

**Znalec: meno, miesto výkonu, evidenčné číslo :** Ing. Anton Martvoň, ev.č. 912214  
Okružná 2057/12, 02601 Dolný Kubín, mobil: 0905211841

**Zadávateľ:** U9, a.s. Zelinárska 6, 821 08 Bratislava  
**Číslo spisu (objednávky):** 079/2025 zo dňa 14.8.2025

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo: 079/2025

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti rodinného domu súp.č. 595 s príslušenstvom na parcele C KN p.č.1294/3 a pozemkov C KN p.č. 1294/2, 1294/3 k.ú. Trnové obec Žilina pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 31 (18)  
Počet odovzdaných vyhotovení: 2

## OBSAH:

I. ÚVOD.....	3
II. POSUDOK.....	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE.....	5
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY.....	6
2.1 RODINNÉ DOMY.....	6
2.1.1 Rodinný dom: RD.....	6
2.2 PLOTY.....	10
2.2.1 Plot: Plot od ulice.....	10
2.3 VONKAJŠIE ÚPRAVY.....	11
2.3.1 Vonkajšia úprava: Prípojka vody.....	11
2.3.2 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka.....	12
2.3.3 Vonkajšia úprava: Žumpa.....	12
2.3.4 Vonkajšia úprava: Elektrická prípojka.....	13
2.3.5 Vonkajšia úprava: Podzemná pivnica.....	13
2.3.6 Vonkajšia úprava: Vonkajšie schody.....	14
2.3.7 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy pri RD.....	15
2.3.8 Vonkajšia úprava: Oporný múr.....	15
2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY.....	16
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	16
3.1 STAVBY.....	16
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE.....	16
3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE.....	16
3.2 POZEMKY.....	18
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE.....	18
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavaná plocha.....	18
III. ZÁVER.....	20
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	20
IV. PRÍLOHY.....	21
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	31

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 14.8.2025 je znaleckou úlohou Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti rodinného domu súp.č. 595 s príslušenstvom na parcele C KN p.č.1294/3 a pozemkov C KN p.č. 1294/2, 1294/3 k.ú. Trnové obec Žilina pre účel dobrovoľnej dražby.

## 2. Účel znaleckého posudku: dobrovoľná dražba

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 14.8.2025  
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.8.2025

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Výpis z Lv č.1008 zo dňa 22.7.2025
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 22.7.2025
- Kolaudačné rozhodnutie
- Rodinný dom: pôdorys 1.PP= suterénu, 1.NP= prízemie

### b) Podklady získané znalcom:

- Zameranie a nákres skutkového stavu v Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk); [www.wtrh.sk](http://www.wtrh.sk); [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk); [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastrí 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 katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície 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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou 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 4. štvrtrok 2023.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej 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<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

#### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. 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. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2025.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na LV č.1008 v k.ú.Trnové, obec Žilina okres Žilina . V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

#### A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

#### ČASŤ A: majetková podstata

Parcelné číslo:	výmera v m2	druh pozemku
1294/2	293	záhrada
1294/3	107	Zastavaná plocha a nádvorie

#### STAVBY

Súpisné číslo: 595 na pozemku p.č. 1294/3 Rodinný dom

#### ČASŤ B: Vlastníci

Pozemok je umiestnený - v zastavanom území obce

3 Spáda Michal r. . Mgr. . . . . PSČ

Dátum narodenia: . . . . . Spoluuvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

V-7059/2024 Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 25.9.2024-320/24

Iné údaje: bez zápisu

#### Poznámky:

P1064/2024-Uznesenie Okresného súdu v Žiline č.25C/113/2024 v právnej veci: nariadenie neodkladného opatrenia, zákaz nakladania s nehnuteľnosťami: pozemky reg. C KN parc.č. 1294/2 záhrada o výmere 293 m2, parc.č. 1294/3 zast.plocha o výmere 107 m2, rodinný dom sč.595 na pozemku reg. C KN p.č. 1294/3-462/24

P230/2025-Uznesenie Okresného súdu v Žiline č.25C/113/2024 v spojení s Uznesením Krajského súdu v Žiline č.9Co/24/2025 v púrávnej veci: nariadenie neodkladného opatrenia, zákaz nakladania s nehnuteľnosťami: pozemky reg. C KN parc.č. 1294/2

záhrada o výmere 293 m<sup>2</sup>, parc.č. 1294/3 zast.plocha o výmere 107 m<sup>2</sup>, rodinný dom sč.595 na pozemku reg. C KN p.č. 1294/3-107/2025

### ČASŤ : C. Ľarchy:

3 V 10521/2020 Zmluva o zriadení záložného práva reg. č.001/393/104/20-001/000 v prospech VÚB, a.s. ....ďalej pozrú LV.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 29.9..2025 za prítomnosti vlastníka.

Zameranie vykonané dňa 14.8.2025

d) Technická dokumentácia:

Zadávatelom poskytnutá projektová dokumentácia stavby : nebola porovnaná so skutočným stavom. Zistené boli rozdiely- nie sú, - v materiálovom vyhotovení,

- v dispozičnom riešení,

- iné

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

- pozemok je evidovaný v popisných údajoch katastra,-

-

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

Stavby:RD sč.595 Trnové k.ú.

Pozemok:p.č. 1294/2,3

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

Stavby:

Pozemky:

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom: RD

Preto, že vlastník sa nedostavil na obhliadku, popis som urobil podľa Znaleckého posudku č.103/2019, ktorý vypracovala Ing.Ľubica Širová, Osvety 60, 01004 Žilina.

Rodinný dom sč.595 je situovaný na okraji zastavaného územia obce Trnové na ul. Ondavská, na pozemku C KN p.č. 1294/3, na svahovitom pozemku pod lesom. Rodinný dom je murovaný a má 1.PP a 1.NP. RD je napojený na vodovod, elektrinu a kanalizáciu do žumpy. Do suterénu sa vstupuje samostatným vstupom. Tu sa nachádza zádverie, chodba, schodisko, práčovňa, kotolňa-kotol na tuhé palivo, zásobní na TuV, uhoľňa, elektrickým kotlom, hosťovská izba.

Do prízemí= 1.NP sa vstupuje po okapovom chodníku a predložených schodoch. Tu sa nachádza zádverie, chodba, schodisko, špajza,, kúpeľňa, spálňa, izba, obývací izba a kuchyňa. Je tam aj balkón.

Kuchynská linka je po oboch stranách kuchyne, má umývadlo a páková batéria, indukčná doska, elektrická rúra, umývačka. V kúpeľni je smaltovaná vaňa so sprchou, umývadlo, WC kombi.

Zvislý nosný objekt je murovaný o hrúbke 375 mm z tehál CDM. Vykúrovanie objektu je kotlom na tuhé palivo a elektrickým kotlom, ktoré sú v 1.PP. Radiátory sú rebrové oceľové. Strešná krytina bola rekonštruovaná v roku 2017 aj so zateplením.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. PP	1986	8,7*12,6-4,1*0,95	105,73	120/105,73=1,135
1. NP	1986	13,6*8,7 -0,95*4,1	114,43	120/114,43=1,049

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
<b>1</b>	<b>Osadenie do terénu</b>		
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-
<b>2</b>	<b>Základy</b>		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>		
	3.9.b podpivničené do 3/4 ZP - priem. výška nad 100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	-	270
<b>4</b>	<b>Murivo</b>		
	4.1.d murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	1000
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>		
	6.1 vápenné štukové, stierkové píšťou hladené	400	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040
<b>9</b>	<b>Ploché strechy</b>		
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	-	335
<b>11</b>	<b>Krytíny na plochých strechách</b>		
	11.8 z fólií PVC	-	365
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65	260
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	40	-
<b>15</b>	<b>Obklady fasád</b>		
	15.1.c obklady remienkové a z kamenných dosiek nad 2/3	170	-
	15.4.c obklady remienkové a z kamenných dosiek do 1/3	50	-
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>		
	16.4 PVC, guma	180	-
<b>17</b>	<b>Dvere</b>		

	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135
<b>18</b>	<b>Okná</b>		
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250	250
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>		
	19.2 plastové	75	75
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>		
	22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355
	22.3 vlisy bukové	345	-
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>		
	23.2 keramické dlažby	-	150
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95	-
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>		
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	-	560
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	-
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>		
	25.1 svetelná, motorická	280	280
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55
	<b>Spolu</b>	<b>5590</b>	<b>6295</b>

## Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	10	10
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>		
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	-
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	-
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo pracovne</b>		
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	-	200
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	-	150
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.7 bm)	-	259
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>		
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	-	30
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	-
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	35	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	-	20
<b>39</b>	<b>Záchod</b>		
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	25	25
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>		



	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.3 prevažnej časti pracovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60	-
	40.4 vane (2 ks)	15	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	-
<b>41</b>	<b>Balkón</b>		
	41.1 výmery nad 5 m <sup>2</sup> (1 ks)	-	120
	41.2 výmery do 5 m <sup>2</sup> (1 ks)	-	105
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240
	<b>Spolu</b>	<b>550</b>	<b>1359</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,975$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [Eur/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(5590 + 550 * 1,135)/30,1260$	206,28
1. NP	$(6295 + 1359 * 1,049)/30,1260$	256,28

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť'	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	9,10	1986	175	39	2,03
2	Zvislé konštrukcie	18,79	1986	140	39	5,23
3	Stropy	16,70	1986	140	39	4,65
4	Zastrešenie bez krytiny	2,51	1986	110	39	0,89
5	Krytina strechy	2,74	2019	60	6	0,27
6	Klampiarske konštrukcie	0,78	1986	55	39	0,55
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,78	1986	65	39	3,47
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,20	1986	45	39	3,64
9	Vnútorné keramické obklady	1,44	1986	40	39	1,40
10	Schody	1,25	1986	140	39	0,35
11	Dvere	1,95	1986	65	39	1,17
12	Vráta	0,00	1986	0	0	0,00
13	Okná	3,61	1986	65	39	2,17
14	Povrchy podláh	6,84	1986	48	39	5,56
15	Vykurovanie	9,23	2013	39	12	2,84
16	Elektroinštalácia	5,84	2019	39	6	0,90
17	Bleskozvod	0,00	1986	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,45	1986	39	39	1,45
19	Vnútorná kanalizácia	0,14	1986	45	39	0,12
20	Vnútorný plynovod	0,00	1986	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,45	2013	39	12	0,14
22	Vybavenie kuchýň	5,01	2017	39	8	1,03

23	Hygienické zariadenia a WC	1,11	1986	45	39	0,96
24	Výťahy	0,00	1986	0	0	0,00
25	Ostatné	1,08	1986	40	39	1,05
	<b>Opotrebenie</b>					<b>39,87%</b>
	<b>Technický stav</b>					<b>60,13%</b>

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
<b>1. PP z roku 1986</b>		
Východisková hodnota	206,28 Eur/m <sup>2</sup> *105,73 m <sup>2</sup> *3,975*1,02	88 428,58
Technická hodnota	60,13% z 88 428,58	53 172,11
<b>1. NP z roku 1986</b>		
Východisková hodnota	256,28 Eur/m <sup>2</sup> *114,43 m <sup>2</sup> *3,975*1,02	118 902,76
Technická hodnota	60,13% z 118 902,76	71 496,23

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	88 428,58	53 172,11
1. nadzemné podlažie	118 902,76	71 496,23
<b>Spolu</b>	<b>207 331,34</b>	<b>124 668,34</b>

## 2.2 PLOTY

### 2.2.1 Plot: Plot od ulice

Plot sa nachádza na C KN p.č.1294/2. Plot má základy betónové do hĺbky 0,90m. Podmurovka je murovaná. Súčasťou plotu je drevená bránka-vrátka.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	9,10m	700	23,24 Eur/m
<b>2.</b>	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	9,10m	926	30,74 Eur/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 Eur/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	drevený na zvlakoch osadený do oceľ. alebo drev. stĺpikov	9,10m <sup>2</sup>	350	11,62 Eur/m
<b>4.</b>	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks
<b>5.</b>	<b>Plotové vrátko:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

profilov
----------

Dĺžka plotu:	9,1 m
Pohľadová plocha výplne:	9,1 = 9,10 m <sup>2</sup>
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k <sub>CU</sub> = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k <sub>M</sub> = 1,02

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od ulice	1986	39	21	60	65,00	35,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(9,10\text{m} * 53,98 \text{ Eur/m} + 9,10\text{m}^2 * 11,62 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ Eur/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 3,975 * 1,02$	3 953,95
Technická hodnota	35,00 % z 3 953,95 Eur	1 383,88

## 2.3 VONKAJŠIE ÚPRAVY

### 2.3.1 Vonkajšia úprava: Prípojka vody

Prípojka je napojená od miestnej komunikácie v dĺžke 95 m.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	1250/30,1260 = 41,49 Eur/bm
Počet merných jednotiek:	95 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k <sub>CU</sub> = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k <sub>M</sub> = 1,02

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1986	39	11	50	78,00	22,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	95 bm * 41,49 Eur/bm * 3,975 * 1,02	15 981,01
Technická hodnota	22,00 % z 15 981,01 Eur	3 515,82

### 2.3.2 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka je 90 m a je napojená na verejnú kanalizáciu. Spláškové vody sú napojené na žumpu.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $855/30,1260 = 28,38$  Eur/bm  
Počet merných jednotiek: 90 bm  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,975$   
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1986	39	21	60	65,00	35,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$90 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 3,975 * 1,02$	10 356,00
Technická hodnota	$35,00 \% \text{ z } 10 356,00 \text{ Eur}$	3 624,60

### 2.3.3 Vonkajšia úprava: 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:  $3250/30,1260 = 107,88$  Eur/m<sup>3</sup> OP  
Počet merných jednotiek: 10 m<sup>3</sup> OP  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,975$   
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	----------	---------	---------	---------	-------	--------

	užívania					
Žumpa	1986	39	21	60	65,00	35,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$10 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,975 * 1,02$	4 373,99
Technická hodnota	35,00 % z 4 373,99 Eur	1 530,90

**2.3.4 Vonkajšia úprava: Elektrická prípojka**

Elektrická prípojka je zemná a je vybudovaná v roku 1986 a to 1 káblom.

**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:  $290/30,1260 = 9,63 \text{ Eur/bm}$   
Počet káblov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 Eur/bm  
Počet merných jednotiek: 8,86 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,975$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1986	39	21	60	65,00	35,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$8,86 \text{ bm} * (9,63 \text{ Eur/bm} + 0 * 5,78 \text{ Eur/bm}) * 3,975 * 1,02$	345,94
Technická hodnota	35,00 % z 345,94 Eur	121,08

**2.3.5 Vonkajšia úprava: Podzemná pivnica**

Pod spevnenou plochou je vybudovaná murovaná podzemná pivnica s betónovým rovným stropom.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica  
Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy  
Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)  
**Bod:** 14.1. Maloplošné pivnice  
**Položka:** 14.1.a) Tehelná alebo kamenná klenbová

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $4210/30,1260 = 139,75 \text{ Eur/m}^3 \text{ vOP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $4*1,9*2,25 = 17,1 \text{ m}^3 \text{ vOP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,975$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Podzemná pivnica	1986	39	41	80	48,75	51,25

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$17,1 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 139,75 \text{ Eur/m}^3 \text{ vOP} * 3,975 * 1,02$	9 689,14
Technická hodnota	$51,25 \% \text{ z } 9 689,14 \text{ Eur}$	4 965,68

## 2.3.6 Vonkajšia úprava: Vonkajšie schody

### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 822 2 Vonkajšie a predložené schody  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)  
**Bod:** 10.3. Betónové na terén s povrchom z liateho terazza

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $445/30,1260 = 14,77 \text{ Eur/bm stupňa}$   
**Počet merných jednotiek:**  $5*1,6 = 8 \text{ bm stupňa}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,975$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1986	39	11	50	78,00	22,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm stupňa} * 14,77 \text{ Eur/bm stupňa} * 3,975 * 1,02$	479,08
Technická hodnota	$22,00 \% \text{ z } 479,08 \text{ Eur}$	105,40

### 2.3.7 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy pri RD

Jedna sa o spevnené plochy- okapový chodník pozdĺž domu a prístupový chodník k RD.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $470/30,1260 = 15,60$  Eur/m<sup>2</sup> ZP  
 Počet merných jednotiek:  $5 \cdot 1,6 = 8$  m<sup>2</sup> ZP  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,975$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy pri RD	2019	6	54	60	10,00	90,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$8 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 15,6 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,975 \cdot 1,02$	506,00
Technická hodnota	90,00 % z 506,00 Eur	455,40

### 2.3.8 Vonkajšia úprava: Oporný múr

Na hranici pozemku je vybudovaný oporný múr, ktorý oddeľuje susedné pozemky. Oporný múr je železobetónový.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry  
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)  
 Bod: 9.4. Železobetónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1555/30,1260 = 51,62$  Eur/m<sup>3</sup> OP  
 Počet merných jednotiek: 13 m<sup>3</sup> OP  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,975$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr	2019	6	94	100	6,00	94,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$13 \text{ m}^3 \text{ OP} * 51,62 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,975 * 1,02$	2 720,81
Technická hodnota	94,00 % z 2 720,81 Eur	2 557,56

## 2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
RD	207 331,34	124 668,34
Plot od ulice	3 953,95	1 383,88
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Prípojka vody	15 981,01	3 515,82
Kanalizačná prípojka	10 356,00	3 624,60
Žumpa	4 373,99	1 530,90
Elektrická prípojka	345,94	121,08
Podzemná pivnica	9 689,14	4 965,68
Vonkajšie schody	479,08	105,40
Spevnené plochy pri RD	506,00	455,40
Oporný múr	2 720,81	2 557,56
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>44 451,97</b>	<b>16 876,44</b>
<b>Celkom:</b>	<b>255 737,26</b>	<b>142 928,66</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

- a) Analýza polohy nehnuteľnosti  
Nehnuteľnosť sa nachádza pod lesom na svahu.
- b) Analýza využitia nehnuteľnosti  
Nehnuteľnosť sa využíva len na bývanie.
- c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou  
Pozri Lv.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Koeficient KPD bo stanovený na základe TOP-reality.sk pre Žilinu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,605

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:



Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,605 + 1,210)	1,815
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,210
III. trieda	Priemerný koeficient	0,605
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,333
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,605 - 0,545)	0,061

## Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,210	13	15,73
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce	III.	0,605	30	18,15
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b> nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,210	8	9,68
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,815	7	12,71
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,605	6	3,63
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,210	10	12,10
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,210	9	10,89
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> malá hustota obyvateľstva	I.	1,815	6	10,89
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,210	5	6,05
10	<b>Konfigurácia terénu</b> južný svah o sklone 5% - 25%	II.	1,210	6	7,26
11	<b>Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,333	7	2,33
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, alebo autobus	IV.	0,333	7	2,33
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b> krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,815	10	18,15
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,605	8	4,84
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,210	9	10,89
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>	III.	0,605	8	4,84

	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,061	7	0,43
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľností bez výnosu	V.	0,061	4	0,24
19	<b>Názor znalca</b>				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	1,210	20	24,20
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>175,34</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 175,34 / 180$	0,974
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 142\,928,66 \text{ Eur} * 0,974$	<b>139 212,51 Eur</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pozemky sa nachádzajú na svahu, majú prípojku vody, elektriny a kanalizácie.

#### 3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavaná plocha

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1294/2	záhrada	293,00	1/1	293,00
1294/3	zastavaná plocha a nádvorie	107,00	1/1	107,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>400,00</b>

Obec:

Žilina

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 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	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy	1,30

koeficient technickej infraštruktúry pozemku	verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,70
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatínení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	0,80

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,70 * 0,80$	2,6891
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 2,6891$	<b>71,42 Eur/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcels č. 1294/2	$293,00 \text{ m}^2 * 71,42 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	20 926,06
parcels č. 1294/3	$107,00 \text{ m}^2 * 71,42 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	7 641,94
<b>Spolu</b>		<b>28 568,00</b>

### III. ZÁVER

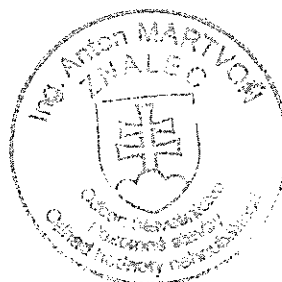
#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Stavby</b>	
RD	121 426,96
Plot od ulice	1 347,90
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Prípojka vody	3 424,41
Kanalizačná prípojka	3 530,36
Žumpa	1 491,10
Elektrická prípojka	117,93
Podzemná pivnica	4 836,57
Vonkajšie schody	102,66
Spevnené plochy pri RD	443,56
Oporný múr	2 491,06
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>16 437,65</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>139 212,51</b>
<b>Pozemky</b>	
zastavaná plocha - parc. č. 1294/2 (293 m <sup>2</sup> )	20 926,06
zastavaná plocha - parc. č. 1294/3 (107 m <sup>2</sup> )	7 641,94
<b>Spolu pozemky (400,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>28 568,00</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>167 780,51</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>168 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenstošestdesiatosemtisíc Eur</b>	
<b>SKK</b>	<b>5 061 168,00</b>

Konverzný kurz 1 Eur = 30,1260 SKK

V Dolnom Kubine, dňa 7.10.2025

  
Ing. Anton Martvoň



## IV. PRÍLOHY

- 1/ Objednávka zo dňa 22.7.2025
- 2/ LV č. 1008
- 3/ Mapa ZBGis.
- 4/ Kolaudačné rozhodnutie zo dňa 22.8.1986.
- 5/ Pôdorys 1.Pp= suterénu, 1.NP= prízemie



U9, a.s.  
Zelínárska 6  
821 08 Bratislava

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

Ing. Anton Martvoň  
Okružná 2057/12-22  
026 01 Dolný Kubín

V Bratislave, dňa 22.07.2025

**Vec: Objednávka znaleckého posudku**

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. **Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:**

*Ordinácia 595*

**Nehuteľnosť:**

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
1008	Žilina	Trnové	Žilina

**Pozemky parc. reg. „C“:**

Parc. číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku
1294/2	293	Záhrada
1294/3	107	Zastavaná plocha a nádvorie

**Stavby:**

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby/popis stavby
595	1294/3	10 - Rodinný dom/rodinný dom

*Spoluovlastnícky podiel 1/1.*

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Titul, meno a priezvisko:	Mar. Michal Spáda r.
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

**14.08.2025 o 10:00 hod.**

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy [josef.beck@u9.sk](mailto:josef.beck@u9.sk) a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok

k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

*Handwritten signature*  
U9, a.s.  
IČO: 35849703 DIČ: 2021706280  
DPH: SK2021706280  
Mgr. Josef Beck, L.L.M.

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 511 Žilina Dátum vyhotovenia : 22.7.2025  
 Obec : 517402 Žilina Čas vyhotovenia : 11:13:28  
 Katastrálne územie : 865371 Trnové Údaje platné k : 21.7.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony  
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1008

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1294/2	293	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1294/3	107	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
595	1294/3	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 OPRAVNENÉ 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
3	Spáda Michal I. Mgr., , PSČ , Dátum narodenia:	1/1



Titul nadobudnutia: V 7059/2024 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 25.09.2024 - 320/24	
Iné údaje: Bez zápisu	
Poznámky	K nehnuteľnosti
P 1064/2024 - Uznesenie Okresného súdu v Žiline č. 25C/113/2024 v právnej veci: nariadenie neodkladného opatrenia, zákaz nakladania s nehnuteľnosťami: pozemky reg. C-KN parc.č. 1294/2 záhr. o vým. 293 m2, parc.č. 1294/3 zast.pl. o vým. 107 m2, rodinný dom s.č. 595 na pozemku reg. CK-N parc.č. 1294/3 - 462/24	-
P 230/2025 - Uznesenie Okresného súdu v Žiline č. 25C/113/2024 v spojení s Uznesením Krajského súdu v Žiline č. 9Co/24/2025 v právanej veci: nariadenie neodkladného opatrenia, zákaz nakladania s nehnuteľnosťami: pozemky reg. C-KN parc.č. 1294/2 záhr. o vým. 293 m2, parc.č. 1294/3 zast.pl. o vým. 107 m2, rodinný dom s.č. 595 na pozemku reg. CK-N parc.č. 1294/3 - 107/2025	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

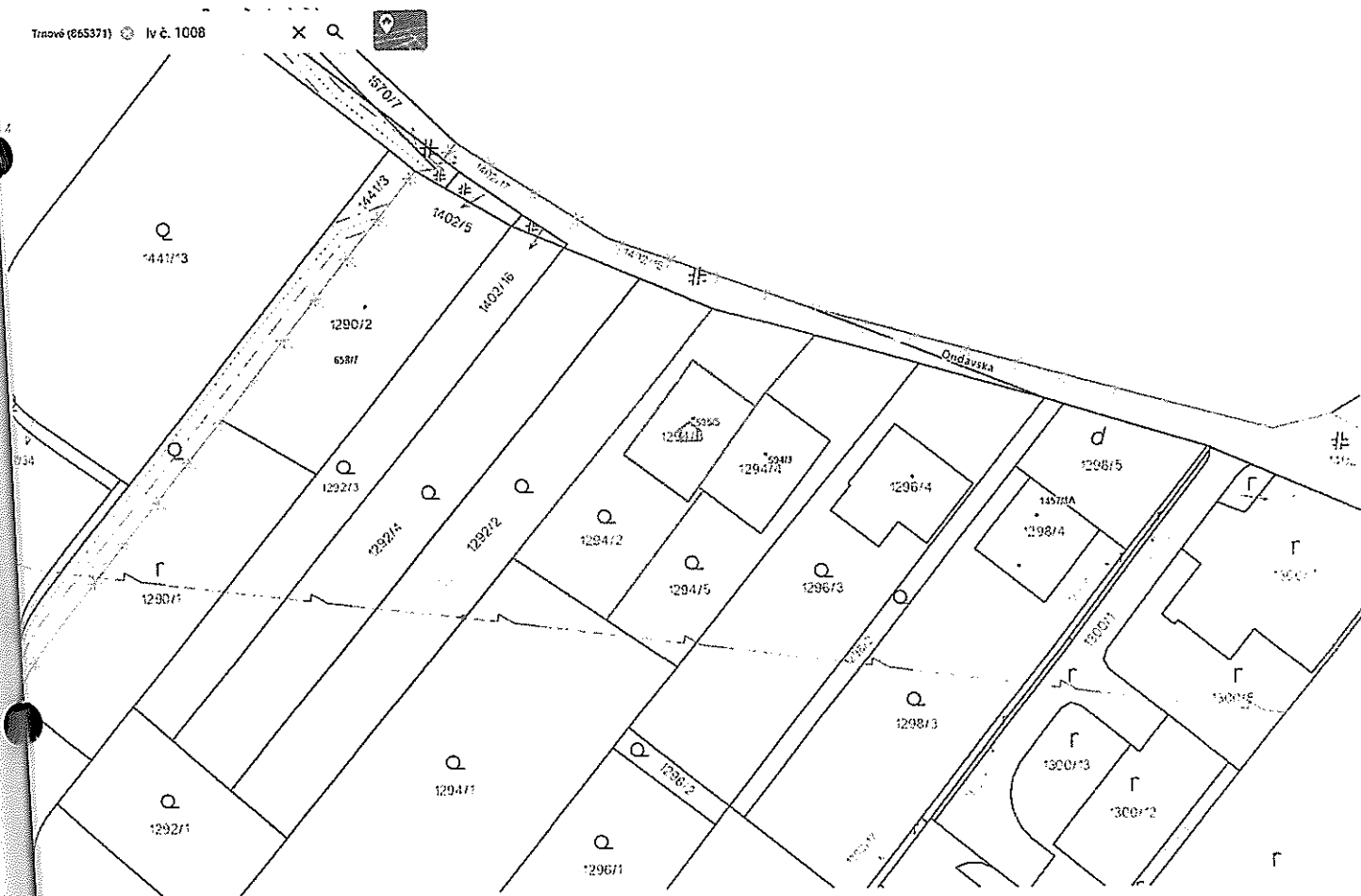
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

### ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
<b>Vlastník poradové číslo 3</b>	V 10521/2020 - Zmluva o zriadení záložného práva reg. č. 001/393104/20-001/000 v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, na pozemky reg. CKN parc.č. 1294/2 záhr. o vým. 293 m2, parc.č. 1294/3 zast.pl. o vým. 107 m2, rodinný dom s.č. 595 na pozemku reg. CKN parc.č. 1294/3, vklad povolený 04.01.2021 - 7/21, 320/24

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

Trnové (265371) ☉ lv. č. 1008



iden. č. 9 2 1 5 5 1 5 0 5 7 4 2 2 z

dňa: 22. 08. 1986

prot. č. ÚP 1285/86/a Ba

## KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

navrhovateľ	Ján Danišek a manž. Jarmila
adresa	G10 01 Žilina, Trnové, ul. Cintorínska 20

1.8.1986

podal dňa \_\_\_\_\_

návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu \_\_\_\_\_ rodinného domu

pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie dňa \_\_\_\_\_ 7.7.1980

pod číslom \_\_\_\_\_ ÚP 922/80

Odbor \_\_\_\_\_ územného plánovania MsNV v Žiline

po preskúmaní Vášho návrhu a na základe ústneho konania spojeného s miestnym šetrením,  
20.8.1986

ktoré sa konalo dňa \_\_\_\_\_ podľa § 82 odst. 1 zákona č. 50/1976 Zb.

o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon) povoľuje uží-

vanie stavby \_\_\_\_\_ izolovaného rodinného domu, dvojdomu, jednobytového

na pozemku parc.č.1294/2 kat.úz.Trnové

Stavba obsahuje suterén: návštevná miestnosť, izba, komora, WC,

kotolňa, sklad, poschodie: hala, komora, kuchyňa, obýv. izba,

izby, kúpeľňa, WC

Pre užívanie stavby odbor územného plánovania MsNV v Žiline

určuje podľa § 82 odst. 2 zákona č. 50/1976 Zb. a § 43 odst. 2 vyhlášky č. 85/1976 Zb. tieto podmienky:

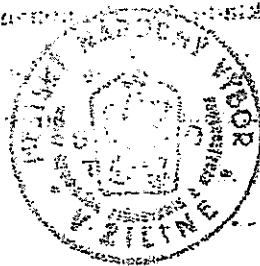
Pri miestnom šetrení boli zistené tieto nedostatky v prevedení stavby previesť vý-  
plne vonk. zábradlia, ktoré musia byť odstránené  
do 31.12.1986

**Odôvodnenie:**

Stavba bola realizovaná podľa schválenej proj. dokumen-  
tácie. Pri miestnom šetrení neboli zistené žiadne nedostatky a  
závady, ktoré by bránili ~~stavbe~~ užívaniu stavby.

**Poučenie**

Protí tomuto rozhodnutiu sa môže odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia  
na Okresný národný výbor v Žiline, s podaním odvolania na tujaj-  
šom odbore.



Vedúci odboru

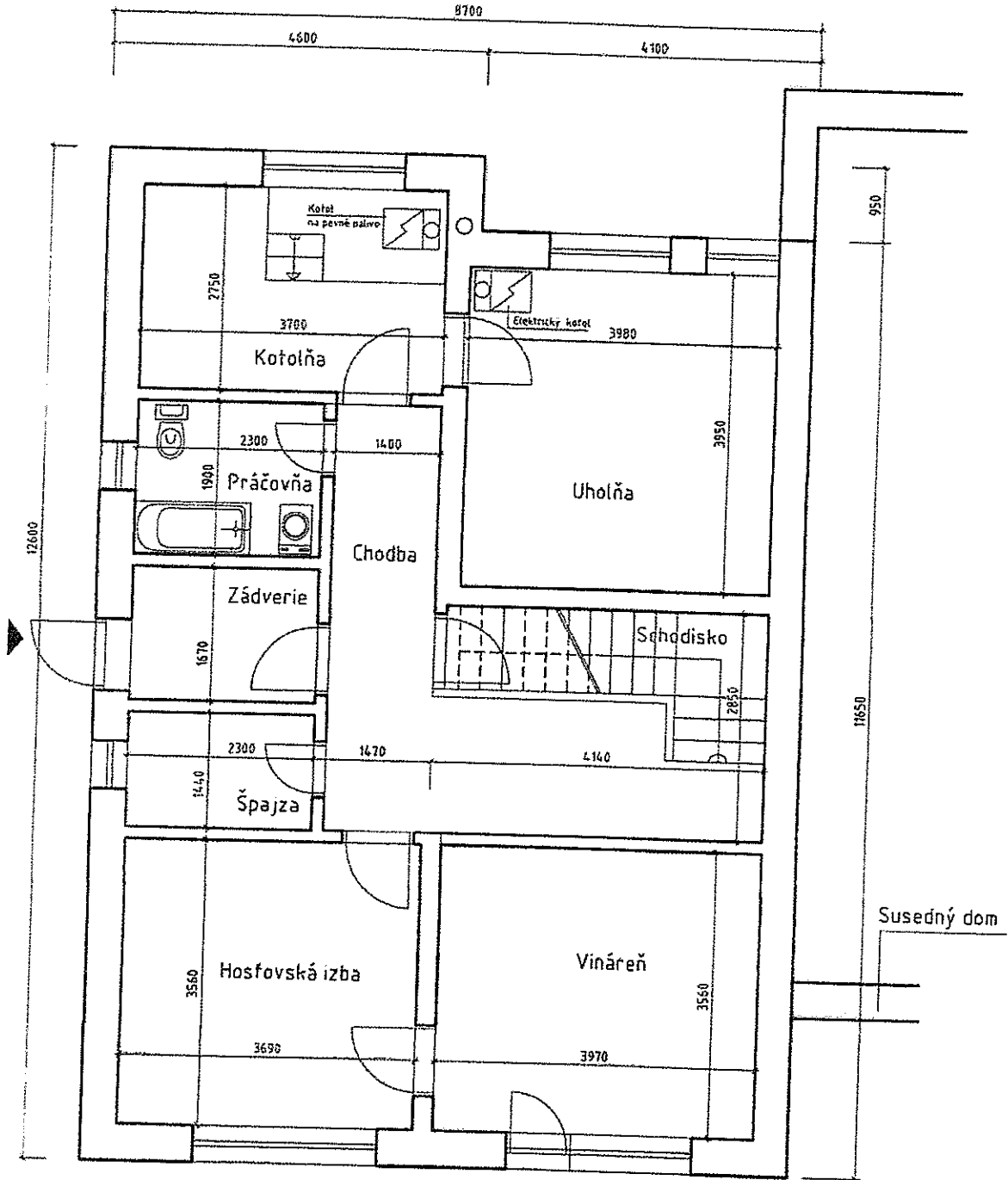
Ing. Č a p k a Ferdinand

**Obdržia:**

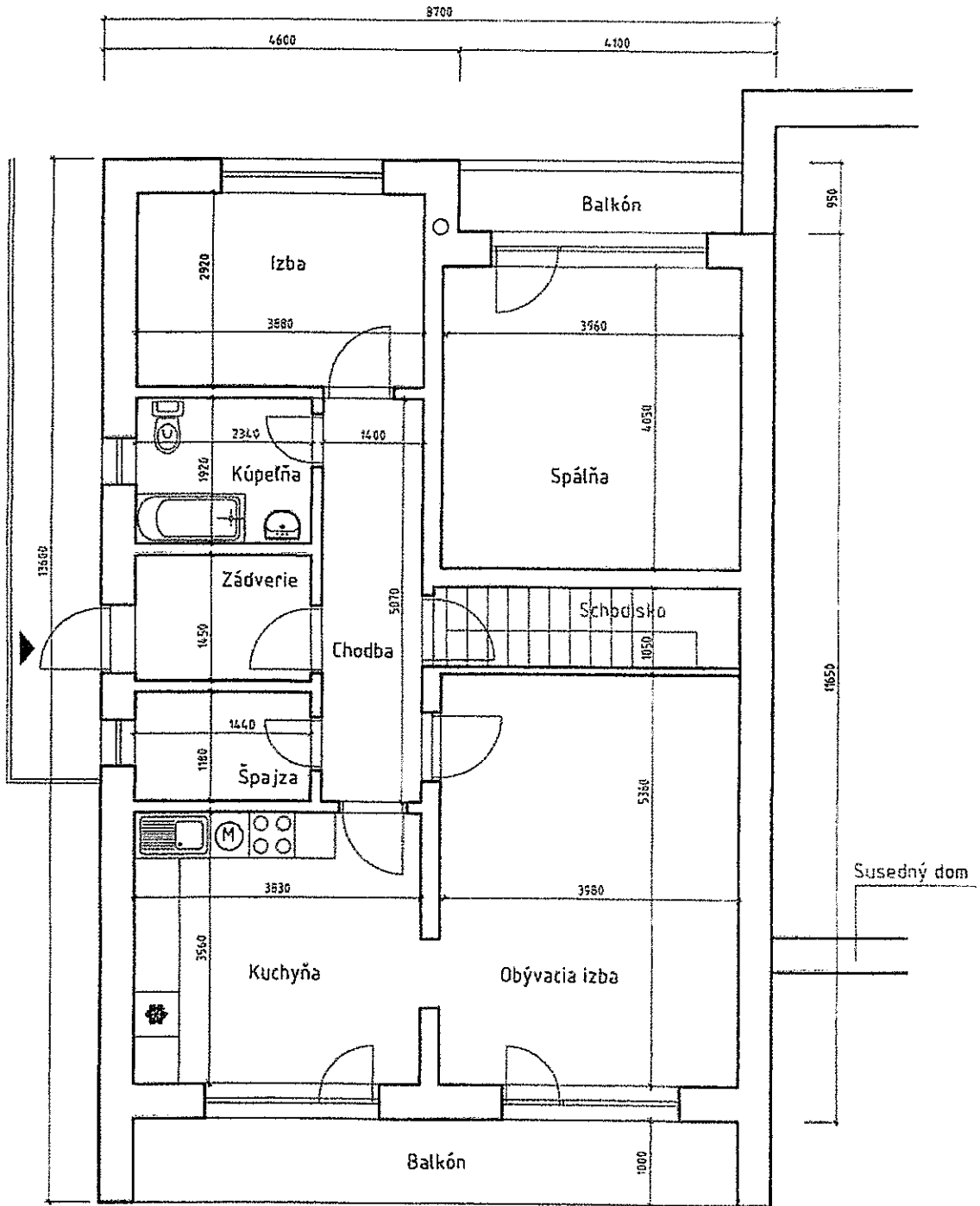
1. Ján Danišek, Trnové, ul. Cintorínska 20, Žilina
2. Geodézia n.p. Žilina
3. MsNV Žilina, odbor finančný
4. MsNV Žilina, odbor vnút. vecí
5. MsNV Žilina, odbor ÚP spis

Vybavuje: Bobáňová

# Pôdorys suterénu



Pôdorys prízemí



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad nehnuteľnosti, po evidenčnom čísle 912214

Znalecký posudok/ úkon je zapísaný v denníku pod číslom 079/2025

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

V Dolnom Kubíne, dňa 7.10.2025



Ing. Martvoň Anton  
podpis znalca

