

**Znalec:** Ing.Lubomír Rajnoha, E.M.Šoltésovej č.40, 953 01 Zlaté Moravce  
**Evidenčné číslo:** 912898  
číslo telefónu, mobil:0903427691  
znalec.rajnoha@gmail.com

**Zadávatel':** U9.a.s. Zelinárska č.6, 821 08 Bratislava.

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zo dňa 29.01.2026.

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 17/2026

**Vo veci:** Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti na stavbu rod. domu so s.č.744 na parc.KN č.1440 s príslušenstvom a s pozemkom parcela KN č.1440 nachádzajúce sa v k.ú.Lazy pod Makytou, obec Lazy pod Makytou k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

**Uznanie:**

**Prílohy:**

**Počet strán (z toho príloh):** 51(25)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 5 x objednávateľ  
1 x znalec

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu na stavbu rod. domu so s.č.744 na parc.KN č.1440 s príslušenstvom a s pozemkom parcela KN č.1440 nachádzajúce sa v k.ú.Lazy pod Makytou, obec Lazy pod Makytou, okres Púchov.

**2. Účel znaleckého posudku:** organizovanie dobrovoľnej dražby.

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok**  
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):27.02.2026.

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 27.02.2026

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

5.a) Dodané zadávateľom :

Objednávka dražobnej spoločnosti U9.a.s. o vypracovanie zn.posudku na stavbu rod. domu so s.č.744 na parc.KN č.1440 s.č. s príslušenstvom a pozemkom parcela KN č.1440 nachádzajúce sa v k.ú.Lazy pod Makytou, obec Lazy pod Makytou k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.  
Znalecký posudok č.22/2019 vypracovaný Ing. Milanom Strapkom zo dňa 04.03.2019.

**b) Podklady získané znalcom:\***

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.1078 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 26.02.2026, k.ú. Lazy pod Makytou, obec Lazy pod Makytou.

Kópia katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 26.02.2026, k.ú.Lazy pod Makytou, obec Lazy pod Makytou.

**6. Použité právne predpisy a literatúra:**

- Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007 Z.z.,v znení vyhlášky MS SR č.605/2008 Z.z.,v znení vyhlášky MS SR č.47/2009,v znení vyhlášky MS SR č.254/2010 Z.z. a v znení vyhlášky MS SR č.213/2017 Z.z.

- Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch,tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Zákon č.93/2006 Z.z.,ktorým sa dopĺňa zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Zákon č.65/2018 Z.z.,ktorým sa dopĺňa zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška MS SR č.228/2018 Z.z. v znení vyhlášky MS SR č.160/2023 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch,tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb,Žilinská univerzita – Ústav súdneho inžinierstva v Žiline (2001).

**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 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.

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

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

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia/ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

**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. štvrťrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená s 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. 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 znení vyhlášky MS SR č.626/2007 Z.z.,v znení vyhlášky MS SR č.605/2008 Z.z.,v znení vyhlášky MS SR č.47/2009,v znení vyhlášky MS SR č.254/2010 Z.z. a v znení vyhlášky MS SR č.213/2017 Z.z.

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

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 znení neskorších vyhlášok.

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávací metóda, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

Výnosová hodnota vzhľadom na realizovaný prenájom pri RD obyčajne nedosahuje výnos, tak aby sa mohla urobiť kombinácia a tak ju vylučujem.

Používam metódu polohovej diferenciacie, ktorá je jednou z metód stanovených k zisteniu všeobecnej hodnoty v prílohe č.3 vyhlášky č.492/2004 Z.z.v znení neskorších vyhlášok.

Posudok je spracovaný podľa „Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vypracovanou Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4.štvrtrok 2025 t.j. 4,057, najbližšie dostupný koeficient k 1. kvartálu roka 2026.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

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

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávací metóda, ani výnosová hodnota, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností resp. možnosti prenajatia pozemku v danej lokalite a tak je použitá metóda polohovej diferenciacie.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

**b) Vlastnícké a evidenčné údaje :**

Vlastníci predmetných nehnuteľností sú zapísaní na LV č.1078

Bača Peter r.	, PSČ	
Spoluvlastnícky podiel		3/4
Bača Miloš r.	, PSČ	
Spoluvlastnícky podiel		1/4

Predmetom posúdenia a zistenia všeobecnej hodnoty v posudku sú nehnuteľnosti zapísané na LV č.10787- stavba RD so s.č.7448.na parc.KN č.1440, drobné stavby, plot, ako i vonkajšie úpravy a pozemok parc.KN č.1440. Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajúca v kat. území Lazy pod Makytou, obec Lazy pod Makytou, v časti obce Tisiná.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením nebola vykonaná dňa 27.02.2026 pre nesprístupnenie nehnuteľnosti vlastníkmi.

Zameranie nebolo vykonané dňa 27.02.2026.

Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 27.02.2026 iba z exteriéru ulice.

**d) Technická dokumentácia:**

Technická dokumentácia nebola preskúmaná znalcom, Ing. Strapkom z dôvodu jej nepredloženia.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.1078 v k.ú.Lazy pod Makytou, obec Lazy pod Makytou. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z listu vlastníctva č.1078 vytvorený cez katastrálny portál ZBGIS dňa 26.02.2026, k.ú.Lazy pod Makytou, obec Lazy pod Makytou, okres Púchov.

**A. Majetková podstata:**

Parcely registra "C"

parc.č.1440 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 972 m<sup>2</sup>

**Stavby:** rodinný dom s.č.744 na parc.č.1440

**B. Vlastníci:**

6. Bača Peter r.	, PSČ	
Spoluvlastnícky podiel		3/4
Dátum narodenia :		
7. Bača Miloš r.	, PSČ	
Spoluvlastnícky podiel		1/4
Dátum narodenia :		

Iné údaje: Bez zápisu

**Poznámky :**

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 27.1.20256, zákaz previesť nehnuteľnosti bez súhlasu záložného veriteľa VUB.....

nehnuteľnosti : rod-dom č.s.744 na poz.parc.KN-C 1440, .....

Dražobná spoločnosť, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, IČO: 35 849 703 - P16/2026-25/2026.

Správca- Neevidovaní  
Nájomca- Neevodovaní  
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

**C. Ďarchy:**

Vlastník poradové číslo 6 Zmluva o zriadení záložného práva číslo 001/342136/19-001/000 na zabezpečenie pohľadávky

z úveru v prospech Všeobecnej .....  
31 320 155 na rodinný dom č.s.744 na .....  
m<sup>2</sup> na podiel 3/4-iny základe V -857/2019-236/2019.

Vlastník poradové číslo 6 Exekučný príkaz 107EX 190/25 zo dňa 22.9.2025.....  
 rodinný dom č.s744 na poz.....  
 Sebastián Bača , , súdny exekútor: JUDr.Jozef Matejov, Partizánske-Z  
 1623/2025  
 -63/2025.

Vlastník poradové číslo 7 Zmluva o zriadení záložného práva.....  
 z úveru v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, .....  
 31 320 155 na rodinný dom č.sd.744.....  
 m2 na podiel 1/4-ina základe V-857/2019-236/2019, 237/19.

Obhliadkou znalec nezistil rozdiely medzi zákresom v KM ako i zápisom stavby RD so s.č.744 v LV. Drobné stavby vo svojom ZP nezmieňuje.

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

<b>Stavby</b>
Rodinný dom so s.č.744 na parc. KN č.1440
<b>Drobné stavby</b>
Stavba skladu na na p.KN č.1440
Stavba stodoly na parc.KN č.1440
Prístrešok na parc.KN č.1440
Plot na p.KN č.1440
<b>Vonkajšie úpravy</b>
prípojka vody na parc.KN č.1440
kanalizačná prípojka na parc.KN č.1440
žumpa na parc.KN č.1440
elektrická prípojka
spevnené plochy na parc.KN č.1440
<b>Spolu stavby</b>
<b>Pozemky</b>
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1440 (972 m <sup>2</sup> )

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

Stavby:

Pozemky:-

**h/ informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov : -**

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom so s.č.744 na parc. KN č.1440

##### POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je stavba RD so s.č.744 postavená v lokalite Tisové patriaca ku katastrálnom územíu Lazy pod Makytou na parc.KN č.1440 ako dvojpodlažná stavba s čiast. podpivničením s rozčl. na pôvodnú a prístavbovu časť.

**Stavebnotechnický popis** je bližšie uvedený v popise jednotlivých podlaží, resp. v priložených stranách pôvodného ZP vypracovaného Ing. Milanom Strapkom zo dňa 04.03.2019, ktorého strany č.6-10 s popisom a s výpočtom sú súčasťou môjho ZP.

Poskytnutý ZP obsahuje v prílohovej časti Potvrdenie o veku stavby vydané obcou Lazy pod Makytou. kde sa spája rok začatia užívania predmetnej stavby s rokom 1965. Prístavbové časti sú spojené s rokmi 1980 a 1990 Znalec píše o rekonštrukcii a modernizácii a tak výpočet urobil s analytickou metódou. Základnú životnosť stavby určil na 100 rokov.

Východisková hodnota (Vh) rodinného domu sa vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast. plocha v m<sup>2</sup> sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.1 Metodiky ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k IV. kvartálu roka 2025, t.j. 4,057 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

##### POPIS PODLAŽÍ

###### 1. Podzemné podlažie

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskytnutého ZP.

###### 1. Nadzemné podlažie

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskytnutého ZP.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

##### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	Kzp
1. PP	1965	$1,2 \cdot ((3,60 \cdot (4,20 + 4,30)))$	36,72	$120/36,72 = 3,268$
1. NP	1965	$10 \cdot 9,20$	92	
1. NP	1980	$4,30 \cdot 3,85 + 3,15 \cdot 1,14$	20,15	
1. NP	1990	$10 \cdot 2,68$	26,8	
Spolu 1. NP			138,95	$120/138,95 = 0,864$

##### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

###### 1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
-----	---------	---------

1	Osadenie do terénu	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo	
	4.8.b kamenné murivo v hrúbke nad 60 cm	870
5	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.4 z iných materiálov (kamenné, keramické a pod.)	60
14	Fasádne omietky	
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	160
15	Obklady fasád	
	15.4.f škárované lícovky, murivo z lomového kameňa do 1/3	120
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.7 jednoduché drevené alebo ocelové	150
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	<b>Spolu</b>	<b>4430</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

## 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
	3.6.a podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška nad 100 cm - z opracovaného kameňa	980
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.1 zložitá s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami	660
10	Krytiny strechy na krove	

	10.1.c plechové pozinkované	570
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	160
15	Obklady fasád	
	15.4.f škárované lícovky, murivo z lomového kameňa do 1/3	120
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	190
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojrstv. zasklením	250
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.2 rozvod propán-butánu	15
	<b>Spoľu</b>	<b>8075</b>

## Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (4 ks)	40
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (2 ks)	180
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (7.8 bm)	429
37	Vnútorne vybavenie	

	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	<b>Záchod</b>	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
42	<b>Kozub</b>	
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200
45	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	<b>Spolu</b>	<b>1809</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 4,057$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(4430 + 0 * 3,268)/30,1260$	147,05
1. NP	$(8075 + 1809 * 0,864)/30,1260$	319,92

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} \cdot O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	6,50	61,00	3,97
2	Zvislé konštrukcie	24,43	61,00	14,90
3	Stropy	9,36	61,00	5,71
4	Zastrešenie bez krytiny	5,97	61,00	3,64
5	Krytina strechy	5,16	21,00	1,08
6	Klampiarske konštrukcie	0,91	21,00	0,19
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,57	61,00	2,79
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,20	61,00	1,95
9	Vnútorne ker. obklady	1,27	36,00	0,46
10	Schody	1,72	61,00	1,05
11	Dvere	5,89	36,00	2,12
12	Vráta	0,00	61,00	0,00
13	Okná	2,62	61,00	1,60
14	Povrchy podláh	4,69	8,00	0,38
15	Vykurovanie	5,16	46,00	2,37
16	Elektroinštalácia	5,07	46,00	2,33

17	Bleskozvod	0,00	61,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,18	36,00	0,42
19	Vnútorná kanalizácia	0,36	36,00	0,13
20	Vnútorný plynovod	0,14	36,00	0,05
21	Ohrev teplej vody	0,59	36,00	0,21
22	Vybavenie kuchýň	7,68	36,00	2,76
23	Hygienické zariadenia a WC	1,00	36,00	0,36
24	Výťahy	0,00	61,00	0,00
25	Ostatné	2,53	36,00	0,91
	<b>Opotrebenie</b>			<b>49,38%</b>
	<b>Technický stav</b>			<b>50,62%</b>

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1965</b>		
Východisková hodnota	147,05 €/m <sup>2</sup> *36,72 m <sup>2</sup> *4,057*0,95	20 811,16
Technická hodnota	50,62% z 20 811,16	10 534,61
<b>1. NP z roku 1965</b>		
Východisková hodnota	319,92 €/m <sup>2</sup> *138,95 m <sup>2</sup> *4,057*0,95	171 328,08
Technická hodnota	50,62% z 171 328,08	86 726,27

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	20 811,16	10 534,61
1. nadzemné podlažie	171 328,08	86 726,27
<b>Spolu</b>	<b>192 139,24</b>	<b>97 260,88</b>

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Stavba drevárne na parc.KN č.1440

#### POPIS STAVBY

Stavba je zo stavebnotechnickým popisom uvedeným na str.10 v poskyt. ZP tvoriac prílohu i môjho ZP. Vek stavby je spojený s rokom 1980 bez uvedeného dokladu.

Východisková hodnota (Vh) stavby sa vypočíta, ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast. Plocha v m<sup>2</sup> sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.3 Metodiky USI v Žiline.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k IV. kvartálu roka 2026 a je 4,057 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

#### POPIS PODLAŽÍ

##### 1. Nadzemné podlažie

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskytnutého ZP.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1980	3,0*2,95	8,85	18/8,85=2,034

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

## 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpkové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (mín. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	<b>Spolu</b>	<b>3125</b>

## Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,057$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	(3125 + 0 * 2,034)/30,1260	103,73

## 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	46	14	60	76,67	23,33

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	103,73 €/m <sup>2</sup> *8,85 m <sup>2</sup> *4,057*0,95	3 538,15
Technická hodnota	23,33% z 3 538,15	825,45

## 2.2.2 Stavba stodoly na parc.KN č.1440

### POPIS STAVBY

Stavba je zo stavebnotechnickým popisom uvedeným na str.12 v poskyt. ZP tvoriac prílohu i môjho ZP. Vek stavby je spojený s rokom 1960 bez uvedeného dokladu. Životnosť stavby určil znalec na 60 rokov. Stavba je v zlom TS viditeľným i od ulice a tak životnosť určujem na 67 rokov.

Východisková hodnota (Vh) stavby sa vypočíta, ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast. Plocha v m<sup>2</sup> sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.3 Metodiky ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k IV. kvartálu roka 2026 a je 4,057 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

### POPIS PODLAŽÍ

#### 1. Nadzemné podlažie

Bodové zatriedenie je detailne opísané z poskytnutého ZP.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	kzp
1. NP	1960	7,35*10,90	80,12	18/80,12=0,225

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpkové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.3 z cementových drážkoviek	470
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	

	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.6 ocelové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	<b>Spolu</b>	<b>2905</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (2 ks)	290
	<b>Spolu</b>	<b>290</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,057$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(2905 + 290 * 0,225)/30,1260$	98,59

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1960	66	1	67	98,51	1,49

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$98,59 \text{ €/m}^2 * 80,12 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	30 444,05
Technická hodnota	1,49% z 30 444,05	453,62

**2.2.3 Prístrešok na parc.KN č.1440****POPIS STAVBY**

Stavba je so stavebnotechnickým popisom uvedeným na str.13 v poskyt. ZP tvoriac prílohu i môjho ZP. Vek stavby je spojený s rokom 2018 bez uvedeného dokladu.

Východisková hodnota (Vh) stavby sa vypočíta, ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast. Plocha v m<sup>2</sup> sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.3 Metodiky ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k IV. kvartálu roka 2026 a je 4,057 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

**POPIS PODLAŽÍ****1. Nadzemné podlažie**

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskytnutého ZP.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	KzP
1. NP	2018	(2,90+2,45)/2*9,30	24,88	18/24,88=0,723

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

## 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka 2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) 3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov 5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove 6.1.b plechová z hliníka	890
8	Klmpiarske konštrukcie 8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
14	Podlahy 14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
18	Elektroinštalácia 18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	<b>Spolu</b>	<b>2570</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,057$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	(2570 + 0 * 0,723)/30,1260	85,31

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2018	8	52	60	13,33	86,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$85,31 \text{ €/m}^2 * 24,88 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	8 180,48
Technická hodnota	86,67% z 8 180,48	7 090,02

## 2.2.4 Plot na p.KN č.1440

Zatriedenie a popis súhlasí s poskyt, ZP uvedeným na str.14 a 15.

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: okolo stĺpkov oceľových, betónových alebo drevených	77,20m	170	5,64 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	77,20m	926	30,74 €/m
	Spolu:			36,38 €/m
3.	Výplň plotu: z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	84,92m <sup>2</sup>	425	14,11 €/m
4.	Plotové vráta: c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	Plotové vrátka: c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: 77,20 m  
Pohľadová plocha výplne:  $77,20 * 1,10 = 84,92 \text{ m}^2$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $K_{CU} = 4,057$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $K_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot na p.KN č.1440	2016	10	40	50	20,00	80,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(77,20 \text{ m} * 36,38 \text{ €/m} + 84,92 \text{ m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} * 172,11 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} * 55,27 \text{ €/ks}) * 4,057 * 0,95$	16 319,00
Technická hodnota	80,00 % z 16 319,00 €	13 055,20

## 2.2.5 prípojka vody na parc.KN č.1440

Predmetom ocenenia je prípojka vody z popisom na str.15 z poskyt. ZP, tvoriac prílohu môjho ZP. Životnosť vonkajšej úpravy predpokladá na 60 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 4,057 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie  
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 14,90 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 4,057$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_m = 0,95$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody na parc.KN č.1440	1965	61	0	61	100,00	0,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14,9 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	3 393,35
Technická hodnota	$0,00 \% \text{ z } 3\,393,35 \text{ €}$	0,00

### 2.2.6 kanalizačná prípojka na parc.KN č.1440

Predmetom ocenenia je kanalizačná prípojka z kameninových rúr s priemerom 125 mm a s dĺžkou uvedenou 3,90 m. Vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1965. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 60 rokov. Predpokladanú životnosť znalec určil na 100 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 4,057 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové  
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 3,90 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 4,057$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kanalizačná prípojka na parc.KN č.1440	1965	61	39	100	61,00	39,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,9 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	459,05
Technická hodnota	39,00 % z 459,05 €	179,03

**2.2.7 žumpa na parc.KN č.1440**

Predmetom ocenenia je žumpa s uvedenou kubatúrou 2,36 m<sup>3</sup>.o.p.. Vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1965. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 61 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 100 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobi skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (k<sub>cu</sub>) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 4,057 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (k<sub>M</sub>) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

**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:  $3,14 * 0,25 * 3 = 2,36 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 4,057$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
žumpa na parc.KN č.1440	1965	61	39	100	61,00	39,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,36 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 0,95$	981,25
Technická hodnota	39,00 % z 981,25 €	382,69

## 2.2.8 elektrická prípojka

Predmetom ocenenia je vzdušná káblková prípojka elektriny na 380 V s uvedeným popisom na str.16 a 17 z poskyt.ZP. Uvažované je, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2005. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 21 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 40 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 4,057 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

### 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.r) káblková prípojka vzdušná Cu 4\*25 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $415/30,1260 = 13,78 \text{ €/bm}$   
Počet káblov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,27 €/bm  
Počet merných jednotiek: 25,30 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 4,057$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_m = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
elektrická prípojka	2005	21	19	40	52,50	47,50

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25,3 \text{ bm} * (13,78 \text{ €/bm} + 0 * 8,27 \text{ €/bm}) * 4,057 * 0,95$	1 343,69
Technická hodnota	47,50 % z 1 343,69 €	638,25

## 2.2.9 spevnené plochy na parc.KN č.1440

Predmetom ocenenia je spevnená plocha s uvedeným popisom na str.17 v poskyt. ZP. Vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1965. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 61 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 70 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 4,057 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $(11,88+14,30+4,50+4,99)*0,8 = 28,54 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{cu} = 4,057$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy na parc.KN č.1440	1965	61	9	70	87,14	12,86

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28,54 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 0,95$	1 204,47
Technická hodnota	12,86 % z 1 204,47 €	154,89

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom so s.č.744 na parc. KN č.1440	192 139,24	97 260,88
<b>Drobné stavby</b>		
Stavba drevárne na parc.KN č.1440	3 538,15	825,45
Stavba stodoly na parc.KN č.1440	30 444,05	453,62
Prístrešok na parc.KN č.1440	8 180,48	7 090,02
Plot na p.KN č.1440	16 319,00	13 055,20
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
prípojka vody na parc.KN č.1440	3 393,35	0,00
kanalizačná prípojka na parc.KN č.1440	459,05	179,03
žumpa na parc.KN č.1440	981,25	382,69
elektrická prípojka	1 343,69	638,25
spevnené plochy na parc.KN č.1440	1 204,47	154,89
<b>Celkom:</b>	<b>258 002,73</b>	<b>120 040,03</b>

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Rodinný dom sa nachádza v obci Lazy pod Makytou a má s.č.744. Stavba je dvojpodlažná s čiast.podpivničením. Dom sa nachádza na samom okraji obce s roztrúsenou zástavbou RD s prístupom po asfalte nespevnenej komunikácii v časti Tisové so vzdialenosťou cca 2 km od centra obce a so vzdialenosťou k aut zástavke nad 500 m.

Od okresného mesta Púchov je obec vzdialená 15 km. Dopravné spojenie je možné s autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne 20 min.

Orientácia obytných miestností je určená do JZ - JV strany ako prevažujúca.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Rodinný dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie, resp. s víkendovým využitím k rekreačným účelom. Iné využitie sa nedá predpokladať.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:** Nie sú známe.**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Pre ostatné obce podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v obci Lazy pod Makytou, určujem koeficient predajnosti 0,30, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je rozpätie od 0,2-0,3 pre ostatné obce.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. Triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K <sub>PDj</sub>	Váha V <sub>i</sub>	Výsledok K <sub>PDj</sub> *V <sub>i</sub>
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce samostatne stojaci objekt, ktorého vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m	V.	0,030	30	0,90
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	8	4,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,600	6	3,60

11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,165	7	1,16
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
13	Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,300	10	3,00
14	Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,300	8	2,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hluku	I.	0,900	9	8,10
16	Možnosť zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosť ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,165	7	1,16
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	0,600	20	12,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>75,33</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 75,33 / 180$	0,419
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * K_{PD} = 120\ 040,03 \text{ €} * 0,419$	50 296,77 €

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 zastavaná plocha a nádvorie

##### POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciacie, podľa vzťahu

$$VŠH_{\text{poz}} = M * VŠH_{\text{mj}}$$

kde

M-výmera pozemkov v m<sup>2</sup>

VŠH<sub>mj</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m<sup>2</sup>

$$VŠH_{\text{mj}} - V_{\text{Hmj}} * k_{\text{pd}} \text{ (Eur/m}^2\text{)},$$

kde

V<sub>Hmj</sub> - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

V<sub>Hmj</sub>

Eur/m<sup>2</sup>

g./ Ostatné obce do 5000 obyvateľov.....3,32.-Euro,kde patrí aj obec Lazy pod Makytou, avšak vzhľadom na predajnosť určujem sadzbu 80% z 26,56.-Euro t.j.z krajského mesta Žiliny.

Pozemok sa nachádza vo svahovitejšom teréne a je s kultúrou ako i s využitím ako zastavaná plocha a dvor.

Na predmetnej parc.KN č.1440 je postavená stavba RD so s.č.744 ako i drobné stavby. Kultúra a využitie pozemku je zastavaná plocha a dvor.

Pozemok je možné napojiť iba na jeden zdroj a tou je elektrický rozvod.

k<sub>pd</sub> je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{pd} = K_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r (-), \text{ kde}$$

-k <sub>s</sub> je koeficientom všeobecnej situácie	(0,70-2,0),
-k <sub>v</sub> je koeficient intenzity využitia	(0,50-2,0),
-k <sub>d</sub> je koeficient dopravných vzťahov	(0,80-1,20)
-k <sub>p</sub> je koeficient funkčného využitia územia	(0,80-2,0)
-k <sub>i</sub> je koeficient technickej infraštruktúry pozemku	(0,80-1,50)
-k <sub>z</sub> je koeficient povyšujúcich faktorov	(1,0-3,0)
-k <sub>r</sub> je koeficient redukujúcich faktorov	(0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1440	zastavaná plocha a nádvorie	972,00	1/1	972,00

Obec:

Lazy

pod

Makytou

Východisková hodnota:

$$V_{HMJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ €/m}^2$$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> 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	1,00
k <sub>v</sub> 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 <sub>d</sub> koeficient dopravných vzťahov	1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke	0,80
k <sub>p</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k <sub>i</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
k <sub>z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
k <sub>r</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,80 * 1,00 * 0,80 * 1,50 * 1,00$	0,9600
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * K_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 0,9600$	20,40 €/m <sup>2</sup>

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 1440	$972,00 \text{ m}^2 * 20,40 \text{ €/m}^2 * 1/1$	19 828,80
Spolu		19 828,80

# III. ZÁVER

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom so s.č.744 na parc. KN č.1440		0,00	138,95	2
Stavba drevárne na parc.KN č.1440		0,00	8,85	1
Stavba stodoly na parc.KN č.1440		0,00	80,12	1
Prístrešok na parc.KN č.1440		0,00	24,88	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavaná plocha a nádvorie	1440	972,00

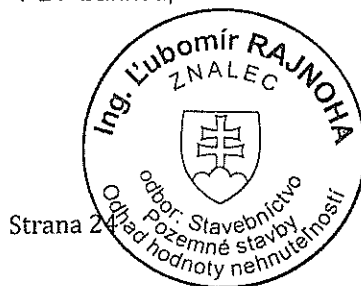
## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom so s.č.744 na parc. KN č.1440	40 752,31
<b>Drobné stavby</b>	
Stavba drevárne na parc.KN č.1440	345,86
Stavba stodoly na parc.KN č.1440	190,07
Prístrešok na parc.KN č.1440	2 970,72
Plot na p.KN č.1440	5 470,13
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
prípojka vody na parc.KN č.1440	0,00
kanalizačná prípojka na parc.KN č.1440	75,01
žumpa na parc.KN č.1440	160,35
elektrická prípojka	267,43
spevnené plochy na parc.KN č.1440	64,90
<b>Spolu stavby</b>	<b>50 296,77</b>
<b>Pozemky</b>	
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1440 (972 m <sup>2</sup> )	19 828,80
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>70 125,57</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>70 100,00</b>
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatšesťsto Eur	

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na záložné právo uvedené v LV bankou, ako i zriadenie ex.zál. práva a jeho výkon cez DS s dobrovoľnou dražbou.

V Zlatých Moravciach, dňa 19.03.2026



Ing. Rajnoha Ľubomír

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka dražobnej spoločnosti U9.a.s. o vypracovanie zn.posudku na stavbu rod. domu so s.č.744 na parc.KN č.1440 s.č. s príslušenstvom a pozemkom parcela KN č.1440 nachádzajúce sa v k.ú.Lazy pod Makytou, obec Lazy pod Makytou k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.
- 2-3. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.1078 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 26.02.2026, k.ú. Lazy pod Makytou, obec Lazy pod Makytou.
4. Kópia katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 26.02.2026, k.ú.Lazy pod Makytou, obec Lazy pod Makytou.
- 5-20. str. 5-20 poskytnutého ZP č. č.22/2019 vypracovaný Ing. Milanom Strapkom zo dňa 04.03.2019.
21. Potvrdenie o veku stavby vydané Obcou Lazy pod Makytou.
22. Pôdorys prízemnia z poskyt.ZP
23. Pôdorys suterénu z poskyt. ZP.
24. Fotodokumentácia z poskyt. ZP.
25. Fotodokumentácia z neuskut. obhliadky.



U9, a.s.  
Zelnárska 6  
821 08 Bratislava

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

Ing. Ľubomír Rajnova  
E. M. Šoltésovej 3449/40  
953 01 Zlaté Moravce

V Bratislave, dňa 29.01.2026

**Vec: Objednávka znaleckého posudku.**

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetnú nehnuteľnosť na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je nižšie uvedená nehnuteľnosť :

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
1078	Púchov	Lazy pod Makytou	Lazy pod Makytou

**Pozemky:**

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
1440	Zastavaná plocha a nádvorie	972	1078

**Stavby:**

Súpisné číslo	Na parcele č.	Popis stavby/byt č.	LV č.
744	1440	Rodinný dom	1078

*Spoluvlastnícky podiel 1/1*

**Vlastníkom predmetu dražby v podiele 3/4:**

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Peter Bača
Sídlo, resp. bydlisko:	Lazy pod Makytou 744, 020 55 Lazy pod Makytou
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	9501088883, 09.11.1993

**Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/4:**

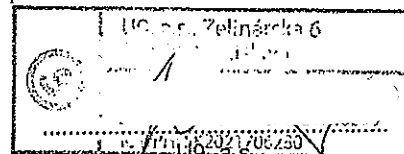
Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Miloš Bača
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

**Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 27.02.2026 o 12:30 hod.**

V prípade, že Vám vlastníkom ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V 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 na adresu: simona.morvayova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



v z. Mgr. Simona Morvayová

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

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 308 Púchov Dátum vyhotovenia : 26.2.2026  
 Obec : 513300 Lazy pod Makytou Čas vyhotovenia : 16:20:11  
 Katastrálne územie : 830950 Lazy pod Makytou Údaje platné k : 25.2.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony  
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1078

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1440	972	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	2	4
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Druh právneho vzťahu

4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
744	1440	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
6	Bača Peter r. , , PSČ , , Dátum narodenia:	3/4
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva, V 880/2019, 12.6.2019 - 237/2019		
Iné údaje: Bez zápisu		

	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva 109EX 190/25 zo dňa 22.9.2025 na rodinný dom čs.744 na poz.parc.KN-C 1440, poz.parc.KN-C 1440 na podiel 3/4 v prospech Sebastián Bača , , súdny exekútor: JUDr. Jozef Matejov, Partizánske - P 97/2025 - 162/2025	-
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 27.1.2026, zákaz previesť nehnuteľnosti bez súhlasu záložného veriteľa VÚB, a.s., Mlynské Nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155 na nehnuteľnosti: rod.dom čs.744 na poz.parc.KN-C 1440, poz.parc.KN-C 1440, dražobník: Dražobná spoločnosť, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, IČO: 35 849 703 - P16/2026 - 25/2026	-
7	Bača Miloš r. , , , PSČ , , Dátum narodenia:	1/4
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva, V 880/2019, 12.6.2019 - 237/2019	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 27.1.2026, zákaz previesť nehnuteľnosti bez súhlasu záložného veriteľa VÚB, a.s., Mlynské Nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155 na nehnuteľnosti: rod.dom čs.744 na poz.parc.KN-C 1440, poz.parc.KN-C 1440, dražobník: Dražobná spoločnosť, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, IČO: 35 849 703 - P16/2026 - 25/2026	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

### ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 6	Zmluva o zriadení záložného práva číslo 001/342136/19-001/000 na zabezpečenie pohľadávky z úveru v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 na rodinný dom čs.744 na poz.parc.KN 1440, poz.parc.KN-C 144 zast.plocha 972 m2 na podiel 3/4-iny základe V-857/2019 - 236/2019
Vlastník poradové číslo 6	Exekučný príkaz 107EX 190/25 zo dňa 22.9.2025 na zriadenie exekučného záložného práva na rodinný dom čs.744 na poz.parc.KN-C 1440, poz.parc.KN-C 1440na podiel 3/4 v prospech Sebastián Bača , , súdny exekútor: JUDr. Jozef Matejov, Partizánske - Z 1623/2025 - 163/2025
Vlastník poradové číslo 7	Zmluva o zriadení záložného práva číslo 001/342136/19-001/000 na zabezpečenie pohľadávky z úveru v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 na rodinný dom čs.744 na poz.parc.KN 1440, poz.parc.KN-C 144 zast.plocha 972 m2 na podiel 1/4-ina základe V-857/2019 - 236/2019, 237/19

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v „Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb“, vydané ÚSI ŽU v Žiline. Na stanovenie všeobecnej hodnoty majetku konkrétne tu oceňovaných nehnuteľností používam metódu polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnanie. Pre danú lokalitu nie sú relevantné podklady-doklady o prevode alebo prechode nehnuteľností, ani ponuky realitných kancelárií. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Momentálne nie je, ani výhľadovo nebude využívaná na prenájom. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží domu sú vytvorené na m<sup>2</sup> domu zastavanej plochy podľa prílohy č.1. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre aktuálny štvrťrok Štatistickým úradom SR v Bratislave. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno materiállovej charakteristiky sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

**1b. Vlastnícke a evidenčné údaje :**

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1078**

Okres : Púchov  
 Obec : Lazy pod Makytou  
 Katastrálne územie : Lazy pod Makytou

**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape					
Parcelné číslo	Výmera m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Umiestnenie pozemku		
1440	972	Zastavané plochy a nádvoria	1		
Kód umiestnenia pozemku 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce					
Stavby					
Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiestnenie stavby
744	1440	10	Rodinný dom		1
Kód druhu stavby 10 - Rodinný dom					
Kód umiestnenia stavby 1 – Stavby postavené na povrchu					

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

Priezvisko, meno, adresa vlastníka	Dátum narodenia	Spoluvlastnícky podiel
MUDRÁKOVÁ EMÍLIA r.		1/4
MUDRÁK PETR r.	, PSČ	1/4
Mudrák Miroslav r.		1/4
MUDRÁKOVÁ MARIANA r.		1/4

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Bez zápisu

Iné údaje

Bez zápisu

**1c. Údaje o obhliadke, zameraní a fotodokumentácie predmetu posúdenia :**

Obhliadka so zameraním predmetu posúdenia sa uskutočnila dňa 27.02.2019 za prítomnosti zadávateľa a vlastníka, ktorý poskytol informácie o niektorých časových súvislostiach a stavebnotechnické údaje o zakrytých, alebo nedostupných častiach oceňovaných nehnuteľností.

Fotodokumentácia súčasného stavu predmetu posúdenia bola vyhotovená znalcom dňa 27.02.2019.

**1d. Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so skutočným stavom :**

Nakoľko projektová dokumentácia domu nebola znalcovi predložená, bolo vykonané podrobné zameranie domu a príslušenstva bez porovnania súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom.

**1e. Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom**

Porovnanie právnej dokumentácie nehnuteľností (výpis z listu vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy) so skutočnosťou zistenou pri obhliadke bolo identické. Pri obhliadke bolo vykonané porovnanie údajov katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom, pričom bolo zistené že rodinný dom sa nachádza na oceňovanom pozemku a je v súlade s právnou dokumentáciou.

**1f. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia :**

Pozemky KNC č. 1440.  
Rodinný dom č.s. 744 na pozemku KNC č. 1440,  
drobné stavby na pozemku KNC č. 1440,  
ploty na pozemku KNC č. 1440,  
vonkajšie úpravy na pozemku KNC č. 1440.

**1g. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia :**

Neboli zistené.

## **2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY:**

### **2.1 RODINNÉ DOMY**

#### **2.1.1 Rodinný dom č.s. 744 na parcele č. KNC 1440.**

Rodinný dom č.s.744 s pozemkami a príslušenstvom je osadený v svahovitom teréne na parc. č. KNC 1440, k.ú. Lazy pod Makytou, v obci Lazy pod Makytou, v okrese Púchov. Je zapísaný na liste vlastníctva č. 1078. Rodinný dom bol postavený v roku 1965, prístavba bola prevedená v roku 1980 a 1990. Konštatujem, že dom bol od dokončenia nepretržite obývaný a primerane udržiavaný, viac krát čiastočne rekonštruovaný a modernizovaný. Vzhľadom na stav konštrukčných prvkov dlhodobej a krátkodobej životnosti, druh a prevedenie stavebných materiálov, s prihliadnutím na stav údržby, stanovujem základnú technickú životnosť domu na 100 rokov.

#### **DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:**

Dom je riešený ako čiastočne podpivničený s jedným nadzemným podlažím.  
Dispozičné riešenie jednotlivých podlaží prikladám pôdorysy jednotlivých podlaží v prílohe znaleckého posudku.  
I.PP so samostatným vonkajším vstupom tvoria dve pivnice.  
I.NP tvorí záďverie, chodba, obývací izba, kuchyňa, izba, izba, kúpeľňa s WC, špajza, schodisko, sklad, kotolňa a kuchyňa.

#### **TECHNICKÝ POPIS SKUTOČNÉHO VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY:**

Dom podľa JKSO zatrieďujem ako 803 Budovy pre bývanie,  
803.6 Domy rodinné jednobytové, KS 1110 Jednobytové budovy.

#### **Preskumateľný výpočet opotrebenia a technického stavu.**

Týmto sa rozumie zdôvodnenie vybraného modelu výpočtu opotrebenia, ktoré stanovujem analytickou metódou výpočet opotrebenia s ohľadom na skutočnosť že dom bol od dokončenia nepretržite obývaný a primerane udržiavaný, pričom začiatok jeho užívania je zdokladovaný v prílohe znaleckého posudku. Vzhľadom na stav konštrukčných prvkov dlhodobej a krátkodobej životnosti, druh a prevedenie stavebných materiálov, s prihliadnutím na stav údržby, stanovujem základnú technickú životnosť domu na 100 rokov.

#### **Technické riešenie:**

##### **1. Podzemné podlažie**

- Zvislé nosné konštrukcie - kamenné murivo v hrúbke 70 cm; deliace konštrukcie betónové - Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, - Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky škrabaný brizolit, obklady fasád - škárované licovky, murivo z lomového kameňa - Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, - Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - jednoduché oceľové - Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter, - Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia svetelná.

##### **1. Nadzemné podlažie**

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou - Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál plná v skladobnej hr. 45 cm; deliace konštrukcie - tehlové - Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové - Schodisko - mäkké drevo s podstupnicami - Strecha - krov - zložené s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami; krytina strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy - Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky prevažne škrabaný brizolit a omietky na báze umelých látok; obklady fasád z lomového kameňa - Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne - vane; - WC - kuchyne.

Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - dvojité aj zdvojené z dreva s dvojrstv. zasklením - Podlahy - podlahy obytných miestností veľkoplošné parkety; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby - Vybavenie kuchýň - sporák plynový na PB s elektrickou rúrou typ Mora - umývačka riadu - odsávač pár Fagor - drezové umývadlo nerezové aj plastové s odkvapkávačom - kuchynská linka z materiálov na báze dreva - Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová jednoduchá - umývadlo zabudované vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod typ Combi splachovací. Ostatné vybavenie kozubové kachle s uzatvoreným ohniskom - Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá - Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním - Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové potrubie - Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením - Vnútorne rozvody plynu - rozvod propán-butánu.

## 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	1965	1,2*(3,60*(4,20+4,30))	36,72	120/36,72=3,268
1. NP	1965	10,0*9,20	92	
1. NP	1980	4,30*3,85+3,15*1,14	20,15	
1. NP	1990	10,0*2,68	26,8	
Spolu 1. NP			138,95	120/138,95=0,864

## 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
1	Osadenie do terénu		
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-
2	Základy		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520
3	Podmurovka		
	3.6.a podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška nad 100 cm - z opracovaného kameňa	-	980
4	Murivo		
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	-	1290
	4.8.b kamenné murivo v hrúbke nad 60 cm	870	-
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.1 zložitá s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami	-	660
10	Krytiny strechy na krove		
	10.1.c plechové pozinkované	-	570
12	Klamiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65

13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20
	13.4 z iných materiálov (kamenné, keramické a pod.)	60	-
14	Fasádne omietky		
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	160	160
15	Obklady fasád		
	15.4.f škárované lícovky, murivo z lomového kameňa do 1/3	120	120
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	-	190
17	Dvere		
	17.4 rámové s výplňou	515	515
18	Okná		
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	-	250
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	-	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-
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
	25.2 svetelná	155	-
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	-	80
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	55
31	Inštalácia plynu		
	31.2 rozvod propán-butánu	-	15
	Spolu	4430	8075

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (4 ks)	-	40
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	-	65
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	-	90
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	60
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	-	150
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30

	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (2 ks)	-	180
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (7.8 bm)	-	429
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>		
	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 (1 ks)	-	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	-	40
<b>39</b>	<b>Záchod</b>		
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	-	35
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.4 vane (1 ks)	-	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	-	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15
<b>42</b>	<b>Kozub</b>		
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	-	200
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240
	<b>Spolu</b>	-	<b>1809</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,505$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(4430 + 0 * 3,268)/30,1260$	147,05
1. NP	$(8075 + 1809 * 0,864)/30,1260$	319,92

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	4,39	1965	200	54	1,19
2	Zvislé konštrukcie	19,30	1965	200	54	5,21
3	Stropy	13,10	1965	200	54	3,54
4	Zastrešenie bez krytiny	2,52	1965	150	54	0,91
5	Krytina strechy	3,22	2005	80	14	0,56
6	Klmpiarske konštrukcie	0,47	2005	80	14	0,08
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,51	1965	80	54	4,39
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,81	1965	60	54	2,53
9	Vnútorne keramické obklady	1,73	1990	54	29	0,93
10	Schody	1,54	1965	200	54	0,42
11	Dvere	2,12	1990	80	29	0,77
12	Vráta	0,00	1965	80	0	0,00

13	Okná	6,71	1965	80	54	4,53
14	Povrchy podláh	5,58	2018	80	1	0,07
15	Vykurovanie	10,43	1980	54	39	7,53
16	Elektroinštalácia	4,46	1980	54	39	3,22
17	Bleskozvod	0,88	1965	80	54	0,59
18	Vnútorný vodovod	1,68	1990	54	29	0,90
19	Vnútorná kanalizácia	0,30	1990	60	29	0,15
20	Vnútorný plynovod	0,00	1990	60	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,17	1990	54	29	0,09
22	Vybavenie kuchýň	3,34	1990	54	29	1,79
23	Hygienické zariadenia a WC	2,05	1990	60	29	0,99
24	Výťahy	0,00	1965	60	0	0,00
25	Ostatné	6,69	1990	54	29	3,59
	Opotrebenie					43,98%
	Technický stav					56,02%

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1965		
Východisková hodnota	$147,05 \text{ €/m}^2 \cdot 36,72 \text{ m}^2 \cdot 2,505 \cdot 1,00$	13 526,19
Technická hodnota	56,02% z 13 526,19	7 577,37
1. NP z roku 1965		
Východisková hodnota	$319,92 \text{ €/m}^2 \cdot 138,95 \text{ m}^2 \cdot 2,505 \cdot 1,00$	111 354,47
Technická hodnota	56,02% z 111 354,47	62 380,77

#### VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	13 526,19	7 577,37
1. nadzemné podlažie	111 354,47	62 380,77
Spolu	124 880,66	69 958,14

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Dreváreň na parcele KNC č. 1440

#### POPIS STAVBY

##### 1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami - Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpkové jednostranne obité s dreveným plášťom - Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu - Úpravy vonkajších povrchov - napustenie impregnáciou - Výplne otvorov - dvere drevené zvlakové - Podlahy - hrubé betónové.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1980	3,00*2,95	8,85	18/8,85=2,034

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpkové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	<b>Spolu</b>	<b>2625</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,505$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(2625 + 0 * 2,034)/30,1260$	87,13

### 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	39	21	60	65,00	35,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$87,13 \text{ €/m}^2 * 8,85 \text{ m}^2 * 2,505 * 1,00$	1 931,61

Technická hodnota	35,00% z 1 931,61	676,06
-------------------	-------------------	--------

## 2.2.2 Stodola na parcele KNC č. 1440

### POPIS STAVBY

#### 1. Nadzemné podlažie

Základy - bez podmurovky, iba základové pásy - Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpkové jednostranne obité stĺpiky s dreveným plášťom - Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove prevažne z cementových drážkoviek - Výplne otvorov - dvere aj vráta zvlakové - Podlahy - hrubé betónové.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1960	10,90*7,35	80,12	18/80,12=0,225

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpkové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.3 z cementových drážkoviek	470
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	<b>Spolu</b>	<b>2480</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (2 ks)	290
	<b>Spolu</b>	<b>290</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k<sub>CU</sub> = 2,505  
 k<sub>M</sub> = 1,00

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(2480 + 290 * 0,225)/30,1260$	84,49

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1960	59	1	60	98,33	1,67

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$84,49 \text{ €/m}^2 * 80,12 \text{ m}^2 * 2,505 * 1,00$	16 957,19
Technická hodnota	1,67% z 16 957,19	283,19

### 2.2.3 Prístrešok na parcele KNC č. 1440

#### POPIS STAVBY

##### Technické riešenie:

Základy - bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami - Zvislé nosné konštrukcie - iba stĺpiky murované piliere z betónových kvádrov - Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová z hliníka; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu - Podlahy - dlažba - Vnúterné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poisťkové automaty.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	2018	$(2,90+2,45)/2 * 9,30$	24,88	$18/24,88=0,723$

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pátky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.b plechová z hliníka	890
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100

14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	2570

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,505$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(2570 + 0 * 0,723) / 30,1260$	85,31

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2018	1	59	60	1,67	98,33

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$85,31 \text{ €/m}^2 * 24,88 \text{ m}^2 * 2,505 * 1,00$	5 316,89
Technická hodnota	98,33% z 5 316,89	5 228,10

#### 2.2.4 Plot na parcele KNC č. 1440

Predmetom odhadu hodnoty je plot na parcele KNC č. 1440, vybudovaný v roku 2016. Základy a podmurovka sú betónové, výplň prevažne drevená plotové stĺpiky oceľové. Vráta a vrátka sú drevené.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	77,20m	170	5,64 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	77,20m	926	30,74 €/m
	Spolu:			36,38 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	84,92m <sup>2</sup>	425	14,11 €/m
4.	Plotové vráta:			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	Plotové vrátka:			

c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks
----------------------	------	------	------------

Dĺžka plotu: 77,20 m  
Pohľadová plocha výplne:  $77,20 \times 1,1 = 84,92 \text{ m}^2$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,505$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot na parcele KNC č. 1440	2016	3	47	50	6,00	94,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(77,20 \text{ m} \times 36,38 \text{ €/m} + 84,92 \text{ m}^2 \times 14,11 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \times 172,11 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} \times 55,27 \text{ €/ks}) \times 2,505 \times 1,00$	10 606,51
Technická hodnota	94,00 % z 10 606,51 €	9 970,12

#### 2.2.5 Vodovodná prípojka na parcele KNC č. 1440

Predmetom odhadu hodnoty je vodovodná prípojka na parcele KNC č. 1440, vybudovaná v roku 1965.

#### 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 navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 14,90 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,505$   
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 na parcele KNC č. 1440	1965	54	6	60	90,00	10,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14,9 \text{ bm} \times 41,49 \text{ €/bm} \times 2,505 \times 1,00$	1 548,59
Technická hodnota	10,00 % z 1 548,59 €	154,86

#### 2.2.6 Kanalizačná prípojka na parcele KNC č. 1440

Predmetom odhadu hodnoty je kanalizačná prípojka na parcele KNC č. 1440, vybudovaná v roku 1965.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové  
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 3,90 bm  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,505$   
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na parcele KNC č. 1440	1965	54	46	100	54,00	46,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,9 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,505 * 1,00$	298,36
Technická hodnota	$46,00 \% \text{ z } 298,36 \text{ €}$	137,25

#### 2.2.7 Žumpa na parcele KNC č. 1440

Predmetom odhadu hodnoty je prefa žumpa na parcele KNC č. 1440, vybudovaná v roku 1965.

#### 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:  $3,14 * 0,25 * 3 = 2,36 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,505$   
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na parcele KNC č. 1440	1965	54	46	100	54,00	46,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,36 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,505 * 1,00$	637,76
Technická hodnota	$46,00 \% \text{ z } 637,76 \text{ €}$	293,37

#### 2.2.8 Elektrická prípojka vzdušná

Predmetom odhadu hodnoty je elektrická trojfázová vzdušná prípojka vybudovaná v roku 2005.

## ZATRIEDENIE STAVBY

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégorie: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
Bod: 7.1. NN prípojky  
Položka: 7.1.r) káblová prípojka vzdušná Cu 4\*25 mm\*mm  
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $415/30,1260 = 13,78 \text{ €/bm}$   
Počet káblov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,27 €/bm  
Počet merných jednotiek: 25,30 bm  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 2,505$   
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka vzdušná	2005	14	26	40	35,00	65,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25,3 \text{ bm} * (13,78 \text{ €/bm} + 0 * 8,27 \text{ €/bm}) * 2,505 * 1,00$	873,33
Technická hodnota	65,00 % z 873,33 €	567,66

### 2.2.9 Spevnené plochy na parcele KNC č.1440

Predmetom odhadu hodnoty sú spevnené plochy na parcele KNC č.1440, vybudované v roku 1965.

## ZATRIEDENIE STAVBY

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégorie: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm  
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
Počet merných jednotiek:  $(11,88+14,30+4,50+4,99)*0,8 = 28,54 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 2,505$   
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na parcele KNC č.1440	1965	54	16	70	77,14	22,86

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28,54 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,505 * 1,00$	782,85
Technická hodnota	22,86 % z 782,85 €	178,96

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.s.744	124 880,66	69 958,14
<b>Drobné stavby</b>		
Dreváreň na parcele KNC č. 1440	1 931,61	676,06
Stodola na parcele KNC č. 1440	16 957,19	283,19
Prístrešok na parcele KNC č. 1440	5 316,89	5 228,10
<b>Celkom za Drobné stavby</b>	<b>24 205,69</b>	<b>6 187,35</b>
Plot na parcele KNC č. 1440	10 606,51	9 970,12
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Vodovodná prípojka na parcele KNC č. 1440	1 548,59	154,86
Kanalizačná prípojka na parcele KNC č. 1440	298,36	137,25
Žumpa na parcele KNC č. 1440	637,76	293,37
Elektrická prípojka vzdušná	873,33	567,66
Spevnené plochy na parcele KNC č.1440	782,85	178,96
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>4 140,89</b>	<b>1 332,10</b>
<b>Celkom:</b>	<b>163 833,75</b>	<b>87 447,71</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY:

### 3a. Analýza polohy nehnuteľností:

Samosprávny kraj: Trenčiansky Okres: Púchov Región: Púchovský IČO: 00317446 Počet obyvateľov: 1282  
 Rozloha: 499 ha Prvá písomná zmienka: v roku 1475 Starosta: JUDr. Ján Mičic  
 Občianska a technická vybavenosť: Predajňa potravinárskeho tovaru, Pohostinské odbytové stredisko, Zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, Telocvičňa, ihrisko pre futbal, Pošta, Káblová televízia, Verejný vodovod, Zneškodňovaný komunálny odpad, Základná škola, Materská škola.



Predmetná nehnuteľnosť rodinný dom č.s. 744 a pozemky parc. č. KNC č. 1440 sa nachádzajú na hornom konci obce Lazý pod Makyťou, štvrť Tisové, bez nepriaznivých podmienok a negatívnych účinkov okolia a bez obmedzenia užívania pozemkov. Je možnosť napojenia pozemkov v danej lokalite na sieť NN, satelit a mobilnú sieť. Doprava je autobusová, následne cca 400 metrov po štrkovej komunikácii. V danej lokalite nie sú dostupné všetky služby na obecnej úrovni. V okolí domu sú situované rodinné domy. Orientácia obytných miestností je prevažne v smere na juhozápad. Iné faktory majúce vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti neboli zistené. Ostatné skutočnosti, ktoré majú rozhodujúci vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti sú podrobne špecifikované vo výpočte pomocou metódy polohovej diferenciácie.

### 3b. Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť rodinný dom č.s. 744 je v súčasnosti v porovnaní s projektovou dokumentáciou a kolaudačným rozhodnutím užívaná v súlade s kolaudačným rozhodnutím a jestvujúcou právnou dokumentáciou. Je možnosť rozšírenia nehnuteľnosti za účelom komplexnejšieho využitia danej lokality. Iné možnosti využitia nehnuteľnosti a ich technická prijateľnosť vzhľadom na typ stavby sa nepredpokladá.

### 3c. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť rodinný dom č.s. 744 sa nachádza mimo konfliktných problematických, sociálne neprispôsobivých skupín obyvateľstva, mimo záplavového územia, mimo lavinového alebo geotektonického nebezpečenstva zosuvov pôdy, lavín, kontaminácie životného prostredia. Prístup k nehnuteľnosti pešo aj autom je priamo z ulice, nie je cez cudzie pozemky. Predvídané zmeny územného plánu v danej lokalite (napr. Diaľnice a prívádzajúce a iné verejnoprospešné stavby uvádzané v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie) nie sú plánované, nakoľko už sú vybudované v inej lokalite. Rovnako technické riziká v okolí predmetnej nehnuteľnosti neboli zistené. Závädy viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou zapísané na liste vlastníctva neboli zistené. Neboli zistené skutočnosti a okolnosti, ktoré by vyžadovali závädy viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou zapísať na list vlastníctva, ani nevýhodné nájomné zmluvy.

## 3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### 3.1.1 STAVBY

#### Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,45. (Zvýšený záujem vyplývajúci z dostupnosti možnosti zamestnania, služieb a medzinárodný turistický ruch).

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45  
 Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$K_{PDI}$	Váha $V_i$	Výsledok $K_{PDI} \cdot V_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	1,350	13	17,55
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,450	30	13,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,350	8	10,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,900	6	5,40
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				

	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,350	9	12,15
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,350	6	8,10
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,900	5	4,50
10	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,900	6	5,40
11	<b>Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,248	7	1,74
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,248	7	1,74
13	<b>Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,450	10	4,50
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,450	8	3,60
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,350	9	12,15
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,450	7	3,15
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti</b>				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	<b>Názor znalca</b>				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	0,900	20	18,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>144,50</b>

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 144,5 / 180$	0,803
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * K_{PD} = 87 447,71 \text{ €} * 0,803$	70 220,51 €

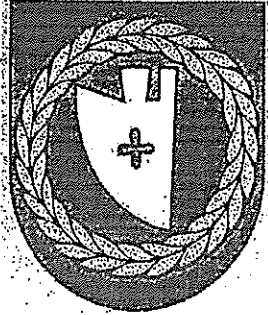
### 3.2 POZEMKY

#### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

#### POPIS

Predmetom odhadu hodnoty sú pozemky vedené v KNC ako zastavané plochy nachádzajúce sa v obci Lazy pod Makytou, miestna časť Tisové s možnosťou napojenia na sieť NN, vodovod. V obci sa nachádzajú vyhľadávané lyžiarske strediská Čertov a Kohútka, škola v prírode a množstvo podnikových ako i súkromných rekreačných zariadení. Obchodné a reštauračné služby sú pokryté dostatočnou kapacitou predajní a reštaurácií. Koeficient povyšujúcich faktorov zohľadňuje zvýšený medzinárodný turistický ruch.



## OBEC LAZY POD MAKYTOU

Kópia súhlasí s originálom,

Emílie Mužráková

### Potvrdenie o veku stavby

Potvrdzujeme, že stavba RD s. č, 744 na pozemku  
parc. KN č. 1440 bola daná do užívania v roku 1965.

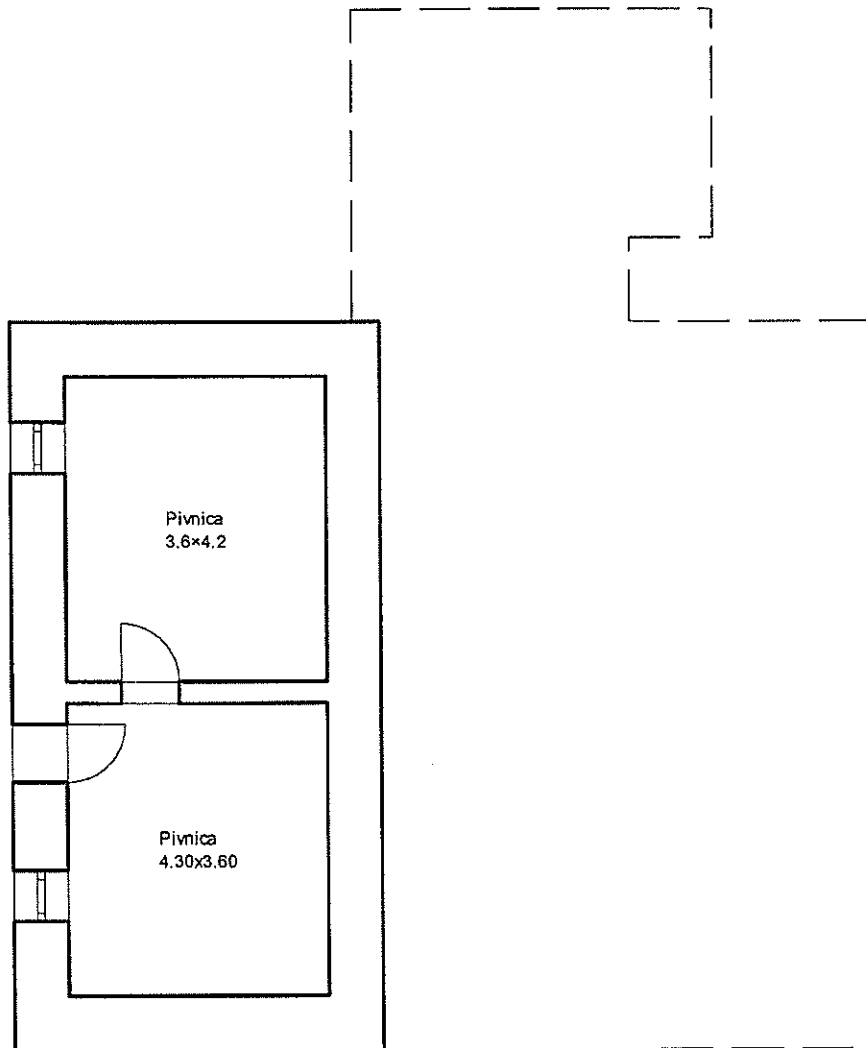
Ing. Miroslav Žbánek  
starosta

020 55 LAZY pod MAKYTOU

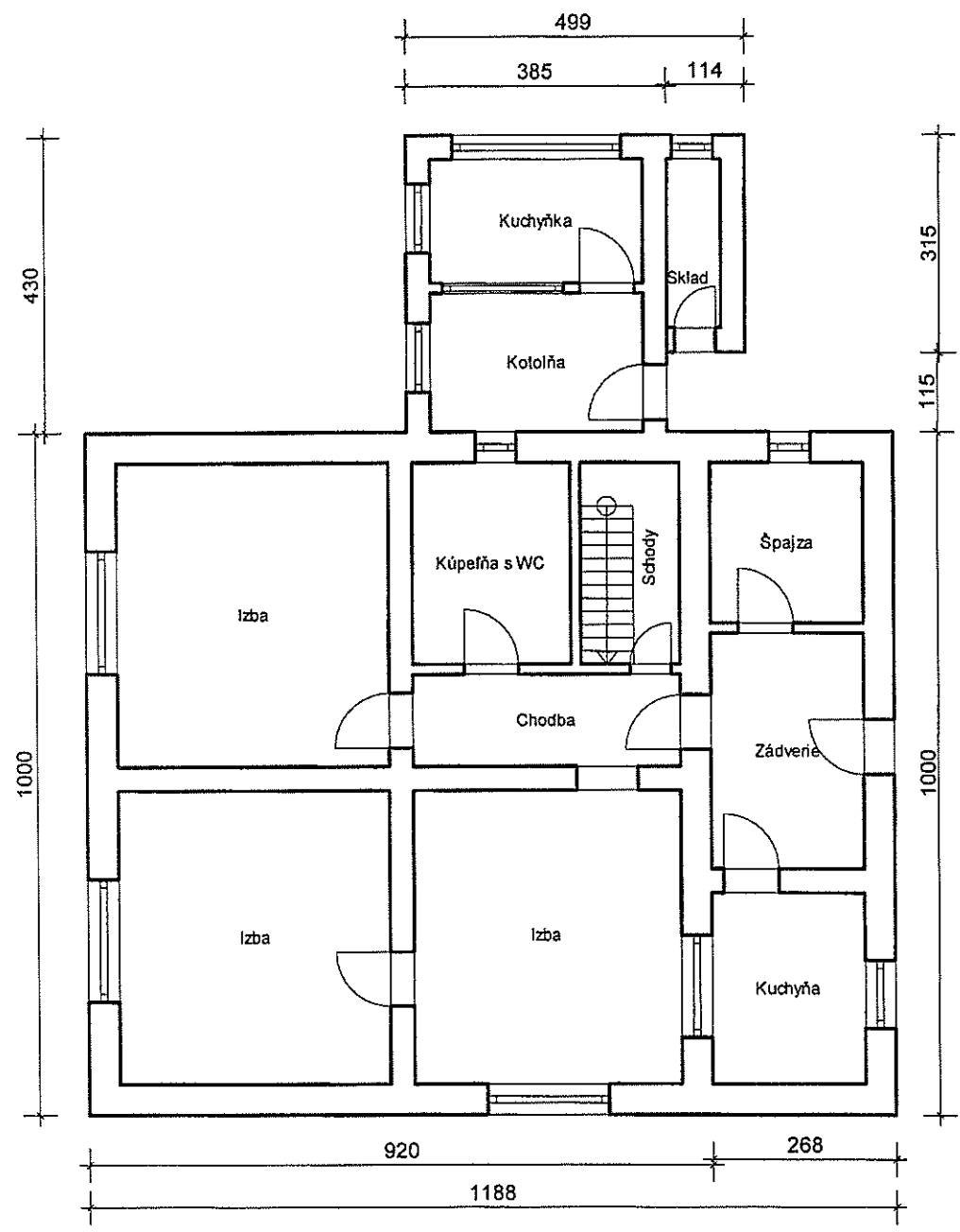
TEL: 0825 4681932, 4681941  
FAX: 0825 4681932

IČO: 00317446  
DIČ: 00317446/671

PSČ: 020 55  
Pošta Lazy pod Makytou

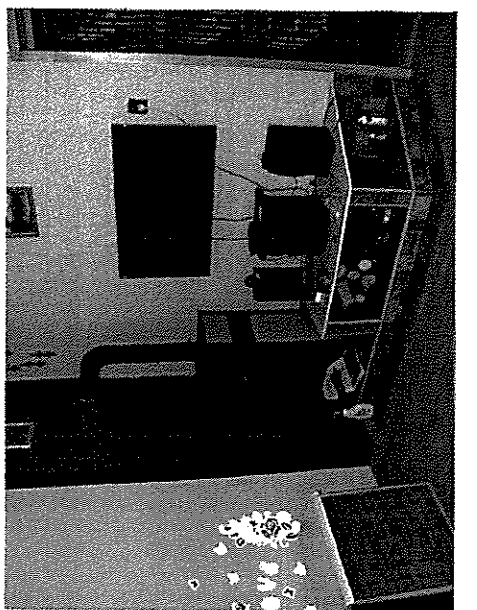
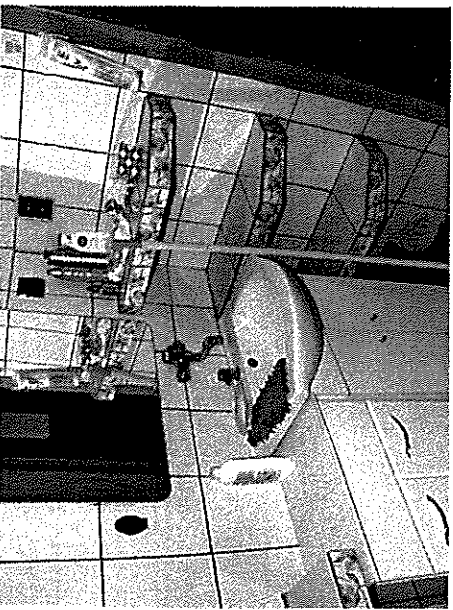
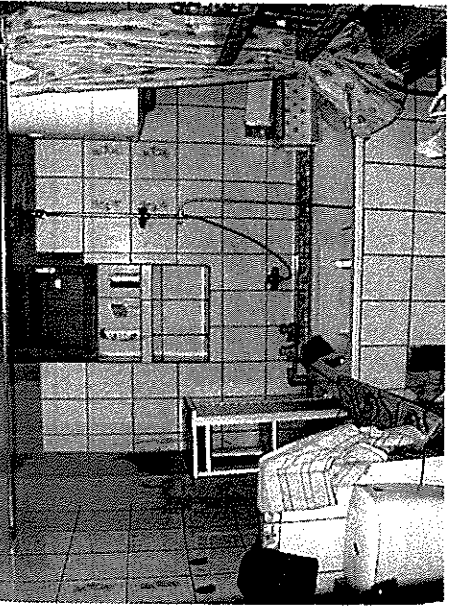
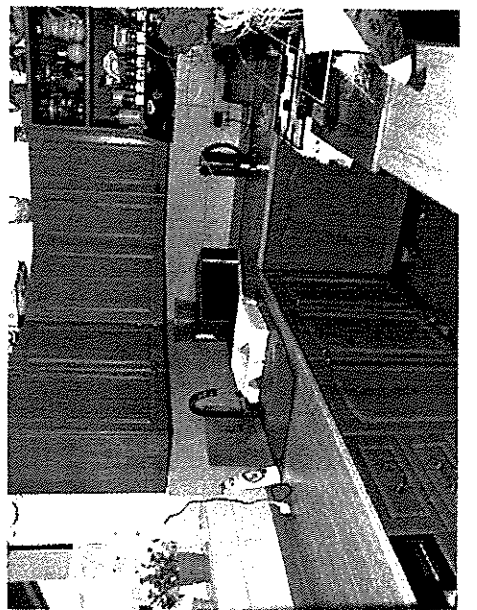
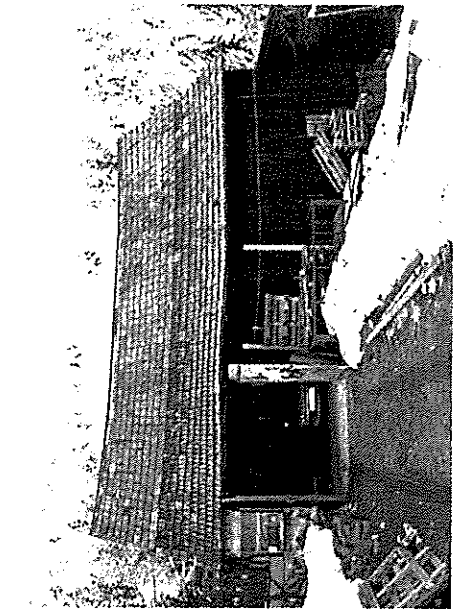
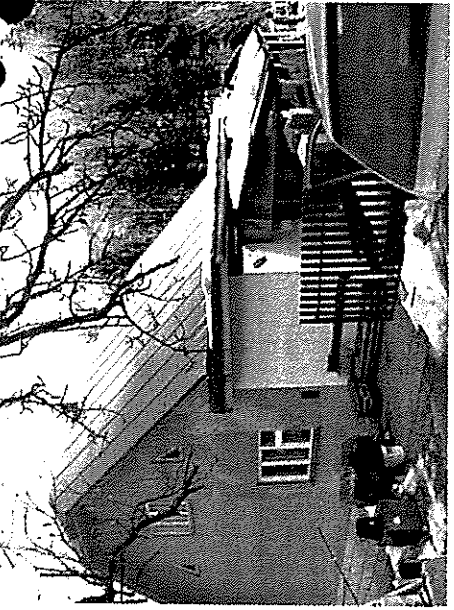
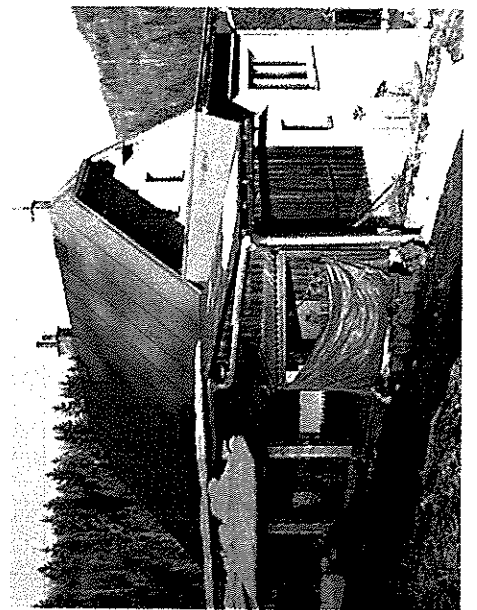
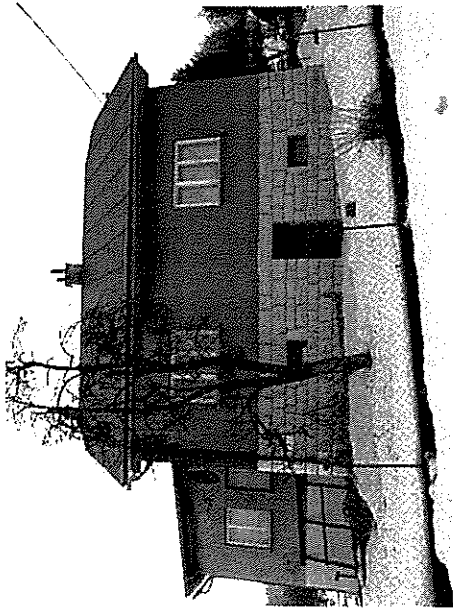
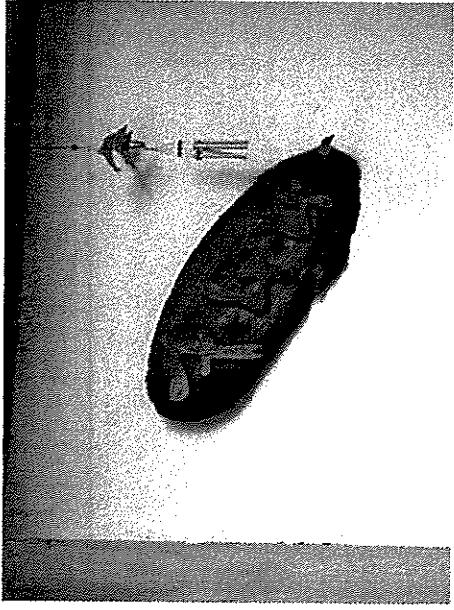


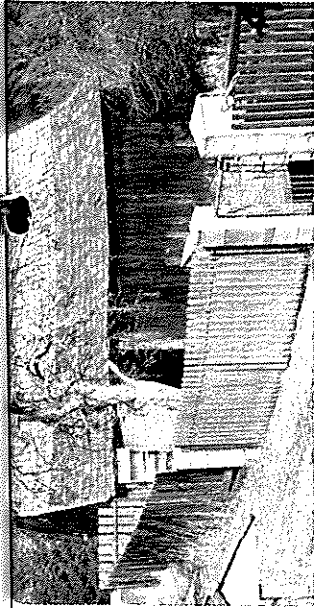
RD 744 Lazy<sup>®</sup>  
I.PP  
1:100  
ATCON<sup>®</sup>  
vizuální architektura



RD 744 Lazy  
I.NP  
1:100

**ArCon**  
vizuální architektúra

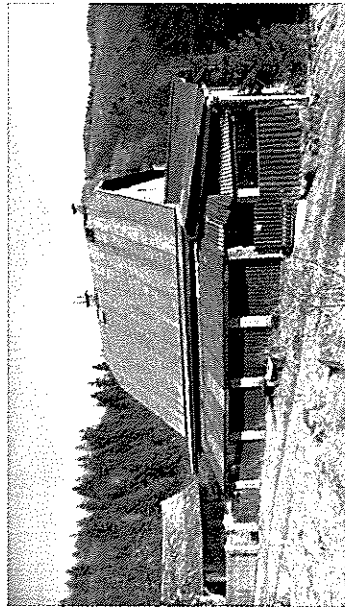




Pohľad na stavbu stodoly z ulice



Pohľad na stodolu a príst. od suseda



Pohľad bočný



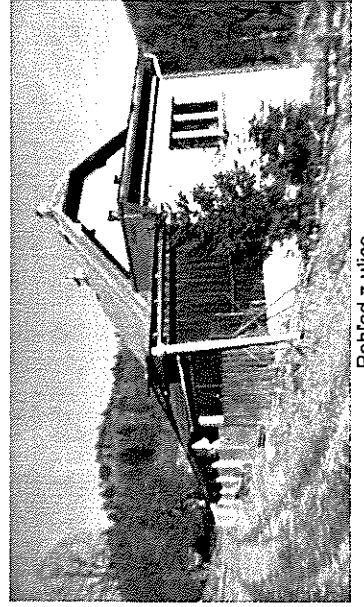
Pohľad na príst. cestu k pozemku



Pohľad na stavbu RD od ulice cez suseda



Pohľad na príst. k pozemku



Pohľad z ulice

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo, odvetviach 370100 pozemné stavby, 370901 odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912898

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 17/2026.

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

Podpis znalca

