Ing. Tomáš Nádaský ev.č.915 546
Znalec v odbore **Stavebníctvo**, odvetvia Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností
✉ Titusa Zemana č.43, 917 01 Trnava ☎ 0915 759 761 @ znalecky@pm.me

Zadávateľ: **AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava**

Číslo spisu (dátum objednávky): 22.07.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 212/2025

Vo veci:
Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.81 s príslušenstvom, stojaceho na pozemku p.č.371/23 a pozemkov parc.č.371/2 a 371/23 v katastrálnom území Merašice, obec Merašice, okres Hlohovec za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 36 (8)
Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Znaleckou úlohou je stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s.č.81 s príslušenstvom, stojaceho na pozemku p.č.371/23 a pozemkov parc.č.371/2 a 371/23 v katastrálnom území Merašice, obec Merašice, okres Hlohovec.

2. Účel znaleckého posudku:

Podklad pre právny úkon - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

Tento dátum je rozhodujúci najmä z hľadiska rozsahu, stavu alebo vybavenia nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom. Napriek písomnej výzve zadávateľa, nebola zo strany vlastníka umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu (bola vykonaná len obhliadka nehnuteľností z verejného priestranstva) a v dohodnutom termíne 20.08.2025 o11:00 hod. nebol predmet dražby sprístupnený dražobníkovi ani súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov. Znalcovi bol predložený Znalecký posudok č.46/2024, ktorý vyhotovila Ing. Juraj Talian, PhD.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.08.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 22.07.2025
- Znalecký posudok č.46/2024, ktorý vyhotovila Ing. Juraj Talian, PhD.

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.480 k.ú.Merašice zo dňa 27.08.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú.Merašice zo dňa 27.08.2025, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom území a čase

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, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 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 platnom znení
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- 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
- 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 výrobnej 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
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo MIpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk, google maps, www.nehnuteľnnosti.sk, www.reality.sk, www.slovenskovkocke.sk, www.e-obce.sk
- Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky
- Miera nezamestnanosti podľa www.upsvar.sk
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov

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 neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty. Odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, resp. podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti;

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 2. štvrťrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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^2 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, ak osoba povinná umožniť vykonanie ohodnotenia v zmysle § 12 ods.2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok), v znení neskorších predpisov („ďalej len „ZDD““) odmietne sprístupniť predmet dražby, napriek písomnej výzve, ktorou bola táto osoba riadne vyzvaná v zmysle § 10 ods. 1 ZDD, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa § 12 ods. 3 ZDD: „Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“.

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 diferenciácie. Porovnávaciu metódu nebolo možné použiť z dôvodu nedostatku relevantných podkladov - min. troch aktuálnych kúpnych zmlúv porovnateľných RD v danom mieste a čase. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Metóda polohovej diferenciácie
Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$\mathbf{VŠH_S = TH * k_{PD}} \qquad \mathbf{[€]},$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:
Použitá je metóda polohovej diferenciácie - dôvody identické ako pri RD.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde: M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.480 k.ú.Merašice.
V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
371/2	**1525**	**Orná pôda**	**1**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
371/23	**1386**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**15**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku
1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnutelnosť
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
81	**371/23**	**10**	**rodinný 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
1	**Ondrušek Anton r. Ondrušek, Tepličky 125, Tepličky, PSČ 920 66, SR, Dátum narodenia: 15.11.1984**	1/1

	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva vklad č.V 2071/2018 zo dňa 10.01.2019, -č.z.3/19;	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 52/2024 - EOS KSI Slovensko, s. r. o., Bratislava, IČO: 35724803 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. V 1813/2018, spôsobom priameho predaja nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe, zriadené na rodinný dom súp. č. 81 na parc. č. 371/23 a na pozemky CKN - parc. č. 371/2, 371/23, - č. z. 30/24; P 59/2025 - oznámenie č. 13718103 o pokračovaní vo výkone záložného práva zo dňa 01.07.2025, - č. z. 25/25;	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

R 14/04-žiadosť o vyznačenie kultúrnych pamiatok,-v.z.12/04

Na CKN-parc.č.371/23 - je pomník Varga L.- kultúrna pamiatka, -v.z.12/04

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s. r. o. Bratislava, IČO: 35724803, podľa Záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam č. V 1813/2018 zo dňa 02.10.2018 , zriadené na CKN - parc. č. 371/2, 371/23 a na rodinný dom súp. č. 81 na parc. č. 371/23, - č. z. 44/18; Z 630/2025 - Zmluva o postúpení pohľadávok č. 4072615 zo dňa 24.03.2025, č. z. 24/25;
Vlastník poradové číslo 1	Z 151/2025 - Exekútorský úrad Piešťany, JUDr. Alexandra Cicuttová, súdna exekútorka, Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 406EX 567/24 zo dňa 05.02.2025, v prospech oprávneného Prvá stavebná sporiteľňa, a. s. Bratislava, IČO: 31335004, zriadené na nehnuteľnosti rodinný dom súp. č. 81 na parc. č. 371/23 a na pozemky CKN - parc. č. 371/2, 371/23, - č. z. 1/25;

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.08.2025 za účasti zástupcu objednávateľa ZP. Zameranie nebolo vykonané (nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti).
Z uvedeného dôvodu budem pri ohodnocovaní nehnuteľnosti postupovať podľa § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok), v znení neskorších predpisov. Závery znaleckého posudku sú závislé na presnosti a úplnosti poskytnutých podkladov a informácií, ktoré neboli predmetom osobitného overovania.
Fotodokumentácia exteriéru vyhotovená dňa 20.08.2025.

d) Technická dokumentácia:

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti všetky parametre potrebné pre výpočet technickej a východiskovej hodnoty stavby a príslušenstva aj vek stavby budú prevzaté z predloženého ZP č.46/2024.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Bol zistený nesúlad v geodetických údajoch katastra nehnuteľností (podľa výpisu z listu vlastníctva, kópie katastrálne mapy – prístavba pravdepodobne nie je zaznamenaná na KM.). Na LV č.480 sú zapísané poznámky a evidované ťarchy: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva a Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko s.r.o. - podrobnosti viď na LV v prílohách ZP. Prístup k NHN je zo spevnenej komunikácie vo vlastníctve obce.

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

- Rodinný dom súp.č.81 postavený na parcele č.371/23, k.ú.Merašice
- pozemok parc.č.371/23 - zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 1386m2, k.ú.Merašice, LV č.480
- pozemok parc.č.371/2 - orná pôda, vo výmere 1525m2, k.ú.Merašice, LV č.480
- Ploty- oplotenie uličné
- Studne- studňa kopaná
- Vonkajšie úpravy- vodovodná prípojka, žumpa, kanalizačná prípojka do žumpy, plynová prípojka, elektrická prípojka, betónové spevnené plochy

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):
Predmetom posúdenia je existujúca stavba rodinného domu s príslušenstvom a zastavaný priľahlý pozemok a pozemok za domom- orná pôda, v zastavanom území obce, preto sa neposudzovalo funkčné využívanie pozemkov.
Územný plán: nezistený.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 PRÍSLUŠENSTVO

2.1.1 Oplotenie uličné

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	z kameňa a betónu	30,00m	700	23,24 €/m
2.	**Podmurovka:**			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	30,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			**53,98 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	21,60m^2	435	14,44 €/m
4.	**Plotové vráta:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 30 m
Pohľadová plocha výplne: 2*1+28*0,7 = 21,60 m^2
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie uličné	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(30,00m * 53,98 €/m + 21,60m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks) * 3,975 * 0,95	8 233,83
Technická hodnota	8,33 % z 8 233,83 €	685,88

2.1.2 Studňa kopaná

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 10 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa kopaná	1895	130	20	150	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(81,49 €/m * 5m + 149,21 €/m * 5m) * 3,975 * 0,95	4 355,90
Technická hodnota	13,33 % z 4 355,90 €	580,64

2.1.3 Vodovodná prípojka

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 navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1280/30,1260 = 42,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1990	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10 bm * 42,49 €/bm * 3,975 * 0,95	1 604,53
Technická hodnota	30,00 % z 1 604,53 €	481,36

2.1.4 Kanalizačná prípojka do žumpy

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 €/bm
Počet merných jednotiek: 8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka do žumpy	1990	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	8 bm * 28,38 €/bm * 3,975 * 0,95	857,36
Technická hodnota	30,00 % z 857,36 €	257,21

2.1.5 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 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 10 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1990	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10 m³ OP * 107,88 €/m3 OP * 3,975 * 0,95	4 073,82
Technická hodnota	30,00 % z 4 073,82 €	1 222,15

2.1.6 Plynová prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 425/30,1260 = 14,11 €/bm
Počet merných jednotiek: 38 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1998	27	23	50	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	38 bm * 14,11 €/bm * 3,975 * 0,95	2 024,75
Technická hodnota	46,00 % z 2 024,75 €	931,39

2.1.7 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.d) káblová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 290/30,1260 = 9,63 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm
Počet merných jednotiek: 25 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	1996	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	25 bm * (9,63 €/bm + 0 * 5,78 €/bm) * 3,975 * 0,95	909,13
Technická hodnota	42,00 % z 909,13 €	381,83

2.1.8 Spevnené plochy

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 330/30,1260 = 10,95 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 4,8*1,0 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1990	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	4,8 m^2 ZP * 10,95 €/m2 ZP * 3,975 * 0,95	198,48
Technická hodnota	30,00 % z 198,48 €	59,54

2.2 ZLÚČENÉ STAVBY

2.2.1 Rodinný dom s. č.81, na p. č. 371/23, k. ú. Merašice

2.2.1.1 Rodinný dom s.č.81 na p.č.371/23 k.ú.Merašice - obytná časť

POPIS STAVBY

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľností, vychádzam zo ZP č.46/2024, ktorý vyhotovil Ing. Juraj Talian, PhD.. Znalecký posudok bol teda vypracovaný na základe dodaných podkladov, z toho dôvodu je prípustná čiastočná rozdielnosť, ktorá nemusí presne zohľadňovať aktuálny technický stav nehnuteľnosti. Na vypracovanie znaleckého posudku odzrkadľujúci skutočný technický stav ohodnocovanej nehnuteľnosti je potrebné sprístupniť vnútorné priestory nehnuteľnosti na vykonanie znaleckej obhliadky a predloženie všetkých potrebných aktuálnych podkladov. Podklady dokumentujúce prípadné technické zhodnotenie alebo prípadné technické znehodnotenie predmetnej nehnuteľnosti počas jej ďalšieho užívania oproti tomuto dátumu neboli znalcovi poskytnuté.

Stavebnotechnický popis prevzatý zo znaleckého posudku číslo 46/2024:

Obytná časť rodinného domu je osadená na teréne so sklonom do 5% na parc.č. 371/54, k.ú. Merašice, obec Merašice. Situovaný je v severnej lokalite obce /viď. prílohy/. V danej lokalite je možnosť napojenia na vodovodnú, elektrickú a plynovú prípojku. Vek domu som určil podľa predloženého Potvrdenia o veku, vydaného obcou Merašice, na rok 1895 a v roku 1990 bola uskutočnená jeho prístavba /viď. prílohy/ a rekonštrukcia a to podláh, kuchyne a kúpelne, WC, vodovodnej a kanalizačnej prípojky, v roku 1998 plynovej a elektrickej prípojky.
Rodinný dom je čiastočne podpivničený, ale s výškou pod 1,6 m čo podľa normy STN 73 4055 nevyhovuje a preto som s týmto podlažím vo výpočte nerátal a má jedno nadzemné podlažie. Dom je prestrešený valbovou strechou prekrytou pálenou strešnou krytinou a je napojený na vodovodnú plynovú a elektrickú prípojku, je odkanalizovaný do žumpy. Vykurovanie domu je zabezpečené lokálne cez plynové kachle /gamatky/.
Dispozičné riešenie:
Na 1.n.p. sa nachádza kryté závetrie, zádverie, chodba, komora, kúpeľňa, WC, kuchyňa, sklad a šesť izieb /viď. prílohy/.

Technický popis plánovaného vyhotovenia:
Základy sú kamenné bez vodorovnej izolácie proti zemnej vlhkosti. Rodinný dom má obvodové a nosné múry vymurované z kamenného muriva, kombinovaného nepálenou a pálenou tehlou a priečky sú vymurované z tehál hr. 150 mm. Rodinný dom je z vonkajšej strany omietnutý hladkou vápennou omietkou, vo farebnom odtieni podľa investora a vnútorné omietky sú hladké vápenné. Strop nad 1.n.p. je drevený trámový, prevažne s rovným podhľadom, krov drevený stojatá stolica, strecha valbová prekrytá pálenou strešnou krytinou a nad väčšou prístavbou je strecha z pozinkovaného plechu a nad menšou pristavbou je asfaltových šindľov. Klampiarske konštrukcie žľabov a zvodov sú z pozinkovaného plechu a klampiarske konštrukcie parapetov sa nenachádzajú. Podlahy sú kombinované a to z keramickej dlažby a z PVC. Výplne okenných otvorov sú vyhotovené zväčša z drevených okien von a dnu otváravých kombinovaných s mrežami, z dvora opatrené vonkajšími plastovými roletami. Dvere sú plné a presklenné, osadené do drevených a oceľ. zárubní. Rozvody vody v dome teplej a studenej sú z potrubia PVC. Vykurovanie domu je zabezpečené lokálne cez plynové kachle /gamatky/ a v jednej z izieb je situovaný kozub s otvoreným ohniskom. V kuchyni sa nachádza kuchynská linka s elektrickým sporákom a s elektrickou rúrou, digestor, nerezový dres s pákovou vodov. batériou a keram. obkladom steny za kuch. linkou. V dome sa v kúpeľni nachádza vaňa, rohový sprchový kút, umývadlo, s pákovými a komb. vodov. batériami, práčka a splachovacie WC. Vo WC sa nachádza splachovacie WC, umývadlo s obyčajnou vodov,. batériou a keram. obklad stien. Elektroinštalácia v dome je svetelná a motorická. V dome je rozvod zabezpečovacieho zariadenia /alarm/. Dom je odkanalizovaný do žumpy. Vzhľadom nato, že pri krytých závetriach sa nejedná o prístavbu ani o drobnú stavbu vo výpočte som stanovil pre ňu hodnotu ako pre balkón do 5m^2, vzhľadom k jej ploche do 11,21 m^2.
Rodinný dom bol postavený a v čase obhliadky nebol využívaný ako samostatné bývanie. Výpočet opotrebenia som vzhľadom na vek rodinného domu a jeho rekonštrukciu uskutočnil Kubickou metódou.

Umiestnenie stavby: Stavba RD s.č.81 je situovaná na pozemku p.č.371/23 v k.ú. Merašice, obec Merašice, okres Hlohovec, Trnavský kraj.

Technické riešenie:
1. Nadzemné podlažie
- Základy - kamenné - bez izolácie
- Zvislé nosné konštrukcie - kamenné murivo v hrúbke do 60 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Schodisko - mäkké drevo bez podstupníc

- Strecha - krovy - väznicové valbové, stanové; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné a vápenno-cementové hladké
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plsťou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.do 1,35 m výšky; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené z tvrdého dreva; okná - dvojité rámové (von a dnu otvárané); okenice a vonkajšie rolety - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny gumové, z PVC, lino; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom, podložkou pre krájanie a pod.; - kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - kozub - s otvoreným ohniskom; - vstavané skrine
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - plynové kachle
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja; zdroj teplej vody - malé plynové alebo elektrické ohrievače
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k_{ZP}
1. NP	1895	17,95*6,50+6,63*13,55	206,51	
1. NP	1990	10,27*5,37+2,85*1,71/2+2,01*3,23+0,81*3,23/2	65,39	
Spolu 1. NP			271,9	120/271,9=0,441

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	**Základy**			
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200	100	200,0
4	**Murivo**			
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690	100	690,0
5	**Deliace konštrukcie**			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	**Vnútorné omietky**			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	85	340,0
7	**Stropy**			

	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	100	760,0
8	**Krovy**			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	**Krytiny strechy na krove**			
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670	100	670,0
12	**Klampiarske konštrukcie strechy**			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	100	55,0
14	**Fasádne omietky**			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	135	100	135
	14.2.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/2 do 2/3	30	100	30
	14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3	15	100	15
16	**Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice**			
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185	100	185,0
17	**Dvere**			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	90	477,0
18	**Okná**			
	18.4 dvojité rámové (von a dnu otvárané)	380	80	304,0
20	**Okenice a vonkajšie rolety**			
	20.2 plastové	105	100	105,0
21	**Kovové mreže (na prevládajúcom počte okien v podlaží)**			
	- vyskytujúca sa položka	75	100	75,0
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	100	120,0
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
28	**Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)**			
	- vyskytujúca sa položka	135	100	135,0
30	**Rozvod vody**			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	35	100	35,0
31	**Inštalácia plynu**			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	**5770**		**5581,0**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (8 ks)	80	100	80,0
34	**Zdroj teplej vody**			
	34.5 malé plynové alebo elektrické ohrievače (1 ks)	25	100	25,0
35	**Zdroj vykurovania**			
	35.2.c lokálne - plynové kachle (6 ks)	360	100	360,0
36	**Vybavenie kuchyne alebo práčovne**			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	60,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	100	30,0

	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90	100	90,0
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6.5 bm)	585	100	585,0
37	**Vnútorné vybavenie**			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	100	30,0
	37.5 umývadlo (3 ks)	30	100	30,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
38	**Vodovodné batérie**			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	100	70,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0
	38.4 ostatné (2 ks)	30	100	30,0
39	**Záchod**			
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	50	100	50,0
40	**Vnútorné obklady**			
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55	100	55,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	100	20,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
41	**Balkón**			
	41.2 výmery do 5 m^2 (1 ks)	105	100	105,0
42	**Kozub**			
	42.1 s otvoreným ohniskom (1 ks)	180	100	180,0
44	**Vstavané skrine**			
	44.1 (2 ks)	70	100	70,0
45	**Elektrický rozvádzač**			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	**2255**		**2255,0**

Hodnota RU na m^2 zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

Podlažie	Výpočet RU na m^2 ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m^2 ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m^2]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m^2]
1. NP	(5770 + 2255 * 0,441)/30,1260	(5581 + 2255 * 0,441)/30,1260	224,54	218,27

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	2,55	7,33	85	6,23
Murivo	10,85	31,20	60	18,72
Stropy	11,04	31,74	60	19,04
Schodisko	2,36	6,79	60	4,07
Krov	7,98	22,94	60	13,76
Súčet	**34,78**			**61,82**

Základná životnosť stavby: 120 rokov
Stav prvkov dlhodobej životnosti: 61,82 %
Základná zostatková životnosť: $TT = \frac{V}{2} = \frac{130}{2} \approx 65$ rokov
Zostatková životnosť: T = 61,82 % z 65 rokov ≈ 40 rokov
Predpokladaná životnosť: Z = V + T = 130 + 40 = 170 rokov

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1895	130	40	170	76,47	23,53
1. NP - prístavba	1990	35	40	75	46,67	53,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1895		
Východisková hodnota	224,54 €/m²*206,51 m²*3,975*0,95	175 103,79
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	218,27 €/m²*206,51 m²*3,975*0,95	170 214,23
Technická hodnota	23,53% z 170 214,23	40 051,41
1. NP - prístavba z roku 1990		
Východisková hodnota	224,54 €/m²*65,39 m²*3,975*0,95	55 445,43
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	218,27 €/m²*65,39 m²*3,975*0,95	53 897,19
Technická hodnota	53,33% z 53 897,19	28 743,37

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	230 549,22	224 111,42	68 794,78
Spolu	**230 549,22**	**224 111,42**	**68 794,78**

Dokončenosť stavby: (224 111,42€ / 230 549,22€) * 100 % = 97,21%

2.2.1.2 Rodinný dom s.č.81 na p.č.371/23 k.ú.Merašice - hospodárska časť

POPIS STAVBY

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľností, vychádzam zo ZP č.46/2024, ktorý vyhotovil Ing. Juraj Talian, PhD.. Znalecký posudok bol teda vypracovaný na základe dodaných podkladov, z toho dôvodu je prípustná čiastočná rozdielnosť, ktorá nemusí presne zohľadňovať aktuálny technický stav nehnuteľnosti. Na vypracovanie znaleckého posudku odzrkadľujúci skutočný technický stav ohodnocovanej nehnuteľnosti je potrebné sprístupniť vnútorné priestory nehnuteľnosti na vykonanie znaleckej obhliadky a predloženie všetkých potrebných aktuálnych podkladov. Podklady dokumentujúce prípadné technické zhodnotenie alebo prípadné technické znehodnotenie predmetnej nehnuteľnosti počas jej ďalšieho užívania oproti tomuto dátumu neboli znalcovi poskytnuté.

Stavebnotechnický popis prevzatý zo znaleckého posudku číslo 46/2024:

Hospodárska časť rodinného domu je osadená na teréne so sklonom do 5% na parc.č. 371/54, k.ú. Merašice, obec Merašice. Situovaná je v severnej lokalite obce /viď. prílohy/. V danej lokalite je možnosť napojenia na vodovodnú, elektrickú a plynovú prípojku. Vek domu som určil podľa predloženého Potvrdenia o veku, vydaného obcou Merašice, na rok 1895 /viď. prílohy/.
Hospodárska časť rodinného domu je bez podpivničenia a má jedno nadzemné podlažie, prestrešená je sedlovou strechou prekrytou pálenou strešnou krytinou.
Dispozičné riešenie:
Na 1.n.p. sa nachádza hospodárska časť /maštaľ/ a sklad /viď. prílohy/.

Technický popis plánovaného vyhotovenia:
Základy sú kamenné bez vodorovnej izolácie proti zemnej vlhkosti, obvodové a nosné múry sú vymurované z kamenného muriva, kombinovaného nepálenou a pálenou tehlou a priečky sú vymurované z tehál hr. 150 mm. Hospodárska časť rodinného domu je z vonkajšej strany omietnutá hladkou a zdrsnenou vápennou omietkou, vo farebnom odtieni podľa investora a vnútorné omietky sú hladké vápenné. Strop nad 1.n.p. je drevený trámový, s viditeľnými trámami, krov drevený stojatá stolica, strecha sedlová prekrytá pálenou strešnou krytinou. Klampiarske konštrukcie žľabov a zvodov sú z pozinkovaného plechu a klampiarske konštrukcie parapetov sa nenachádzajú. Podlahy sa v hospodárskej časti nenachádzajú a v sklade sú betónové. Výplne okenných otvorov sú vyhotovené z jednoduchých drevených a oceľ. okien, dvere sú plné, osadené do drevených a oceľ. zárubní, vráta sú plné otváravé z tvrdého dreva.
Hospodárska časť rodinného domu nie je napojená na inžinierske siete.
Hospodárska časť rodinného domu bola postavená ako súčasť rod. domu a v čase obhliadky nebola využívaná. Výpočet opotrebenia som vzhľadom na vek hospodárskej časti rodinného domu uskutočnil Kubickou metódou.

Umiestnenie stavby: Stavba RD s.č.81 je situovaná na pozemku p.č.371/23 v k.ú. Merašice, obec Merašice, okres Hlohovec, Trnavský kraj.

Technické riešenie:
1. Nadzemné podlažie
- Základy - kamenné - bez izolácie
- Zvislé nosné konštrukcie - kamenné murivo v hrúbke do 60 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s viditeľnými trámami drevené
- Strecha - krovy - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit; - vápenné a vápenno-cementové hladké
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - sadrové, striekané (hrubozrnné)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Ostatné vybavenie - vráta garážové - z tvrdého dreva

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k_{ZP}
1. NP	1895	8,00*13,55	108,4	120/108,4=1,107

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	**Základy**			
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200	100	200,0
4	**Murivo**			
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690	100	690,0
5	**Deliace konštrukcie**			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	**Vnútorné omietky**			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	70	437,5
7	**Stropy**			
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	570	100	570,0
8	**Krovy**			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	**Krytiny strechy na krove**			
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535	100	535,0
12	**Klampiarske konštrukcie strechy**			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	100	55,0
14	**Fasádne omietky**			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	55	70	38.5
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	90	80	72
17	**Dvere**			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	80	152,0
18	**Okná**			
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	90	135,0
	Spolu	**3895**		**3620,0**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	**Vráta garážové**			
	32.1 z tvrdého dreva (1 ks)	85	100	85,0
	Spolu	**85**		**85,0**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m²]
1. NP	(3895 + 85 * 1,107)/30,1260	(3620 + 85 * 1,107)/30,1260	132,41	123,29

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	5,40	9,12	70	6,38
Murivo	22,94	38,72	65	25,17
Stropy	15,38	25,96	55	14,28
Schodisko	0,00	0,00	60	0,00
Krov	15,52	26,20	60	15,72
Súčet	**59,24**			**61,55**

Základná životnosť stavby: 120 rokov
Stav prvkov dlhodobej životnosti: 61,55 %
Základná zostatková životnosť: $TT = \frac{V}{2} = \frac{130}{2} \approx 65$ rokov
Zostatková životnosť: T = 61,55 % z 65 rokov ≈ 40 rokov
Predpokladaná životnosť: Z = V + T = 130 + 40 = 170 rokov

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1895	130	40	170	76,47	23,53

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	132,41 €/m²*108,40 m²*3,975*0,95	54 201,44
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	123,29 €/m²*108,40 m²*3,975*0,95	50 468,21
Technická hodnota	23,53% z 50 468,21	11 875,17

Dokončenosť stavby: (50 468,21€ / 54 201,44€) * 100 % = 93,11%

2.2.1.3 Vyhodnotenie - Rodinný dom s. č.81, na p. č. 371/23, k. ú. Merašice

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Rodinný dom s.č.81 na p.č.371/23 k.ú.Merašice - obytná časť	224 111,42	68 794,78
2.	Rodinný dom s.č.81 na p.č.371/23 k.ú.Merašice - hospodárska časť	50 468,21	11 875,17
	Spolu	**274 579,63**	**80 669,95**

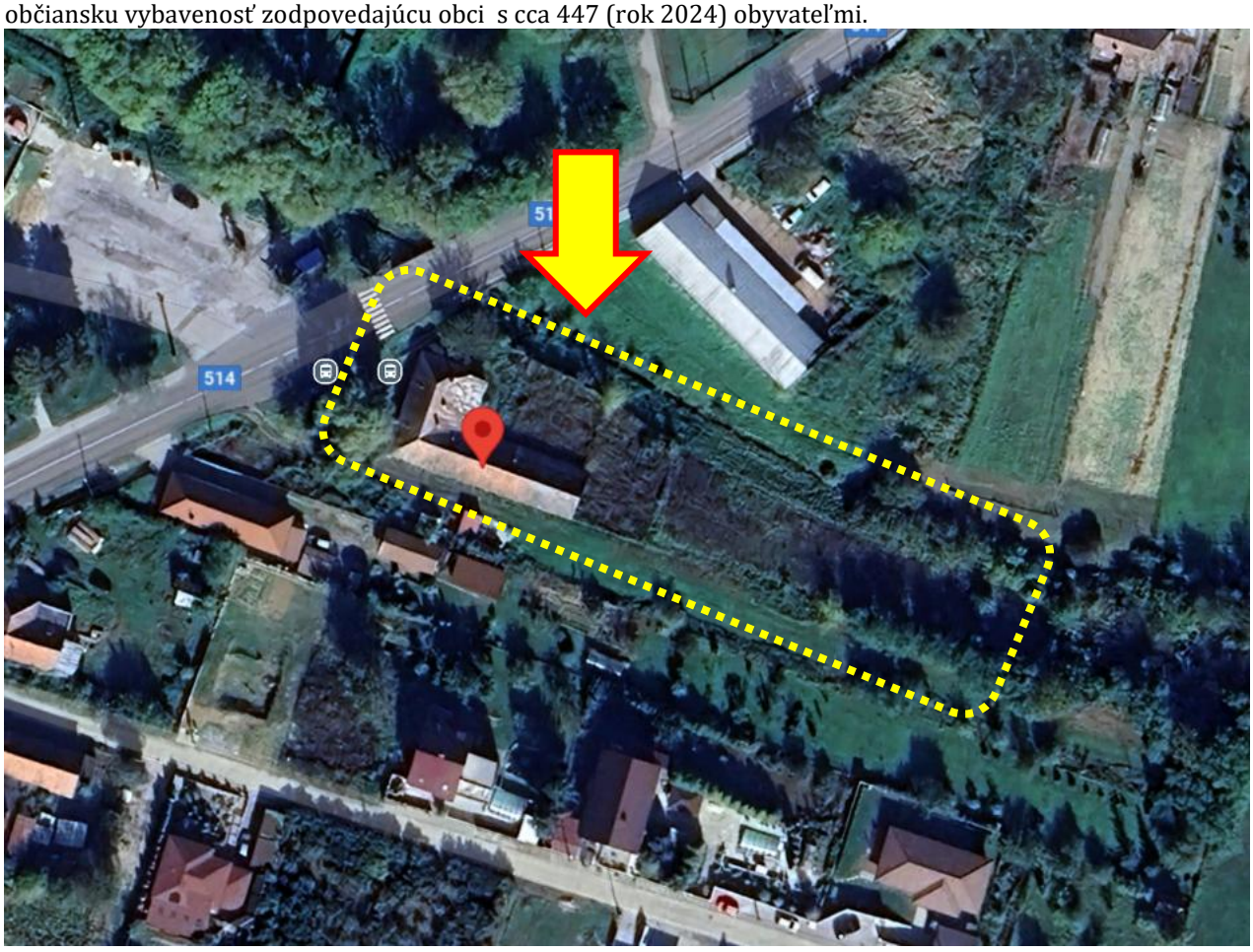
Stavba rodinného je podľa čiastočnej obhliadky dlhodobo neužívaná- neobývaná, s čiastočnou modernizáciou v ostatných rokoch, neudržiavaná a začínajú sa prejavovať určité poruchy na strešnej krytine resp.krove či trhliny na obvodových múrov a pod.

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Oplotenie uličné	8 233,83	685,88
Studňa kopaná	4 355,90	580,64
Vodovodná prípojka	1 604,53	481,36
Kanalizačná prípojka do žumpy	857,36	257,21
Žumpa	4 073,82	1 222,15
Plynová prípojka	2 024,75	931,39
Prípojka NN	909,13	381,83
Spevnené plochy	198,48	59,54
Rodinný dom s. č.81, na p. č. 371/23, k. ú. Merašice	274 579,63	80 669,95
Celkom:	**296 837,43**	**85 269,95**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:
Rodinný dom je situovaný v intraviláne obce Merašice, v zástavbe rodinných domov v jej severovýchodnej časti. Obec Merašice sa nachádza v okrese Hlohovec, v regióne Dolné Považie v Trnavskom kraji. Obec Merašice má občiansku vybavenosť zodpovedajúcu obci s cca 447 (rok 2024) obyvateľmi.



Občianska a technická vybavenosť:

- Predajňa potravinárskeho tovaru
- Pohostinské odbytové stredisko

- Ihrisko pre futbal (okrem školských)
- Knižnica
- Verejný vodovod
- Rozvodná sieť plynu
- Komunálny odpad
- Využívaný komunálny odpad
- Zneškodňovaný komunálny odpad
- Materská škola

Od centra obce je RD vzdialený cca 300m. Prístup k RD je zo spevnenej komunikácie vo vlastníctve obce. Možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete (elektrika, voda, plyn). Dostupnosť obce je autobusovou dopravou a taxi službou. Okresné mesto Hlohovec je vzdialené 15 km, krajské mesto Trnava je vzdialené cca 35 km, a vzdialenosť hl.mesta je cca 82 km.

b) Analýza využitia nehnuteľností:
V čase obhliadky bola stavba rodinného domu s príslušenstvom nevyužívaná, v minulosti využívaná na bývanie v prednej časti, zadná časť využívaná ako hospodárska. Funkčné využitie stavby je vymedzené účelom na ktorý bola využívaná v minulosti t.j. individuálne bývanie. Iné využitie sa v danej lokalite nedá predpokladať.

c)Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:
Na LV č.480 sú zapísané poznámky a evidované ťarchy: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva a Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko s.r.o. - podrobnosti viď na LV v prílohách ZP. Prístup k NHN je zo spevnenej komunikácie vo vlastníctve obce. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalcovi známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb vydanej Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Pre bytové budovy v obci ako je aj obec Merašice sa hodnota pohybuje v rozmedzí 0,2-0,45 (odporúčané hodnoty). Prevládajúca zástavba v okolí domu sú objekty pre bývanie. Dom je postavený v uličnej zástavbe, samostatne stojaci. Terén v okolí je rovinatý, dostupné inžinierske siete (elektrina, voda, plyn). Doprava v okolí nehnuteľnosti je pomocou autobusovej dopravy, dostupná je aj taxi služba. Parkovania pre osobné vozidlá na dvore RD. Vzhľadom k polohe rodinného domu, prístupnosti, dopravného napojenia a dosahu viacerých miest, záujmu o domy rovnakého alebo podobného typu a tak aby reprezentoval realitný trh v lokalite stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie nasledovne: **Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s nehnuteľnosťami**	V.	0,025	13	0,33

	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší				
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,500	30	15,00
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností** nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,025	8	0,20
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,750	7	5,25
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
6	**Typ nehnuteľnosti** priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,250	10	2,50
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,750	9	6,75
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby** malá hustota obyvateľstva	I.	0,750	6	4,50
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,250	5	1,25
10	**Konfigurácia terénu** rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,750	6	4,50
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,250	7	1,75
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti** železnica, alebo autobus	IV.	0,138	7	0,97
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,138	10	1,38
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,138	8	1,10
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,500	9	4,50
16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** bez zmeny	III.	0,250	8	2,00
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia** rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,138	7	0,97
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,025	4	0,10
19	**Názor znalca** problematická nehnuteľnosť .	IV.	0,138	20	2,76
	Spolu			**180**	**57,30**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 57,3/ 180	0,318
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 85 269,95 € * 0,318	**27 115,84 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky podľa LV č.480 - p.č.371/23

POPIS
Pozemky majú rovinatý charakter a sú prístupné z miestnej asfaltovej komunikácie. Na parcele č.371/23 je postavený RD a dvor v celkovej výmere 1386m^2 a na p.č.371/2 je záhrada. Sú situované v obci Merašice v zastavanom území obce. Obec je dostupná autobusovou dopravou, dostupné je aj taxi. Prístup k pozemku je po spevnenej komunikácii s možnosťou napojenia na verejný rozvod plynu, vody a elektriny. Na základe skutočnosti, uvedených v analýze polohy, analýze možností využitia pozemku a prípadných rizík, spojených s ich využitím, s prihliadnutím na všeobecný pohyb realitného trhu s nehnuteľnosťami v danom území, s prihliadnutím na ich veľkostný charakter a tvar pozemku, bola všeobecná hodnota pozemkov stanovená na 80 % z VH pre mesto Hlohovec, vzhľadom k zvýšenému záujmu o kúpu pozemkov, ktorý z neho vyplýva. Podklady pre porovnanie s realizovanými prevodmi nie sú k dispozícii a pozemky neprinášajú výnos, preto bola všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie. Negatívne účinky okolia na pozemok neboli zistené. Pozemky sú neudržiavané, zarastené, záhrada nevyužívaná.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m^2]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m^2]
371/23	zastavaná plocha a nádvorie	1386,00	1/1	1386,00

Obec: Merašice
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 80,00% z 9,96 €/m^2 = 7,97 €/m^2

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,02
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 0,90 * 1,02 * 0,85 * 1,30 * 1,20 * 2,00 * 1,00	2,4345
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 7,97 €/m² * 2,4345	**19,40 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 371/23	1 386,00 m² * 19,40 €/m² * 1/1	26 888,40
Spolu		**26 888,40**

3.2.1.2 Pozemky podľa LV č.480 - p.č.371/2

POPIS

Pozemky majú rovinatý charakter a sú prístupné z miestnej asfaltovej komunikácie. Na parcele č.371/23 je postavený RD a dvor v celkovej výmere 1386m² a na p.č.371/2 je záhrada. Sú situované v obci Merašice v zastavanom území obce. Obec je dostupná autobusovou dopravou, dostupné je aj taxi. Prístup k pozemku je po spevnenej komunikácii s možnosťou napojenia na verejný rozvod plynu, vody a elektriny. Na základe skutočnosti, uvedených v analýze polohy, analýze možností využitia pozemku a prípadných rizík, spojených s ich využitím, s prihliadnutím na všeobecný pohyb realitného trhu s nehnuteľnosťami v danom území, s prihliadnutím na ich veľkostný charakter a tvar pozemku, bola všeobecná hodnota pozemkov stanovená na 80 % z VH pre mesto Hlohovec, vzhľadom k zvýšenému záujmu o kúpu pozemkov, ktorý z neho vyplýva. Podklady pre porovnanie s realizovanými prevodmi nie sú k dispozícii a pozemky neprinášajú výnos, preto bola všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie. Negatívne účinky okolia na pozemok neboli zistené. Pozemky sú neudržiavané, zarastené, záhrada nevyužívaná.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
371/2	orná pôda	1525,00	1/1	1525,00

Obec: Merašice
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 80,00% z 9,96 €/m² = 7,97 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,02
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,3

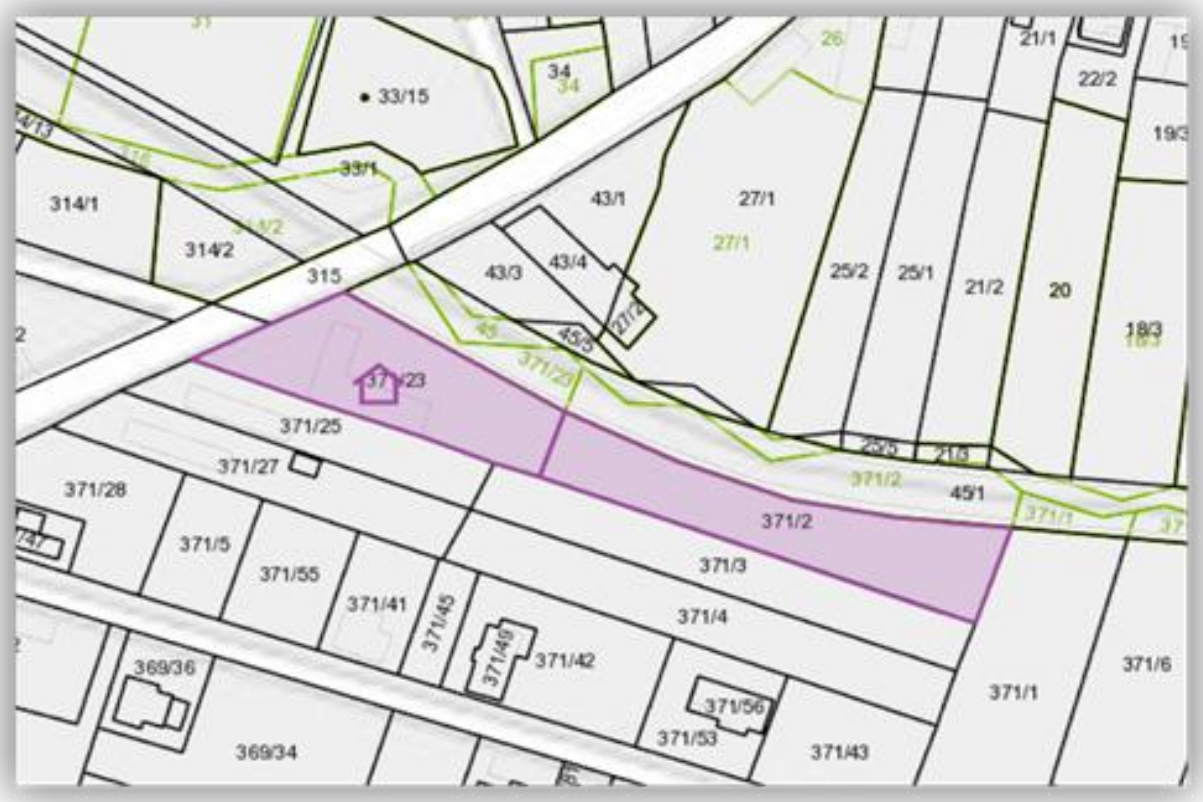
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 0,90 * 1,02 * 0,85 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,00	1,0144
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 7,97 €/m² * 1,0144	**8,08 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 371/2	1 525,00 m² * 8,08 €/m² * 1/1	12 322,00
Spolu		**12 322,00**



III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:
Úlohou znalca bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s.č.81 s príslušenstvom, stojaceho na pozemku p.č.371/23 a pozemkov parc.č.371/2 a 371/23 v katastrálnom území Merašice, obec Merašice, okres Hlohovec za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Odpovede na otázky:
Po zvážení jednotlivých možností stanovenia VŠH, bola použitá metóda polohovej diferenciácie, s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č.3 vyhlášky č 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Túto považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Oplotenie uličné	218,11
Studňa kopaná	184,64
Vodovodná prípojka	153,07
Kanalizačná prípojka do žumpy	81,79
Žumpa	388,64
Plynová prípojka	296,18
Prípojka NN	121,42
Spevnené plochy	18,93
Rodinný dom s. č.81, na p. č. 371/23, k. ú. Merašice	25 653,04
Pozemky	
Pozemky podľa LV č.480 - p.č.371/23 (1 386 m^2)	26 888,40
Pozemky podľa LV č.480 - p.č.371/2 (1 525 m^2)	12 322,00
Všeobecná hodnota celkom	**66 326,24**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**66 300,00**
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatšesťtisíctristo Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má výrazný vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť. Na LV č.480 sú zapísané poznámky a evidované ťarchy: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva a Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko s.r.o..

V Trnave, dňa 27.08.2025 Ing.Tomáš Nádaský

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka vypracovania znaleckého posudku zo dňa 22.07.2025
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.480 k.ú.Merašice zo dňa 27.08.2025, vytvorený cez katastrálny portál
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú.Merašice zo dňa 27.08.2025, vytvorená cez katastrálny portál
4. Potvrdenie o veku rodinného domu vydané obcou Merašice - prevzaté zo ZP č. 46/2024 (Ing. Juraj Talian, PhD.)
5. PD - pôdorysy - prevzaté zo ZP č. 46/2024 (Ing. Juraj Talian, PhD.)
6. Situácia širších vzťahov
7. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetviach 370100 Pozemné stavby, 370900 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915 546.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 212/2025.

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

Ing.Tomáš Nádaský