

Znalec: Ing. Ľubomír 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 22.01.2026.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 11/2026

Vo veci: Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti na rozostavanú stavbu rod. domu bez s.č. na parc.KN č.417/3 s príslušenstvom a pozemkami parcela KN č.417/1 a 417/3 nachádzajúce sa v k.ú.Zemné, obec Zemné k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 43(20)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 x objednávateľ
1 x znalec

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu na rozostavanú stavbu rod. domu bez s.č. na parc.KN č.417/3 s príslušenstvom a pozemkami parcela KN č.417/1 a 417/3 nachádzajúce sa v k.ú.Zemné, obec Zemné, okres Nové Zámky.

2. Účel znaleckého posudku: organizovanie dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 18.02.2026.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 18.02.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a) Dodané zadávateľom :

Objednávka dražobnej spoločnosti U9.a.s. o vypracovanie zn.posudku na rozostavanú stavbu rod. domu bez s.č. na parc.KN č.417/3 s príslušenstvom a pozemkami parcela KN č.417/1 a 417/3 nachádzajúce sa v k.ú.Zemné, obec Zemné k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.
Znalecký posudok č. 65/2018 vypracovaný Ing. Imrichom Mészárosom zo dňa 18.04.2018.

b) Podklady získané znalcom:*

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.766 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 17.02.2026, k.ú. Zemné, obec Zemné.

Kópia katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 18.02.2026, k.ú.Zemné, obec Zemné.

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 pohádzkou. 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.

Opotrebovanie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania 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 opotrebovania 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

-Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

-Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),

-Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, 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 porovnávacía 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 porovnávacía 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 m² pozemku

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Vlastníčka predmetných nehnuteľností je zapísaná na LV č.766

1.Lakatošová Erika r. č. , , PSČ ,
Spoluvlastnícky podiel 1/1

Predmetom posúdenia a zistenia všeobecnej hodnoty v posudku sú nehnuteľnosti zapísané na LV č.766- rozostavaná stavba RD bez s.č. na parc.KN č.417/3, pozemok parc.KN č.417/3, ako i vonkajšie úpravy s mojim doplnením kanalizačnej prípojky do verejnej kanalizácie. Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajúca v kat. území Zemné, obec Zemné.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením nebola vykonaná dňa 18.02.2026 pre nesprístupnenie nehnuteľnosti vlastníčkou. V dome sa nachádzala iba nevesta vlastníčky ktorá nehnuteľnosť odmietla sprístupniť. Plánovanej obhliadky sa v súčasnosti zúčastnil iba pracovník DS pán Rafay.

Zameranie nebolo vykonané dňa 18.02.2026.

Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 18.02.2026 iba z exteriéru ulice.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia bola poskytnutá vykresová časť 1.PP a 1.N.P ktorá tvorí prílohu i môjho ZP. Zmeny znalec neporovnáva so skutočným vyhotovením.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.766 v k.ú.Zemné, obec Zemné. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z listu vlastníctva č.766 vytvorený cez katastrálny portál ZBGIS dňa 17.02.2026, k.ú. Zemné, obec Zemné, okres Nové Zámky.

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.417/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 592 m²

parc.č.417/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 168 m²

Stavby: Rozostavaný rodinný dom bez s.č. na parc.č.417/3.

B. Vlastníci:

1.Lakatošová Erika r. č. , , PSČ ,

Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky :

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Slovenskou sporiteľnou, a.s., IČO: 00151653 formou predaja nehnuteľnosti .- parcel registra C -KN č.417/1, 417/3 a rozostavaného rodinného domu bez súpisného čísla na parcele č.417/3- na dobrovoľnej dražbe, P-695/2022-č.zmeny 222/2022.

Správca- Neevidovaní
Nájomca- Neevodovaní
Iná oúprávnená osoba - Neevidovaní

C. Ľarchy:

Vlastník poradové číslo 1 Zriadenie záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00151653, na základe Záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam zo dňa 28.6.2018, na nehnuteľnosť : parc.reg.C-KN č.417/1..... súpisného čísla na parc.reg.C-KN č.417/3 v celosti, V-4129/2018-č.zmeny 94/2019.

Vlastník poradové číslo 1 Exekútorský úrad Nové Zámky, súdny exekútor príkaz 288EX 350/21-25 zo dňa 1.7.2021 , na vykonanie záložného práva.....

- oprávneného : BENCONT COLLECTION, a.s. ...
47967692,
- Vlastník poradové číslo 1 Exekútorický úrad Nové Zámky, súdny exekútor
príkaz 288EX 637/21-25 zo dňa 25.08.2021 , na zriadenie.....
.....
Bratislava, IČO: 35 937 874, Z-7447/2021 - č.zmeny 1372/2021.
- Vlastník poradové číslo 1 Exekútorický úrad Nové Zámky, súdny exekútor
príkaz 288EX 820/21-27 zo dňa 04.10.2021 , na zriadenie.....
.....
.....
Mesto, IČO: 47967692, Z-8710/2021- č.zemny 1422/2021
- Vlastník poradové číslo 1 Exekútorický úrad JUDr.Ing. Jozefa Štoreka...
záložného práva 288EX 886/22 zo dňa 16.11.2022
.....
.....
- vlastníka : Lakatošová Erika, Z-8750/2022-č.zmeny 340/2022.
- Vlastník poradové číslo 1 Exekútorický úrad JUDr.Ing. Jozefa Štoreka...
záložného práva 288EX 1177/22 zo dňa 22.02.2023
.....
.....
Erika , v podiele 1/1 Z-1314/2023- č.zmeny 50/2023.
- Vlastník poradové číslo 1 Exekútorický úrad JUDr.Ing. Jozefa Štoreka...
exekučného záložného práva 288EX 499/23 zo dňa 19.07.2023
.....
.....
Z-4886/2023-č.zmeny 189/2023.

Obhliadkou ako i porovnaním z katastrálnej mapy a zápisu v LV znalec Ing. Meszároš nezistil žiadne nezrovnalosti týkajúce sa právneho vzťahu. V súčasnosti sa stavba využíva k trvalému bývaní bez vydaného kolaudačného rozhodnutia.

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

Stavby
Rozostavaný rodinný dom bez s.č. na parc. KN č.417/3
Plot od. pozemky od susedov
Vonkajšie úpravy
prípojka vody
vodomerná šachta
kanalizačná prípojka
Žumpa
elektrická prípojka
plynová prípojka
Spolu stavby
Pozemky
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 417/1 (592 m ²)
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 417/3 (168 m ²)
Spolu pozemky (760,00 m²)

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 Rozostavaný rodinný dom bez s.č. na parc. KN č.417/3

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je rozostavaná stavba RD bez s.č.postavená v lokalite IBV na parc.KN č. 417/3 ako dvojpodlažná stavba s čiastočným podpivničením ako i s vytvoreným poschodím. **Stavebnotechnický popis** je bližšie uvedený v popise jednotlivých podlaží, resp. v priložených stranách pôvodného ZP vypracovaného Ing. Meszárosom.

Poskytnutý ZP obsahuje v prílohovej časti stavebné povolenie vydané ONV v Nových Zámkoch pod č.j. 56/88 zo dňa 22.1.1988 s pečiatkou právoplatnosti dňa 12.2.1988. Taktiež je priložené predĺženie lehoty na dokončenie stavby vydané Obcou Zemné pod č.j.195/2018-02 zo dňa 4.4.2018 s uvažovanou dokončenosťou stavby v roku 2019. Vlastníčka stavby však doposiaľ stavbu neskolaudovala avšak ju užíva. Je teda zrejmé, že vlastníčka dokončila nedokončené stavebné konštrukcie ako i vnútorné vybavenie u predmetnej stavby RD čo zohľadňujem pri dokončenosti u jednotlivých prvkov v časti bodového zatriedenia.

Vek stavby spájam s rokom 2008, tak ako uviedol Ing. Meszáros vzhľadom na dlhú lehotu výstavbu. Vek stavby je potom k roku vypracovania ZP 18 rokov s priemerom opotrebenia 0,5% ročne. Životnosť stavby určujem na 100 rokov. Vypočítaná dokončenosť stavby je potom 95,65%.

Východisková hodnota (Vh) rodinného domu sa vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast. plocha v m² sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m² zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.1 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 2025, t.j. 4,057 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky USI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné podlažie

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskytnutého ZP doplnením percenta dokončenosti v ZP vykazovaných ako nedokončené konštrukcie a tak jedinou nedokončenou úpravou zostávajú vonkajšie omietky s dokončenosťou na 30%, .

1. Nadzemné podlažie

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskytnutého ZP doplnením percenta dokončenosti v ZP vykazovaných ako nedokončené konštrukcie pretože nehnuteľnosť sa užíva. Uvažujem teda že nedokončenou úpravou zostávajú vonkajšie omietky s dokončenosťou na 30% opravil som zo 70% ako i bleskozvod. V položke 12 som urobil opravu klampiarskych konštrukcií strechy - bez snehových zachytávačov. V položke 13 klampiarske konštrukcie som urobil opravu z pozinkovaných na hliníkové s 0% nou dokončenosťou, taktiež vidieť že chyba kompletne podbitie krovnej konštrukcie a tak uvažujem u položky 80% nú dokončenosť; Chybovosť bola zistená v položke č. 42 Kozub s uzatvoreným ohniskom s ktorým je uvažované v počte 11 ks;V položke body naviach dopĺňam 2 ks klimatizačné jednotky ktoré sú viditeľné z pohľadu od ulice.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
1. PP	2008	4,95*14,62	72,37	120/72,37=1,658
1. NP	2008	11,45*14,32+5,55*0,90	168,96	120/168,96=0,710

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.3.a v priemernej hĺbke do 1 m so zvislou izoláciou	450	100	450,0
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	100	735,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hlinikového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	70	136,5
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	4650		4591,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)	320	100	320,0
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
35	Zdroj vykurovania			

	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	100	335,0
	Spolu	730		730,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	100	520,0
3	Podmurovka			
	3.4.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnice	110	100	110,0
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	100	1000,0
5	Deľiace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	80	460,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálenie a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800	100	800,0
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	100	55,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	0	0,0
14	Fasádne omietky			
	14.1 a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	30	78
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	100	190,0
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	100	515,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0

29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	0	0,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod sviatplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	7625		7148,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	60,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	100	150,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	100	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3 bm)	165	100	165,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	100	65,0
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	100	20,0
	37.6 bidet (1 ks)	40	100	40,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	100	70,0
	38.3 pákové nerezové (5 ks)	100	100	100,0
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	100	35,0
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	100	20,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
42	Kozub			
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200	100	200,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
-	Konštrukcie navyč			
	Klimatizačné jednotky 2 ks (1 ks)	91	100	91,0
	Spolu	1566		1566,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{cu} = 4,057$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. PP	(4650 + 730 * 1,658)/30,1260	(4591,5 + 730 * 1,658)/30,1260	194,53	192,59
1. NP	(7625 + 1566 * 0,710)/30,1260	(7148 + 1566 * 0,710)/30,1260	290,01	274,18

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	2008	18	82	100	18,00	82,00
1. NP	2008	18	82	100	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 2008		
Východisková hodnota	194,53 €/m ² *72,37 m ² *4,057*0,95	54 259,25
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	192,59 €/m ² *72,37 m ² *4,057*0,95	53 718,13
Technická hodnota	82,00% z 53 718,13	44 048,87
1. NP z roku 2008		
Východisková hodnota	290,01 €/m ² *168,96 m ² *4,057*0,95	188 853,70
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	274,18 €/m ² *168,96 m ² *4,057*0,95	178 545,24
Technická hodnota	82,00% z 178 545,24	146 407,10

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	54 259,25	53 718,13	44 048,87
1. nadzemné podlažie	188 853,70	178 545,24	146 407,10
Spolu	243 112,95	232 263,37	190 455,97

Dokončenosť stavby: (232 263,37€ / 243 112,95€) * 100 % = 95,54%

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot odd. pozemky od susedov

Predmetom ocenenia je plot odd. pozemok od susedov kol do kola vytvárajú "U" čko. Plot je konštrukčne zhotovený z osadených prefa "I" profilov do ktorých sú osadené prefa panely. Celková dĺžka plotu je 114 m a s výškou výplne 2,0 m. Pohľadová plocha výplne je potom 228 m².

Vek plotu určujem odhadom na 7 rokov. 2026-2019= 7 rokov. Životnosť na základe konštrukčného vyhotovenia a technického stavu určujem na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh)-vypočítam ako

-násobok dĺžky podmurvky a základov plotu v metroch s príslušnou hodnotou RÚ podľa prílohy č.6

-násobku pohľadovej plochy výplne plotu v m² s príslušnou hodnotou rozpočtového ukazovateľa podľa prílohy č.6

-prípočítaním hodnoty vrát a vrátok, podľa prílohy č.6.

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 stavieb ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pól. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	114,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do ocel. alebo bet. stĺpikov	228,00m ²	545	18,09 €/m

Dĺžka plotu: 114 m
Pohľadová plocha výplne: 114*2,0 = 228,00 m²
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 odd. pozemky od susedov	2019	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(114,00m * 5,64 €/m + 228,00m^2 * 18,09 €/m^2) * 4,057 * 0,95$	18 374,58
Technická hodnota	86,00 % z 18 374,58 €	15 802,14

2.2.2 prípojka vody

Predmetom ocenenia je prípojka vody z verejného rozvodu odpísaná z poskytnutého ZP v dĺžke 12 m s prechodom cez VŠ.

Uvažovaný rok začatia užívania je spojený s rokom 2008. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 18 rokov. 2026-2008= 18 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 50 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 ocelové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 €/bm
 Počet merných jednotiek: 12 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 [%]
pripojka vody	2008	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	2 732,90
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 2 732,90 \text{ €}$	1 749,06

2.2.3 vodomerná šachta

Predmetom ocenenia betónová VŠ s osadením s odpísanou kubatúrou s poskytnutého ZP 2,14 m³.o.p. p. Uvažované užívanie je spojené s rokom 2008. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 18 rokov. 2026-2008= 18 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 50 rokov.

Východisková hodnota (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 (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: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
 Položka: 1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,34 * 1,28 * 1,25 = 2,14 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 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 [%]
vodomerná šachta	2008	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,14 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 0,95$	2 097,19

Technická hodnota	64,00 % z 2 097,19 €	1 342,20
-------------------	----------------------	----------

2.2.4 kanalizačná prípojka

Predmetom ocenenia je kanalizačná prípojka z PVC potrubia s priemerom 150 mm s dĺžkou uvedenou 6,0m. Vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2008. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 18 rokov. Predpokladanú životnosť je určená na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobi 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: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6,0 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	2008	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	656,28
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 656,28 \text{ €}$	420,02

2.2.5 žumpa

Predmetom ocenenia je betónová žumpa s odhadovanou kubatúrou 18 m³.o.p.. Vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2008. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 18 rokov. Predpokladanú životnosť je určená na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobi 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: 2.5. 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: $18 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 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	2008	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 0,95$	7 484,14
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 7 484,14 \text{ €}$	4 789,85

2.2.6 elektrická prípojka

Predmetom ocenenia je zemná káblová prípojka elektriny na 380 V s meraním v oplatení s odpísanou dĺžkou 8,0 m z poskytnutého ZP. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2008. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 18 rokov. Predpokladanú životnosť určujem 60 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobi 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 USI 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.j) káblová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $8,86 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 8 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	2008	18	42	60	30,00	70,00
---------------------	------	----	----	----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 4,057 * 0,95$	455,41
Technická hodnota	70,00 % z 455,41 €	318,79

2.2.7 plynová prípojka

Predmetom ocenenia je prípojka plynu nezahrnutá v poskyt.ZP, avšak viditeľná pri obhliadke z ulice. Dĺžku o od bodu napojenia určujem na 2,5 m s meraním v oplatení a s následným pokračovaním do stavby RD v dĺžke 5,5 m. Uvažujem odhadom, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2019. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 7 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 50 rokov.

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

Východiskovú hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcu) 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 5 Plynovod
 Kód KS: 2221 Miestne plynovody
 Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: $2,5+5 = 7,5 \text{ bm}$
 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 [%]
plynová prípojka	2019	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	407,87
Technická hodnota	86,00 % z 407,87 €	350,77

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rozostavaný rodinný dom bez s.č. na parc. KN č.417/3	232 263,37	190 455,97
Plot odd. pozemky od susedov	18 374,58	15 802,14
Vonkajšie úpravy		

prípojka vody	2 732,90	1 749,06
vodomerná šachta	2 097,19	1 342,20
kanalizačná prípojka	656,28	420,02
žumpa	7 484,14	4 789,85
elektrická prípojka	455,41	318,79
plynová prípojka	407,87	350,77
Celkom:	264 471,74	215 228,80

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Dom sa nachádza v obci Zemné v bežnej zástavbe IBV s vyhovujúcou dostupnosťou do centra obce vzhľadom na malé vzdialenosti v obci ako i urbanistické členenie.

V predmetnej lokalite je vybudované z inžinierskych sietí okrem elektriny, vodovod, plynovod ako i kanalizačný rozvod. Občianska vybavenosť zodpovedá obciam do 5 000 obyvateľov. Obec má okolo 2000 obyvateľov. V obci je obecný úrad, obchod so základným a rozličným tovarom a pohostinstvo, knižnica, pošta, ZŠ, MŠ, samostatné ambulancie praktického lekára pre deti a dorast, Samostatné ambulancie praktického lekára stomatóloga atď.

Dopravné spojenie je s autobusovou dopravou pričom čas do okresného mesta Nové Zámky je cca 15-20 min. so vzdialenosťou 12 km.

Orientáciu obytných miestností určujem do JV strany ako prevažujúcu.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nie sú známe okrem uvedených v LV v časti "Tarchy", avšak je možné že niektoré ďalšie stavebné prvky a konštrukcie, ako i vnútorné vybavenie u stavby RD nie sú dokončené pre neumožnenú obhliadku.

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 Zemné, určujem koeficient predajnosti 0,285, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je rozpätie od 0,2-0,3 pre ostatné obce.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,285

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,285 + 0,570)	0,855
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,570
III. trieda	Priemerný koeficient	0,285
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,157
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,285 - 0,257)	0,029

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha v _i	Výsledok K _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,285	13	3,71
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				

2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,570	30	17,10
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,570	8	4,56
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,855	7	5,99
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,285	6	1,71
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,570	10	5,70
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,855	9	7,70
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,570	6	3,42
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,570	5	2,85
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,855	6	5,13
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,570	7	3,99
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,157	7	1,10
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,285	10	2,85
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,285	8	2,28
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,570	9	5,13
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,285	8	2,28
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,029	7	0,20
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,029	4	0,12
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	0,570	20	11,40
Spolu				180	87,20

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 87,2 / 180$	0,484
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * K_{PD} = 215\,228,80 \text{ €} * 0,484$	104 170,74 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu
 $VSH_{poz} = M \cdot VSH_{mj}$,

kde

M - výmera pozemkov v m²

VSH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m²

VSH_{mj} - V_{Hmj} * k_{pd} (Eur/m²),

kde

V_{Hmj} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

Eur/m²

V_{Hmj}

g./ Ostatné obce do 5000 obyvateľov.....3,32.-Euro, kde
 patrí aj obec Zemné, avšak vzhľadom na predajnosť určujem sadzbu 80% z 9,96.-Euro t.j.z okresného
 mesta Nove Zámky.

Pozemok sa nachádzajú v rovinnom teréne a sú s kultúrou ako i s využitím ako zastavaná plocha a
 dvor.

na parc.KN č. 417/3 je postavený rozostavaný RD a parc.KN č.417/1 je s využitím ako dvora a záhrada.
 Pozemky je možné napojiť na všetky inžinierske siete vrátane kanalizácie.

k_{pd} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu
 $k_{pd} = K_s \cdot k_v \cdot k_d \cdot k_{kp} \cdot k_i \cdot k_z \cdot k_r (-)$, kde

- k_s je koeficientom všeobecnej situácie (0,70-2,0),
- k_v je koeficient intenzity využitia (0,50-2,0),
- k_d je koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)
- k_{kp} je koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,0)
- k_i je koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)
- k_z je koeficient povyšujúcich faktorov (1,0-3,0)
- k_r je koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
417/1	zastavaná plocha a nádvorie	592,00	1/1	592,00
417/3	zastavaná plocha a nádvorie	168,00	1/1	168,00
Spolu výmera				760,00

Obec: Zemné
 Východisková hodnota: V_{Hmj} = 80,00% z 9,96 €/m² = 7,97 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _d	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou	0,85

koeficient vzťahov	dopravných	dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	
k_F koeficient využitia územia	funkčného	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient infraštruktúry pozemku	technickej	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient faktorov	povyšujúcich	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,50
k_R koeficient faktorov	redukujúcich	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 2,50 * 1,00$	3,1327
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 3,1327$	24,97 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 417/1	$592,00 \text{ m}^2 * 24,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$	14 782,24
parcela č. 417/3	$168,00 \text{ m}^2 * 24,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 194,96
Spolu		18 977,20

[m²]a
ntu

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rozostavaný rodinný dom bez s.č. na parc. KN č.417/3		0,00	168,96	2

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavaná plocha a nádvorie	417/1	592,00
zastavaná plocha a nádvorie	417/3	168,00

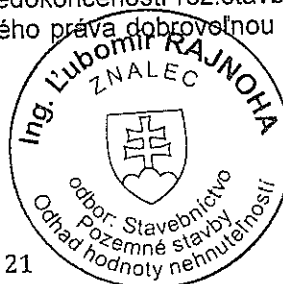
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rozostavaný rodinný dom bez s.č. na parc. KN č.417/3	92 180,69
Plot odd. pozemky od susedov	7 648,24
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody	846,55
vodomerná šachta	649,62
kanalizačná prípojka	203,29
žumpa	2 318,29
elektrická prípojka	154,29
plynová prípojka	169,77
Spolu stavby	104 170,74
Pozemky	
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 417/1 (592 m ²)	14 782,24
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 417/3 (168 m ²)	4 194,96
Spolu pozemky (760,00 m²)	18 977,20
Všeobecná hodnota celkom	123 147,94
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	123 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodvadsaťtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Mimoriadnym rizikom je stav dokončenosti resp. nedokončenosti roz.stavby RD. Rizikom je taktiež ťarcha banky uvedená v LV s jej následným výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou cez DS, ako i exekučné konania.

V Zlatých Moravciach, dňa 08.03.2026



Ing. Rajnoha Ľubomír

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka dražobnej spoločnosti U9.a.s. o vypracovanie zn.posudku na rozostavanú stavbu rod. domu bez s.č. na parc.KN č.417/3 s príslušenstvom a pozemkami parcela KN č.417/1 a 417/3 nachádzajúce sa v k.ú.Zemné, obec Zemné k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.
- 2-3. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.766 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 17.02.2026, k.ú. Zemné, obec Zemné.
4. Kópia katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 18.02.2026, k.ú.Zemné, obec Zemné.
5. Geometrický na zameranie novostavby na vydanie kolaudačného rozhodnutia.
6. Stavebné povolenie vydané ONV - Nové Zámky, odborom výstavby a ÚP zo dňa 56/88 zo dňa 22.1.1988 s nad.právoplatnosti dňa 12.02.1988.
7. Potvrdenie z obce Zemné pod zn.č.1296/2008/Nh zo dňa 07.októbra 2008 o súčasnom stave RD.
- 8.Predĺženie lehoty na dokončenie stavby RD pod č.j.195/2018-0,2 zo dňa 4.04.2018.
9. Situácia osadenia stavby RD.
- 10 Pôdorys suterénu.
11. Pôdorys prízemia.
- 12-19. ZP č.65/2018 zo dňa 18.04.2018 strana 5-13.
20. Fotodokumentácia

řarcha
řkučné

ubomír



U9, a.s.
Zelínárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Ľubomír Rajnoha
E. M. Šoltésovej 3449/40
95301 Zlaté Moravce

V Bratislave, dňa 22.01.2026

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšieuvedených nehnuteľností:

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 766	Okres: Nové Zámky Obec: Zemné Katastrálne územie: Zemné	Okresný úrad – katastrálny odbor: Nové Zámky	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
417/1	Zastavaná plocha a nádvorie	592	
417/3	Zastavaná plocha a nádvorie	168	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
bez s. č.	417/3	Rozostavaný rodinný dom	21

VLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY: (spoluvlastnícky podiel vo výške 1/1)	
Meno a priezvisko / obchodné meno alebo názov :	Erika Lakatošová, r.
Bydlisko / sídlo podľa LV:	
Dátum narodenia / rodné číslo:	

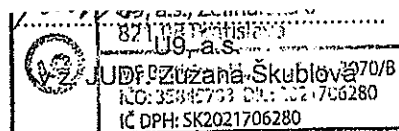
Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 18.02.2026 o 10:00 hod.

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

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

S pozdravom

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 404 Nové Zámky Dátum vyhotovenia : 17.2.2026
 Obec : 503649 Zemné Čas vyhotovenia : 14:03:17
 Katastrálne územie : 873152 Zemné Údaje platné k : 16.2.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 766

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
417/1	592	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
417/3	168	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 26 Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
	417/3	21	Rozostavaný rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 21 Rozostavaná budova

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Lakatošová Erika r. , č. , PSC , Dátum narodenia:	1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva zo dňa 23.12.2015 - V 36/16, č. zmeny 22/16	
Iné údaje: Bez zápisu	
Poznámky	K nehnuteľnosti
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Slovenskou sporiteľňou, a.s., IČO: 00151653 formou predaja nehnuteľnosti - parcel registra C-KN č. 417/1, 417/3 a rozostavaného rodinného domu bez súpisného čísla na parcele č. 417/3 - na dobrovoľnej dražbe, P-695/2022 - č. zmeny 222/2022	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Zriadenie záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a. s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00151653, na základe Záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam zo dňa 28.6.2018, na nehnuteľnosť: parc. reg. C-KN č. 417/1, 417/3 a rozostavanú stavbu rodinného domu bez súpisného čísla na parc. reg. C-KN č. 417/3 v celosti, V-4129/2018 - č. zmeny 94/2019
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Nové Zámky, súdny exekútor JUDr. Ing. Jozef Štorek, vydáva Exekučný príkaz 288EX 350/21-25 zo dňa 1.7.2021, na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť: parc. reg. C-KN č. 417/1, 417/3 v celosti, v prospech oprávneného: BENCONT COLLECTION, a.s., Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava, IČO: 47967692, Z-5856/2021 - č. zmeny 1298/2021
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Nové Zámky, súdny exekútor JUDr. Ing. Jozef Štorek, vydáva Exekučný príkaz 288EX 637/21-25 zo dňa 25.08.2021, na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť: parc. reg. C-KN č. 417/1, 417/3 v celosti, v prospech oprávneného: VZP, a.s., Bratislava, IČO: 35 937 874, Z-7447/2021 - č. zmeny 1375/2021
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Nové Zámky, súdny exekútor JUDr. Ing. Jozef Štorek, vydáva Exekučný príkaz 288EX 820/21-27 zo dňa 4.10.2021, na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť: parc. reg. C-KN č. 417/1, 417/3 v celosti, v prospech oprávneného: BENCONT COLLECTION, a.s., Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava - Nové Mesto, IČO: 47967692, Z-8710/2021 - č. zmeny 1422/2021
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad JUDr. Ing. Jozefa Štoreka vydáva exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 288EX 886/22-24 zo dňa 16.11.2022 v prospech oprávneného: Mesto Nové Zámky, Hlavné námestie 10, Nové Zámky, IČO: 00309150 na parcely registra C-KN č. 417/1, 417/3 a na rozostavaný rodinný dom bez súpisného čísla na parcele č. 417/3 v podiele 1/1 vlastníka: Lakatošová Erika, Z-8750/2022 - č. zmeny 340/2022
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad JUDr. Ing. Jozef Štorek vydáva exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 288EX 1177/22-26 zo dňa 22.2.2023 na parcely registra C-KN č. 417/1, 417/3 a na rozostavaný rodinný dom bez súpisného čísla na parcele č. 417/3 na vlastníka Lakatošová Erika, v podiele 1/1 Z-1314/2023 - č. zmeny 50/2023
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Nové Zámky, JUDr. Ing. Jozef Štorek vydáva Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 288EX 499/23-29 zo dňa 19. 7. 2023 na parcely registra C-KN č. 417/1, 417/3 a na rozostavanú stavbu bez súpisného čísla na parcele č. 417/3 v podiele 1/1, Z-4886/2023 - č. zmeny 189/2023

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužitelná na právne úkony.

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

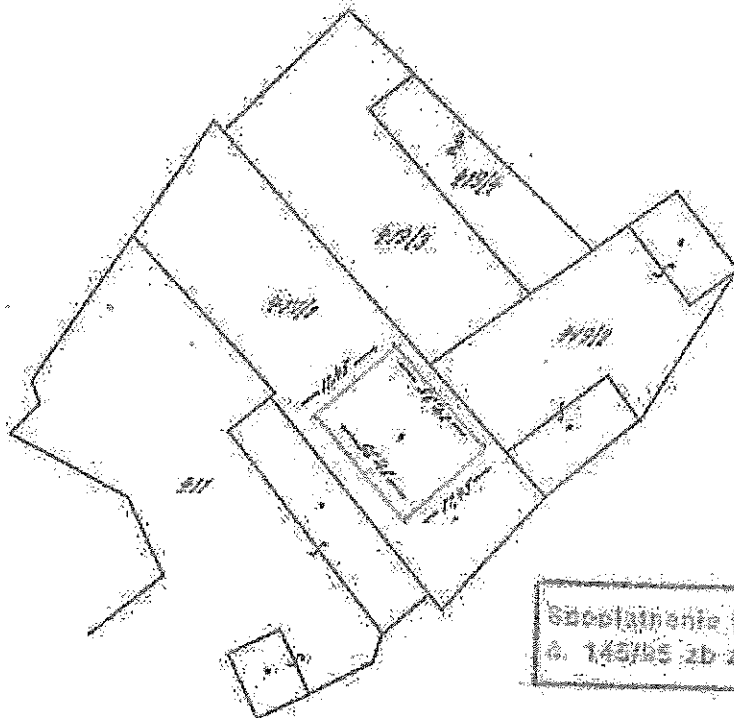
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Nové Zámky	Obec	Zemné	Katastrálne územie	Zemné
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 417/3 Kópia je nepoužitelná na právne úkony					
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia			Bez autorizácie			
Údaje platné k						

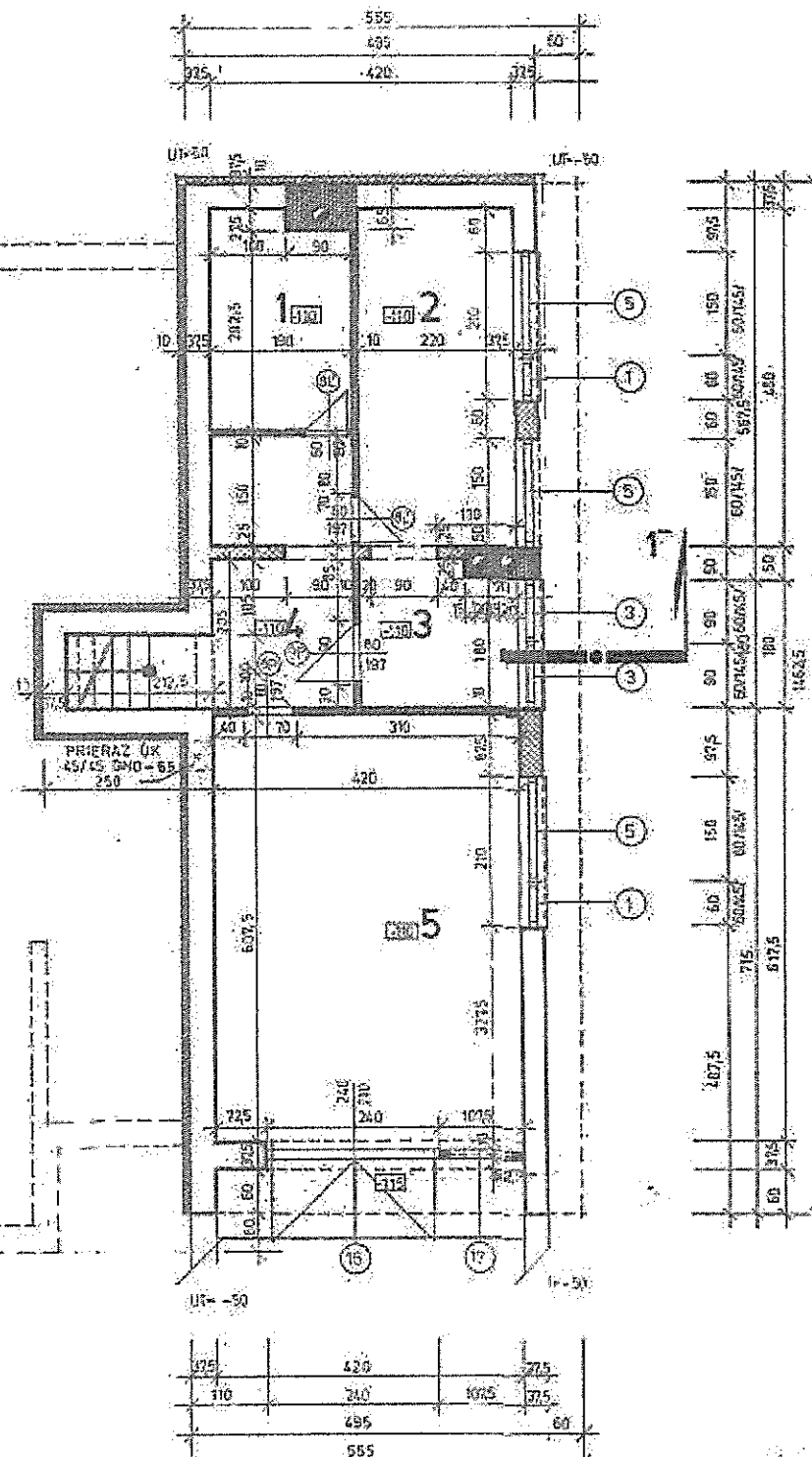
VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo parcely			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	K. parcela číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (Iná opráv. osoba) adresa (sídlo)
LV	PK	KN	ha	m ²								ha	m ²		



Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi plánových výpisov z katastru nehnuteľností

VYKONAVATEĽ TÓTH LAJOS geodet IČO: 14 082 730 ul. 2. Nový Svet č. 42 991 31 Dvory u Žitavy		Kraj: <i>Hričovský</i>	Okres: <i>Nové Zámky</i>	Okres: <i>Zembeň</i>
		Kat. územie: <i>Zembeň</i>	Číslo plánu: <i>140270-40/98</i>	Katastrálny list č. <i>55 XI-25-11</i>
GEOMETRICKÝ PLÁN na zameranie hraníc				
Vykonal:		Autorizácie overil:		Uradne overil:
Dňa: <i>5. 8. 1998</i>	Meno: <i>TÓTH LAJOS</i>	Dňa: <i>26. aug. 1998</i>	Meno: <i>ING. TATIANA HIBUŠOVSKÁ</i>	Dňa: <i>26. 8. 1998</i>
Nové hranice boli v prítomnosti oznámené:		Náležnosť: <i>Staviteľská spoločnosť s r. o.</i>		Uradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 213/1993 Z.z. o svedčení a kanzleroch
Zápisom podrobného merania (meracího listu) d.:				
Poradnice budov označených číslami a setami merných súčastí sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				



LEGENDA 1. ETAPNOSTI

ČÍSLO	1. ETAPNOSTI	PLOCHA v m ²	POUŽITIE
1	SKLAD	5,89	CEMPOTIE
2	SKLAD	10,96	CEMPOTIE
3	KOTOLNA	4,24	CEMPOTIE
4	CHODBA	4,41	PERLOVA
5	GARAZ	26,52	CEMPOTIE

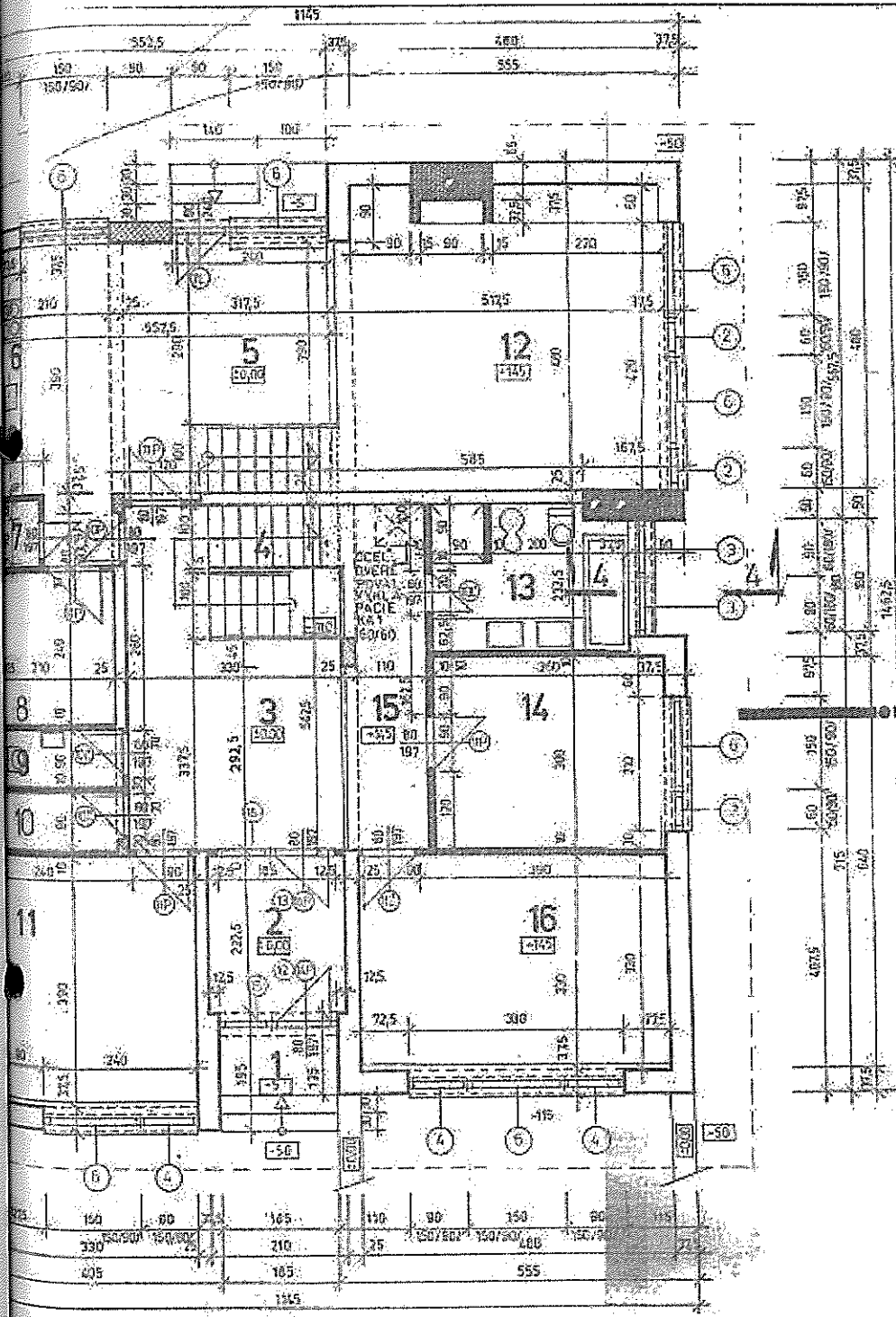
LEGENDA

- TEHLÓVÉ MURIVO NA Mv 4
- TEHLÓVÉ MURIVO NA Mv 25
- TEHLÓVÉ MURIVO NA Mv 50

AUTOR PROJEKTU: ING. ARCH. SPIŠIA

ING. ARCH. I. ŠPIŠIA, PLÁTEK ING. A. ŽIG, SOUHLASÍ V MOJOM
VEDÚCI ATELIERU: ING. ARCH. I. ŠPIŠIA, ČSČ

RODINNÝ DOM 80S - 1
pôdorys suterénu



RODINNÝ DOM 80 S -1

ZÁVETIE	3,04	KER. DLAŽ.
ZADVERE	5,70	KER. DLAŽ.
HALA	13,00	TEXT. POK.
SENČNÍSKO	4,28	EROV. DLAŽ.
ED. LENOK. KOT.	12,00	TEXT. POK.
KUCHYŇA	10,51	PVC
ZASOBAŇNÁ	9,95	PVC
ODNÁČ. PRÁČE	8,04	PVC
WC	1,89	TEXT. DLAŽ.
KOŇORA	1,09	PVC
IZBA	12,67	TEXT. POK.
12 OSV. IZBA	24,84	TEXT. POK.
13 KÚPEĽNÁ	5,76	KER. DLAŽ.
14 IZBA	10,00	TEXT. POK.
15 KUCHYŇA	8,78	TEXT. POK.
16 IZBA	15,64	TEXT. POK.

LEGENDA

- TEHLÉNE MURIVO NA H_v 4
- TEHLÉNE MURIVO NA H_v 25
- TEHLÉNE MURIVO NA H_v 50

AUTOR PROJEKTU: ING. ARCH. ŠPIŠ

ING. ARCH. ING. A. BLAŽEK ING. A. PLÁČEK ING. A. BLAŽEK
 V. MEHLACIK I.
 VEDÚCI ATELIERU: ING. ARCH. I. ŠPIŠKA, Čos.

RODINNÝ DOM 80 S -1
 pôdorys prízemia

Obec Zemné

Obecný úrad Zemné 941 22 Zemné č. 268 tel. č. 035/6476 116 fax. č. 035/6476 101

naša značka: 1296/2008/NH

v Zemnom, dňa 07. októbra 2008

VEC: POTVRDENIE

Obec Zemné zastúpená starostom obce Ing. Bób Jánosom týmto potvrdzuje, že súčasný stav rozostavanej stavby „Rodinný dom v rozsahu dvoch podlaží: suterén a prvé nadzemné podlažie“ na parc. č. 417/1 v.k. ú. Zemné, ktorá bola povolená rozhodnutím č. 56/88 zo dňa 22. 1. 1988 (rozhodnutie o zmene stavby pred dokončením č. 958/2008 zo dňa 15.7.2008) je v súlade tak so schválenou projektovou dokumentáciou ako aj so súčasným právoplatným stavebným povolením,

Potvrdenie sa vydáva na žiadosť Volksbank, a.s. Mostová 16, 034 01 Ružomberok.

Ing. Bób János
Starosta obce



Výhnanje: Nagyová

O B E C Z E M N É
941 22 Zemné č. 268

Číslo: 195/2018-02

Zemné, 4.4.2018

Erika Lakatošová

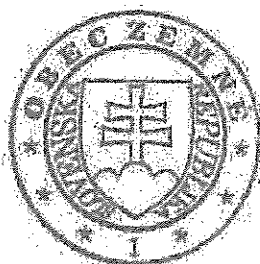
Vec:

Predĺženie lehoty na dokončenie stavby.

Obec Zemné, ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, na základe žiadosti stavebníka Erika Lakatošová, o zmenu lehoty dokončenia stavby "Rodinný dom", miesto stavby: Zemné, predlžuje lehotu na dokončenie stavby, uvedenú v podmienke č. 3 rozhodnutia, ktoré Okresný národný výbor Nové Zámky, odbor výstavby a územného plánovania vydal dňa 23.1.1988 pod č. 56/88 nasledovne:

Stavba bude dokončená najneskôr do 30.6.2019.

Ostatné podmienky stavebného povolenia zostávajú v platnosti.



Ing. János Bób
starosta obce

Poplatok: Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov položky 60a písm. i) vo výške 10 € bol zaplatený dňa 19.3.2018.

1.c/ Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 30.03.2018, za účasti vlastníka a znalca
- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 30.03.2018
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom deň miestneho šetrenia, t.j. dňa 30.03.2018

1.d/ Technická dokumentácia :

Zadáateľom znaleckého posudku bola dodaná projektová dokumentácia rodinného domu. Skutkový stav hodnotenej nehnuteľnosti vrátane dispozície bol zistený meraním a obhliadkou na tvare miesta a náčrtov sú uvedené v prílohe posudku. Vlastník poskytol adekvátny doklad preukazujúci vek stavby - stavebné povolenie.

1.e/ Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov so skutočným stavom :

Miestna obhliadka nehnuteľností bola vykonaná dňa 30.03.2018, ako aj následné porovnanie predloženej právnej a technickej dokumentácie so stavom zisteným pri miestnej obhliadke. Pri tomto porovnaní neboli zistené odlišnosti právneho stavu a skutočnosti - právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

Predmet znaleckého posudku budem považovať za nedokončenú stavbu - v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien. Skutkový stav (dispozičné riešenie, usporiadanie zariadení predmetov) budem uvažovať podľa predpokladaného stavu stavby rodinného domu po jeho dokončení.

Predmet znaleckého posudku tvorí rozostavaná stavba rodinného domu na pozemku s parc. č. 417/3, ktorý nie je zapísaný v katastri nehnuteľností a jeho príslušenstva, a ani nie je zakreslený na katastrálnej mape.

Technická dokumentácia nehnuteľností - novostavby rodinného domu - objednávateľom bola predložená; pri stanovení všeobecnej hodnoty rozostavaného rodinného domu budem vychádzať zo skutočností zistených pri miestnej obhliadke. Nehnuteľnosti boli nadobudnuté prevodom a čiastočne vlastnou investíciou.

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

- rozostavaná stavba rodinného domu na pozemku s parc. č. 417/3 v kat. ú. Zemné
- vonkajšie úpravy na pozemku s parc. č. 417/1 v kat. ú. Zemné :
 - vodovodná prípojka
 - vodomerná šachta
 - kanalizačná prípojka
 - žumpa
 - elektrická prípojka

- pozemkov s parc. č. 417/1 a parc. č. 417/3 v kat. ú. Zemné

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

- nie sú

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rozostavaný rodinný dom na pozemku s parc. č. 417/3 v kat. ú. Zemné

POPIS STAVBY

Rozostavanú budovu bez súpisného čísla na pozemku s parc. č. 417/3 v kat. ú. Zemné, vychádzajúc z predložených dokladov, ako aj jej predpokladaného budúceho účelu užívania pre účely stanovenia jej všeobecnej hodnoty, charakterizujem ako rodinný dom.

Budova sa nachádza na pozemku s parc. č. 417/3 v kat. ú. Zemné (zameraná geometrickým plánom na zameranie novostavby pč: 417/1 na vydanie kolaud. rozhodnutia; vypracovaný Tóth Lajos, 2.Nový Svet č.42, Dvory nad Žitavou; číslo plánu 140082730-48/98 zo dňa 05.08.1998; úradne overil Ing. Tatiana Hrušovská, Okresný úrad v Nových Zámkoch, katastrálny odbor dňa 28.08.1998 pod číslo: 786/98), v zastavanom území, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, mimo obchodného centra obce, v obytnej časti. Jedná sa o samostatne stojacu budovu, murovanú, s jedným nadzemným podlažím a bočným prevýšením o pol podlažia (posunutú podlažie), čiastočným podpivničením, sedlovou strechou a vstavanou garážou pre jedno osobné motorové vozidlo.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Výstavba bola zahájená na základe stavebného povolenia "Rod. dom jednopodlažný", vydané Okresným národným výborom - Nové Zámky, odbor výstavby a územného plánovania, Č: VÚP-56/88 zo dňa 22.01.1988. Predĺženie lehoty na dokončenie stavby bolo vydané Obcou Zemné, číslo: 195/2018-02 zo dňa 04.04.2018. Vzhľadom na dĺžku výstavby, budem uvažovať s primeraným opotrebovaním stavby. Na rodinnom dome nebola ešte vykonaná údržba - jedná sa

v podstate novostavbu. Údržba prvkov krátkodobej životnosti je zabezpečovaná. Rodinný dom je vybudovaný z murovacích prvkov a technológií bežne používaných v čase výstavby (povolenie), s ekologickými a energeticky efektívnymi parametrami, ktoré v plnej miere zodpovedajú predpísaným technickým požiadavkám. Stavebné práce sú vyhotovené v dobrej kvalite a plne zodpovedajúce pre účely súčasného ako aj predpokladaného budúceho využitia. Navrhované vybavenie je štandardné - vnútorné aj technické, s reálne štandardným komfortom užívania - bývania. Predpokladaná životnosť stavby montovanej vzhľadom na jej technický stav zistený pri miestnej obhliadke a účel užívania určujem na 100 rokov.

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné podlažie

Prvé podzemné podlažie dispozične pozostáva z garáže, dvoch skladov, kotolne a chodby.

TECHNICKÝ POPIS PLÁNOVANÉHO VYHOTOVENIA :

Osadenie podlažia je v priemernej hĺbke 0,80 m. Zvislé konštrukcie podlažia sú plánované murovať z tehál CDm v skladobnej hrúbke 0,37 m. Deliace priečky sú navrhnuté z tehál hr. 0,10 m resp. 0,25 m taktiež z tehál. Vnútorné omietky na podlaží sú navrhnuté vápenno-cementové hladké. Stropná konštrukcia podlažia projektovaná ako montovaná keramická (Miako). Fasádne omietky navrhnuté viacvrstvové - tenkovrstvá jadrová stierka s armovacou mriežkou s pohľadovou plochou z tenkovrstvej farebnej vysoko kvalitnej silikónovej štruktúrovanej omietky. Dvere na podlaží sú navrhnuté drevené hladké plné alebo zasklené rámové, do ocelových zárubní; okná plastové s izolačným dvojsklom. Garážové vráta sú navrhnuté kovové otvárateľné. Podlahy plánované keramické. Vykurovanie je navrhnuté ústredné konvekčné teplovodné, radiátormi ocelovými panelovými. Elektroinštalácia podlažia bude svetelná aj motorická, podomietkovými celoplastovými káblami s medenými jadrami. Rozvod vody je plánovaný z Pe potrubia, studenej a teplej z centrálného zdroja. Je navrhnutý aj rozvod zemného plynu. Podlažie bude odkanalizované do vlastnej žumpy, cez revíznú šachtu. Zdrojom vykurovania bude kondenzačný kotol Viessmann Vitopend 220-W, príprava teplej vody bude v zásobníkovom ohrievači vody prepojenej s kotlom značky Vitocell 100-W.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY :

Osadenie podlažia je v priemernej hĺbke 0,80 m. Zvislé konštrukcie podlažia sú murované z tehál CDm v skladobnej hrúbke 0,37 m. Deliace priečky sú realizované z tehál hr. 0,10 m resp. 0,25 m taktiež z tehál. Vnútorné omietky na podlaží sú vápenno-cementové hladké. Stropná konštrukcia podlažia vyhotovená ako montovaná keramická (Miako). Fasádne omietky sú vápenno-cementové hrubé. Dvere na podlaží sú drevené hladké plné, osadené do ocelových zárubní; okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Garážové vráta sú hliníkové zateplené, segmentové, na diaľkové ovládanie. Podlahy sú s povrchom z cementového poteru. Vykurovanie - vyhotovený len rozvod z Pe potrubia. Elektroinštalácia podlažia je svetelná ako aj motorická, podomietkovými celoplastovými káblami s medenými jadrami. Rozvod vody je z Pe potrubia, studenej a teplej z centrálného zdroja. Podlažie bude odkanalizované do vlastnej žumpy, cez revíznú šachtu.

Na podlaží okrem toho sa nenachádzajú žiadne iné vybavenia a konštrukcie, ktoré by mali vplyv na výšku jej technickej hodnoty.

1. Nadzemné podlažie

Prvé nadzemné podlažie dispozične bude pozostávať zo závetria, zádveria, obývacej haly, kuchyne s jedálenským kútom, zásobárne, hobby miestnosti, záchodu, komory, izby, na posunutej časti z troch izieb, chodby, kúpeľne so záchodom (dispozične nezmenené oproti dodanej projektovej dokumentácii).

TECHNICKÝ POPIS PLÁNOVANÉHO VYHOTOVENIA :

Základy sú plánované ako betónové s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti z ťažkých natavovaných asfaltových pásov. Podmurovka je plánovaná z betónu (monolitického) s priemernou výškou 0,40 m. Zvislé konštrukcie podlažia sú plánované murovať tehál CDm v skladobnej hrúbke 0,37 m. Deliace priečky sú navrhnuté z tehál hr. 0,10 m resp. 0,12 m taktiež z tehál. Vnútorné omietky na podlaží sú navrhnuté vápenno-cementové hladké. Stropná konštrukcia podlažia projektovaná ako keramická montovaná z vložiek Miako, s rovným podhľadom, so tepelno izoláciou. Krov je plánovaný ako drevený sedlový, stojatou stolicou. Sedlová strecha so rovnakou výškou hrebeňa, s krytinou z pálených škridiel zn. Tondach. Klampiarske konštrukcie strechy sú navrhnuté z obojstranne pozinkovaného oceľového plechu, strešné žlaby a zvody budú z poplastovaného oceľového plechu vo farbe strešnej krytiny, vonkajšie okenné parapety oplechované hliníkovým plechom poplastovaným. Fasádne omietky navrhnuté viacvrstvové - tenkovrstvá jadrová stierka s armovacou mriežkou s pohľadovou plochou z tenkovrstvej farebnej vysoko kvalitnej silikónovej štruktúrovanej omietky. Podkrovný priestor bude využívaný len ako povalový priestor s prístupom po drevených sklápacích povalových schodoch. Dvere na podlaží sú navrhnuté drevené hladké plné alebo zasklené rámové, do drevených kazetových zárubní; okná plastové s izolačným dvojsklom. Podlahy budú plávajúce v obytných miestnostiach navrhnuté veľkoplošné laminátové parkety, v ostatných miestnostiach keramická dlažba, v závetri z mrazuvzdornej gresovej dlažby. Vykurovanie je navrhnuté ústredné teplovodné, rozvodom z Pe potrubia, radiátormi ocelovými panelovými. Elektroinštalácia podlažia bude len svetelná, podomietkovými celoplastovými káblami s medenými jadrami. Aj na danom podlaží je navrhnutý rozvod zemného plynu. Rodinný dom sa navrhuje chrániť pred účinkami

atmosferickej energie bleskozvodom. V rodinnom dome sa navrhuje aj vnútorný podomietkový slaboprúdový rozvod - štrukturovaná kábeláž s rozvodom televíznej antény, umožňujúcich aj dátové prenosy - internet. Rozvod vody je plánovaný z Pe potrubia, studenej a teplej z centrálného zdroja. Podlažie bude odkanalizované do vlastnej žumpy, cez revíznu šachtu. Vybavenie kuchyne sa navrhuje : plynový sporák so zabudovanou elektrickou multifunkčnou rúrou, odsávač par, zabudovaná umývačka riadu, drezové umývadlo z umelého kameňa, kuchynská linka z materiálu na báze dreva rozvinutej šírky 3,00 m'. Vnútorné vybavenie podlažia sa navrhuje : vaňa plastová jednoduchá, samostatná sprcha, umývadlá 2 kusy, bidet. Vodovodné batérie sa navrhujú pákové nerezové so sprchou 2 kusy a pákové nerezové v počte 5 kusov. Záchody - 2 kusy - splachovacie - umiestnené v kúpeľni a jeden samostatne s umývadlom. Vnútorné obklady sa navrhujú v prevážnej časti kúpeľne nad výšky 1,35 m, obloženie vane, obloženie sprchy, obloženie záchodu, kuchyne pri sporáku a dreze. V obývacej izbe sa navrhuje krb s uzatvoreným ohniskom. Navrhnutý je elektrický rozvádzač s automatickým istením.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY :

Základy sú prevedené ako betónové s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti z ťažkých natavovaných asfaltových pásov. Podmurovka je z monolitického betónu s priemernou výškou 0,40 m. Zvislé konštrukcie podlažia sú murované z tehál CDM v skladobnej hrúbke 0,37 m. Deliace priečky sú taktiež z tehál hr. 0,10 m resp. 0,12 m. Vnútorné omietky na podlaží sú navrhnuté vápenno-cementové hladké. Stropná konštrukcia podlažia keramická montovaná z vložiek Miako, s rovným podhlľadom. Krov je drevený sedlového tvaru, drevenou konštrukciou. Sedlová strecha so rovnakou výškou hrebeňa, s krytinou z pálených škridiel zn. Tondach. Klampiarske konštrukcie strechy sú z obojstranne pozinkovaného oceľového plechu. Fasádne omietky sú vápenno-cementové hrubé. Podkrovný priestor bude využívaný len ako povalový priestor s prístupom po drevených sklápacích povalových schodoch. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Podlahy sú s povrchom z cementového poteru. Z vykurovania je vyhotovený len rozvod z Pe. Elektroinštalácia podlažia je len svetelná, podomietkovými celoplastovými káblami s medenými jadrami. Rodinný dom sa navrhuje chrániť pred účinkami atmosferickej energie bleskozvodom. V rodinnom dome sa navrhuje aj vnútorný podomietkový slaboprúdový rozvod - štrukturovaná kábeláž s rozvodom televíznej antény, umožňujúcich aj dátové prenosy - internet. Rozvod vody je z Pe potrubia, studenej a teplej z centrálného zdroja. Podlažie je odkanalizované do vlastnej žumpy, cez revíznu šachtu. Elektrický rozvádzač je s automatickým istením.

Na podlaží okrem toho sa nenachádzajú žiadne iné vybavenia a konštrukcie, ktoré by mali vplyv na výšku jej technickej hodnoty.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzP
1. PP	2010	4,95*14,62	72,37	120/72,37=1,658
1. NP	2010	11,45*14,32+5,55*0,90	168,96	120/168,96=0,710

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.3.a v priemernej hĺbke do 1 m so zvislou izoláciou	450	100	450,0
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	100	735,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			

	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	0	0,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	70	136,5
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	50	67,5
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
23	Dlažby a podlahy ost. Miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	80	120,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	50	240,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	0,0
	Spolu	4650		4194,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)	320	100	320,0
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	0,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	0	0,0
	Spolu	730		330,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	100	520,0
3	Podmurovka			
	3.4.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	110	100	110,0
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	100	1000,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	50	80,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	80	320,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			

	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korytkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800	100	800,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	0,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	70	182
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	0	0,0
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	10	51,5
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	60	213,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	60	90,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	50	240,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	80	124,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	0	0,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	0,0
	Spolu	7630		6055,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	0	0,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	0,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3 bm)	165	0	0,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	0	0,0
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	0	0,0
	37.6 bidet (1 ks)	40	0	0,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	0	0,0

	38.3 pákové nerezové (5 ks)	100	0	0,0
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	0	0,0
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	0,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	0,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	0	0,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
42	Kozub			
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (11 ks)	2200	0	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	80	192,0
	Spolu	3465		192,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,404
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. PP	$(4650 + 730 * 1,658) / 30,1260$	$(4194 + 330 * 1,658) / 30,1260$	194,53	157,38
1. NP	$(7630 + 3465 * 0,710) / 30,1260$	$(6055,5 + 192 * 0,710) / 30,1260$	334,93	205,53

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	2010	8	92	100	8,00	92,00
1. NP	2010	8	92	100	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 2010		
Východisková hodnota	$194,53 \text{ €/m}^2 * 72,37 \text{ m}^2 * 2,404 * 0,95$	32 151,65
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$157,38 \text{ €/m}^2 * 72,37 \text{ m}^2 * 2,404 * 0,95$	26 011,55
Technická hodnota	92,00% z 26 011,55	23 930,63
1. NP z roku 2010		
Východisková hodnota	$334,93 \text{ €/m}^2 * 168,96 \text{ m}^2 * 2,404 * 0,95$	129 239,72
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$205,53 \text{ €/m}^2 * 168,96 \text{ m}^2 * 2,404 * 0,95$	79 308,04
Technická hodnota	92,00% z 79 308,04	72 963,40

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	32 151,65	26 011,55	23 930,63
1. nadzemné podlažie	129 239,72	79 308,04	72 963,40

Spolu	161 391,37	105 319,59	96 894,03
-------	------------	------------	-----------

Dokončenosť stavby: $(105\,319,59\text{€} / 161\,391,37\text{€}) * 100\% = 65,26\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 417/1 v kat. ú. Zemné

Vodovodná prípojka bola realizovaná a užíva sa od roku 2008 z Pe rúr DN 25. Zásobuje pitnou vodou rodinný dom z verejného vodovodu. Meranie spotreby vody je zriadené vo vodomernej šachte vo dvore rodinného domu.

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: 12,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 417/1 v kat. ú. Zemné	2008	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,404 * 0,95$	1 137,06
Technická hodnota	$80,00\% \text{ z } 1\,137,06 \text{ €}$	909,65

2.2.2 Vodomerná šachta na pozemku s parc. č. 417/1 v kat. ú. Zemné

Vodomerná šachta betónová s liatinovým poklopom je umiestnená na pozemku s parc. č. 417/1, vo dvore pred uličným priečelím rodinného domu. Bola postavená spolu s vodovodnou prípojkou a je užívaná od roku 2008. Služí na meranie vody z verejného vodovodu, spolu s výbavou na meranie a s armatúrami.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,34 * 1,28 * 1,25 = 2,14 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,404$
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 [%]
Vodomerná šachta na pozemku s parc. č. 417/1 v kat. ú. Zemné	2008	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,14 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,404 * 0,95$	1 242,70
Technická hodnota	80,00 % z 1 242,70 €	994,16

2.2.3 Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 417/1 v kat. ú. Zemné

Kanalizačná prípojka - gravitačná - odvádza splaškové vody z rodinného domu do žumpy. Bola postavená a užíva sa od roku 2008.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,404$
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 pozemku s parc. č. 417/1 v kat. ú. Zemné	2008	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,404 * 0,95$	388,89
Technická hodnota	80,00 % z 388,89 €	311,11

2.2.4 Žumpa na pozemku s parc. č. 417/1 v kat. ú. Zemné

Žumpa je vyhotovená ako betónová. Slúži na prechodné uskladnenie splaškovej vody, a užívaná je od roku 2008.

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: $18,00 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,404$
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 pozemku s parc. č. 417/1 v kat. ú. Zemné	2008	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,404 * 0,95$	4 434,77
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 4 434,77 \text{ €}$	3 547,82

2.2.5 Elektrická prípojka na parc. č. 417/1 v kat. ú. Zemné

Elektrická prípojka je vyhotovená v zemi, z materiálu AlFe 4Bx16 mm². Užívaná je od roku 2008, spolu s rodinným domom.

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.j) káblová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $8,86 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $8,00 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

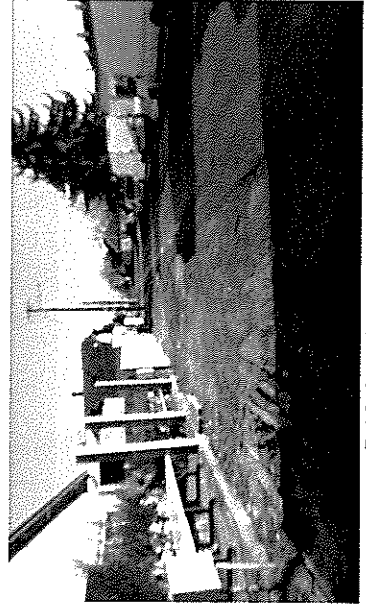
Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka na parc. č. 417/1 v kat. ú. Zemné	2008	10	50	60	16,67	83,33



Pohľad od ulice



Pohľad od ulice



Pohľad na obecnú komunikáciu

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 11/2026.

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

Podpis znalca



