

Znalec: Ing. Andrej Lonek, Palárikova 2787/14, 955 01 Topolčany
evidenčné číslo 916115, znalec z odboru stavebníctvo - odhad hodnoty nehnuteľností
tel.: 0902 146 080, mail: lonek.andrej@gmail.com

Zadávateľ: LICITOR group, a. s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36 421 561, DIČ: 202 1857 310, IČ DPH: SK 2021857310

Číslo spisu /objednávky: písomná objednávka zo dňa 8.6.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

27/2026

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností - rodinný dom s. č. 79 na parc. CKN č. 861/1 s príslušenstvom a pozemky parc. CKN č. 861/1, 861/4, 861/5 v k. ú. Rajčany, obec Rajčany, okres Topolčany; na účel dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z.. (adresa nehnuteľnosti: Rajčany 79, 956 32 Rajčany)

Počet strán (z toho príloh): 33(11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s. č. 79 na parc. CKN č. 861/1 s príslušenstvom a pozemky parc. CKN č. 861/1, 861/4, 861/5 v k. ú. Rajčany, obec Rajčany, okres Topoľčany.

2. Právny úkon na ktorý sa má znalecký posudok použiť: Dobrovoľná dražba podľa zákona 527/2002 Z.z..

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 30.6.2026 (dátum obhliadky nehnuteľnosti) (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 30.6.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku (D 400526) zo dňa 8.6.2026
- Geometrický plán č. 41313381-178/17 zo dňa 10.1.2018 overený 1.2.2018
- Potvrdenie o veku stavby vydané Obcou Rajčany dňa 2.11.2018

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 960 k. ú. Rajčany zo dňa 29.6.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k. ú. Rajčany zo dňa 29.6.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Stavebný zákon 25/2025 Z. z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)
- Zákon 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

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 1. štvrtrok 2026.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená 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:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

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 a zastavanej plochy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 960 v k. ú. Rajčany. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 861/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 130 m²parc. č. 861/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 215 m²parc. č. 861/5 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14 m²

Stavby

Rodinný dom s. č. 79 na parc. č. 861/1

B. Vlastníci:

HUNKOVÁ Eva r. Hunková, Nábřežná 205/12, PARTIZÁNSKE, PSČ 958 01, SR, Dátum narodenia: 08.03.1998
; spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ľarchy:

- Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 5189265303 na pozemok parc. reg. C KN č. 861/1, 861/4, 861/5 a stavbu rodinný dom s. č. 79 na parc. č. 861/1 v prospech Slovenská sporiteľňa, a. s., IČO: 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava v podiele 1/1 V 1215/2022 - 28/2022; - zmena vlastníka na základe V 1268/2022 - 32/2022;

- Exekučný príkaz 355EX 228/23-39 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť pozemok reg. CKN parc. č. 861/1, 861/4, 861/5 a stavbu rodinný dom s.č. 79 na pozemku reg. CKN parc. č. 861/1 vlastníka a povinný Eva Hunková, r. Hunková v podiele 1/1, oprávnený Home Credit Slovakia, a.s., Teplická 7434/147, Piešťany, IČO 36 234 176, ExÚ Topoľčany (JUDr. Peter Kliment) - Z 2547/2025 - 68/2025.

Iné údaje:

Sú uvedené v LV v časti "B".

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 30.6.2026 za účasti majiteľky ohodnocovaných nehnuteľností

Zameranie vykonané dňa 30.6.2026

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 30.6.2026

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi nebola poskytnutá technická ani stavebno-právna dokumentácia. Skutočný stav bol zistený meraním a zakreslený v prílohe znaleckého posudku. V roku 2018 bol rodinný dom čiastočne zrekonštruovaný bez stavebno-právnej dokumentácie.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené skutočnosti v popisných a geodetických údajoch katastra:

- Rodinný dom a pozemok sú evidované v popisných aj v geodetických údajoch katastra. Pri porovnávaní skutkového a právneho stavu nebol zistený žiadny nesúlad.

Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

Prístup k hodnoteným nehnuteľnostiam je po ceste 1. triedy parc. č. 813, vo vlastníctve Obce Rajčany, vedené na LV č. 766.

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

Stavby:

Rodinný dom s. č. 79 v k. ú. Rajčany

Oplotenie od ulice

Prípojka elektrickej energie

Prípojka vody

Vodomerná šachta

Kanalizačná prípojka do žumpy

Žumpa

Prípojka plynu

Spevnené plochy

Pozemky:

LV č. 960 v k. ú. Rajčany - parc. č. 861/1 (130 m²)

LV č. 960 v k. ú. Rajčany - parc. č. 861/4 (215 m²)

LV č. 960 v k. ú. Rajčany - parc. č. 861/5 (14 m²)

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

Neboli zistené.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

V zmysle územného plánu Obce Rajčany z roku 2024, dostupného na internete, sú ohodnocované nehnuteľnosti zrealizované na plochách s funkčným využitím "Plochy a objekty s funkciou bývania s možnosťou komerčnej vybavenosti na báze IBV". Vyššie uvedený územný plán je dostupný na internetovej stránke:

<https://www.rajcany.sk/zverejnovanie/uzemny-plan-1/>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s. č. 79 v k. ú. Rajčany

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Rodinný dom s. č. 79 sa nachádza na pozemku parc. č. 861/1, je prízemný, čiastočne podpivničený. Podľa potvrdenia o veku vydaným Obcou Rajčany bol rodinný dom ukončený v r. 1959 čomu zodpovedá aj dispozičné a materiálne vyhotovenie domu.

Dispozičné riešenie:

Rodinný dom má jeden trojizbový byt s príslušenstvom.

1. podzemné podlažie (1PP) obsahuje sklad a kotolňu. Počas miestnej obhliadky nebol znalcovi umožnený prístup do priestorov 1. podzemného podlažia (1. PP). Podľa ústneho vyjadrenia vlastníčky nehnuteľnosti je suterén nadmerne zaprataný, čo úplne znemožnilo fyzický vstup do týchto priestorov. Ako podklad pre ohodnotenie použijem znalecký posudok 30/2022 vypracovaný znalkyňou Ing. Janou Hurtišovou

1. nadzemné podlažie (1NP) obsahuje závetrie, chodbu, 2*kúpeľňu, miestnosť v ktorej sa nachádza schodisko do 1PP aj do povalového priestoru, kuchyňu, 3*izbu.

Opotrebenie a poškodenosť:

V roku 2018 prebehla čiastočná rekonštrukcia - vnútorné povrchy, podlahy, výplne otvorov, čiastočne klampiarske konštrukcie, vykurovanie a príprava TUV, vybavenie kuchyne a kúpeľní s WC. Nakoľko stanovenie opotrebenia lineárnou metódou vzhľadom na rekonštrukciu domu nevystihuje skutočný technický stav domu je vo výpočte ohodnotenia použitá zjednodušená analytická metóda opotrebenia. Na miestnej obhliadke bolo zistené, že pôvodná skrytá elektroinštalácia je nefunkčná. Aktuálny rozvod elektrickej energie je zabezpečený provizórnym povrchovým vedením. Pri miestnej obhliadke bolo konštatované poškodenie a zhoršený technický stav viacerých konštrukčných prvkov z dôvodu zanedbanej údržby. Viditeľná poškodenosť bola spozorovaná čiastočne na vnútorných omietkach, strešnej krytine, klampiarskych konštrukciách strechy, vonkajších fasádnych omietkach, ako aj na nášľapných vrstvách podláh a keramických dlažbách. Pôvodné vybavenie kuchyne bolo vymenené za staršiu, už z iného objektu demontovanú a značne opotrebenú kuchynskú linku a sporák. Opotrebenie položky 'Vybavenie kuchýň' je preto v analytickej metóde stanovené na základe ich skutočného, zhoršeného fyzického stavu zisteného pri miestnej obhliadke.

Technické riešenie:

Základy sú betónové bez izolácie, podmurovka tehlová výšky do 50 cm, murivo murované z tehál hr. 450 mm. Strop železobetónový s rovným podhl'adom v podzemnom podlaží, drevený trámový s rovným podhl'adom v nadzemnom podlaží, krov väznicový valbový, krytina škridla obyčajná jednodrážková, schody do podzemného podlažia a do podkrovia drevené bez podstupníc. Vonkajšie omietky škrabaný brizolit, vnútorné vápenné hladké, klampiarske konštrukcie pozinkovaný plech, ostatné hliníkový plech, keramický obklad v kúpeľni s WC a v kuchyni. Dvere rámové s výplňou, vchodové plastové, okná plastové so žalúziami, podlahy cementový poter v podzemnom podlaží, v nadzemnom podlaží laminátové plávajúce a keramické dlažby. Elektroinštalácia svetelná, elektrický rozvádzač s automatickým istením. V kuchyni sa nachádza kuchynská linka na báze dreva, drez nerezový, batéria páková, sporák elektrický a sporák na tuhé palivo. V objekte sa nachádzajú dve kúpeľne. V každej kúpeľni s WC sa nachádza samostatná sprcha, batéria páková, umývadlo s pákovou batériou, keramický obklad a dlažba. Vykurovanie je lokálne kachľami na tuhé palivo, vykurovacie telesá ocelové panelové.

Dom spĺňa kritéria rodinného domu, pretože je v ňom viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie, nemá viac ako tri samostatné byty a viac ako dve nadzemné podlažia a podkrovia a má samostatný vstup z prístupovej komunikácie.

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	1959	3,7*5,0+1,5*2,4	22,1	120/22,1=5,430
1. NP	1959	5,2*14,3+5,05*11,4	131,93	120/131,93=0,910

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	Pošk. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	0	560,0
4	Murivo			
	4.3 z monolitického betónu	1250	0	1250,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185	0	185,0
17	Dvere			
	17.7 oceľové jednoduché	280	0	280,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	0	50,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	0,0
30	Rozvod vody			
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30	0	30,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	Spolu	4145		3990,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0		0,0
--	--------------	----------	--	------------

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie	425	0	425,0
3	Podmurovka			
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	165	0	165,0
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	0	1290,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			

	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	10	360,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	0	760,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	0	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535	15	454,8
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	20	44,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	0	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	20	208
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185	0	185,0
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	0	515,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	0	300,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	10	319,5
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	15	127,5
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	0,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	0	155,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	Spolu	7740		7218,8

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30	0	30,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20	0	20,0
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	0	60,0
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20	0	20,0

	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.4 bm)	77	0	77,0
37	Vnútorné vybavenie			
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	0	20,0
	37.9 samostatná sprcha (2 ks)	150	0	150,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	0	70,0
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60	0	60,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	50	0	50,0
40	Vnútorné obklady			
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (2 ks)	110	0	110,0
	40.5 samostatnej sprchy (2 ks)	40	25	30,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	60	0	60,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	40	9,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
	Spolu	1052		1036,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 4,142$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. PP	$(4145 + 0 * 5,430)/30,1260$	$(3990 + 0 * 5,430)/30,1260$	137,59	132,44
1. NP	$(7740 + 1052 * 0,910)/30,1260$	$(7218,8 + 1036 * 0,910)/30,1260$	288,70	270,91

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} * O_i / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	5,81	38,29	2,22
2	Zvislé konštrukcie	20,74	47,86	9,93
3	Stropy	10,47	47,86	5,01
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	60,91	4,26
5	Krytina strechy	5,10	95,71	4,88
6	Klampiarske konštrukcie	0,77	67,27	0,52
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,78	12,31	0,59
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,33	95,71	2,23
9	Vnútorné keramické obklady	2,34	26,67	0,62
10	Schody	2,42	83,75	2,03
11	Dvere	6,30	12,31	0,78
12	Vráta	0,00	0,00	0,00

13	Okná	5,94	11,43	0,68
14	Povrchy podláh	5,11	16,67	0,85
15	Vykurovanie	5,60	86,67	4,85
16	Elektroinštalácia	2,69	95,71	2,57
17	Bleskozvod	1,74	95,71	1,67
18	Vnútorný vodovod	2,13	22,86	0,49
19	Vnútorná kanalizácia	0,34	17,78	0,06
20	Vnútorný plynovod	0,46	22,86	0,11
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,10	93,33	1,96
23	Hygienické zariadenia a WC	2,47	17,78	0,44
24	Výtahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	3,36	95,71	3,22
	Opotrebenie			49,97%
	Technický stav			50,03%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1959		
Východisková hodnota	137,59 €/m ² *22,10 m ² *4,142*0,95	11 965,00
Východisková hodnota poškodeného podlažia	132,44 €/m ² *22,10 m ² *4,142*0,95	11 517,15
Technická hodnota	50,03% z 11 517,15	5 762,03
1. NP z roku 1959		
Východisková hodnota	288,70 €/m ² *131,93 m ² *4,142*0,95	149 873,22
Východisková hodnota poškodeného podlažia	270,91 €/m ² *131,93 m ² *4,142*0,95	140 637,88
Technická hodnota	50,03% z 140 637,88	70 361,13

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	11 965,00	11 517,15	5 762,03
1. nadzemné podlažie	149 873,22	140 637,88	70 361,13
Spolu	161 838,22	152 155,03	76 123,16

Poškodenosť stavby: (161 838,22€ - 152 155,03€) / 161 838,22€ * 100 % = 5,98%

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Oplotenie od ulice

Uličné oplotenie s celkovou dĺžkou 25 bm je zrealizované na základoch z kameňa a betónu s betónovou podmurovkou. Výplň plotu tvorí rámové pletivo s celkovou pohľadovou plochou 27,50 m². V plote sa nachádzajú plotové vrátka rovnakej konštrukcie. Stavba bola daná do užívania v roku 1965.

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	25,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	25,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	27,50m ²	435	14,44 €/m

Dĺžka plotu: 25 m
Pohľadová plocha výplne: $25 \cdot 1,1 = 27,50 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
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 [%]
Oplotenie od ulice	1965	61	9	70	87,14	12,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(25,00\text{m} \cdot 53,98 \text{ €/m} + 27,50\text{m}^2 \cdot 14,44 \text{ €/m}^2) \cdot 4,142 \cdot 0,95$	6 872,70
Technická hodnota	12,86 % z 6 872,70 €	883,83

2.2.2 Prípojka elektrickej energie

Ide o vzdušnú káblovú NN prípojku . Prípojka má celkovú dĺžku 15 bm a bola daná do užívania v roku 1959.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.d) káblová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm
Počet merných jednotiek: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka elektrickej energie	1959	67	13	80	83,75	16,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 4,142 * 0,95$	568,40
Technická hodnota	$16,25 \% \text{ z } 568,40 \text{ €}$	92,37

2.2.3 Prípojka vody

Vodovodná prípojka je vyhotovená z PVC potrubia s profilom DN 25 mm a jej súčasťou je aj navráťavací pás. Celková dĺžka potrubia je 12 bm a prípojka bola daná do užívania v roku 1998.

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 navráťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1998	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	1 959,11
Technická hodnota	$44,00 \% \text{ z } 1 959,11 \text{ €}$	862,01

2.2.4 Vodomerná šachta

Betónová vodomerná šachta je opatrená oceľovým poklopom. Objekt má obostavaný priestor $3,24 \text{ m}^3$ a šachta bola daná do užívania v roku 1998.

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, ocel'ový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,5 \cdot 1,2 \cdot 1,8 = 3,24 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
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	1998	28	32	60	46,67	53,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,24 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 4,142 \cdot 0,95$	3 241,71
Technická hodnota	$53,33 \% \text{ z } 3\,241,71 \text{ €}$	1 728,80

2.2.5 Kanalizačná prípojka do žumpy

Odvod splaškov je riešený kanalizačnou prípojkou z kameninového potrubia s profilom DN 125 mm do žumpy. Prípojka má dĺžku 4,5 bm a bola daná do užívania v roku 1998.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
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 do žumpy	1998	28	52	80	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	540,77
Technická hodnota	65,00 % z 540,77 €	351,50

2.2.6 Žumpa

Jedná sa o betónovú žumpu, ktorej celkový vnútorný objem predstavuje 10 m³. Stavba bola daná do užívania v roku 1998.

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: 14 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
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	1998	28	52	80	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,142 * 0,95$	5 942,96
Technická hodnota	65,00 % z 5 942,96 €	3 862,92

2.2.7 Prípojka plynu

Prípojka zemného plynu je vyhotovená z potrubia s profilom DN 25 mm. Celková dĺžka rozvodu je 13 bm a prípojka bola daná do užívania v roku 1991.

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: 13 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1991	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	721,78
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 721,78 \text{ €}$	216,53

2.2.8 Spevnené plochy

Spevnené plochy sú tvorené povrchom z monolitického betónu pri rodinnom dome. Ich celková výmera je 66,92 m² a plocha bola daná do užívania v roku 1998.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $24,2*2,4+3,4*2,6 = 66,92 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1998	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$66,92 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,142 * 0,95$	2 272,48
Technická hodnota	$44,00 \% \text{ z } 2 272,48 \text{ €}$	999,89

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s. č. 79 v k. ú Rajčany	152 155,03	76 123,16
Oplotenie od ulice	6 872,70	883,83
Prípojka elektrickej energie	568,40	92,37
Prípojka vody	1 959,11	862,01
Vodomerná šachta	3 241,71	1 728,80
Kanalizačná prípojka do žumpy	540,77	351,50
Žumpa	5 942,96	3 862,92
Prípojka plynu	721,78	216,53
Spevnené plochy	2 272,48	999,89
Celkom:	174 274,94	85 121,01

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom s. č. 79 sa nachádza na pozemku parc. č. 861/1, v katastrálnom území Rajčany, obec Rajčany s 534 obyvateľmi, na okraji obce. Nehnuteľnosť je samostatne stojaci rodinný dom s dvorom. Od okresného mesta Topoľčany je obec vzdialená približne 10 km a dopravné spojenie je autobusovou dopravou, pričom čas jazdy do mesta je približne 13 minút. V obci sa nachádza základná sieť obchodov, obecný úrad, kultúrny dom, materská škola. Orientácia hlavných miestností rodinného domu je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Prírodné lokality sa v bezprostrednom okolí nenachádzajú. V okolí sa prejavuje zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy najmä v pracovných dňoch. Terén v okolí nehnuteľnosti je rovinatý. Dopravné a parkovacie možnosti sú dobré. Rodinný dom je možné napojiť na verejný vodovod, elektrickú energiu, verejný plynovod a telekomunikácie.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom nude možné po ukončení modernizácie využívať celý na bývanie a s iným využitím sa neuvažuje.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Závažným rizikom z hľadiska bezpečnosti a plynulého užívania stavby je havarijný stav elektroinštalácie. Pôvodné podomietkové vedenie je nefunkčné a dodávka elektrickej energie je riešená technicky neštandardným a provizórnym povrchovým vedením. Tento stav nespĺňa platné bezpečnostné normy, prináša zvýšené riziko požiaru alebo úrazu elektrickým prúdom a vyžaduje si okamžitú komplexnú rekonštrukciu.

Vzhľadom na skutočnosť, že znalcovi nebol počas obhliadky umožnený fyzický prístup do priestorov 1. podzemného podlažia (nadmerné zapratanie priestoru a znemožnený vstup), existuje riziko výskytu skrytých väd v suteréne objektu. Neoverené riziká zahŕňajú možnosť zatekania, prítomnosti zemnej vlhkosti, alebo poškodenia nosných konštrukcií a zvislých rozvodov, ktoré nebolo možné vizuálne preveriť a vyhodnotiť.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

1. Dopyt v danej oblasti je v porovnaní s ponukou v rovnováhe.
2. Vzťah k centru obce - nehnuteľnosť sa nachádza na okraji obce vhodná na bývanie.
3. Súčasný technický stav - vyžaduje opravu.
4. Prevládajúca zástavba - v mieste prevažujú objekty pre bývanie.

5. Príslušenstvo nehnuteľnosti - bez dopadu na cenu nehnuteľnosti.
6. Typ nehnuteľnosti - samostatne stojaci rodinný dom so záhradou.
7. Pracovné možnosti obyvateľstva - nezamestnanosť do 5 %.
8. Skladba obyvateľstva - priemerná hustota obyvateľstva.
9. Orientácia nehnuteľností k svetovým stranám - orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná.
10. Konfigurácia terénu - terén je mierne svahovitý v sklone do 5%.
11. Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby - elektrická prípojka, prípojka vody, plynová prípojka, kanalizácia je odvedená do žumpy.
12. Doprava v okolí nehnuteľnosti - v mieste sa nachádza autobusová zastávka.
13. Občianska vybavenosť - v mieste je obecny úrad, materská škola, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť.
14. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavieb - žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí.
15. Kvalita životného prostredia - zvýšená hlučnosť a prašnosť od dopravy vzhľadom na umiestnenie vedľa cesty 1. triedy.
16. Možnosti zmeny v zástavbe - bez zmeny.
17. Možnosti ďalšieho rozšírenia - žiadna možnosť rozšírenia.
18. Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti - nehnuteľnosť bez výnosu.
19. Názor znalca - problematická nehnuteľnosť.

Základný stupeň predajnosti 0,3 som zvýšil na 0,50 z dôvodu zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností na bývanie v blízkosti okresného mesta Topoľčany. Uvedený stupeň predajnosti vystihuje trh nehnuteľností v mieste a čase podľa prieskumu realitných kancelárií.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,500	13	6,50
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,500	30	15,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,500	8	4,00
	nehuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,500	7	10,50
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	1,500	10	15,00
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,500	9	13,50
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				

8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,000	6	6,00
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,500	5	2,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,500	6	9,00
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,500	7	3,50
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,275	7	1,93
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,275	10	2,75
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,050	8	0,40
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,500	9	4,50
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,500	8	4,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,050	4	0,20
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,275	20	5,50
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	108,13

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 108,13 / 180$	0,601
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 85\,121,01 \text{ €} * 0,601$	51 157,73 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 LV č. 960 v k. ú. Rajčany****POPIS**

Základná východisková hodnota 3,32 e/m² bola zvýšená na 80% z 9,96€/m² z dôvodu zvýšeného záujmu o nehnuteľnosti na bývanie v okresnom meste Topoľčany.

Koeficient všeobecnej situácie - pozemok sa nachádza v obci Rajčany s 534 obyvateľmi, stavebné územie obcí do 5000 obyvateľov - 0,9.

Koeficient intenzity využitia - rodinný dom so štandardným vybavením - 1,05.

Koeficient dopravných vzťahov - pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke - 0,90.

Koeficient funkčného využitia územia - obytná - 1,30.

Koeficient technickej infraštruktúry pozemku - dobrá vybavenosť (k pozemkom je prístup po ceste 1. triedy, má rozvod verejného vodovodu, elektrickej energie, verejného plynovodu, telekomunikácie) - 1,3.

Koeficient zvyšujúcich vzťahov - iné faktory - tvar pozemku - 3,0

Koeficient redukujúcich faktorov - nevyskytuje sa - 1,0.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
861/1	zastavaná plocha a nádvorie	130,00	1/1	130,00
861/4	zastavaná plocha a nádvorie	215,00	1/1	215,00
861/5	zastavaná plocha a nádvorie	14,00	1/1	14,00
Spolu výmera				359,00

Obec:

Rajčany

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 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 koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného vyžitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	4,3120
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 4,3120$	34,37 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 861/1	$130,00 \text{ m}^2 * 34,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 468,10

parcela č. 861/4	215,00 m ² * 34,37 €/m ² * 1/1	7 389,55
parcela č. 861/5	14,00 m ² * 34,37 €/m ² * 1/1	481,18
Spolu		12 338,83

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s. č. 79 na parc. CKN č. 861/1 s príslušenstvom a pozemky parc. CKN č. 861/1, 861/4, 861/5 v k. ú. Rajčany, obec Rajčany, okres Topoľčany.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s. č. 79 v k. ú. Rajčany	45 750,02
Oplotenie od ulice	531,18
Prípojka elektrickej energie	55,51
Prípojka vody	518,07
Vodomerná šachta	1 039,01
Kanalizačná prípojka do žumpy	211,25
Žumpa	2 321,62
Prípojka plynu	130,13
Spevnené plochy	600,93
Spolu stavby	51 157,73
Pozemky	
LV č. 960 v k. ú. Rajčany - parc. č. 861/1 (130 m ²)	4 468,10
LV č. 960 v k. ú. Rajčany - parc. č. 861/4 (215 m ²)	7 389,55
LV č. 960 v k. ú. Rajčany - parc. č. 861/5 (14 m ²)	481,18
Spolu pozemky (359,00 m²)	12 338,83
Všeobecná hodnota celkom	63 496,56
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	63 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiattritisícpäťsto Eur	

V Topoľčanoch, dňa 07.07.2026

Ing. Andrej Lonek

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku (D 400526) zo dňa 8.6.2026
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 960 k. ú. Rajčany zo dňa 29.6.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k. ú. Rajčany zo dňa 29.6.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Geometrický plán č. 41313381-178/17 zo dňa 10.1.2018 overený 1.2.2018
- Potvrdenie o veku stavby vydané Obcou Rajčany dňa 2.11.2018
- Zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 916115.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 27/2026.

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

Ing. Andrej Lonek