

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

Zadávateľ: U9.a.s. Zelinárska č.6, 821 08 Bratislava.

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 22.01.2026.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 12/2026

Vo veci: Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - na stavby rod. domov so s.č.355 a 356 na parc.KN č.58/4 a 58/3 s príslušenstvom a pozemkami parcela KN č.458/2, 58/3 a 58/4 nachádzajúce sa v k.ú.Drážovce obec Nitra k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 37(8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 x objedávateľ
1 x znalec

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu na stavby rod. domov so s.č.355 a 356 na parc.KN č.58/4 a 58/3 s príslušenstvom a pozemkami parcela KN č.458/2, 58/3 a 58/4 nachádzajúce sa v k.ú.Drážovce obec Nitra, okres Nitra.

2. Účel znaleckého posudku: organizovanie dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 24.02.2026.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.02.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a) Dodané zadávateľom :

Objednávka dražobnej spoločnosti U9.a.s. o vypracovanie zn.posudku na stavby rod. domov so s.č.355 a 356 na parc.KN č.58/4 a 58/3 s príslušenstvom a pozemkami parcela KN č.58/4 a 58/3 nachádzajúce sa v k.ú.Drážovce, obec Nitra k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.
Znalecký posudok č.21/2023 vypracovaný Ing. Júliusom Jahnátkom 10.02.2023.

b) Podklady získané znalcom:*

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.4375 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 23.02.2026, k.ú. Drážovce, obec Nitra.

Kópia katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 23.02.2026, k.ú.Drážovce, obec Nitra.

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 neprimeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

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 ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavieb určená s analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

-Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

-Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

-Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

-Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 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 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 diferenciácie, 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 diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

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 prenájatia pozemku v danej lokalite a tak je použitá metóda polohovej diferenciácie.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícké a evidenčné údaje :

Vlastníčka predmetných nehnuteľností je zapísaná na LV č.766

1.Biháriová Kristína r.	PSČ	1/1
Spoluvlastnícky podiel		

Predmetom posúdenia a zistenia všeobecnej hodnoty v posudku sú nehnuteľnosti zapísané na LV č.4375- stavba RD so s.č. na parc.KN č.58/4 a stavba RD so s.č.356 na parc.KN č. 58/3 s príslušenstvom a s pozemkami parc.KN č. 58/2, 58/3 a 58/4 nachádzajúce sa v kat. území Drážovce, obec Nitra.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 24.02.2026 iba za účasti dvoch rodín nájomcov v oboch stavbách, avšak v RD so s.č.355 obhliadka bola nájomníkmi povolená iba obmedzene.

Plánovanej obhliadky sa v súčinnosti zúčastnil i pracovník DS Ján Rafay.

Zameranie bolo vykonané dňa 24.02.2026.

Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 24.02.2026 v dome RD so s.č.355 iba čiastočne.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia nebola poskytnutá.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.4375 v k.ú.Drážovce, obec Drážovce. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z listu vlastníctva č.4375 vytvorený cez katastrálny portál ZBGIS dňa 23.02.2026, k.ú. Drážovce, obec Nitra, okres Nitra.

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.58/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 339 m²

parc.č.58/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 61 m²

parc.č.58/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 71 m²

Stavby: Rodinný dom so s.č 355 na parc.KN č.58/4

Rodinný dom so s.č 356 na parc.KN č.58/3

B. Vlastníci:

1.Biháriová Kristína r.	PSČ
-------------------------	-----

Dátum narodenia:	1/1
Spoluvlastnícky podiel	

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky :

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., ...

(IČO: 31 320 155) zavkládovaného pod V 1824/2023, formou dobrovoľnej dražby...

rodinnýdom súp.č.355 na parc.....

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-

Správcovia

Bez zápisu

Nájomcovia

Bez zápisu

Iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti

Bez zápisu.

C. Ďalšie:

Poradové číslo vlastníka

1 Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka. a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava....

V 1824/2023 zo dňa 23.3.2023

dom s.č.356 na parc.č.58/3 v celosti.-135/23,-195/23.

Poradové číslo vlastníka

1 Exekútorický príkaz EX 126EX 737/24-19 na zriadenie exekučného

58/4, 58/36, 58/2, rodinný dom súp.č.355 n

Biháriová Kristína (nar.) (EÚ Šafa - JUDr.Eva Pálffyová)....

Vladimír, Vihorlatská 664/2, Nitra

6843/24-368/24.

Obhliadkou ako i porovnaním z katastrálnej mapy a zápisu v LV je zrejmé že u stavby č.355 chýba zákres verandy o veľkosti 2,06 m x 2,27 m. Zákres stavby RD so s.č. 356 súhlasí so skutočnosťou.

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

Stavby
Rodinné domy
Rodinný dom s.č.355 na parc. KN č.58/4
Rodinný dom s.č.356 na parc. KN č.58/3
Ploty
Plot odd. pozemok pred RD so s.č.355
Plot odd. pozemok pred stavbou RD so s.č.356, ako i z ľavej strany od ulice
Vonkajšie úpravy
prípojka vody
vodomerná šachta
kanalizačná prípojka
elektrická prípojka
spevnené plochy asfaltové
altánok na parc.KN č. 58/2
záhonový obrubník na parc.KN č.58/2
Spolu stavby
Pozemky
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 58/2 (339 m ²)
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 58/3 (61 m ²)
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 58/4 (71 m ²)
Spolu pozemky (471,00 m²)

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

Stavby :drobná stavba v zadnej časti pozemku- pravdepodobne chlieva menej ako 25 m2 ZP nezakreslená v KM a nezapísaná v LV.

Pozemky:-

h/ informácia z územného plánu o záväzných regulatívach priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov : Nebolo potrebné skúmať.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.355 na parc. KN č.58/4

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je stavba RD so s.č. 355 postavená v lokalite IBV na parc.KN č.58/4 ako prízemná stavba RD v jednom spoločnom dvore s ďalšou stavbou RD so s.č.356.

Stavebnotechnický popis je bližšie uvedený v popise prízemia.

Dispozične stavba pozostáva zo vstupnej verandy, kuchyne so spojovacou chodbou, kúpelne, 2-och samostatných WC a troch izieb.

Doklady o veku stavby boli predložené iba čiastočne a neúplne a to z výpisu evidencie súpisných čísel vydaný Mestom Nitra zo dňa 1.02.2023 pre RD so s.č.355 s uvedením dátumu dokončenosti pred rokom 1976. Znalec Ing. Jahnátek spojil vek dokončenia predmetnej stavby s rokom 1962 čo i podľa môjho názoru zodpovedá skutočnosti na základe TS a konštrukčného vyhotovenia stavby RD.

Pri obhliadke Ing. Jahnátkom mu vlastníčka uviedla rozsiahlu rekonštrukciu, čo je zrejmé i podľa môjho zistenia v spojitosti s rokom 2019. S rokom 2019 sa spájajú vnútorné úpravy, dvere, okná povrchy podláh, rozvody vody a kanalizácie, ako i osadenie el. ohrievača. realizované vnútorné vybavenie kuchyne ako i osadenia hygienických zariadení s WC.

Ďalšie stavebné úpravy sú z roku 1992 a to zateplenie s vonkajšími omietkami, vnútorné keramické obklady, schody, rozvody elektroinštalácie atď.

Vek stavby predmetného RD je potom k roku vypracovania ZP 64 rokov. Životnosť stavby určujem na 100 rokov. Výpočet VŠH vzhľadom na vyššie uvedenú investíciu je realizovaný s analytickou metódou.

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 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) - 1,02 pre krajské mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, isoporex, calofrig) - pálený i nepálený stav.materiál v skladobnej hrúbke nad 50 do 60cm i so zateplením; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky);
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové;
- Schodisko - mäkké drevo bez podstupnic;
- Strecha - krov - väznicové valbové, stanové; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové obyčajné dvojdrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty;
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok 4 x nad 2/3 iny;
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpelne min.nad 1,35 m výšky; - samostatnej sprchy 2 x; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene);
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové;
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby;
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - drezové umývadlo granitové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) - 3,40m;
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo 2 ks; - samostatná sprcha 2ks; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou 2 x; - pákové nerezové 3 x; záchod - splachovací bez umývadla 2 x;

- Vnútročné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický;
- zabezpečovacie zariadenie-osadený kamerový systém;
- Vnútročné rozvody kanalizácie - plastové potrubie 1 x;
- Vykurovanie je zabezpečené s prenosnými el. ohrievačmi vo vl. nájomníkov.
- Vnútročné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením;

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	K _{ZP}
1. NP	1962	8,23*7,02+3,83*4,27+2,06*2,27	78,8	120/78,8=1,523

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
4	Murivo	
	4.2.b murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 50 do 60cm	1150
5	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútročné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185
17	Dvere	

	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
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
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	135
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	7480

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.4 bm)	187
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.9 samostatná sprcha (2 ks)	150
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	50
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.5 samostatnej sprchy (2 ks)	40
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1217

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cu} = 4,057
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
----------	---------------------------------	--------------------------------

1. NP	(7480 + 1217 * 1,523)/30,1260	309,82
-------	-------------------------------	--------

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp*O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	11,04	64,00	7,07
2	Zvislé konštrukcie	18,00	64,00	11,52
3	Stropy	8,74	64,00	5,59
4	Zastrešenie bez krytiny	7,19	64,00	4,60
5	Krytina strechy	7,70	64,00	4,93
6	Klampiarske konštrukcie	0,92	34,00	0,31
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,60	7,00	0,32
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,99	34,00	1,02
9	Vnútorné ker. obklady	1,55	34,00	0,53
10	Schody	2,13	34,00	0,72
11	Dvere	2,18	7,00	0,15
12	Vráta	0,00	64,00	0,00
13	Okná	6,09	7,00	0,43
14	Povrchy podláh	5,81	7,00	0,41
15	Vykurovanie	0,00	7,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,98	34,00	2,03
17	Bleskozvod	0,00	64,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,90	7,00	0,13
19	Vnútorná kanalizácia	0,11	7,00	0,01
20	Vnútorný plynovod	0,00	64,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,75	7,00	0,05
22	Vybavenie kuchýň	4,79	7,00	0,34
23	Hygienické zariadenia a WC	2,53	7,00	0,18
24	Výťahy	0,00	64,00	0,00
25	Ostatné	5,00	7,00	0,35
	Opotrebenie			40,69%
	Technický stav			59,31%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	309,82 €/m ² *78,80 m ² *4,057*1,02	101 027,79
Technická hodnota	59,31% z 101 027,79	59 919,58

2.1.2 Rodinný dom s.č.356 na parc. KN č.58/3**POPIS STAVBY**

Predmetom ocenenia je stavba RD so s.č. 356 postavená v lokalite IBV na parc.KN č.58/3 ako prízemná stavba RD v jednom spoločnom dvore s ďalšou stavbou RD so s.č.355.

Stavebnotechnický popis je bližšie uvedený v popise prízemia.

Dispozične stavba pozostáva zo zádveria chodby s kuchyňou, kúpeľne, 2-och samostatných WC a z dvoch izieb.

Doklady o veku stavby boli predložené iba čiastočne a neúplne a to z výpisu evidencie súpisných čísel vydaný Mestom Nitra zo dňa 1.02.2023 pre RD so s.č.355 s uvedením dátumu dokončenosti pred rokom 1976. Znalec Ing. Jahnátek spojil vek dokončenia predmetnej stavby s rokom 1963 čo i podľa môjho názoru zodpovedá skutočnosti na základe TS a konštrukčného vyhotovenia stavby RD.

Pri obhliadke Ing. Jahnátkom mu vlastníčka uviedla rozsiahlu rekonštrukciu, čo je zrejme i podľa môjho zistenia v spojitosti s rokom 2019. S rokom 2019 sa spája uloženie novej plechovej krytiny ROWA, osadenia klampiarskych konštrukcií, úpravy vnútorných a vonkajších povrchov so zateplením, osadenia nových plástových okien, polozenia nášlapných vrstiev podláh, osadenia ohrievača vody, vnútorného vybavenia kuchyne, osadenia hygienických zariadení vrátane WC atď.

Ďalšie stavebné úpravy sú z roku 1992 a to vnútorné keramické obklady, rozvody elektroinštalácii, rozvody vodovodu a kanalizácie atď.

Vek stavby predmetného RD je potom k roku vypracovania ZP 63 rokov. Životnosť stavby určujem na 100 rokov. Výpočet VŠH vzhľadom na vyššie uvedenú investíciu je realizovaný s analytickou metódou.

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 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) - 1,02 pre krajské mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou;
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) - pálený i nepálený st. materiál so zateplením v skladobnej hrúbke nad 50 do 60cm; deliace konštrukcie - tehlové;
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s viditeľnými trámami železobetónové ako prevažujúce v okrajovej menšej časti je podbitie krovnej konštrukcie so sadrokartónovými doskami;
- Strecha - krov - pultové (so sklonom nad 10 stupňov); krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvedy, záveterné lišty;
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok - 4 x nad 2/3 iny;
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - samostatnej sprchy 2 x; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene);
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením; okenné žalúzie - kovové;
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby;
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková)- osadená keramická platňa; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)- 2,0m;
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo 2 x; - samostatná sprcha 2 x; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou 2 x; - pákové nerezové 3 x; záchod - splachovací bez umývadla 2x;
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický;
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie 1 x;
- Vykurovanie je zabezpečené s prenosnými el. ohrievačmi vo vl. nájomníkov.
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením;

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
----------	-------------------	---------------------------	----------------------	-----

1. NP	1963	7,80*9,03	70,43	120/70,43=1,704
-------	------	-----------	-------	-----------------

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
4	Murivo	
	4.2.b murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 50 do 60cm	1150
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.2.a s viditeľnými trámami železobetónové	920
8	Krovy	
	8.5 pultové (so sklonom nad 10 stupňov)	400
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
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
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	6995

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	110
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.9 samostatná sprcha (2 ks)	150
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	50
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne mín. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.5 samostatnej sprchy (2 ks)	40
	40.7 kuchyne mín. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1000

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{cu} = 4,057$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6995 + 1000 * 1,704)/30,1260$	288,75

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	12,01	63,00	7,57
2	Zvislé konštrukcie	19,58	63,00	12,34
3	Stropy	11,51	63,00	7,25
4	Zastrešenie bez krytiny	5,00	63,00	3,15
5	Krytina strechy	7,13	7,00	0,50
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	7,00	0,07
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	7,00	0,35
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,25	7,00	0,23
9	Vnútorne ker. obklady	1,69	34,00	0,57
10	Schody	0,00	63,00	0,00

11	Dvere	2,38	34,00	0,81
12	Vráta	0,00	63,00	0,00
13	Okná	6,63	7,00	0,46
14	Povrchy podláh	6,32	7,00	0,44
15	Vykurovanie	0,00	7,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,50	34,00	2,21
17	Bleskozvod	0,00	63,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,06	34,00	0,70
19	Vnútorná kanalizácia	0,13	34,00	0,04
20	Vnútorný plynovod	0,00	63,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,81	7,00	0,06
22	Vybavenie kuchýň	2,50	7,00	0,18
23	Hygienické zariadenia a WC	2,75	7,00	0,19
24	Výťahy	0,00	63,00	0,00
25	Ostatné	3,75	7,00	0,26
	Opotrebenie			37,38%
	Technický stav			62,62%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	288,75 €/m ² *70,43 m ² *4,057*1,02	84 155,96
Technická hodnota	62,62% z 84 155,96	52 698,46

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot odd. pozemok pred RD so s.č.355

Predmetom ocenenia je plot odd. pozemok v čele pozemku v časti predzáhradky pred stavbou RD so s.č.355. Plot je zhotovený na betónových základových konštrukciách i s podmúrovkou a vrchnej konštrukcie zhotovenej z murovaných stĺpov z bielych tehál ku ktorým sú osadené kovové vložky s kovovou výplňou. Dĺžka plotu je 14,60 m a s výškou výplne 1,15 m. Pohľadová plocha výplne je 16,79 m². Vek plotu určujem odhadom na 49 rokov. 2026-1992= 34 rokov. Životnosť určujem vzhľadom na technický stav na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu - (Vh) - vypočítam ako

- násobok dĺžky podmurovky 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
- pripočítaním 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 ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			

	z kameňa a betónu	14,60m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	14,60m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	16,79m ²	435	14,44 €/m

Dĺžka plotu: $1,65+10,75+2,20 = 14,60 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $14,60 \cdot 1,15 = 16,79 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot odd. pozemok pred RD so s.č.355	1992	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(14,60\text{m} \cdot 53,98 \text{ €/m} + 16,79\text{m}^2 \cdot 14,44 \text{ €/m}^2) \cdot 4,057 \cdot 1,02$	4 264,58
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 4\,264,58 \text{ €}$	1 364,67

2.2.2 Plot odd. pozemok pred stavbou RD so s.č.356, ako i z ľavej strany od ulice

Predmetom ocenenia je plot odd. pozemok v čele pozemku pred stavbou RD so s.č.356. Plot je zhotovený s osadených kovových stĺpikov v zemi uchytených s obetónovaním a z prichyteného drôteného pletiva s dĺžkou 30 m a s výškou 1,50 m. Do plota sú osadené novšie plotové vráta a vrátka s drôtenou výplňou. Jedna strana vrát je odrhnuté resp. vysadená z pántov. Vek plotu určujem odhadom na 34 rokov. $2026-1992 = 34$ rokov. Životnosť určujem vzhľadom na technický stav na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu - (Vh) - vypočítam ako
 -násobok dĺžky podmurovky a základov plota 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 ÚSI ŽÚ v Žiline.

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	30,00m	170	5,64 €/m

	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	45,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 20+10 = 30,00 m
 Pohľadová plocha výplne: 30*1,50 = 45,00 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot odd. pozemok pred stavbou RD so s.č.356, ako i z ľavej strany od ulice	1992	34	6	40	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(30,00m * 5,64 €/m + 45,00m^2 * 12,61 €/m^2) * 4,057 * 1,02$	3 048,36
Technická hodnota	15,00 % z 3 048,36 €	457,25

2.2.3 prípojka vody

Predmetom ocenenia je prípojka vody z verejného rozvodu s bodom napojenia 2,0 m od čelného oplotenia s prechodom cez meranie v spoločnej VŠ. Na pozemku je potom odhadovaná dĺžka prípojky do stavby RD so s.č.355 je 14 m a do stavby RD so s.č.356 je 7,0m.

Uvažovaný rok začatia užívania je spojený s rokom 1992. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 34 rokov. 2026-1992= 34 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 50 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (k_{cu}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 4,057 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (k_M)-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 navrhovacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 €/bm
 Počet merných jednotiek: 2+14+7 = 23 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody	1992	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	23 bm * 59,09 €/bm * 4,057 * 1,02	5 624,02
Technická hodnota	32,00 % z 5 624,02 €	1 799,69

2.2.4 vodomerná šachta

Predmetom ocenenia betónová VŠ s vyp. kubatúrou 4,08 m³.o.p. Uvažované užívanie je spojené s rokom 1992. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 34 rokov. 2026-1992= 34 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, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,50 \cdot 1,70 \cdot 1,60 = 4,08 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta	1992	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,08 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 4,057 \cdot 1,02$	4 293,00
Technická hodnota	32,00 % z 4 293,00 €	1 373,76

2.2.5 kanalizačná prípojka

Predmetom ocenenia je kanalizačná spoločná prípojka z PVC potrubia s priemerom 150 mm vo vzdialenosti 4 m od čelného oplotenia a bodom napojenia a v dvornej časti odhadujem dĺžky prípojk na 17 m;

Vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1992. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 34 rokov. Predpokladanú životnosť je určená na 60 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI 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: 2.3. 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: $4+10+2+5 = 21 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kanalizačná prípojka	1992	34	26	60	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 4,057 * 1,02$	2 466,25
Technická hodnota	$43,33 \% \text{ z } 2 466,25 \text{ €}$	1 068,63

2.2.6 elektrická prípojka

Predmetom ocenenia je zemná káblová prípojka elektriny na 380 V s meraním v oplatení z el. stĺpa stojaceho tesne pri oplatení. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1992. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 34 rokov. Predpokladanú životnosť určujem 50 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI 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.v) káblová prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	525/30,1260 = 17,43 €/bm
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	10,46 €/bm
Počet merných jednotiek:	10+7 = 17 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	K _{CU} = 4,057
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	K _M = 1,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
elektrická prípojka	1992	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	17 bm * (17,43 €/bm + 0 * 10,46 €/bm) * 4,057 * 1,02	1 226,17
Technická hodnota	32,00 % z 1 226,17 €	392,37

2.2.7 spevnené plochy asfaltové

Predmetom ocenenia je spevnená asfaltová plocha s vyp. plochou 75,53 m² so značnými priehybi. Jedná sa pravdepodobne nedodržaný technologický postup vyžadujúci si riadny podklad na plochu využívanú na parkovanie osobných automobilov. Uvažujem odhadom, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2019. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 7 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 15 rokov vzhľadom na vyššie popísaný TS.

Východisková hodnota (V_h), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobi skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (V_h) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (K_{CU}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 4,057 a koeficientom vyjadrujúci územný vplyv (K_M)-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:	8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka:	8.6.d) Asfaltový betón hr. 50 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	460/30,1260 = 15,27 €/m ² ZP
Počet merných jednotiek:	8,50*(6,4+2,5)*0,5+(6,10+4)*4,0*0,5+5*3,50 = 75,53 m ²
ZP	
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	K _M = 1,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy asfaltové	2019	7	8	15	46,67	53,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$75,53 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 15,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 1,02$	4 772,70
Technická hodnota	$53,33 \% \text{ z } 4 772,70 \text{ €}$	2 545,28

2.2.8 altánok na parc.KN č. 58/2

Predmetom ocenenia je drobná stavba altánku s umiestnením v časti dvora za stavbou RD so s.č. 355. Konštrukčne zhotovená z drevenej nosnej konštrukcie s pultovou krovňou konštrukciou s krytinou kanadský šindel. Vek vonkajšej úpravy v poskytnutom ZP je spojený s rokom 2019. Predpokladaná životnosť určujem na 35 rokov.

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

Východiskovú hodnou (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: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $2,10 * 3,30 = 6,93 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
altánok na parc.KN č. 58/2	2019	7	28	35	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,93 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 1,02$	2 970,11
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 2 970,11 \text{ €}$	2 376,09

2.2.9 záhonový obrubník na parc.KN č.58/2

Predmetom ocenenia sú záhonové obrubníky vytvárajúce lemy okolo stavby RD i asfaltovej plochy v časti dvora s nameranou dĺžkou 30 m; Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2019. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 7 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 40 rokov.

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

Východiskovú hodnou (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: Obručníky
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 28. Obručníky
Bod: 28.4. Obručník záhonový

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $145/30,1260 = 4,81 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 30 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
záhonový obručník na parc.KN č.58/2	2019	7	33	40	17,50	82,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30 \text{ bm} * 4,81 \text{ €/bm} * 4,057 * 1,02$	597,13
Technická hodnota	$82,50 \% \text{ z } 597,13 \text{ €}$	492,63

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinné domy		
Rodinný dom s.č.355 na parc. KN č.58/4	101 027,79	59 919,58
Rodinný dom s.č.356 na parc. KN č.58/3	84 155,96	52 698,46
Ploty		
Plot odd. pozemok pred RD so s.č.355	4 264,58	1 364,67
Plot odd. pozemok pred stavbou RD so s.č.356, ako i z ľavej strany od ulice	3 048,36	457,25
Vonkajšie úpravy		
pripojka vody	5 624,02	1 799,69
vodomerná šachta	4 293,00	1 373,76
kanalizačná prípojka	2 466,25	1 068,63
elektrická prípojka	1 226,17	392,37
spevnené plochy asfaltové	4 772,70	2 545,28
altánok na parc.KN č. 58/2	2 970,11	2 376,09
záhonový obručník na parc.KN č.58/2	597,13	492,63
Celkom:	214 446,07	124 488,41

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

Domy sa nachádzajú v obci Nitra s miestne príslušným katastrom Drážovce v bežnej zástavbe IBV s polohou okrajovou posudzujúc tento parameter k centru obce Nitra. Miestna časť Drážovce má veľmi dobrý

prístup do centra obce Nitry cez novo vybudovanú cestnú sieť s privádzačom vybudovaným i z blízkeho priemyselného parku Range Rower. V predmetnej lokalite je vybudované z inžinierskych sietí okrem elektriny, vodovod, plynovod ako i kanalizačný rozvod.
V miestnej časti obce Drážovce je ZŠ 1-9 ročník, kultúrny dom, medicínske centrum atď, avšak v širšom okolí domu je kompletná občianska vybavenosť zodpovedajúca okresnému a zároveň i krajskému mestu. Dopravné spojenie do centra obce je mestskou autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne 10 min. Orientácia obytných miestností je do JZ 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.

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 Nitra, určujem koeficient predajnosti 0,375, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je rozpätie od 0,5-0,6 pre krajské mestá.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,375

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,375 + 0,750)	1,125
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,750
III. trieda	Priemerný koeficient	0,375
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,206
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,375 - 0,338)	0,038

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{pdi}	Váha v _i	Výsledok k _{pdi} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,206	13	2,68
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce	III.	0,375	30	11,25
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,750	8	6,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,125	7	7,88
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,375	6	2,25
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,375	10	3,75
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,125	9	10,13
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,750	6	4,50

IBV s
i dobrý

	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,750	5	3,75
10	Konfigurácia terénu južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,750	6	4,50
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,750	7	5,25
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,750	7	5,25
13	Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,125	10	11,25
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,375	8	3,00
15	Kvalita život. prost. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,750	9	6,75
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,375	8	3,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,038	7	0,27
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,038	4	0,15
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,206	20	4,12
	Spolu			180	95,72

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 95,72 / 180$	0,532
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * K_{PD} = 124\,488,41 \text{ €} * 0,532$	66 227,83 €

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
 $VŠH_{poz} = M * VŠH_{mj}$,

kde

M-výmera pozemkov v m²

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

$VŠH_{mj} - V_{Hmj} * k_{pd}$ (Eur/m²),

kde

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

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

V_{Hmj}

Eur/m²

b./ Krajské mestá, kde patrí aj mesto Nitra

26,56.-Euro

Pozemky sa nachádzajú v mierne svahovitom teréne a sú s kultúrou ako i s využitím ako zastavaná plocha a dvor. Na parc.KN č.58/4 je postavená stavba RD so s.č.355 a na parc.KN č.58/3 stojí stavba RD so s.č.356. Pozemok s parc.KN č.58/2 je dvorom. Pozemky je možné napojiť na všetky inžinierske siete vrátane kanalizácie.

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

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

-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 _p 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]
58/2	zastavaná plocha a nádvorie	339,00	1/1	339,00
58/3	zastavaná plocha a nádvorie	61,00	1/1	61,00
58/4	zastavaná plocha a nádvorie	71,00	1/1	71,00
Spolu výmera				471,00

Obec:

Nitra

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,15
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 koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _p koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,90
k _r koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,15 \cdot 1,05 \cdot 1,00 \cdot 1,30 \cdot 1,50 \cdot 1,90 \cdot 1,00$	4,4738
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} \cdot k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 \cdot 4,4738$	118,82 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 58/2	$339,00 \text{ m}^2 * 118,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	40 279,98
parcelsa č. 58/3	$61,00 \text{ m}^2 * 118,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 248,02
parcelsa č. 58/4	$71,00 \text{ m}^2 * 118,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 436,22
Spolu		55 964,22

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č.355 na parc. KN č.58/4		0,00	79,11	1
Rodinný dom s.č.356 na parc. KN č.58/3		0,00	71,21	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavaná plocha a nádvorie	58/2	339,00
zastavaná plocha a nádvorie	58/3	61,00
zastavaná plocha a nádvorie	58/4	71,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

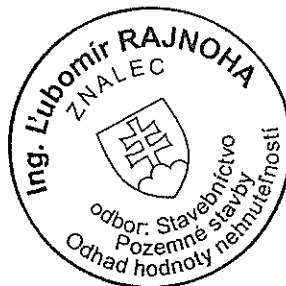
Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinné domy	
Rodinný dom s.č.355 na parc. KN č.58/4	31 877,21
Rodinný dom s.č.356 na parc. KN č.58/3	28 035,58
Ploty	
Plot odd. pozemok pred RD so s.č.355	726,00
Plot odd. pozemok pred stavbou RD so s.č.356, ako i z ľavej strany od ulice	243,26
Vonkajšie úpravy	
pripojka vody	957,44
vodomerná šachta	730,84
kanalizačná pripojka	568,51
elektrická pripojka	208,74
spevnené plochy asfaltové	1 354,09
altánok na parc.KN č. 58/2	1 264,08
záhonový obrubník na parc.KN č.58/2	262,08
Spolu stavby	66 227,83
Pozemky	
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 58/2 (339 m ²)	40 279,98
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 58/3 (61 m ²)	7 248,02
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 58/4 (71 m ²)	8 436,22
Spolu pozemky (471,00 m²)	55 964,22
Všeobecná hodnota celkom	122 192,05
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	122 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodvadsaťdvatisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na oznámenie začatia výkonu zál. práva veriteľa, ex. príkaz na zriadenie ex.zál. práva ako i výkon záložného práva s dobrovoľnou dražbou.

V Zlatých Moravciach, dňa 8.03.2026

Ing. Rajnoha Ľubomír



IV. PRÍLOHY

- 1-3. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.4375 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 23.02.2026, k.ú. Drážovce, obec Nitra.
4. Kópia katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 23.02.2026, k.ú.Drážovce, obec Nitra.
5. Výpis z evidencie súp. čísel, vydaný Mestom Nitra zo dňa 01.02.2023.
6. Pôdorys prízemí stavby RD so s.č.355 a 356 so sít.osad. inž.sietí.
- 7-8. Fotodokumentácia



U9, a.s.
Zelinárska 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 :

Nehnuteľnosť

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
4375	Nitra	Dražovce	Nitra

Pozemky:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
58/2	Zastavaná pocha a nádvorie	339	4375
58/3	zastavaná plocha a nádvorie	61	4375
58/4	zastavaná plocha a nádvorie	71	4375

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.	Popis stavby/byt č.	LV č.
355	58/4	Rodinný dom	4375
356	58/3	Rodinný dom	4375

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1:

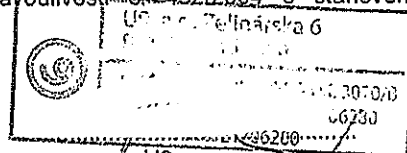
Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Katarína Bihariová, rod.
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 24.02.2026 o 09:00 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 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



U9, a.s.
v z. Mgr. Simona Morvayová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

: 403 Nitra
: 500011 NITRA
územie : 812854 Dražovce

Dátum vyhotovenia : 23.02.2026
Čas vyhotovenia : 13:02
Údaje platné k : 20.02.2026 18:00

VÝPIS JE NEPOUŽITEĽNÝ NA PRÁVNE ÚKONY

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4375

MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 3

	Výmera	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
8/2	339	zastavaná plocha a nádvorie	19		1	1	0
8/3	61	zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	0
8/4	71	zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	0

Bez zápisu

u využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
19 Pozemok, na ktorom je spoločný dvor

nej nehnuteľnosti

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

enia pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

o vzťahu

Stavby

Počet stavieb: 2

	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
5	58/4	10	rodinný dom		1
6	58/3	10	rodinný dom		1

Bez zápisu

Bez zápisu

Iné údaje

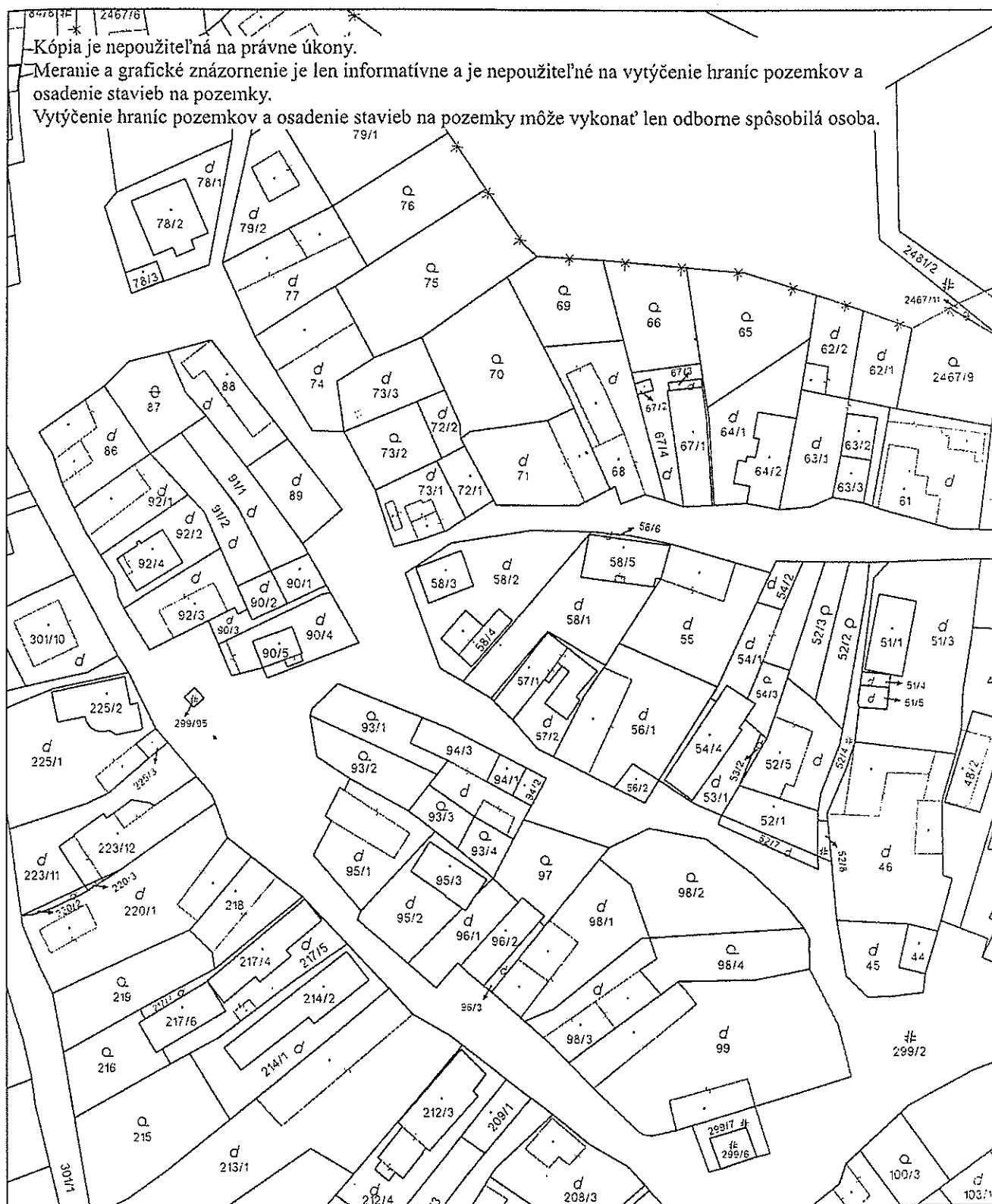
Bez zápisu

ČASŤ C: Ťarchy

K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi	Znenie ťarchy
Poradové číslo vlastníka	Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava (IČO: 31 320 155) podľa V 1824/2023 zo dňa 23.3.2023 na CKN parc.č. 58/2, 58/3, 58/4 a rodinný dom s.č. 355 na parc.č. 58/4 a rodinný dom s.č. 356 na parc.č. 58/3 v celosti. -135/23, -195/23
1	
Poradové číslo vlastníka	Exekučný príkaz EX 126EX 737/24 -19 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. CKN parc.č. 58/4, 58/3, 58/2, rodinný dom súp.č. 355 na parc.č. 58/4, rodinný dom súp.č. 356 na parc.č. 58/3 na podiel 1/1 - Bihariová Kristína (nar. ..., (EÚ Šaľa - JUDr. Eva Pálffyová) v prospech oprávneného Hýžd'al Vladimír, Vihorlatská 664/2, Nitra zast. Alyasry Namir, Štúrova 1419/43, 94901 Nitra IČO: 42180520 podľa Z 6843/24 -368/24
1	

VÝPIS JE NEPOUŽITELNÝ NA PRÁVNE ÚKONY

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Nitra	Nitra	Dražovce
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 58/2 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	23. 2. 2026 13:07:29	Bez autorizácie	
Údaje platné k	20. 2. 2026 18:00:00		



MESTO NITRA

Mestský úrad v Nitre

odbor služieb úradu – referát evidencie obyvateľstva a domov

PRÍLOHA ČÍSLO 4

STRANA ČÍSLO 1

Číslo: OS-EOD-9484/2023-Moc
81307023

Dátum: 01.02.2023

Ing. Michal Šesták, PhD.
Létna 630/3
949 01 Nitra

VEC: Výpis z evidencie sídlenských čísel

Mestský úrad v Nitre, odbor služieb úradu – referát evidencie obyvateľstva a domov
na základe Vašej žiadosti zo dňa 31.01.2023 potvrdzuje, že

Pre stavbu: Rodinný dom

Postavený v meste: Nitra

kód obce: 300011

V časti obce: Dražovce

na ulici: Lukáčova

V katastrálnom území: Dražovce

na parcele: 35/4

Bolo pridelené: zápisné číslo 355
orientačné číslo 12

Stavebníkom stavby bol: Michal Kolpál, bytom Nitra, Lukáčova 355/12.

Stavba bola dokončená pred rokom 1976.

Súpisné číslo bolo stavbe pridelené v roku 1979.

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE
- 61 -

JUDr. Ivana Buraňská
zástupca prednostu MäU v Nitre

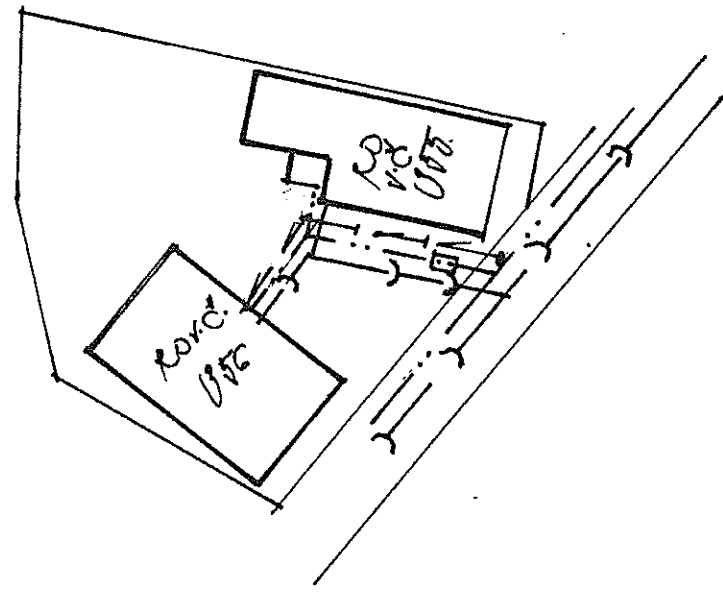
1. Ing. Michal Šesták, PhD.
2. Spis

Adresa: Mestský úrad
Štefánikova tr. 68
956 04 Nitra

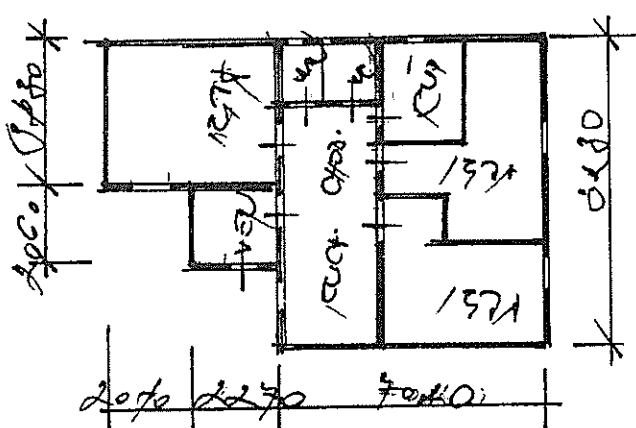
tel. spoľ.: (037) 6502 31; 205

fax: (037) 6502 331

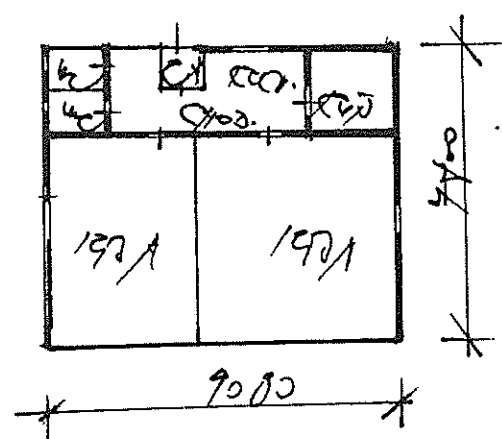
ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ

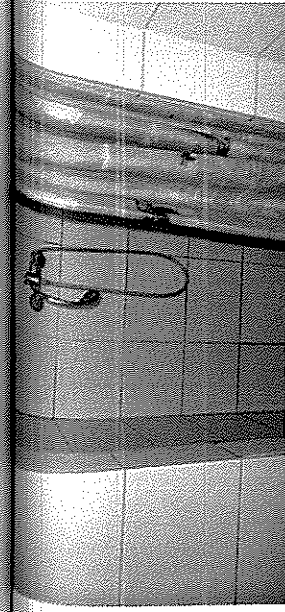


КОРП. 1



КОРП. 2

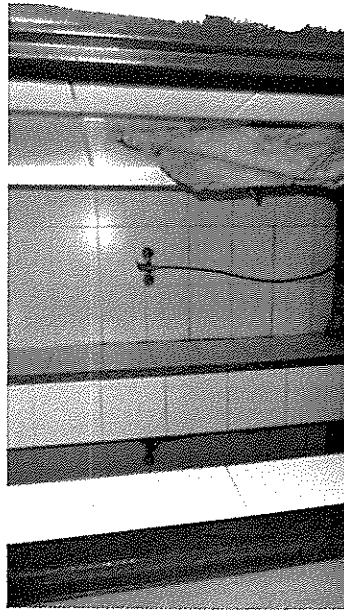




Pohľad do kúpeľne u stavby RD so s.č.356



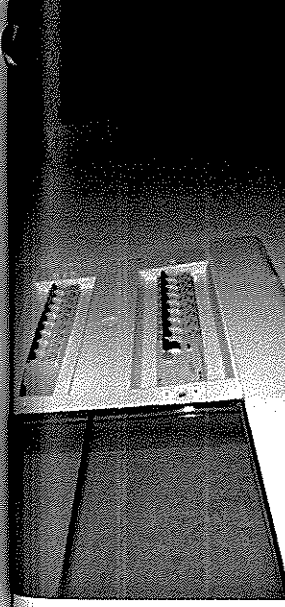
Pohľad do kúpeľne RD so s.č.355



Pohľad do kúpeľne v RD so s.č.355



Pohľad do kúpeľne v RD so s.č.355



Pohľad mana el. rozvádzač v dome so s.č.355



Pohľad do chodby v RD so s.č.355



Pohľad na sam.WC v RD so s.č.355



Pohľad čelný od ulice na RD so s.č.355



Pohľad čelno bočný na RD so s.č.355



Pohľad zadný z dvora na stavbu RD so s.č.355



Pohľad na stavbu u RD so s.č.355



Pohľad do kúpeľne u stavby RD so s.č.356



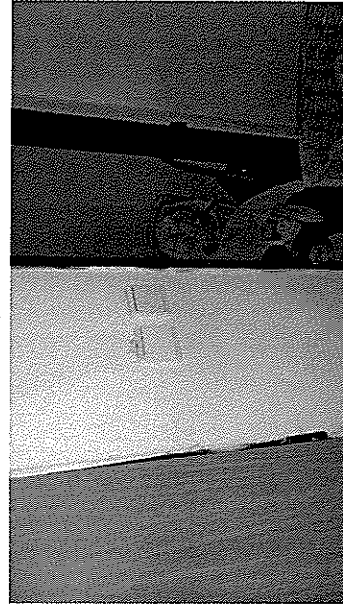
Pohľad do izby v RD so s.č.356



Pohľad od ulice na RD s.č.356



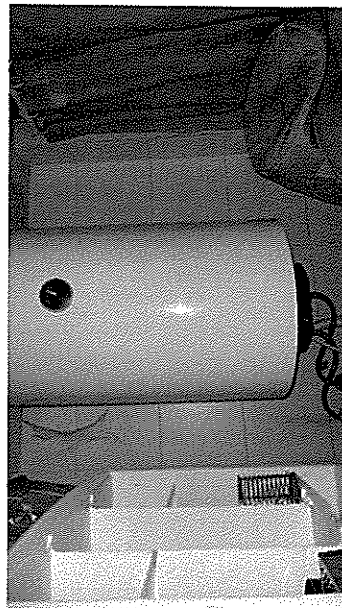
Pohľad do kúpeľne v RD so s.č.356



Pohľad na 2 ks WC



Pohľad do ulice na RD so s.č.356



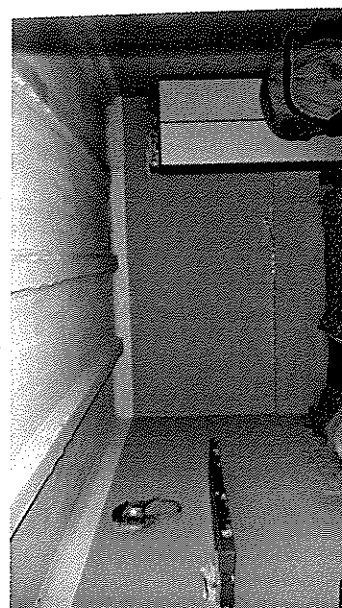
Pohľad do kúpeľne v RD so s.č.356



Pohľad do WC č.1



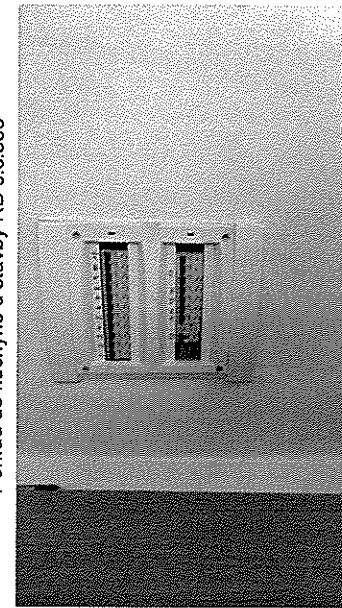
Pohľad do kuchyne u stavby RD s.č.356



Pohľad do izby u RD so s.č.356



Pohľad do kúpeľne u stavby RD so s.č.356



Pohľad na el. rozvádzač v dome so s.č.366

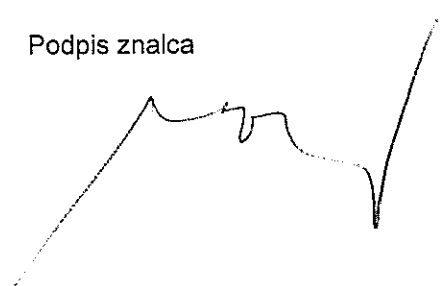
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 12/2026.

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

Podpis znalca

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long, sweeping stroke at the end.

