

**Znalec :** Evidenčné číslo 910840

Ing. Andrej GÁLIK, Priečhodná 25A, 949 01 Nitra, znalec z odboru : 370000  
Stavebníctvo - odvetvie 370100 - Pozemné stavby, 370900 - Odhad hodnoty  
nehnuteľností

Tel.: 0905 644 919

E - mail : info@agmreality.sk

**Zadávateľ :** U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO : 358 497 03

**Číslo spisu / objednávky/ :** objednávka z 04.09.2024

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 89 / 2024

**Vo veci :** stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.75 na parc.č.152,  
príslušenstva a pozemkov, parcela č.152, 153, 154/1, 154/2, k. ú. Veľké  
Chyndice, okres Nitra pre účel dobrovoľnej dražby.

**Počet listov (z toho príloh):**  
**Počet odovzdaných vyhotovení:**

**61 (8)**  
**5**

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 04.09.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s.č.75 na parc.č.152, príslušenstva a pozemkov, parcela č.152, 153, 154/1, 154/2, k. ú. Veľké Chyndice, okres Nitra.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

27.09.2024

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

13.10.2024

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku z 04.09.2024
- Znalecký posudok č.204/2016 vyhotovený znalcom Ing.Petrom Številom dňa 22.7.2016
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 313 k. ú. Horné Ripňany zo dňa 10.9.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 152 k. ú. Horné Ripňany zo dňa 10.9.2024, vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie Obce Veľké Chyndice o veku stavby domu vydané dňa 7.5.2004 pod č.19/2004
- Oznámenie k ohláseniu drobnej stavby vydané Obcou Veľké Chyndice dňa 20.03.2009 pod č.: 112/2009
- Zameranie a nákras skutkového stavu - situácia, schéma, pôdorys 1.NP, pôdorys 2.NP a podkrovia, zakreslenie drobných stavieb
- Fotodokumentácia

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)

- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície dôležitých pojmov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb 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 stavieb (TH)

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

### b) Definície použitých postupov

#### Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2024.

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

### Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

## 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.

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

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu stavieb.

#### Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

$k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi  
technickou hodnotou

a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

#### Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

- HV - výnosová hodnota stavieb [€],
- TH - technická hodnota stavieb [€],
- a - váha výnosovej hodnoty [-],
- b - váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb 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:  $a > b$ .

#### Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
- $V\dot{S}H_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

#### Hlavné faktory porovnávania:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

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

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu pozemkov.

#### Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

- kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
- $VH_{MJ}$  - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku
- $k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie

### Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávačej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠH<sub>MJ</sub> - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

#### Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

### VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 313

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 4

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
152	105	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
153	255	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

154/1	1044	Záhrada	4		1	1
Iné údaje: Bez zápisu						
154/2	24	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1
Iné údaje: Bez zápisu						

### Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby					Počet stavieb: 1
Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
75	152	10	dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

### Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

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

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	Rajtarová Adriana r. , , , PSČ , , Dátum narodenia:	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 8019/2016 -172/16	
	Iné údaje: P 705/20 -30/20	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653 zavkladovaného pod V 7944/16, V 4886/21 a V 4637/22 formou dobrovoľnej dražby na nehnuteľnosti registra C KN parc.č. 152, 153,	-

154/1, 154/2 a stavbu - rodinný dom so súpisným číslom 75 na parc.č. 152 podľa P 522/24 - 41/24	
---	--

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava ( IČO: 00 151 653 ) podľa V 7944/16 zo dňa 9.9.2016 na nehn. parc. reg. C KN č. 152, 153, 154/1, 154/2, dom s.č. 75 na parc. reg. C KN č. 152 spolu v celosti. - 142/16, - 172/16
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava ( IČO: 00 151 653 ) podľa V 4886/2021 zo dňa 17.6.2021 na CKN parc. č. 152, 153, 154/1, 154/2 a dom s.č. 75 na CKN parc. č. 152. -27/21
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava ( IČO: 00 151 653 ) podľa V 4637/22 zo dňa 17.5.2022 na C KN parc. č. 152, 153, 154/1, 154/2 a stavba - dom s.č. 75 na C KN parc. č. 152 v celosti - 28/22

## ČASŤ C: ŤARCHY

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.9.2024 bez možnosti vstupu do domu a dvora  
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 27.9.2024 iba z exteriéru

### d) Technická dokumentácia:

Zadávatelom bol poskytnutý znalecký posudok z roku 2016. Skutkový stav bol zistený z údajov znaleckého posudku.

### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

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

#### Stavby:

Rodinný dom s. č. 75 na p.č.152

Drobné stavby na parc. č. 154/2 a 154/1

Príslušenstvo na parc. č.154/1, 153/ploty, vonkajšie úpravy, studňa kopaná/

#### Pozemky:

- parc.č. 152, 153, 154/1, 154/2

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

Neboli zistené.

### h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Rodinný dom s.č.75 s príslušenstvom je realizovaný v súlade s územným plánom obce.



## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom s.č.75 parc.č.152

##### POPIS STAVBY

###### Umiestnenie stavby:

Rodinný dom je osadený v teréne so sklonom 5%, na pozemku parc.č. 152, k.ú. Velké Chyndice, obec Velké Chyndice a bol daný do užívania podľa potvrdenia obce pred rokom 1940 som zvolil rok 1939 a podľa tvarovo miestnej obhliadky prístavba rodinného domu bola uskutočnená v roku 1974 a v roku 2010 bola uskutočnená nadstavba pôvodnej časti rodinného domu riešená ako podkrovie /viď. prílohy/. Rodinný dom s.č. 75 je samostatne stojaci objekt bez podpivničenia s jedným nadzemnými podlažiami. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete okrem verejnej kanalizácie, ktorá je riešená vyústením do žumpy

###### Dispozičné riešenie:

I.NP : chodba, schody, šatník, kuchyňa, zádverie, komora, kúpeľňa a WC, 2 x izba  
II.NP : schody, chodba, 3 x izba, 2 x loggia

###### Technické riešenie:

###### 1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (príčekovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trémové
- Schodisko - PVC, guma
- Strecha - krov - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlabky, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok; obklady fasád - obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky)
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - xylolit, palubovky, dosky
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...)
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním

- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorne rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

#### 1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - sadrokartónové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhladom drevené trámové
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok; obklady fasád - obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky)
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - liate terazzo, lepené povlakové podlahy
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná

### 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> ]	kzp
1. NP	1939	6,21*11,24	69,8	
1. NP	1974	7,78*5,16+1,57*0,47	40,88	
Spolu 1. NP			110,68	120/110,68=1,084
1. Podkrovie	1939	1,0*1,0	1	
1. Podkrovie	1974	7,78*5,63	43,8	
1. Podkrovie	2010	6,21*10,77+1,17*1,39	68,51	
Spolu 1. Podkrovie			113,31	120/113,31=1,059

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	1.PK
2	Základy		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-

<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>		
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	-
<b>4</b>	<b>Murivo</b>		
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	129 0	-
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	-	735
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	-
	5.2 sadrokartónové	-	240
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>		
	7.1.b s rovným podhladom drevené trémové	760	760
<b>8</b>	<b>Krovy</b>		
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	-
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>		
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670	-
<b>12</b>	<b>Klapiarske konštrukcie strechy</b>		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	-
<b>13</b>	<b>Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>		
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20
	13.4 z iných materiálov (kamenné, keramické a pod.)	60	-
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65	-
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	120	-
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	-	50
<b>15</b>	<b>Obklady fasád</b>		
	15.1.b obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky) nad 2/3	-	360
	15.4.b obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky) do 1/3	165	-
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>		
	16.4 PVC, guma	180	-

17	<b>Dvere</b>		
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	190
18	<b>Okná</b>		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	530
19	<b>Okenné žalúzie</b>		
	19.2 plastové	75	75
22	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	355
23	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>		
	23.3 xylolit, palubovky, dosky	150	-
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	-	95
24	<b>Ústredné vykurovanie</b>		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480
25	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
30	<b>Rozvod vody</b>		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	-
31	<b>Inštalácia plynu</b>		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	-
	<b>Spolu</b>	<b>7855</b>	<b>4445</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

33	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (4 ks)	40	-
34	<b>Zdroj teplej vody</b>		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-
35	<b>Zdroj vykurovania</b>		
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	-
36	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	-

	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5.2 bm)	286	-
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>		
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	-
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	-
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	-
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	-
<b>39</b>	<b>Záchod</b>		
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	-
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	-
	40.4 vane (1 ks)	15	-
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	-
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
	<b>Spolu</b>	<b>1366</b>	<b>-</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,780$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [Eur/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(7855 + 1366 * 1,084) / 30,1260$	309,89
1. Podkrovie	$(4445 + 0 * 1,059) / 30,1260$	147,55

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1939	85	15	100	85,00	15,00
1. NP - prístavba	1974	50	15	65	76,92	23,08
1. Podkrovie - prístavba	1974	50	15	65	76,92	23,08

1. Podkrovie - prístavba	2010	14	15	29	48,28	51,72
-----------------------------	------	----	----	----	-------	-------

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
<b>1. NP z roku 1939</b>		
Východisková hodnota	309,89 Eur/m <sup>2</sup> *69,80 m <sup>2</sup> *3,780*1,00	81 762,62
Technická hodnota	15,00% z 81 762,62	12 264,39
<b>1. NP - prístavba z roku 1974</b>		
Východisková hodnota	309,89 Eur/m <sup>2</sup> *40,88 m <sup>2</sup> *3,780*1,00	47 886,19
Technická hodnota	23,08% z 47 886,19	11 052,13
<b>1. Podkrovie z roku 1939</b>		
Východisková hodnota	147,55 Eur/m <sup>2</sup> *1,00 m <sup>2</sup> *3,780*1,00	557,74
Technická hodnota	15,00% z 557,74	83,66
<b>1. Podkrovie - prístavba z roku 1974</b>		
Východisková hodnota	147,55 Eur/m <sup>2</sup> *43,80 m <sup>2</sup> *3,780*1,00	24 428,97
Technická hodnota	23,08% z 24 428,97	5 638,21
<b>1. Podkrovie - prístavba z roku 2010</b>		
Východisková hodnota	147,55 Eur/m <sup>2</sup> *68,51 m <sup>2</sup> *3,780*1,00	38 210,70
Technická hodnota	51,72% z 38 210,70	19 762,57

### VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. nadzemné podlažie	129 648,81	23 316,52
1. podkrovné podlažie	63 197,41	25 484,44
<b>Spolu</b>	<b>192 846,22</b>	<b>48 800,96</b>

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Hospodársky objekt na pparc.č.154/2

#### POPIS STAVBY

##### Umiestnenie stavby:

Ohodnocovaný objekt a to Hospodársky objekt sa nachádza na pozemku parc.č. 154/2 za rodinným domom, k. ú. Veľké Chyndice, a má jedno nadzemné a jedno podzemné podlažie. Začal sa užívať v roku 1971 a dispozičné je rozdelený na 1 .n.p. na dielňu a sklad. V 1 .p.p. je osadená domáca vodáreň.

##### Dispozičné riešenie:

I.PP : pivnica

I.NP : sklad č.1, sklad, dielňa

##### Technické riešenie:

###### 1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov
- Schodisko - pieskovec, cementový poter
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hrubá omietka alebo náter
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - ocelové alebo drevené zvlakové; okná - jednoduché drevené alebo ocelové
- Vnútorne rozvody vody - len studenej
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická
- poistkové automaty

###### 1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové, podmurovka betónová
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhľadom
- Strecha - krov - väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové; krytina strechy na krove - pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hrubá omietka alebo náter
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením
- Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter; - vodorovná izolácia
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická
- poistkové automaty

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	KzP
1. PP	1971	3,40*4,22	14,35	18/14,35=1,254
1. NP	1971	3,30*7,10	23,43	18/23,43=0,768

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
<b>1</b>	<b>Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m</b>		
	1.2 bez zvislej izolácie	205	-
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>		
	2.2 betónové, podmurovka betónová	-	845
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>		
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	126 0	126 0
<b>4</b>	<b>Stropy</b>		
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565	-
	4.2 trámčekové s podhľadom	-	360
<b>5</b>	<b>Krov</b>		
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	-	680
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>		
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	-	465
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>		
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170	170
<b>10</b>	<b>Vnútorňa úprava povrchov</b>		
	10.2 vápenná hladká omietka	185	-
	10.3 vápenná hrubá omietka	-	145
<b>11</b>	<b>Schodisko (podľa materiálu nástupnice)</b>		
	11.5 pieskovec, cementový poter	455	-
<b>12</b>	<b>Dvere</b>		
	12.4 hladké plné alebo zasklené	-	150
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105	-



<b>13</b>	<b>Okná</b>		
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	-	80
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65	-
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>		
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	-	185
	14.7 vodorovná izolácia	-	50
<b>16</b>	<b>Rozvod vody</b>		
	16.2 len studenej	25	-
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>		
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270	270
	<b>Spolu</b>	<b>3305</b>	<b>4660</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CV} = 3,780$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [Eur/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(3305 + 0 * 1,254) / 30,1260$	109,71
1. NP	$(4660 + 0 * 0,768) / 30,1260$	154,68

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1971	53	7	60	88,33	11,67
1. NP	1971	53	7	60	88,33	11,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
<b>1. PP z roku 1971</b>		
Východisková hodnota	$109,71 \text{ Eur/m}^2 * 14,35 \text{ m}^2 * 3,780 * 1,00$	5 951,00
Technická hodnota	$11,67\% \text{ z } 5 951,00$	694,48

<b>1. NP z roku 1971</b>		
Východisková hodnota	154,68 Eur/m <sup>2</sup> *23,43 m <sup>2</sup> *3,780*1,00	13 699,30
Technická hodnota	11,67% z 13 699,30	1 598,71

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	5 951,00	694,48
1. nadzemné podlažie	13 699,30	1 598,71
<b>Spolu</b>	<b>19 650,30</b>	<b>2 293,19</b>

### 2.2.2 Sklad č.1 na parc. č. 154/1

#### POPIS STAVBY

##### Umiestnenie stavby:

Ohodnocovaný objekt a to Sklad č.1 je pristavený k hodpod. objektu sa nachádza na pozemku parc.č. 154/1, k.ú. Veľké Chyndice, má jedno nadzemné podlažie. Začal sa užívať v roku 1981, slúži ako sklad so samostatným vstupom.

##### Dispozičné riešenie:

Sklad č.1

##### Technické riešenie:

#### 1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm; - zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hrubá omietka alebo náter
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené
- Podlahy - hrubé betónové, tehlová dlažba; - vodorovná izolácia
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1981	3,33*2,13	7,09	18/7,09=2,539

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 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>	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
	3.7zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.3 pultové	545
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	14.7 vodorovná izolácia	50
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	<b>Spolu</b>	<b>4070</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
-------	---

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,780$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [Eur/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(4070 + 0 * 2,539) / 30,1260$	135,10

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1981	43	17	60	71,67	28,33

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$135,10 \text{ Eur/m}^2 * 7,09 \text{ m}^2 * 3,780 * 1,00$	3 620,71
Technická hodnota	28,33% z 3 620,71	1 025,75

## 2.2.3 Sklad č.2 na parc. č.154/1

### POPIS STAVBY

#### Umiestnenie stavby:

Ohodnocovaný objekt a to Sklad č.2 situovaný za skladoom č.1 sa nachádza na pozemku parc.č. 154/1, k.ú. Veľké Chyndice, má jedno nadzemné podlažie. Začal sa užívať v roku 2009, slúži ako sklad so samostatným vstupom a pristaveným vonkajším WC.

#### Dispozičné riešenie:

Sklad č.2 a WC

#### Technické riešenie:

##### 1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka
- Úpravy vonkajších povrchov - brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením
- Podlahy - keramická dlažba, umelý kameň; - vodorovná izolácia
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	2009	3,00*3,48	10,44	18/10,44=1,724

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 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>	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.3 pultové	545
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.1 brizolit	480
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
<b>13</b>	<b>Okná</b>	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	14.7 vodorovná izolácia	50
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	<b>Spolu</b>	<b>4390</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
-------	---

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,780$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [Eur/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(4390 + 0 * 1,724) / 30,1260$	145,72

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2009	15	45	60	25,00	75,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$145,72 \text{ Eur/m}^2 * 10,44 \text{ m}^2 * 3,780 * 1,00$	5 750,58
Technická hodnota	75,00% z 5 750,58	4 312,94

## 2.2.4 Uličný plot

### 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	10,00m	700	23,24 Eur/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	10,00m	926	30,74 Eur/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 Eur/m</b>

3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	11,00m <sup>2</sup>	435	14,44 Eur/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 10 m  
Pohľadová plocha výplne: 10\*1,1 = 11,00 m<sup>2</sup>  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,780$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Uličný plot	1980	44	6	50	88,00	12,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(10,00m * 53,98 \text{ Eur/m} + 11,00m^2 * 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 1ks * 249,12 \text{ Eur/ks} + 1ks * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 3,780 * 1,00$	4 070,61
Technická hodnota	12,00 % z 4 070,61 Eur	488,47

### 2.2.5 Plot bočný I.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	5,90m	170	5,64 Eur/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 Eur/m</b>

3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na ocelových alebo drevených zvlakoch	5,92m <sup>2</sup>	611	20,28 Eur/m

Dĺžka plotu: 5,9 m  
Pohľadová plocha výplne: 5,92,0 = 5,92 m<sup>2</sup>  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cv} = 3,780$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot bočný I.	1980	44	6	50	88,00	12,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(5,90m * 5,64 \text{ Eur/m} + 5,92m^2 * 20,28 \text{ Eur/m}^2) * 3,780 * 1,00$	579,60
Technická hodnota	12,00 % z 579,60 Eur	69,55

## 2.2.6 Bočný a predelový plot

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	22,20m	170	5,64 Eur/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 Eur/m</b>
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	34,41m <sup>2</sup>	380	12,61 Eur/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 22,2 m  
Pohľadová plocha výplne: 22,2\*1,55 = 34,41 m<sup>2</sup>



Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{CV} = 3,780$   
 $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Bočný a predelový plot	1980	44	6	50	88,00	12,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(22,20\text{m} * 5,64 \text{ Eur/m} + 34,41\text{m}^2 * 12,61 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 3,780 * 1,00$	2 601,54
Technická hodnota	12,00 % z 2 601,54 Eur	312,18

## 2.2.7 Predelový plot

### 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	8,35m	700	23,24 Eur/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	8,35m	926	30,74 Eur/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 Eur/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v ocel. rámoch	10,44m <sup>2</sup>	425	14,11 Eur/m
5.	<b>Plotové vrátka:</b>			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 Eur/ks

Dĺžka plotu: 8,35 m  
Pohľadová plocha výplne:  $8,35 * 1,25 = 10,44 \text{ m}^2$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,780$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Predelový plot	2009	15	35	50	30,00	70,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(8,35\text{m} * 53,98 \text{ Eur/m} + 10,44\text{m}^2 * 14,11 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} * 55,27 \text{ Eur/ks}) * 3,780 * 1,00$	2 469,52
Technická hodnota	70,00 % z 2 469,52 Eur	1 728,66

## 2.2.8 Bočný a zadný plot

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	75,00m	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	112,50m <sup>2</sup>	380	12,61 Eur/m

Dĺžka plotu: 75,00 m  
Pohľadová plocha výplne:  $75 * 1,5 = 112,50 \text{ m}^2$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cv} = 3,780$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Bočný a zadný plot	1974	50	0	50	100,00	0,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(75,00\text{m} * 5,64 \text{ Eur/m} + 112,50\text{m}^2 * 12,61 \text{ Eur/m}^2) * 3,780 * 1,00$	6 961,34
Technická hodnota	0,00 % z 6 961,34 Eur	0,00

## 2.2.9 Studňa kopaná

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

Typ: kopaná  
Hĺbka: 8 m  
Priemer: 1000 mm  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,780$   
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$   
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 Eur/m  
5-10 m hĺbky: 149,21 Eur/m

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa kopaná	1939	85	15	100	85,00	15,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ Eur/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ Eur/m} * 3\text{m}) * 3,780 * 1,00$	3 232,20
Technická hodnota	15,00 % z 3 232,20 Eur	484,83

## 2.2.10 Prípojka vody

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC  
Položka: 1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1280/30,1260 = 42,49$  Eur/bm  
 Počet merných jednotiek: 47 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,780$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	2007	17	33	50	34,00	66,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$47 \text{ bm} * 42,49 \text{ Eur/bm} * 3,780 * 1,00$	7 548,77
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 7 548,77 \text{ Eur}$	4 982,19

## 2.2.11 Vodomerná šachta

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $7660/30,1260 = 254,27$  Eur/m<sup>3</sup> OP  
 Počet merných jednotiek:  $1,6*1,3*1,5 = 3,12$  m<sup>3</sup> OP  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,780$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2007	17	33	50	34,00	66,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$3,12 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,780 *$ 1,00	2 998,76
Technická hodnota	66,00 % z 2 998,76 Eur	1 979,18

## 2.2.12 Vodovodná prípojka zo studne

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC  
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1250/30,1260 = 41,49 \text{ Eur/bm}$   
Počet merných jednotiek: 12 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cv} = 3,780$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka zo studne	1974	50	0	50	100,00	0,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 3,780 * 1,00$	1 881,99
Technická hodnota	0,00 % z 1 881,99 Eur	0,00

## 2.2.13 Domáca vodáreň

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)  
Položka: 1.7.b) Nautila - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $5750/30,1260 = 190,87$  Eur/Ks  
Počet merných jednotiek: 1 Ks  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,780$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Domáca vodáreň	1974	50	0	50	100,00	0,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 190,87 \text{ Eur/Ks} * 3,780 * 1,00$	721,49
Technická hodnota	$0,00 \% \text{ z } 721,49 \text{ Eur}$	0,00

## 2.2.14 Prípojka kanalizácie

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové  
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $855/30,1260 = 28,38$  Eur/bm  
Počet merných jednotiek: 6 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,780$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	2008	16	34	50	32,00	68,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 3,780 * 1,00$	643,66
Technická hodnota	68,00 % z 643,66 Eur	437,69

### 2.2.15 Žumpa

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $10 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cv} = 3,780$   
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	2008	16	34	50	32,00	68,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$10 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,780 * 1,00$	4 077,86
Technická hodnota	68,00 % z 4 077,86 Eur	2 772,94

### 2.2.16 Prípojka plynu

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $425/30,1260 = 14,11$  Eur/bm  
Počet merných jednotiek:  $13+32 = 45$  bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,780$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1996	28	22	50	56,00	44,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$45 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 3,780 * 1,00$	2 400,11
Technická hodnota	$44,00 \% \text{ z } 2 400,11 \text{ Eur}$	1 056,05

## 2.2.17 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.i) káblová prípojka zemná Al 4\*10 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $420/30,1260 = 13,94$  Eur/bm  
Počet káblov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,36 Eur/bm  
Počet merných jednotiek: 6 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,780$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	2006	18	32	50	36,00	64,00



## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * (13,94 \text{ Eur/bm} + 0 * 8,36 \text{ Eur/bm}) * 3,780 * 1,00$	316,16
Technická hodnota	64,00 % z 316,16 Eur	202,34

### 2.2.18 Spevnená plocha I.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $260/30,1260 = 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$   
 Počet merných jednotiek:  $7,1*0,6+3,3*2+3*0,6+16*0,8+3*0,9 = 28,16 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cv} = 3,780$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha I.	1980	44	6	50	88,00	12,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$28,16 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 1,00$	918,62
Technická hodnota	12,00 % z 918,62 Eur	110,23

## 2.2.19 Spevnená plocha II.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $220/30,1260 = 7,30$  Eur/m<sup>2</sup> ZP  
Počet merných jednotiek:  $10*1+8,75*6+4,5*3 = 76$  m<sup>2</sup> ZP  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,780$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha II.	2007	17	33	50	34,00	66,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$76 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,3 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 1,00$	2 097,14
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 2 097,14 \text{ Eur}$	1 384,11

## 2.2.20 Vonkajšie WC

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 9 Vonkajší záchod  
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 11. Vonkajší záchod (JKSO 815 9)  
Bod: 11.2. Murovaný bez žumpy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3570/30,1260 = 118,50$  Eur/Ks  
Počet merných jednotiek: 1 Ks  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,780$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie WC	2009	15	35	50	30,00	70,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 118,5 \text{ Eur/Ks} * 3,780 * 1,00$	447,93
Technická hodnota	70,00 % z 447,93 Eur	313,55

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom s.č.75 parc.č.152	192 846,22	48 800,96
Hospodársky objekt na pparc.č.154/2	19 650,30	2 293,19
Sklad č.1 na parc. č. 154/1	3 620,71	1 025,75
Sklad č.2 na parc. č.154/1	5 750,58	4 312,94
Uličný plot	4 070,61	488,47
Plot bočný I.	579,60	69,55
Bočný a predelový plot	2 601,54	312,18
Predelový plot	2 469,52	1 728,66
Bočný a zadný plot	6 961,34	0,00
Studňa kopaná	3 232,20	484,83
Prípojka vody	7 548,77	4 982,19
Vodomerná šachta	2 998,76	1 979,18
Vodovodná prípojka zo studne	1 881,99	0,00
Domáca vodáreň	721,49	0,00
Prípojka kanalizácie	643,66	437,69
Žumpa	4 077,86	2 772,94
Prípojka plynu	2 400,11	1 056,05
Prípojka NN	316,16	202,34
Spevnená plocha I.	918,62	110,23
Spevnená plocha II.	2 097,14	1 384,11

Vonkajšie WC	447,93	313,55
<b>Celkom:</b>	<b>265 835,11</b>	<b>72 754,81</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza poJohy nehnuteľností:

Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v k.ú. Veľké Chyndice, obec Veľké Chyndice, okres Nitra, ktoré sú prístupné po odbočení z hlavného Ťahu smer Nová Ves nad Žitavou - Klasov a sú situované v lokalite obce zastavanej rodinnými (lomami /viď. prílohy/, na upravenom rovinatom pozemku so sklonom do 5%. Predmetná lokalita má vybudované opevnené prístupové komunikácie a má osadené všetky inžinierske siete (voda, plyn, elektro) okrem verejnej kanalizácie. Autobusová zástavka sa nachádza v dosahu do 1min. pešo od ohodnocovaných nehnuteľností. Obec Veľké Chyndice sa nachádzajú na západnom Slovensku a ležia cca 5 km severne od mesta Vrábľe vo východnej časti

Žitavskej pahorkatiny v doline miestneho potoka. Stred obce má nadmorskú výšku 170 m.n.m. Obec kráľovských dvorníkov a rybárov je doložená od roku 1234 ako Hymd. Pamiatky v obci sú Kostol rímskokatolícky, románsky z 1. polovice 13. storočia, barokovo prestavaný v roku 1746 a Pricestná kaplnka z 2.polovice 18.storočia. Konfliktne skupiny občanov sa v blízkom okolí nehnuteľností nenachádzajú. Nezamestnanosť v obci sa pohybuje na úrovni krajského priemeru okolo 10%. Orientácia nehnuteľností vzhľadom k svetovým stranám je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetný rodinný dom svojím dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavanej plochy, veľkosťou okolitého pozemku, ako aj účelom, pre ktorý bol postavený je predurčený pre celoročné bývanie. Iné využitie domu v danej lokalite je možné vylúčiť.

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

Okrem tiarch uvedených na LV č. 313 a prechodu cez pozemok parc.č. 151, v danej lokalite neboli zistené iné riziká spojené s využívaním hodnotených nehnuteľností.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

##### Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,45.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,45

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

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

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K <sub>PDI</sub>	Váha V <sub>i</sub>	Výsledok K <sub>PDI</sub> · V <sub>i</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	IV.	0,248	13	3,22
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	III.	0,450	30	13,50
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	II.	0,900	8	7,20
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	1,350	7	9,45
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	II.	0,900	6	5,40
	príslušenstvo nehnuteľností vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	II.	0,900	10	9,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	II.	0,900	9	8,10
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	I.	1,350	6	8,10
	malá hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	II.	0,900	5	4,50
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				

10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	1,350	6	8,10
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	III.	0,450	7	3,15
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	IV.	0,248	7	1,74
	železnica, alebo autobus				
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	IV.	0,248	10	2,48
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	IV.	0,248	8	1,98
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	I.	1,350	9	12,15
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.</b>	III.	0,450	8	3,60
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	V.	0,045	7	0,32
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,045	4	0,18
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	<b>Názor znalca</b>	III.	0,450	20	9,00
	priemerná nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>111,17</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 111,17 / 180$	0,618
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 72\,754,81 \text{ Eur} * 0,618$	44 962,47 Eur

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 LV č.313

#### POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky situované v zastavanom území obce Veľké Chyndice, parc.č. 152, 153, 154/1, 154/2, na upravenom teréne so sklonom do 5%. Sú prístupné po odbočení z hlavného ťahu smer Nová Ves nad Žitavou Klasov /viď. prílohy/. Pred pozemkami sa nachádzajú všetky inžinierske siete okrem verejnej kanalizácie. Pozemok parc.č. 152 je zastavaný rodinným domom s.č. 75, pozemok parc.č. 154/1 je čiastočne zastavaný skladištom č.1 a 2 a pozemok parc.č. 154/2 je zastavaný hospodárskym objektom pozemkov. Východiskovú hodnotu pozemkov stanovujem vo výške 50% z východiskovej hodnoty blízkeho krajského mesta Nitra.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
152	zastavaná plocha a nádvorie	105,00	1/1	105,00
153	zastavaná plocha a nádvorie	255,00	1/1	255,00
154/1	záhrada	1044,00	1/1	1044,00
154/2	zastavaná plocha a nádvorie	24,00	1/1	24,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>1 428,00</b>

Obec:

Veľké Chyndice

Východisková hodnota:

$V_{HM} = 50,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 13,28 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,90
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00
$k_{dp}$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_f$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30

$k_1$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
$k_2$ koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,50 * 1,00$	2,0534
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 13,28 \text{ Eur/m}^2 * 2,0534$	<b>27,27 Eur/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 152	$105,00 \text{ m}^2 * 27,27 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 863,35
parcela č. 153	$255,00 \text{ m}^2 * 27,27 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	6 953,85
parcela č. 154/1	$1 044,00 \text{ m}^2 * 27,27 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	28 469,88
parcela č. 154/2	$24,00 \text{ m}^2 * 27,27 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	654,48
<b>Spolu</b>		<b>38 941,56</b>



### III. ZÁVER

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom s.č.75 parc.č.152	30 158,99
Hospodársky objekt na pparc.č.154/2	1 417,19
Sklad č.1 na parc. č. 154/1	633,91
Sklad č.2 na parc. č.154/1	2 665,40
Uličný plot	301,87
Plot bočný I.	42,98
Bočný a predelový plot	192,93
Predelový plot	1 068,31
Bočný a zadný plot	0,00
Studňa kopaná	299,62
Prípojka vody	3 078,99
Vodomerná šachta	1 223,13
Vodovodná prípojka zo studne	0,00
Domáca vodáreň	0,00
Prípojka kanalizácie	270,49
Žumpa	1 713,68
Prípojka plynu	652,64
Prípojka NN	125,05
Spevnená plocha I.	68,12
Spevnená plocham II.	855,38
Vonkajšie WC	193,77
<b>Spolu stavby</b>	<b>44 962,47</b>
<b>Pozemky</b>	
LV č.313 - parc. č. 152 (105 m <sup>2</sup> )	2 863,35
LV č.313 - parc. č. 153 (255 m <sup>2</sup> )	6 953,85
LV č.313 - parc. č. 154/1 (1 044 m <sup>2</sup> )	28 469,88
LV č.313 - parc. č. 154/2 (24 m <sup>2</sup> )	654,48
<b>Spolu pozemky (1 428,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>38 941,56</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>83 904,03</b>

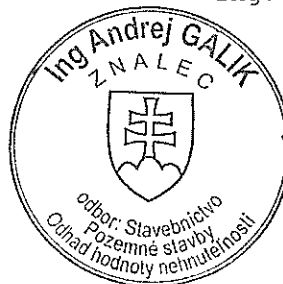
Všeobecná hodnota zaokrúhlene

83 900,00

Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiattritisicdeväťsto Eur

v Nitre, dňa 13.10.2024

Ing. Andrej Gálik



A handwritten signature in black ink, appearing to be "AG", written over the right side of the professional seal.

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku z 04.09.2024
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 313 k. ú. Horné Ripňany zo dňa 10.9.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 152 k. ú. Horné Ripňany zo dňa 10.9.2024, vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie Obce Veľké Chyndice o veku stavby domu vydané dňa 7.5.2004 pod č.19/2004
- Oznámenie k ohláseniu drobnej stavby vydané Obcou Veľké Chyndice dňa 20.03.2009 pod č.: 112/2009
- Zameranie a nákres skutkového stavu - situácia, schéma, pôdorys 1.NP, pôdorys 2.NP a podkrovia, zakreslenie drobných stavieb
- Fotodokumentácia
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti



U9, a.s.  
Zelínárska 6  
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111  
E-mail: zaujem@u9.sk  
Web: www.u9.sk

Ing. Andrej Gálik  
Príechodná 4867/25A  
949 01 Nitra

V Bratislave, dňa 04.09.2024

**Vec: Objednávka znaleckého posudku**

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšieuvedených nehnuteľností:

PREDMET DRAŽBY - spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 313	Okres: Nitra Obec: Veľké Chyndice Katastrálne územie: Veľké Chyndice	Okresný úrad – katastrálny odbor: Nitra	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m <sup>2</sup> :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
152	Zastavaná plocha a nádvorie	105	
153	Zastavaná plocha a nádvorie	255	
154/1	Záhrada	1044	
154/2	Zastavaná plocha a nádvorie	24	
Stavby :			
Súpisné číslo :	Stavba postavená na parcele číslo :	Popis stavby :	Druh stavby :
75	152	dom	10

VLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY: (spoluvlastnícky podiel vo výške 1/1)	
Meno a priezvisko :	Adriana Rajtarová, r.
Bydlisko / sídlo :	
Dátum narodenia / IČO :	

**Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 27.09.2024 o 13:00 hod.**  
(pôvodný termín znaleckej obhliadky 09.09.2024 o 11:00 hod.sa ruší)

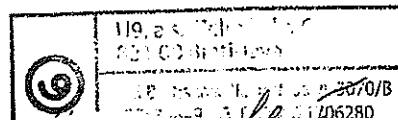
V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresu: zuzana.skublova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení

všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

**Prílohy:** - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky



U9, a.s.  
v z. JUDr. Zuzana Škublová

## Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 403  
Obec : 500518  
Katastrálne územie : 868019

Nitra  
Veľké Chyndice  
Veľké Chyndice

Dátum vyhotovenia : 10.9.2024  
Čas vyhotovenia : 15:58:58  
Údaje platné k : 9.9.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 313

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
152	105	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
153	255	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
154/1	1044	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
154/2	24	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

## Legenda

## Spôsob využívania pozemku

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

## Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

## Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

## Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
75	152	10	dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

## Legenda

## Druh stavby

- 10 Rodinný dom

## Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

## Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	Rajtarová Adriana r. , , , PSČ , , Dátum narodenia:	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 8019/2016 -172/16	
	Iné údaje: P 705/20 -30/20	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653 zavkladovaného pod V 7944/16, V 4886/21 a V 4637/22 formou dobrovoľnej dražby na nehnuteľnosti registra C KN parc.č. 152, 153, 154/1, 154/2 a stavbu - rodinný dom so súpisným číslom 75 na parc.č. 152 podľa P 522/24 - 41/24	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

**ČASŤ C: ŤARCHY**

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava ( IČO: 00 151 653 ) podľa V 7944/16 zo dňa 9.9.2016 na nehn. parc. reg. C KN č. 152, 153, 154/1, 154/2, dom s.č. 75 na parc. reg. C KN č. 152 spolu v celosti. - 142/16, -172/16
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava ( IČO: 00 151 653 ) podľa V 4886/2021 zo dňa 17.6.2021 na CKN parc. č. 152, 153, 154/1, 154/2 a dom s.č. 75 na CKN parc. č. 152. -27/21
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava ( IČO: 00 151 653 ) podľa V 4637/22 zo dňa 17.5.2022 na C KN parc. č. 152, 153, 154/1, 154/2 a stavba - dom s.č. 75 na C KN parc. č. 152 v celosti - 28/22

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



Kópia je nepoužitelná na právne úkony.

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

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba. Q 76/1

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Nitra	Obec Veľké Chyndice	Katastrálne územie Veľké Chyndice
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> <b>na parcelu 152</b> Kópia je nepoužitelná na právne úkony		
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	10.9.2024 16:02:13	Bez autorizácie	
Údaje platné k	9.9.2024 18:00:00		



Obec Velké Chydice  
Obecný úřad 951 54 Velké Chydice

---

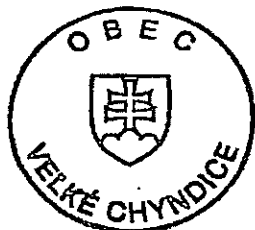
Číslo: 19/2004

Velké Chydice, 7. 5.2004

P O T V R D E N I E

Obecný úřad vo Velkých Chydiciach potvrdzuje, že rodinný dom súp. č. 75: v katastrálnom území obce Velké Chydice, ktorý stojí na parc. č. 153 bol postavený v rokoch 1973 – 1974. Prízemná časť domu, ktorý stojí na parc. č. 154 bol postavený pred rokom 1940.

Potvrdenie sa vydáva ako doklad pre vypracovanie znaleckého posudku na uvedené nehnuteľnosti.



Štefan Mikle  
starosta obce /

**Obecný úrad 951 54 Veľké Chyndice**

Číslo : 112 / 2009

Veľké Chyndice, 20.03.2009

Danica B. A. R. Á. T. H. O. V. Á

č.

**Vec : Oznámenie k ohláseniu drobnej stavby.**

Dňa 20.3.2009 ste ohlásili Obecnému úradu Veľké Chyndice - drobnú stavbu sklad náradia- murovaný na betonové základy o rozmeroch 3 x 3,5 m. Stavba bude plniť doplkovú funkciu k rodinnému domu súp.č. 75 v kat.ú. Veľké Chyndice na pozemku parc.č. 154 / 1, kat. úz. Veľké Chyndice.

Proti uskutočneniu drobnej stavby v rozsahu uvedenom v ohlásení tunajšia obec Veľké Chyndice podľa § 57 ods. 2 zákona číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku / stavebný zákon / v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb. a zákona 237/2000 Z.z. nemá námietky.

Na uskutočnenie drobnej stavby sa určujú tieto podmienky :

...Dodržať minimálne 1 m od hranice susedného pozemku, ornicu z výkopu základov zapracovať do vlastnej záhrady.

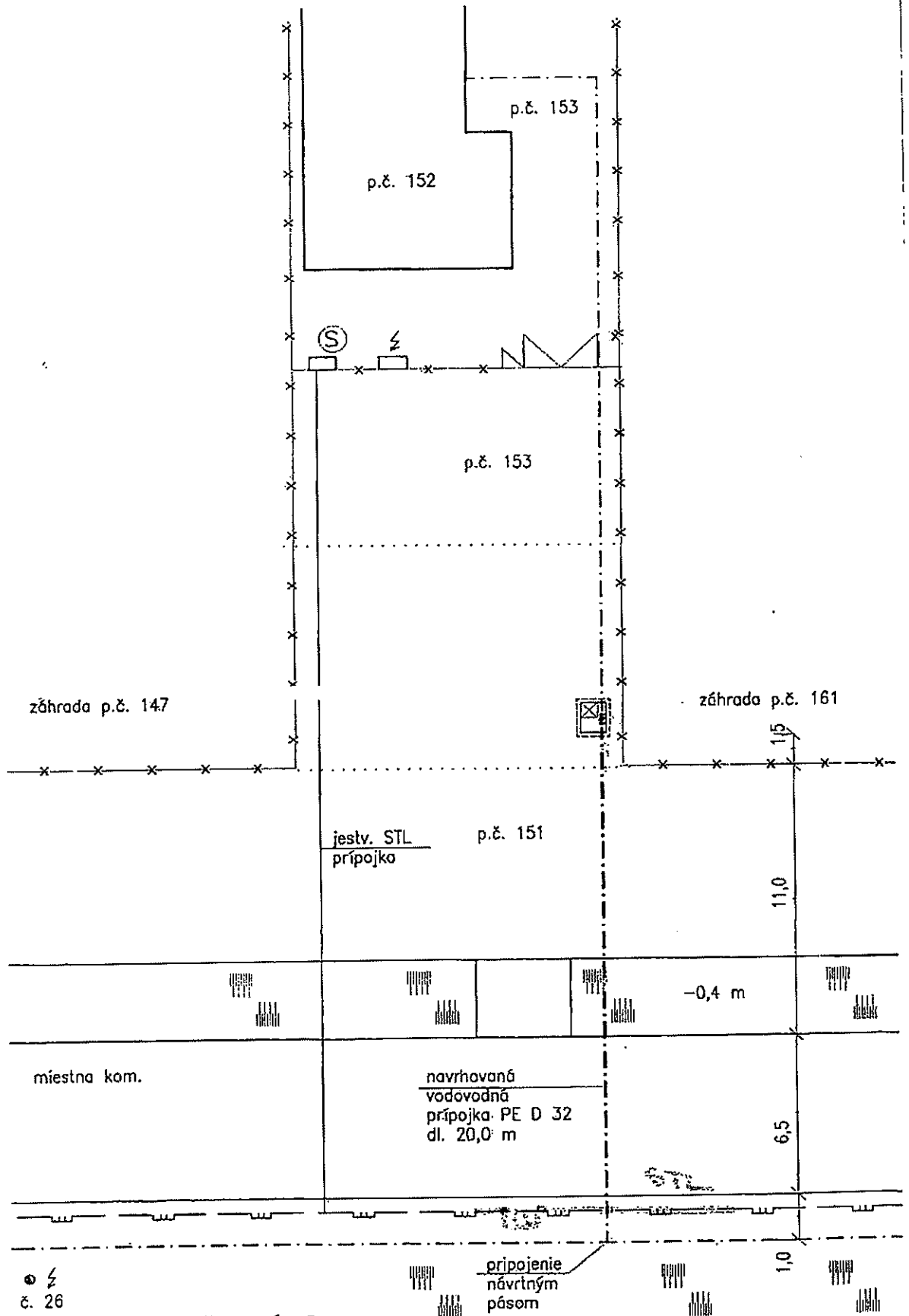
**Upozornenie :**

Oznámenie stavebnému úradu nenahrádza rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy požadované podľa osobitných predpisov. Stavebník je povinný dodržať pri uskutočňovaní a užívaní stavby príslušné slovenské technické normy.

Príloha :  
Overený jednoduchý situačný náčrt.



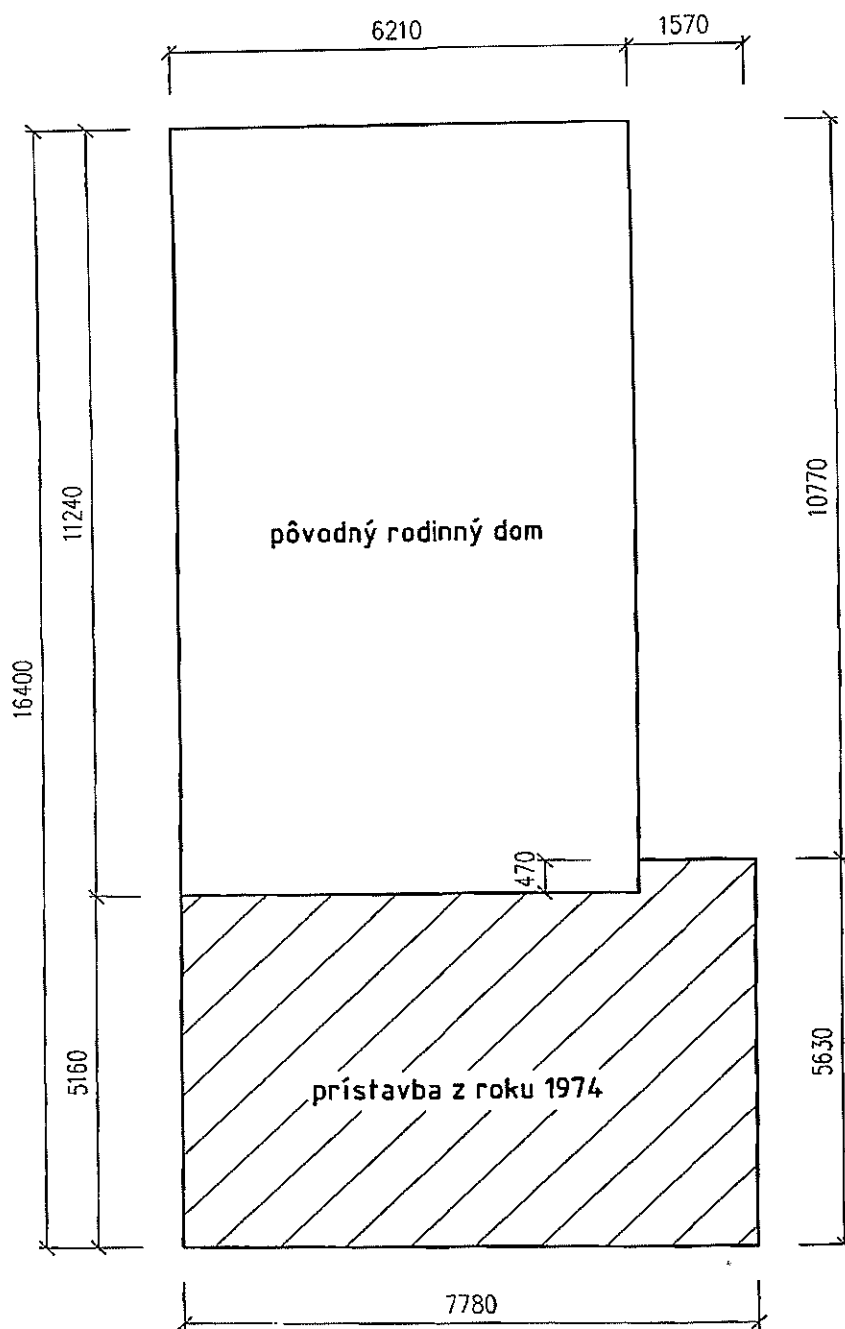
Štefan Mikle



## Situácia

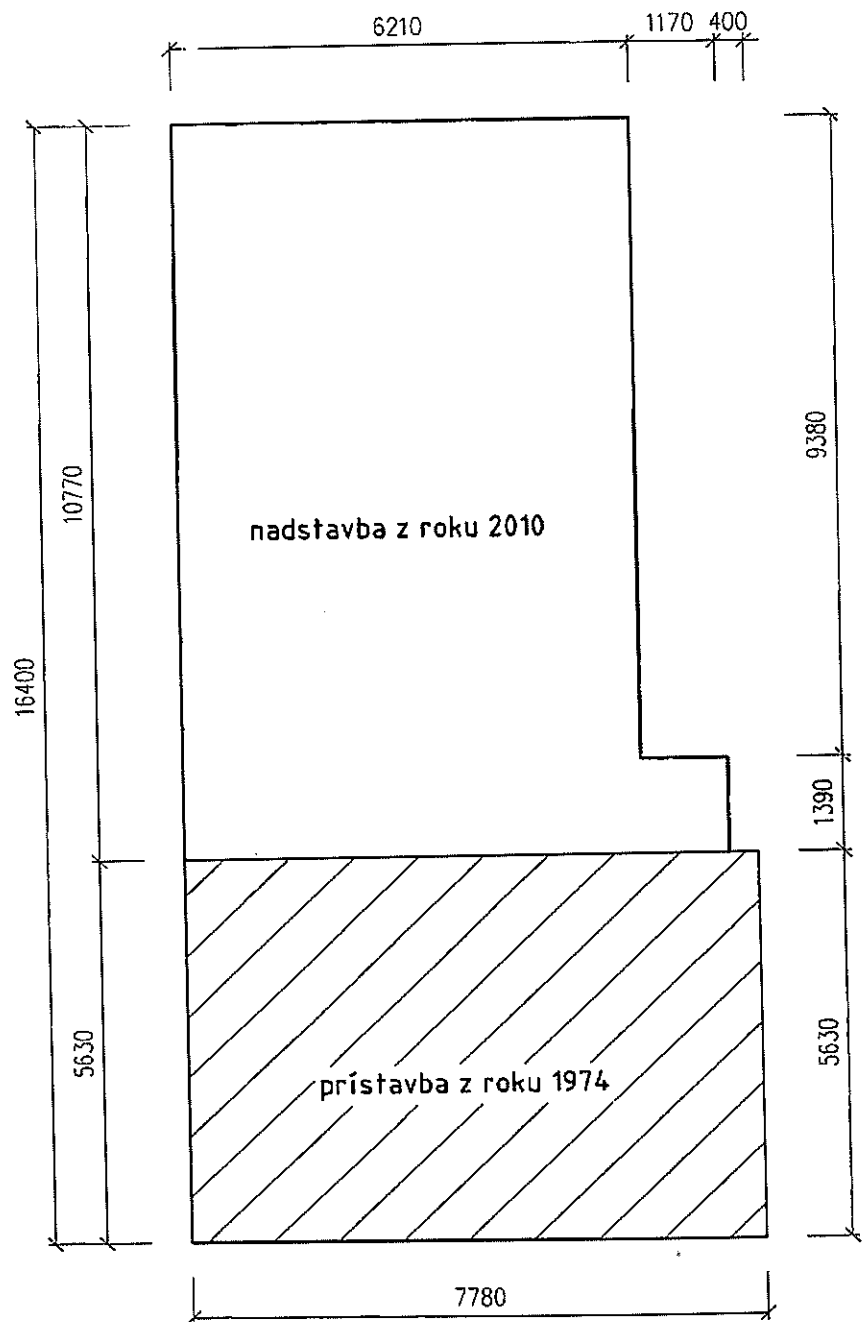
SCHÉMATICKÉ ZAKRESLENIE SKUTKOVÉHO STAVU  
RODINNÉHO DOMU s.č. 75 na parc.č. 152

Pôdorys 1. nadzemného podlažia  
mierka 1:100



SCHÉMATICKÉ ZAKRESLENIE SKUTKOVÉHO STAVU  
RODINNÉHO DOMU s.č. 75 na parc.č. 152

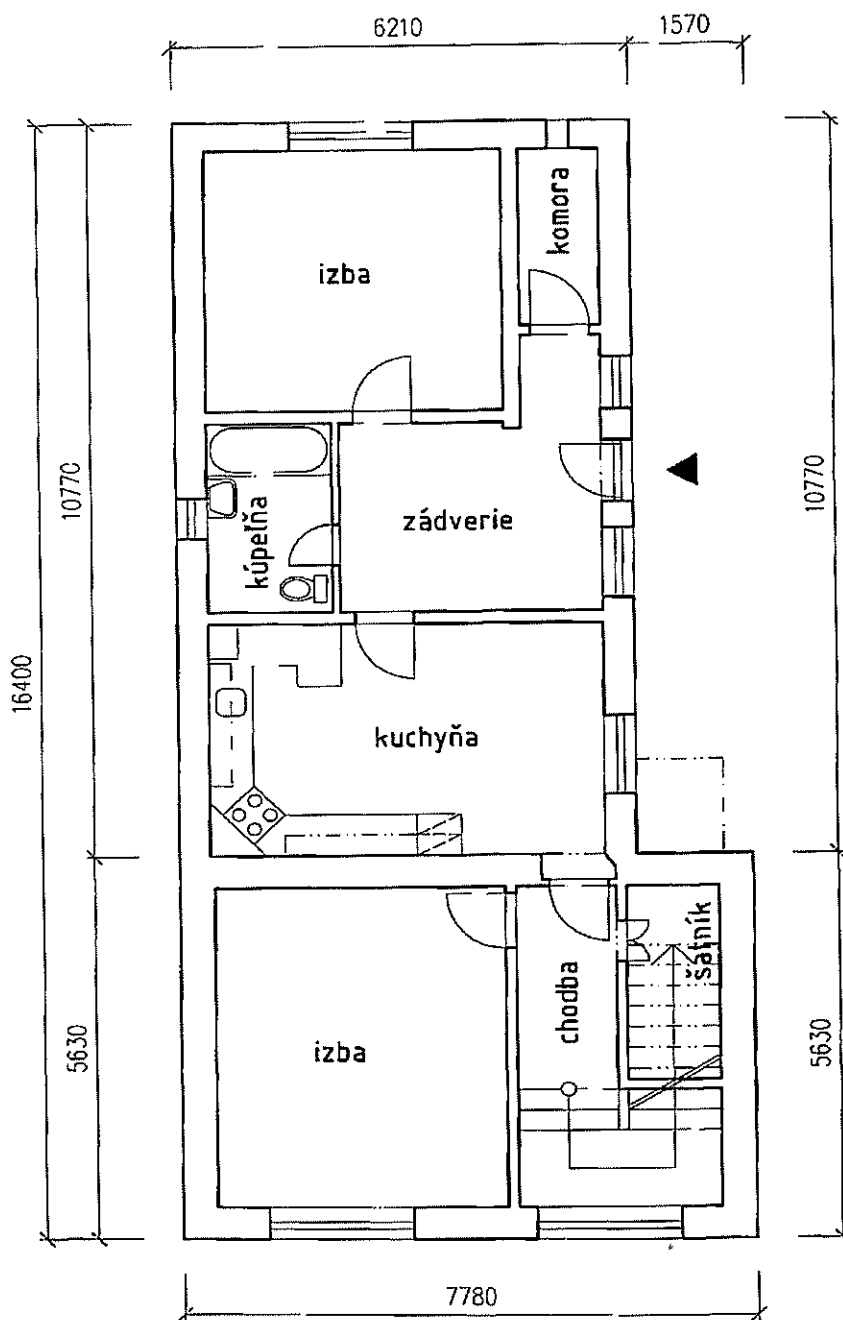
Pôdorys 2.n.p. a podkrovia  
mierka 1:100



# ZAKRESLENIE SKUTKOVÉHO STAVU RODINNÉHO DOMU s.č. 75 na parc.č. 152

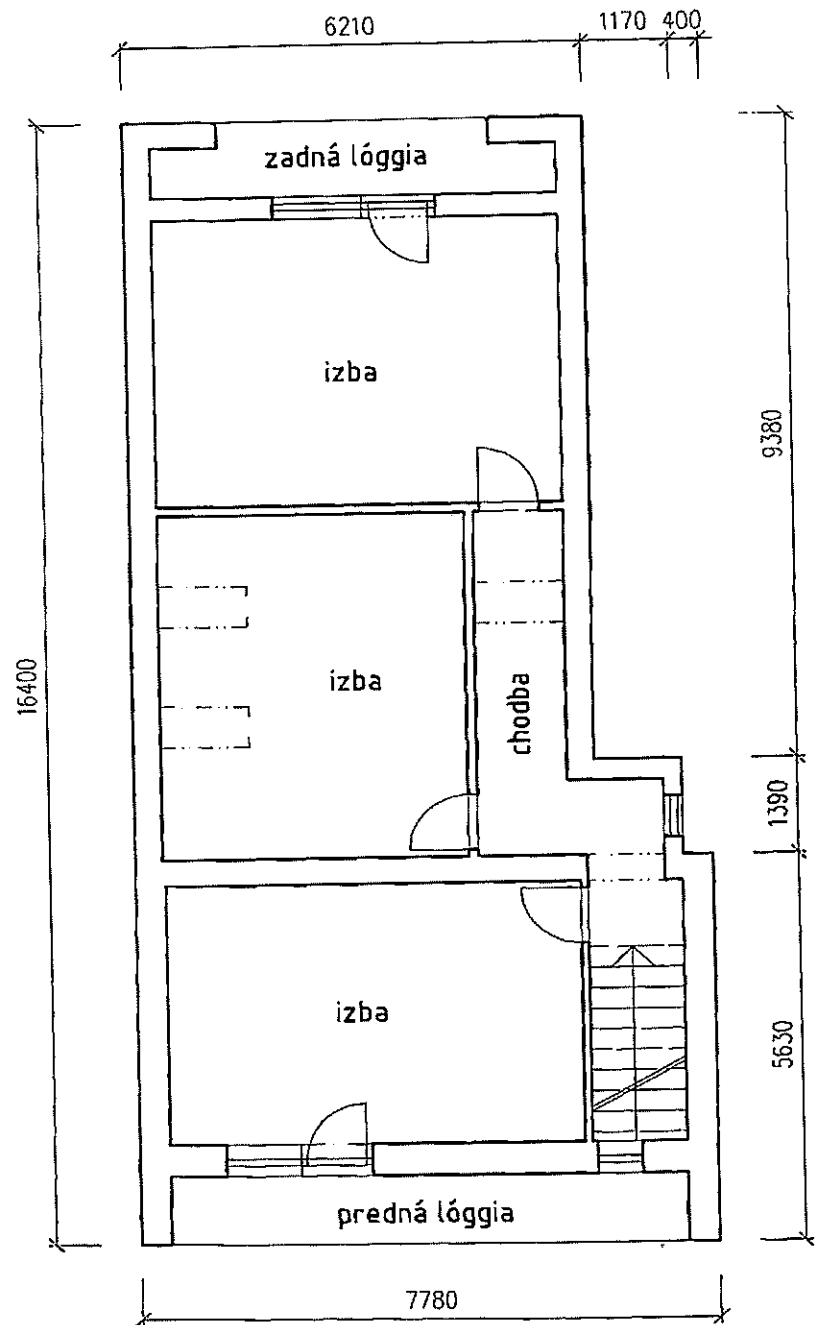
Pôdorys 1. nadzemného podlažia

mierka 1:100



# ZAKRESLENIE SKUTKOVÉHO STAVU RODINNÉHO DOMU s.č. 75 na parc.č. 152

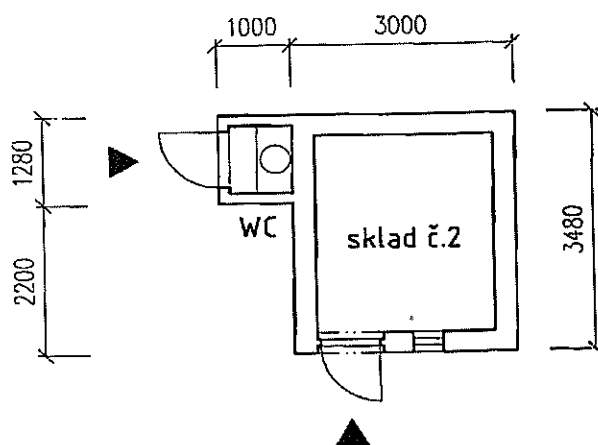
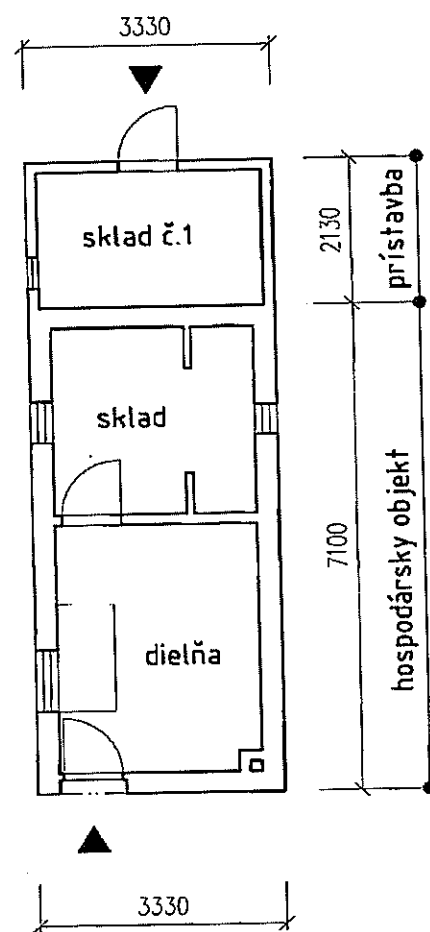
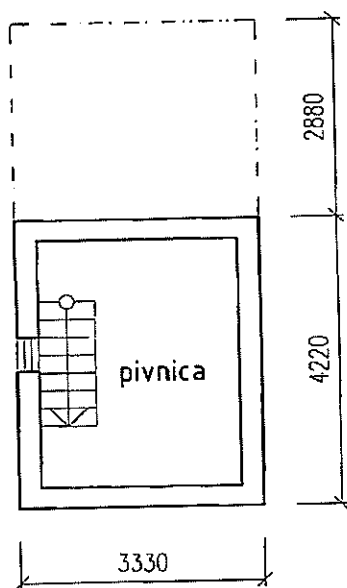
Pôdorys 2.n.p. a podkrovia  
mierka 1:100



# ZAKRÉŠLENIE SKUTKOVÉHO STAVU DROBNÝCH STAVIEB

Pôdorys 1. nadzemného podlažia  
mierka 1:100

Pôdorys 1. podzemného podlažia







## PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

V nižšie uvedený dátum a hodinu sa znalec Ing. Andrej Gálik dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

PREDMET DRAŽBY - spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 313	Okres: Nitra Obec: Veľké Chyndice Katastrálne územie: Veľké Chyndice	Okresný úrad – katastrálny odbor: Nitra	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m <sup>2</sup> :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
152	Zastavaná plocha a nádvorie	105	
153	Zastavaná plocha a nádvorie	255	
154/1	Záhrada	1044	
154/2	Zastavaná plocha a nádvorie	24	
Stavby :			
Súpisné číslo :	Stavba postavená na parcele číslo :	Popis stavby:	Druh stavby :
75	152	dom	10

### Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať:	
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom:	

*nesprístupnené*

### Ohodnotenie predmetu dražby

A)\* bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastri nehnuteľnosti, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovacom prevode práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

B)\* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

\* Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

Ing. Andrej Gálik - znalec

**Predmet dražby:**

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný (opustený) (*1):	/
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	/
Energocertifikát (*2):	ÁNO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	/

(\*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(\*2) Nehodiace sa prečiarknuť

**Všeobecné údaje o znaleckej obhládke:**

Dátum a čas obhládky stanovený vo výzve dražobníka:	27.09.2024 o 13:00 hod.
Dátum a čas trvania obhládky:	27-09.2024 13:00 - 13:20
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhládka nebola umožnená:	/

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

.....

..... *nehnutelnosť nebola sprievodená* .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade neprístupnosti nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

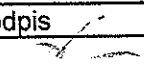
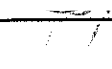
Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastník/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu U9, a. s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.

Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som nezamlčal dražobníkovi ako ani súdному znalcovi žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý

výkon záložného práva formou dražby.

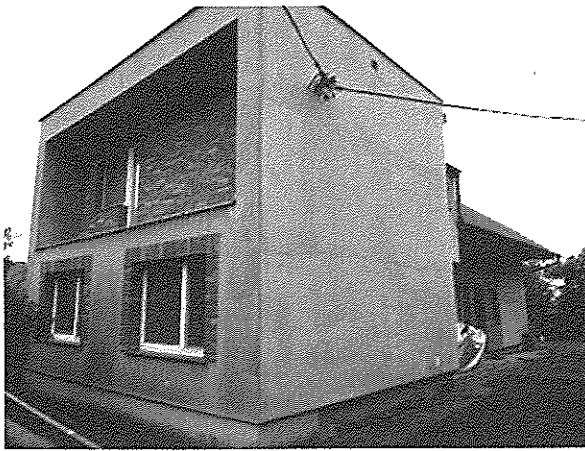
PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
	Vlastník	
Kočtanová	U9. s.r.	

\*\*\* Svojím podpisom ako osoba, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť a teda zároveň ako dotknutá osoba v zmysle zákona \*\*\*

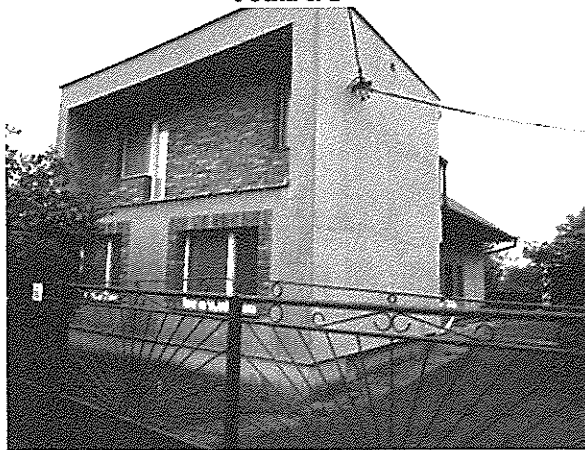
Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej GDPR a v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.“) spracúvané prevádzkovateľom U9, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zapísaná v OR MS Bratislava III, odd. Sa, vložka č. 3070/B v rozsahu **meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo, mailová adresa a to pre účely realizácie dobrovoľnej dražby**. Osobné údaje budú spracúvané po dobu uchovania spisu a v prípade občiansko-právneho alebo trestno-právneho konania až do jeho právoplatného skončenia. Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke [www.u9.sk/informacie](http://www.u9.sk/informacie) v časti Pre dlužníkov.



Fotka č. 1



Fotka č. 2



Fotka č. 3



Fotka č. 4

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a Odhad nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910840.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 89/2024.

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

Podpis znalca



