

Znalec:

Ing. Juraj Gaľa, Keltská 66, 851 10 Bratislava, **Evidenčné číslo:** 915795
znalec v odbore stavebníctvo, **odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností**
Tel.: **0910 461 250** **mail:** juraj.gala@gmail.com

Zadávatel':

AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
IČO 46141341, DIČ 2023250229

Číslo spisu /objednávky:

písomná objednávka zo dňa 12.09.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

167/2025

vo veci:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:
Rodinného domu v meste Bánovce nad Bebravou so súp. č. 26 a rodinného domu so súp. č. 105 postavené na
parcele č. 8/1 a 8/2, vrátane príslušenstva a pozemkov podľa výpisu z LV č. 41 a 42, v meste Bánovce nad
Bebravou, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou, za účelom dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh):

XXC (10)

Počet vyhotovení:

2+1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:
Rodinného domu v meste Bánovce nad Bebravou so súp. č. 26 a rodinného domu so súp. č. 105
postavené na parcele č. 8/1 a 8/2, vrátane príslušenstva a pozemkov podľa výpisu z LV č. 41 a 42,
v meste Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou, za účelom dobrovoľnej
dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacich
predmet znaleckého posudku je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej
dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

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 dobrovoľnej 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 03.10.2025 o 14:30 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. 22/2015,
ktorý vyhotovil znalec Ing. Michal Bolfa.

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

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 03.10.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Potvrdenie o veku stavby vydané mestom Bánovce nad Bebravou so sídlom Námestie Ľ. Štúra
1/1, 957 01, ktoré bolo prílohou znaleckého posudku č. 22/2015, zo dňa 30.08.2015, vyhotovený
znalcom Ing. Michal Bolfa.
- Náčrt zamerania rodinného domu, ktorý je prevzatý z príloh znaleckého posudku č. 22/2015,
zo dňa 30.08.2015, vyhotovený znalcom Ing. Michal Bolfa

b) Podklady získané znalcom:

- Fotodokumentácia z obhliadky dňa 03.10.2025
- Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 8/1 v Meste Bánovce nad Bebravou,
k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou, zo dňa 18.10.2025 vytvorená cez mapový klient ZBGIS
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 41 a 42, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou,
zo dňa 18.10.2025, vytvorený cez katastrálny portál.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov z 26.05.2004, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 z 20.07. 2018 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.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov na náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Zákon č. 50/1979 Zb o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 263/2018 Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-100-827-3.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.skgeodesy.sk, www.reality.sk, <http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>, www.google.sk/maps, www.upsvr.gov.sk
- Vyhláška č.160/2023 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, 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. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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.

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 opotrebovania stavby určená pre rodinný dom súp. č. 26 je opotrebovanie počítané **kubickou metódou** a rodinný dom súp. č. 105 **lineárnou 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.
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb.
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli Vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v zmysle prílohy č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Výsledná všeobecná hodnota je navrhnutá ako všeobecná hodnota vypočítaná metódou polohovej diferenciácie, ktorá vystihuje všeobecnú hodnotu porovnateľných nehnuteľností na súčasnom trhu nehnuteľností v danej lokalite.

Všeobecná hodnota ohodnocovanej nehnuteľnosti je stanovená *metódou polohovej diferenciácie*, ohodnotenie nehnuteľnosti k termínu spracovania posudku, so stavebno-technickým vyhotovením k dátumu obhliadky.

Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá bola v čase obhliadky využívaná výhradne na bývanie, nie je využívaná na komerčné účely, z ktorých by mohol plynúť reálny výnos.

Metóda polohovej diferenciácie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, nakoľko je znaleckým odhadom 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.

Výpočet *východiskovej hodnoty* je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3, praktický výpočet programom **HYPO, verzia 23.00.002**.

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv je stanovený na základe dopravnej vzdialenosti a polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti – **mesto Bánovce nad Bebravou – okres Bánovce nad Bebravou ($k_m = 0,95$)**.

Koef. vyjadrujúci vývoj cien Kcu je určený ako index cien stavebných prác na precenenie rozpočtov a je stanovený podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre **II. kvartál 2025 vo výške 3,975**.

POSTUP STANOVENIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB A. ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

1. 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.

2. Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

3. Technická hodnota (TH)

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

4. Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

5. Stavby

podľa § 43 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

B. ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda
- kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybratou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 41 v meste Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 41

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh práv. vzťahu
7/1	122	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
7/2	129	Záhrada	4		1	1	
7/5	122	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
8/1	77	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
8/2	98	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
10/1	395	Záhrada	4		1	1	
10/2	395	Záhrada	4		1	1	

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- Pozemok prevažne v zastavanom území mesta alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná níзка a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 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

Súpisné číslo	Na pozemku p.č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
26	8/1	10	Dom		1
105	8/2	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**

4 Hodža Erik r. Hodža, K priehrade 789/26, Bánovce nad Bebravou, PSČ 957 01, SR, Dátum narodenia: 24.03.1977

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 1609/07 zo dňa 16.1.2008 -6/08;

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky:

P 43/2025 - Upovedomenie zo dňa 25. 4. 2025 od JUDr. Andrea Prudká, súd. exek., Nám. A. Hlinku 36/9, 017 01 Považská Bystrica o spôsobe vykonania exekúcie 260EX 194/25-19 zriadením exek. zálož. práva na poz. reg. CKN parc. č.: 7/1, 7/2, 7/5, 8/1, 8/2, 10/1, 10/2 a na stavby: dom s. č. 26 na CKN parc.č. 8/1, dom s. č. 105 na CKN parc.č. 8/2 v podiele 1/1 16/25;

P 86/2025 - Oznámenie zo dňa 30. 7. 2025 od Československej obchodnej banky, a. s. Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140 o začatí výkonu zálož. práva V 1756/15 podľa § 151 Obč. zákonníka založených nehnuteľností a to: pozemky reg. C KN parc. č. 7/1, 7/2, 7/5, 8/1, 8/2, 10/1, 10/2 a stavby so súp. č. 26 na C KN parc. č. 8/1 - dom, stavby so súp. č. 105 na C KN parc. č. 8/2 - dom v podiele 1/1 dražbou podľa zákona č. 527/2002 Z. z. - 32/25;

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĽARCHY**Vlastník poradové číslo 4**

Pod V 1756/15 zo dňa 23.11.2015 sa zriaďuje záložné právo na nehnuteľnosti: poz. reg. CKN parc. č. 7/1, 7/2, 7/5, 8/1, 8/2, 10/1, 10/2, stavba s.č. 26 na poz. reg. CKN parc.č. 8/1, stavba s.č. 105 na poz. reg. CKN parc.č. 8/2, podiel 1/1 v prospech Československá obchodná banka, a.s., Michalská 18, 815 63 Bratislava (IČO: 36 854 140) - 59/15;

Vlastník poradové číslo 4

Z 780/2025 - Exekučný príkaz 260EX 194/25-25 zo dňa 23.06.2025 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: poz. reg. C KN parc. č. 10/2, 7/5, 8/1, 8/2, 7/2, 7/1, 10/1, stavba (dom) s. č. 26 na poz. reg. C KN parc. č. 8/1, stavba (dom) s. č. 105 na poz. reg. C KN parc. č. 8/, podiel 1/1, - Súdny exekútor JUDr. Andrea Prudká, súdna exekútorka, Ex. úrad, Nám. A. Hlinku 36/9, 017 01 Považská Bystrica, - 29/25;

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola v zmysle objednávky vykonaná dňa: 03.10.2025 o 14:30 hod. vlastníkom nehnuteľnosti, ktorý je aktuálne zapísaný na LV č. 41, k.ú. Biskupice, nehnuteľnosť nesprístupnil v stanovenom termíne, z tohto titulu nebol umožnený prístup do objektu, na vykonanie obhliadky a zamerania rodinného domu a príslušenstva, ktorý je predmetom ohodnotenia. Taktiež nebolo umožnené realizovať kompletnú fotodokumentáciu rodinného

domu a príslušenstva, ktoré je predmetom ohodnotenia. Z uvedeného dôvodu bola vykonaná len čiastočná fotodokumentácia z verejného priestranstva. Z vyššie uvedených dôvodov **znalec postupuje pri vypracovaní znaleckého posudku v zmysle §12 odst. 3 zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách – (3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenie predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.**

Z tohto dôvodu postupuje znalec pri vypracovaní z dostupných podkladov – a to zo zadávateľom poskytnutého znaleckého posudku č. 22/2015, zo dňa 30.08.2015, vyhotovený znalcom Ing. Michal Bolfa (kópia, kompletná). Predmetný znalecký posudok bol poskytnutý zadávateľom znaleckého posudku. Fotodokumentácia nehnuteľnosti (bola zrealizovaná len z dostupnej vonkajšej prístupnej strany, z dôvodu neumožnenia prístupu, vykonania miestnej obhliadky a realizovania úplnej fotodokumentácie). Znalec neobdržal od zadávateľa kúpnu zmluvu na základe ktorej vlastník nehnuteľnosti nadobudol jej vlastníctvo. Kúpna zmluva nebola ani súčasťou príloh znaleckého posudku č. 22/2015, ktorý vypracoval znalec Ing. Michal Bolfa o ktorého informácie sa znalec v tomto znaleckom posudku opiera.

Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

Prístup k rodinnému domu je z obecnej komunikácie, z pozemku parc. reg. „C“ č. 271/1, ktorý je vo vlastníctve subjektu Mesto Bánovce nad Bebravou, nám. Ľ.Štúra 1, Bánovce nad Bebravou, PSČ 957 01, SR.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia bola znalcom prevzatá z predloženého znaleckého posudku č. 22/2015 vyhotovený znalcom Ing. Michal Bolfa. Skutkový stav nebolo možné zistiť vzhľadom na skutočnosť, že rodinný dom s príslušenstvom nebol na obhliadku a zameranie sprístupnený. Výmery, čestné prehlásenie, ako aj technické vybavenie a jednotlivé konštrukcie sú kompletne prevzaté z predloženého znaleckého posudku. Predložený znalecký posudok bol vykonaný v r. 2015. Neumožnením vykonať miestnu obhliadku, tieto nemusia byť totožné s aktuálnym stavom. Znalec posúdil len čiastočne tie konštrukcie, ktoré boli vizuálne identifikovateľné z obhliadky a spracovanej nekompletnej fotodokumentácie z vonkajšej strany domu.

Stavebné povolenie: nebolo predložené

Konkrétne potvrdenie o veku stavby nebolo v posudku zdôvodnené a preukázané, znalcom bolo predložené len čestné prehlásenie o rokoch prerábok, ktoré je súčasťou príloh znaleckého posudku č. 22/2015 vyhotovený znalcom Ing. Michal Bolfa, znalec ho prikladá k prílohám tohto znaleckého posudku. Znalec počítal s rokom začiatku užívania rodinného domu súp. č. 26 k roku 1920 a dou súp. č. 105 k roku 1970, tak ako bolo počítané v znaleckom posudku č. 22/2015.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so znaleckým posudkom č. 22/2015, zo dňa 30.08.2015, vyhotovený znalcom Ing. Michal Bolfa (kópia, kompletná), ktorý bol vyhotovený pre účel uzatvorenia záložnej zmluvy. Na základe dostupných informácií z katastrálnej mapy a ortofotomapy z portálu www.zbgis.sk, je zrejmé že zakres rodinného domu s príslušenstvom, resp. jeho zakreslenie v aktuálnej kópii z katastrálnej mapy, s najväčšou pravdepodobnosťou je v súlade so skutočnosťou.

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

Pozemky

- Pozemok reg. „C“ p.č. 7/1 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 122 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 41, v Meste Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou
- Pozemok reg. „C“ p.č. 7/2 ako Záhrada o výmere 129 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 41, v Meste Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou
- Pozemok reg. „C“ p.č. 7/5 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 122 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 41, v Meste Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou
- Pozemok reg. „C“ p.č. 8/1 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 41, v Meste Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou
- Pozemok reg. „C“ p.č. 8/2 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 98 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 41, v Meste Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou
- Pozemok reg. „C“ p.č. 10/1 ako Záhrada o výmere 395 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 41, v Meste Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou
- Pozemok reg. „C“ p.č. 10/2 ako Záhrada o výmere 395 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 41, v Meste Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou
- Pozemok reg. „C“ p.č. 7/3 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 72 m² v spoluvlastníckom podiele 8/12, zapísaný na LV. č. 42, v Meste Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou

Stavby

- Rodinný dom, so súp. č. 26, postavený na pozemku reg „C“ p.č. 8/1, vrátane príslušenstva a spoluvlastnícky podiel k pozemkom zapísaných na LV č. 41, v meste Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou, v spoluvlastníckom podiele 1/1.
- Rodinný dom, so súp. č. 105, postavený na pozemku reg „C“ p.č. 8/2, vrátane príslušenstva a spoluvlastnícky podiel k pozemkom zapísaných na LV č. 41, v meste Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou, v spoluvlastníckom podiele 1/1.
- Garáž postavená na pozemku reg. "C" parc. č. 7/5, zapísaných na LV č. 41, v meste Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou, v spoluvlastníckom podiele 1/1

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

- Také nie sú

h) Informácia územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Podrobné a aktuálne informácie o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania predmetných pozemkov k rozhodnému dátumu sa uvádzajú v územnom pláne verejne prístupnom na oficiálnej webovej stránke mesta Bánovce nad Bebravou, a uvedené pozemky spadajú pod oblasť „plochy obytné“:
<https://www.banovce.sk/uzemny-plan-mesta.html>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp. č. 26, na parc. č. 8/1, v meste Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou

POPIS STAVBY

Stavebnotechnický popis rodinného domu so súp. číslom 26, stojaci na parcele č. 8/1, vrátane príslušenstva, v meste Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou.

POPIS STAVBY:

Technická dokumentácia bola znalcom prevzatá z predloženého znaleckého posudku č. 22/2015, ktorý vypracoval znalec Ing. Michal Bolfa. Skutkový stav nebolo možné zistiť vzhľadom na skutočnosť, že rodinný dom s príslušenstvom nebol na obhliadku a zameranie sprístupnený. Výmery, čestné prehlásenie, ako aj technické vybavenie a jednotlivé konštrukcie sú kompletne prevzaté z predloženého znaleckého posudku č. 22/2015. Predložený znalecký posudok bol vykonaný v r. 2015. Neumožnením vykonať miestnu obhliadku, tieto nemusia byť totožné s aktuálnym stavom. Znalec posúdil len čiastočne tie konštrukcie, ktoré mohli byť vizuálne identifikovateľné z vonkajšej uličnej časti. Popis stavby a príslušenstva je detailne uvedený v poskytnutom znaleckom posudku č. 22/2015, ktorý kompletný tvorí prílohu tohto znaleckého posudku.

Stavebno-technický popis stavby rodinného domu súp. č. 26 s príslušenstvom, parc. č. 8/1, mesto Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, tak ako je uvedené v znaleckom posudku č. 22/2015, zo dňa 30.08.2015, vyhotovený znalcom Ing. Michal Bolfa (kópia, kompletná).

Rodinný dom súpisné číslo 26 sa nachádza v meste Bánovce nad Bebravou, v jeho okrajovej časti – Biskupice, ako dom v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov. Jedná sa o jednopodlažný rodinný dom s čiastočným podpivničením a povalovým priestorom. Objekt je situovaný v blízkosti hlavnej komunikácie, smer Bánovce nad Bebravou – Veľké Chlievany, prístupný po štátnej ceste III. triedy. Rodinný dom je napojený na miestne rozvody elektriny, vody a odkanalizovaný do miestnej žumpy. Dispozičné riešenie domu je v súlade so štandardom rodinných domov v danej lokalite.

Z hlavného vstupu sa vstupuje priamo do chodby, z ktorej je prístup do špajze, komory a kuchyne. Z kuchyne je prístupná obývací miestnosť. Z bočného dvora je vstup do spoločného dvora s rodinným domom súp. č. 105. Rodinný dom bol kolaudovaný v roku 1970 a vytvorením prístavby, ktorá vytvorila novú samostatnú bytovú jednotku so súp. č. 105.

Súčasťou rodinných domov súp. č. 26 a súp. č. 105 je aj hospodárska časť a garáž.

1. Nadzemné podlažie

Murivo 1. nadzemného podlažia rodinného domu je predpokladané z miešaných materiálov (škvárobetónové tvárnice, tehly plnej pálenej hrúbky do 50 cm). Deliace konštrukcie sú predpokladané murované z pálenej tehly hr. 30 cm a 15 cm. Stropná konštrukcia rodinného domu je vyhotovená ako drevená trámová konštrukcia s hlineným záklopom a doskami drevenými záklopmi s rovnými omietnutým podhl'adom (palachový strop). Krov je vyhotovený ako klasická drevená väznicová tesárska konštrukcia. Strecha je pultová s plechovou krytinou.

Ďalej do dvora prechádza do sedlovej strechy s pôvodnou strešnou krytinou – škridla. Klampiarske konštrukcie – strešné žľaby, zvody a vonkajšie okenné parapety sú z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky sú vyhotovené ako brizolit na troch stranách bez konečných náterov, v jednej strane sú klasické, vápenné hladké. Soklová časť domu je betónová, upravená cementovým náterom s poškodenou povrchovou úpravou. Keramický obklad sa nevyskytuje.

Hlavné vchodové dvere do domu sú drevené s čiastočným presklením. Interiérové dvere sú prevažne drevené, hladké plné, resp. s čiastočným presklením v ocel'ových zárubniach. Okná sú pôvodné drevené, dvojité, hranaté.

Podlahy obytných miestností sú prevažne drevené, v ostatných miestnostiach betónové. Schodisko do pivnice je betónové, resp. s omietnutým povrchom. Elektroinštalácia je svetelná a motorická, istená v poistkových skrinkách. Rozvod studenej vody je z pozinkovaných rúr, kanalizácia z kameniny. Dom nie je chránený bleskozvodom.

Vnútorňý vodovod je studený, teplá voda je pripravovaná v kuchyni v elektrickom boilery. Ústredné kúrenie sa v dome nenachádza, vykurovanie je lokálne, resp. pomocou kachlí na tuhé palivo. V kuchyni je osadená kuchynská linka na báze dreva. Výška kuchynskej časti cca 2,0 m. Kuchyňa je vybavená plynovým sporákom s rúrou na propán bután. Ostatné položky sa v podlaží nevyskytujú.

Stavba – rodinný dom súp. č. 26 má jeden byt spoločne s 3 izbami s jedným vstupom na 1.NP. Rodinný dom je prístupný zo štátnej cesty cez spoločný dvor.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. NP	1920	7,90*9,10	71,89	120/71,89=1,669

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
2	Základy	
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200
3	Podmurovka	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290

5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
	Spolu	5835

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

35	Zdroj vykurovania	
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	110
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	350

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5835 + 350 * 1,669)/30,1260$	213,08

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	3,23	6,17	50	3,09
Murivo	27,57	52,62	50	26,31
Stropy	12,29	23,46	30	7,04
Schodisko	0,00	0,00	0	0,00
Krov	9,30	17,75	30	5,33
Súčet	52,39			41,77

Základná životnosť stavby: 100 rokov
 Stav prvkov dlhodobej životnosti: 41,77 %
 Základná zostatková životnosť: **Chyba!**
 Zostatková životnosť: $T = 41,77 \% \text{ z } 53 \text{ rokov} \approx 22 \text{ rokov}$
 Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 105 + 22 = 127 \text{ rokov}$

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1920	105	22	127	82,68	17,32

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$213,08 \text{ €/m}^2 * 71,89 \text{ m}^2 * 3,975 * 1,05$	63 934,84
Technická hodnota	$17,32\% \text{ z } 63 934,84$	11 073,51

2.1.2 Rodinný dom súp. č. 105 na parc. č. 8/2, v meste Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou

POPIS STAVBY

Stavebno-technický popis stavby rodinného domu súp. č. 105 s príslušenstvom, parc. č. 8/2, mesto Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, tak ako je uvedené v znaleckom posudku č. 22/2015, zo dňa 30.08.2015, vyhotovený znalcom Ing. Michal Bolfa (kópia, kompletná).

Rodinný dom súpisné číslo 105 sa nachádza v meste Bánovce nad Bebravou, v jeho okrajovej časti – Biskupice ako dom v uličnej zástavbe samostatne stojacich rodinných domov. Jedná sa o jednopodlažný rodinný dom s čiastočným podpivničením bez podkrovia. Objekt je situovaný v blízkosti hlavnej komunikácie, smer Bánovce nad Bebravou – Veľké Chlievany, prístupný je zo štátnej cesty III. triedy. Rodinný dom je napojený na inžinierske siete – elektrinu, vodu, plyn a odkanalizovaný do miestnej žumpy. V miestnosti kuchyne osadený prívod vody z verejného vodovodu. Dispozičné riešenie domu je v súlade so štandardom rodinných domov v danej lokalite.

Z hlavného vstupu (hlavným vstupom) je chodba, z ktorej je prístup do kuchyne, obývačky z ktorej je prístup na dvor, z kuchyne je prístupná ďalšia miestnosť – špajza. Z chodby (časti) je taktiež vstup do kúpeľne a prístupové schodisko do povalového priestoru a pivnice. Rodinný dom má vstup zo spoločného dvora.

Súčasťou rodinných domov súp. č. 26 a súp. č. 105 je aj hospodárska časť a garáž.

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné podlažie

Rodinný dom je osadený na monolitických betónových základoch bez vodorovnej a zvislej izolácie proti zemnej vlhkosti. Rodinný dom je čiastočne podpivničený. Podzemné podlažie je osadené v primeranej hĺbke terénu. Závisí nosnými konštrukciami tvorí liaty betón. Podmurovka je v priemernej výške 50–100 cm, povrch betónu nie je upravený. Deliace konštrukcie sa nevyskytujú („jedna miestnosť“). Stropná konštrukcia nad 1. PP je železobetónový strop s rovným podhl'adom. Podzemné podlažie je vybavené rozvodom studenej vody, kanalizácie, plynu, hliníkovými vodičmi vedenými vo vodorovnej stúpačke z pozinkovaných rúr. Ostatné prvky sa v podlaží nevyskytujú.

1. Nadzemné podlažie:

Murivo 1. nadzemného podlažia rodinného domu je predpokladané z plnej pálenej tehly hrúbky do 50 cm. Deliace konštrukcie sú predpokladané murované z pálenej tehly hr. 30 cm a 15 cm. Stropná konštrukcia rodinného domu je vyhotovená ako monolitická betónová konštrukcia. Krov je vyhotovený ako klasická drevená väznicová tesárska konštrukcia. Strecha je sedlová s pôvodnou strešnou krytinou – jednoplášťová. Povalový priestor je využívaný ako povalový priestor prístupný po schodisku z miestnosti chodba. Klampiarske konštrukcie – strešné žľaby, zvody a vonkajšie okenné parapety sú z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky sú vyhotovené nové po troch stranách bez konečných obkladov. Soklová časť domu je betónová, hladká, vápenocementová, v súčasnej dobe s poškodenou povrchovou úpravou cementovým náterom s námal'bou.

Keramický obklad je vyhotovený v kúpeľni do výšky nad 1,3 m a v kuchyni nad drezom. Hlavné vchodové dvere do domu sú drevené s čiastočným zasklením. Interiérové dvere sú prevažne drevené, hladké plné, resp. s čiastočným zasklením osadené do ocelových zárubní. Okná sú pôvodné drevené, dvojité, hranaté. Druh a podlaha jednotlivých miestností je prispôbená ich funkcii. Podlahy sú predpokladané na betónovom podklade s vodorovnou hydroizoláciou proti zemnej vlhkosti, v obytných izbách s nášľapnou vrstvou PVC, v ostatných miestnostiach z keramickej dlažby a PVC.

Vykurovanie rodinného domu je ústredné z plynového kotla situovaného na chodbe. Rozvod je robený pomocou ocelových potrubí na ktoré sú napájané rebrové ocelové telesá.

Elektroinštalácia je svetelná a motorická, istené elektrických obvodov je pomocou poistiek. Dom nie je vybavený bleskozvodom. Vnútorň vodovod studenej a teplej vody je predpokladaný z pozinkových rúr. Potrubia sú vedené v podlahe, resp. pod omietkou a sú tepelne izolované. Zdrojom TUV je zásobníkový ohrievač umiestnený v miestnosti kúpeľňa napojený na rozvod z plynovej varnej ako aj doplnkový ohrev pomocou elektriny. V kuchyni je vnútorň rozvod zemného plynu ku kotlu na zemný plyn. Vnútorň rozvod kanalizácie je predpokladaný z PVC rúr. V kuchyni je osadená kuchynská linka na báze dreva a elektrický digestor. Plynový sporák je vybavený plynovým sporákom s rúrou na propán bután, nerezovým umývadlom s nerezovou výpust'ou a nerezovou batériou.

Všetky ostatné konštrukcie a zariadenia, ako aj príslušenstvo rodinného domu, boli prevzaté zo znaleckého posudku č. 22/2015, ktorý bol vypracovaný dňa 30.08.2015 znalcom Ing. Michal Bolfa, z dôvodu neumožnenia riadnej ohliadky predmetnej nehnuteľnosti. Z vyššie uvedených dôvodov **znalec postupuje pri vypracovaní znaleckého posudku v zmysle §12 odst. 3 zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách – (3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenie predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.**

c) Vek stavby:

Na základe predloženého znaleckého posudku č. 22/2015 znalec Ing. Michal Bolfa určil vek stavby rodinného domu súp. č. 26 k roku **1920**, životnosť stavby budem uvažovať v súlade s metodikou USI na **120 rokov**. Vek stavby rodinného domu súp. č. 105 znalec určil k roku **1970**. Životnosť stavby budem uvažovať v súlade s metodikou USI na **100 rokov**.

d) Technický stav:

Technický stav domu súp. č. 26 počas vzdialeného skúmania vonkajších viditeľných znakov je dobrý. Znalec nemal možnosť počas ohliadky posúdiť stav domu súp. č. 105. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne

ovplyvňovať, alebo obmedzovať užívanie predmetného domu tvoriaceho predmet znaleckého posudku neboli zistené, nakoľko znalcovi nebola v termíne obhliadky sprístupnená nehnuteľnosť.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1970	1,2*(3,3*3,8)	15,05	120/15,05=7,973
1. NP	1970	1,2*(12,1*7,75)	112,54	120/112,54=1,066

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.6 cementový poter	180
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
	Spolu	3265

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (8 ks)	80
	Spolu	80

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie	425
3	Podmurovka	
	3.5.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	200

4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.6 cementový poter	180
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.4 podlahoviny textilné vpichované (napr. Jekor, Riga)	105
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.3 xylolit, palubovky, dosky	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6720

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (5 ks)	50
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155

	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
37	Vnútorné vybavenie	
	37.2 vaňa ocel'ová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	765

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3265 + 80 * 7,973) / 30,1260$	129,55
1. NP	$(6720 + 765 * 1,066) / 30,1260$	250,13

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1970	55	45	100	55,00	45,00
1. NP	1970	55	45	100	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1970		
Východisková hodnota	$129,55 \text{ €/m}^2 * 15,05 \text{ m}^2 * 3,975 * 1,00$	7 750,17
Technická hodnota	$45,00\% \text{ z } 7 750,17$	3 487,58
1. NP z roku 1970		
Východisková hodnota	$250,13 \text{ €/m}^2 * 112,54 \text{ m}^2 * 3,975 * 1,00$	111 894,78
Technická hodnota	$45,00\% \text{ z } 111 894,78$	50 352,65

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	7 750,17	3 487,58

1. nadzemné podlažie	111 894,78	50 352,65
Spolu	119 644,95	53 840,23

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž na parc. č. 7/5

POPIS STAVBY

Opis podľa znaleckého posudku č. 22/2015:

Betónové základové pásy bez podmurovky, zvislé nosné murivo je v hrúbke steny do 300 mm. Fasádne omietky sú brizolitové nad 2/3 plochy na všetkých štyroch stenách. Strecha je riešená ako plochá s natavovanými pásov. Klampiarske konštrukcie sa vyskytujú ako žľaby a zvody, oplechovanie atík a ako parapety z pozinkovaného plechu. Stropy je riešený ako monolitický strop. Podlaha v garáži je z betónového poteru. Deliace konštrukcie (priečky) sa nevyskytujú, vnútorné omietky sú vápenno-cementové hladké. Okná sú drevené. Vrata do garáže sú drevené. Ostatné položky sa na oceňovanom podlaží nevyskytujú. Garáž bola podľa vyjadrenia postavená v roku 1980.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1980	3,6*5,75	20,7	18/20,7=0,870

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocel'ových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
13	Okná	

	13.6 jednoduché drevené alebo ocelové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4185

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
	Spolu	145

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4185 + 145 * 0,870) / 30,1260$	143,10

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	45	35	80	56,25	43,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$143,10 \text{ €/m}^2 * 20,70 \text{ m}^2 * 3,975 * 1,00$	11 774,63
Technická hodnota	$43,75\% \text{ z } 11 774,63$	5 151,40

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Hospodárska budova****POPIS STAVBY****Opis podľa znaleckého posudku č. 22/2015:**

Betónové základové pásy bez podmurovky, zvislé nosné murivo je v hrúbke steny do 300 mm z kvádre. Fasádne omietky sa nevyskytujú. Strecha je riešená ako sedlová s dreveným krovom. Strešná krytina je z jednodrážkovej pálenej škridly. Klampiarske konštrukcie sa vyskytujú ako strešné žľaby z pozinkovaného plechu. Stropy je riešený ako trámčekový strop bez podhl'adu. Podlaha je z betónového poteru. Deliace konštrukcie (priečky) sú z plnej pálenej tehly, vnútorné omietky sa nevyskytujú. Okno je jednoduché drevené. Dvere sa nevyskytujú. Ostatné položky sa na oceňovanom podlaží nevyskytujú. Stavba bola podľa vyjadrenia vlastníka postavená v roku 1980.

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 ²]	k _{ZP}
1. NP	1980	4,0*6,0	24	18/24=0,750

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
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhl'adu	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3415

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3415 + 0 * 0,750)/30,1260$	113,36

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	45	55	100	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$113,36 \text{ €/m}^2 \cdot 24,00 \text{ m}^2 \cdot 3,975 \cdot 1,00$	10 814,54
Technická hodnota	$55,00\% \text{ z } 10\,814,54$	5 948,00

2.3.2 NN prípojka**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.c) káblková prípojka vzdušná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $270/30,1260 = 8,96 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,38 €/bm
Počet merných jednotiek: 25 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
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 [%]
NN prípojka	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25 \text{ bm} \cdot (8,96 \text{ €/bm} + 0 \cdot 5,38 \text{ €/bm}) \cdot 3,975 \cdot 1,00$	890,40
Technická hodnota	$8,33\% \text{ z } 890,40 \text{ €}$	74,17

2.3.3 Kanalizačná prípojka**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: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
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 [%]
Kanalizačná prípojka	1970	55	25	80	68,75	31,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,975 * 1,00$	1 692,16
Technická hodnota	$31,25 \% \text{ z } 1\,692,16 \text{ €}$	528,80

2.3.4 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: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,0 * 1,50 * 2,50 = 7,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
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 [%]
Žumpa	1970	55	45	100	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,975 * 1,00$	3 216,17
Technická hodnota	$45,00 \% \text{ z } 3\,216,17 \text{ €}$	1 447,28

2.3.5 Plynová prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 20 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
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 [%]
Plynová prípojka	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,975 * 1,00$	1 121,75
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 1\,121,75 \text{ €}$	93,44

2.3.6 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.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtávacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
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	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	15 bm * 41,49 €/bm * 3,975 * 1,00	2 473,84
Technická hodnota	8,33 % z 2 473,84 €	206,07

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp. č. 26, na parc. č. 8/1, v meste Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou	63 934,84	11 073,51
Rodinný dom súp. č. 105 na parc. č. 8/2, v meste Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou	119 644,95	53 840,23
Celkom za Rodinné domy	183 579,79	64 913,74
Garáž na parc. č. 7/5	11 774,63	5 151,40
Hospodárska budova	10 814,54	5 948,00
NN prípojka	890,40	74,17
Kanalizačná prípojka	1 692,16	528,80
Žumpa	3 216,17	1 447,28
Plynová prípojka	1 121,75	93,44
Vodovodná prípojka	2 473,84	206,07
Celkom za Vonkajšie úpravy	9 394,32	2 349,76
Celkom:	215 563,28	78 362,90

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výšky priemerného koeficientu polohovej diferenciácie:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty posudzovanej nehnuteľnosti je použitá metóda polohovej diferenciácie (v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, ŽU v Žiline, publikovanej v roku 2001, ISBN 80-710-827-3). Pri stanovení výšky priemerného koeficienta polohovej diferenciácie boli zohľadnené nasledovné aspekty:

- poloha bytového domu (bežné sídlisko v okrajovej štvrti mesta), pozemok v rovine,
- dobrý systém napojenia na infraštruktúru mesta (komunikácie, verejná kanalizácia, vodovod, plyn, elektrická prípojka, telefón), možnosť parkovania v blízkosti domu,
- dostupnosť diaľkových dopravných sietí,
- dostupnosť do centra mesta,
- veľkosť sídelného útvaru.

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v meste Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou, v zastavanom území v zástavbe rodinných domov.

Vzhľadom na to, že pri použitej metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb dochádza k veľmi značným rozdielom medzi tak vypočítanou všeobecnou hodnotou stavby a všeobecnou hodnotou stavby bežne a bezproblémovo dosiahnuteľnou na reálnom trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste čase, porovnaním s podobnými predávanými nehnuteľnosťami v tejto lokalite uverejnenými na www stránkach a zo zohľadnením uvedených skutočností, je vo výpočte použitý priemerný koeficient uvedený nižšie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,400	8	3,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,800	10	8,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	9	10,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,220	7	1,54
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,220	7	1,54
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,220	10	2,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	8	1,76
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,20

17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,16
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,220	20	4,40
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	86,28

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 86,28 / 180$	0,479
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 78\,362,90 \text{ €} * 0,479$	37 535,83 €

3.2 POZEMKY

Všeobecná hodnota pozemkov sa v zmysle bodu E) prílohy vyhlášky stanovuje podobne ako pri stavbách. Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 213/2017 Z. z.), príloha č. 3, delia na skupiny. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny uvedenej pod bodom E.3.1.1. Patria sem pozemky na zastavanom území obce, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí (vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností), pozemky v zriadených záhradkárskych osadách (zákon č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vysporiadanie vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov) a pozemky mimo zastavaného územia mesta určené na stavbu (§43h zákona č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení neskorších predpisov), pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$VŠHMJ = VHMJ * k_{PD}$ (€/m²), kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláške č. 213/2017 Z. z. (ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.).

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

kde:

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00);

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00);

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20);

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

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

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

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

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**3.2.1.1 LV č. 41****POPIS****Podľa LV č. 41**

V zmysle zadováženého listu vlastníctva sa jedná o pozemky evidované v meste Bánovce nad Bebravou, k.ú.

Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou, ako:

- Pozemok reg. „C“ p.č. 7/1 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 122 m² spôsob využívania pozemku 18 - Pozemok, na ktorom je dvor v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 41, v Meste Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou

- Pozemok reg. „C“ p.č. 7/2 ako Záhrada o výmere 129 m² spôsob využívania pozemku 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území mesta alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 41, v Meste Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou
- Pozemok reg. „C“ p.č. 7/5 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 122 m² spôsob využívania pozemku 18 - Pozemok, na ktorom je dvor v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 41, v Meste Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou
- Pozemok reg. „C“ p.č. 8/1 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m² spôsob využívania pozemku 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom, v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 41, v Meste Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou
- Pozemok reg. „C“ p.č. 8/2 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 98 m² spôsob využívania pozemku 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom, v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 41, v Meste Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou
- Pozemok reg. „C“ p.č. 10/1 ako Záhrada o výmere 395 m² spôsob využívania pozemku 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území mesta alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 41, v Meste Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou
- Pozemok reg. „C“ p.č. 10/2 ako Záhrada o výmere 395 m² spôsob využívania pozemku 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území mesta alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 41, v Meste Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou

Podľa LV č. 42

V zmysle zadováženého listu vlastníctva sa jedná o pozemky evidované v meste Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou, ako:

- Pozemok reg. „C“ p.č. 7/3 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 72 m² spôsob využívania pozemku 19 - Pozemok na ktorom je spoločný dvor, v spoluvlastníckom podiele 8/12, zapísaný na LV. č. 42, v Meste Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou

Predmetom ohodnotenia sú pozemky na parcelách č. 7/1, 7/2, 7/5, 8/1, 8/2, 10/1, 10/2, 7/3 v meste Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou, zapísaný na LV č. 41 a 42. Pozemky sú rovinaté a sú napojené na prípojky IS – elektrinu, vodu, kanalizáciu do žumpy a plyn. Prístup k rodinnému domu je z obecnej komunikácie, z pozemku parc. reg. „C“ č. 271/1, ktorý je vo vlastníctve subjektu Mesto Bánovce nad Bebravou, nám. L.Štúra 1, Bánovce nad Bebravou, PSČ 957 01, SR.

Verejná doprava je zabezpečená autobusovou a vlakovou dopravou; mestom prechádza aj regionálna autobusová doprava. Mesto má dobré napojenie na cestu prvej triedy spájajúcu s Trenčínom. Východisková hodnota za m² pozemku pre mesto Bánovce nad Bebravou je 9,96 €/m².

Zdôvodnenie koeficientov objektivizácie:

Lokalitu pozemku možno zaradiť pre:

- centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov,
- rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,
- pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy
- plochy obytných a rekreačných území (obytná a rekreačná poloha)
- veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)

V posudku bola zohľadnená skutočnosť, že rodinný dom stojí na pozemkoch s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu. Redukujúce faktory majúce vplyv na hodnotu pozemkov neboli započítané.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
7/1	zastavaná plocha a nádvorie	122,00	1/1	122,00
7/2	záhrada	129,00	1/1	129,00

7/5	zastavaná plocha a nádvorie	122,00	1/1	122,00
8/1	zastavaná plocha a nádvorie	77,00	1/1	77,00
8/2	zastavaná plocha a nádvorie	98,00	1/1	98,00
10/1	záhrada	395,00	1/1	395,00
10/2	záhrada	395,00	1/1	395,00
Spolu výmera				1 338,00

Obec:

Bánovce nad Bebravou

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
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	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	4,7320
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 4,7320$	47,13 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 7/1	$122,00 \text{ m}^2 * 47,13 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 749,86
parcelsa č. 7/2	$129,00 \text{ m}^2 * 47,13 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 079,77
parcelsa č. 7/5	$122,00 \text{ m}^2 * 47,13 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 749,86
parcelsa č. 8/1	$77,00 \text{ m}^2 * 47,13 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 629,01
parcelsa č. 8/2	$98,00 \text{ m}^2 * 47,13 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 618,74
parcelsa č. 10/1	$395,00 \text{ m}^2 * 47,13 \text{ €/m}^2 * 1/1$	18 616,35
parcelsa č. 10/2	$395,00 \text{ m}^2 * 47,13 \text{ €/m}^2 * 1/1$	18 616,35

Spolu		63 059,94
-------	--	-----------

3.2.1.2 LV č. 42

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
7/3	zastavaná plocha a nádvorie	72,00	8/12	48,00

Obec:

Bánovce nad Bebravou

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
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	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	4,7320
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{H MJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 4,7320$	47,13 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}_{H POZ} = 8/12 * 3\,393,36 \text{ €}$	2 262,24 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 7/3	$72,00 \text{ m}^2 * 47,13 \text{ €/m}^2 * 8/12$	2 262,24
Spolu		2 262,24

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

- Rodinného domu v meste Bánovce nad Bebravou so súp. č. 26 a rodinného domu so súp. č. 105 postavené na parcele č. 8/1 a 8/2, vrátane príslušenstva a pozemkov podľa výpisu z LV č. 41 a 42, v meste Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou, za účelom dobrovoľnej dražby.

Odpovede na otázky:

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti som stanovil metódou polohovej diferenciácie, nakoľko určenie hodnoty výpočtom koeficientu vybavenosti objektu a koeficientu polohy je umožnené objektívne stanoviť všeobecnú (trhovú) hodnotu. Všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie vyjadruje hodnotu, ktorá by sa dosiahla pri predaji tejto nehnuteľnosti v bežnom obchodnom styku pri poctivom predaji vzhľadom na súčasný stav trhu s porovnateľnými nehnuteľnosťami v danom čase a mieste.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom súp. č. 26, na parc. č. 8/1, v meste Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou	5 304,21	1/1	5 304,21
Rodinný dom súp. č. 105 na parc. č. 8/2, v meste Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou	25 789,47	1/1	25 789,47
Spolu za Rodinné domy	31 093,68		31 093,68
Garáž na parc. č. 7/5	2 467,52	1/1	2 467,52
Hospodárska budova	2 849,09	1/1	2 849,09
NN prípojka	35,53	1/1	35,53
Kanalizačná prípojka	253,30	1/1	253,30
Žumpa	693,25	1/1	693,25
Plynová prípojka	44,76	1/1	44,76
Vodovodná prípojka	98,71	1/1	98,71
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 125,54		1 125,54
Spolu stavby			37 535,83
Pozemky			
LV č. 41 - parc. č. 7/1 (122 m ²)	5 749,86	1/1	5 749,86
LV č. 41 - parc. č. 7/2 (129 m ²)	6 079,77	1/1	6 079,77
LV č. 41 - parc. č. 7/5 (122 m ²)	5 749,86	1/1	5 749,86
LV č. 41 - parc. č. 8/1 (77 m ²)	3 629,01	1/1	3 629,01
LV č. 41 - parc. č. 8/2 (98 m ²)	4 618,74	1/1	4 618,74
LV č. 41 - parc. č. 10/1 (395 m ²)	18 616,35	1/1	18 616,35
LV č. 41 - parc. č. 10/2 (395 m ²)	18 616,35	1/1	18 616,35
LV č. 42 - parc. č. 7/3 (48 m ²)	3 393,36	8/12	2 262,24
Spolu pozemky (1 386,00 m²)			65 322,18
Všeobecná hodnota celkom			102 858,01

Všeobecná hodnota zaokrúhlene			103 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstotritisíc Eur			

V Bratislave, dňa 19.10.2025

Ing. Juraj Gaľa

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 41, 42 k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou, zo dňa 18.10.2025,	A4	4
2.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 8/1 v Meste Bánovce nad Bebravou, k.ú. Biskupice, okres Bánovce nad Bebravou, zo dňa 18.10.2025 vytvorená cez mapový klient ZBGIS	A4	1
3.	Objednávka znaleckého posudku z dňa 12.09.2025.	A4	1
4.	Potvrdenie o veku stavby vydané mestom Bánovce nad Bebravou so sídlom Námestie L. Štúra 1/1, 957 01, ktoré bolo prílohou znaleckého posudku č. 22/2015, zo dňa 30.08.2015, vyhotovený znalcom Ing. Michal Bolfa	A4	1
5.	Náčrt zamerania rodinného domu, ktorý je prevzatý z príloh znaleckého posudku č. 22/2015, zo dňa 30.08.2015, vyhotovený znalcom Ing. Michal Bolfa	A4	1
6.	Fotodokumentácia z obhliadky dňa 03.10.2025	A4	1
7.	Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností	A4	3
	Spolu		12

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, 370000 - Stavebníctvo, odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností pod evidenčným číslom 915795.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 167/2025

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

Ing. Juraj Gaľa
znalec