáním a v takomto prípade tiež zväčša nemôže ihneď od dňa vzniku jeho vlastníckeho práva ku ohodnocovanej nehnuteľnosti túto aj plnohodnotne užívať, resp. požívať jej plody (napr. nájom...), výrazne determinuje záujem o nehnuteľnosť s podobným právnym stavom.

V Bratislave dňa 31.12.2017

Mgr. Ing. Martin Kralovič  
znalec



#### **IV. PRÍLOHY**

- 1.) Písomná objednávka zo dňa 15.11.2017
- 2.) Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 296, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske, zo dňa 31.12.2017, vedený Okresným úradom Partizánske, katastrálny odbor - vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ
- 3.) Kópia z katastrálnej mapy, na parcelu č. 469, 470, 471, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske, zo dňa 12.12.2017, vedená Okresným úradom Partizánske, katastrálny odbor
- 4.) Pôdorys podlaží rodinné domu, súpisné č. 128, k.ú. Nedanovce, obec Nedanovce, okres Partizánske
- 5.) Širšie vzťahy – mapa bezprostredného okolia nehnuteľnosti
- 6.) Fotodokumentácia ohodnocovaných nehnuteľností



## **V. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec vedený v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre základný odbor stavebníctvo, odvetvia pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností. Evidenčné číslo znalca je 914 009.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 132/2017 znaleckého denníka číslo 8.

V Bratislave dňa 31.12.2017

Mgr. Ing. Martin Kralovič  
znalec