Meno, adresa znalca: Ing. Michal Derkits,
Predmestská 1352/59, 010 01 Žilina
Tel.: 0903 292921, e-mail: michal2991972@gmail.com
Evidenčné číslo znalca 914594

Objednávateľ : Licitor group, a.s.
ul.Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 08.09.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 178-2026

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č.932 na pozemku C-KN pč.147 s príslušenstvom a pozemkami C-KN p.č.146/1 a 147, nehnuteľnosti evidované v liste vlastníctva č.437 v katastrálnom území Diviaky obec Turčianske Teplice okres Turčianske Teplice pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet strán posudku (z toho príloh): 52 (25)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:
vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č.932 na pozemku C-KN pč.147 s príslušenstvom a pozemkami C-KN p.č.146/1 a 147, nehnuteľnosti evidované v liste vlastníctva č.437 v katastrálnom území Diviaky obec Turčianske Teplice okres Turčianske Teplice.

2. Dátum vyžiadania posudku:
- 08.09.2026

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (zistenie stavebno-technického stavu):
- 18.11.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
- 01.10.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :
- Objednávka zo dňa 08.09.2026;
- ZP č.165/2026 vyhotovený dňa 17.06.2026 Ing. Janigom;
- Prílohy zo ZP č.165/2026 (doklad o veku RD s.č.932, čiastočná PD hodnotenej nehnuteľnosti).

5.2 Získané znalcom :
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 18.11.2026 vyhotovená cez katastrálny portál;
- List vlastníctva č.437 k.ú. Diviaky obec Turčianske Teplice zo dňa 18.11.2026 vyhotovený cez katastrálny portál;
- Kontrolné merania skutkového stavu nehnuteľností a porovnané s dodanými podkladmi nebolo umožnené s dôvodu nesprístupnenia hodnotenej nehnuteľnosti;
- Prieskum realitného trhu s nájmom rodinných domov podobného charakteru v danej lokalite Turčianske Teplice;
- Koeficient ECB platný od 16.09.2026;
- Orto foto mapa širších vzťahov;
- Fotodokumentácia nebola realizovaná v celom rozsahu a hlavne v interiéry RD s.č.932 z dôvodu nesprístupnenia hodnotenej nehnuteľnosti.

6. Použitý právny predpis:
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. v znení vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z. z.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z.z. zo dňa 27.11.2008, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z.;
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných staveb. objektov;
- Zákon č. 50/1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. O jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy;
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb;
- Vyhláška MS SR č.254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z.;
- Vyhláška MS SR č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva Zákon NR SR č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ III. štvrťrok 2026 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb;
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:
Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:
Pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy výpočtu :
Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z. z. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je vykonaný pre nedostatok relevantných podkladov na porovnávanie pre daný typ nehnuteľnosti a lokalitu. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko ide o nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania primeraného výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty stavieb je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ III. štvrťrok 2026 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb - koeficient pre stavebníctvo ako celok k IV.Q.1996.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Výpis z katastra nehnuteľností vytvorený cez katastrálny portál, z listu vlastníctva č.437 k.ú. Diviaky obec Turčianske Teplice zo dňa 18.11.2026;

Kópia z listu vlastníctva je uvedená v prílohovej časti posudku

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 01.10.2026
- Zameranie zastavanej a zastavanej plochy podlažia stavby nebolo vykonané dňa 01.10.2026 (nakoľko hodnotené nehnuteľnosti neboli sprístupnené a hodnoty na určenie zastavanej plochy boli použité zo ZP 165/2026)
- Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 01.10.2026 (čiastočná nakoľko hodnotené nehnuteľnosti neboli sprístupnené)

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :
Projektová dokumentácia na hodnotený rodinný dom súp.č.932 bola poskytnutá - čiastočná, len schematický zákres RD s.č.932 (1.NP a 1.PP). Skutkový stav stavby nebol zistený kontrolným meraním, nakoľko hodnotené nehnuteľnosti neboli sprístupnené a hodnoty pre určenie zastavanej plochy boli použité zo ZP č.165/2026 viď dokladová časť znaleckého posudku.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :
Poskytnutá právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom, vlastníctvo k hodnoteným nehnuteľnostiam bolo dokladované "Výpisom z katastra nehnuteľností" vytvorený cez katastrálny portál vlastníctva č.437 k.ú. Diviaky obec Turčianske Teplice ako súpis nehnuteľností v podielovom spoluvlastníctve k 18.11.2026. Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 18.11.2026 je v súlade so skutkovým stavom t.j. poloha a obrys hodnoteného RD s.č.932 je v súlade s grafickým podkladom katastra nehnuteľností - katastrálnou mapou. Začiatok užívania stavby - rodinný dom súp.č. 932 je pre účely ohodnotenia stanovený na rok 1967. Titul nadobudnutia k hodnoteným nehnuteľnostiam nebol znalcovi poskytnutý. Kópie právnej dokumentácie sú v prílohovej časti posudku.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia:

- Rodinný dom súp.č.932 na C - KN parc.č.147 k.ú. Diviaky obec Turčianske Teplice
- Príslušenstvo RD súp.č.932 k.ú. Diviaky obec Turčianske Teplice
- Pozemok C - KN parc.č.146/1 druh pozemku - záhrada o výmere 166 m^2 k.ú. Diviaky obec Turčianske Teplice
- Pozemok C - KN parc.č.147 druh pozemku - zast. plochy a nádvoria o výmere 589 m^2 k.ú. Diviaky obec Turčianske Teplice

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
Neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD súp.č.932 k.ú.Diviaky, obec Turčianske Teplice

POPIS STAVBY

Rodinný dom s.č. 932 na C-KN parcele č. 147 sa nachádza v intraviláne k.ú. Diviaky, obec Turčianske Teplice v obytnej miestnej časti obce Diviaky, rodinný dom s.č.932 bol postavený a užívaný je od roku 1967 na základe dokladu o veku vydaný MÚ Turčianske Teplice zo dňa 16.04.2007 m a minulom období boli uskutočnené stavebné práce spojené s modernizáciu RD s.č.932 (informácie čerpané zo ZP č.165/2026 a z námietky proti ohodnoteniu zo dňa 24.08.2026, avšak z dôvodu zneprístupnenia hodnotených nehnuteľnosti zo strany vlastníka nebolo uvedené skutočnosti možné plnohodnotne overiť pri miestnom šetrení spojenom s obhliadkou hodnotených nehnuteľností dňa 01.10.2026) Objekt RD s.č.932 v čase miestneho šetrenia spojeného s obhliadkou je napojený na verejné rozvody vody, splaškovej kanalizácie, NN, plynu a slaboprúdové rozvody. Stavba má charakter rodinného domu, nakoľko jej prevažná časť je určená na bývanie, rodinný dom obsahuje prízemie /1.Nadzemné podlažie/ a suterén /1.Podzemné podlažie/.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

- v 1. podzemnom podlaží sa nachádza chodba, sklad, kotolňa, schodisko.
- v 1. nadzemnom podlaží sa nachádza veranda, chodba, špajza, kuchyňa, 2 x izba, kúpeľňa + WC.

KONŠTRUKČNÉ A MATERIÁLOVÉ VYHOTOVENIE:

- Základy - 1. NP - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou.
- Podmurovka - 1.NP - podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo
- Zvislé nosné konštrukcie – 1.PP - z monolitického betónu; 1.NP - sendvičová konštrukcia (murivo izolant-
- murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0); deliace konštrukcie – 1.PP, 1.NP - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené).
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy – 1.PP - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické; 1.NP - s rovným podhľadom drevené trámové.
- Strecha - krov - 1. NP - väznicové sedlové, manzardové; krytina strechy na krove - plechové z hliníka.
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky – 1..PP - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3; 1.NP - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3.
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky – 1.PP, 1.NP - vápenné štukové, stierkové plsťou hladené; vnútorné obklady - 1.NP - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky, vane, kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene).
- Výplne otvorov - dvere – 1.PP - rámové s výplňou; 1.NP - plné alebo zasklené z tvrdého dreva; okná – 1.PP - jednoduché drevené alebo oceľové; 1.NP - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; 1.NP – okenné žalúzie - plastové.
- Klampiarske konštrukcie strechy - 1.NP - z plastov žľaby a zvody.
- Klampiarske konštrukcie ostatné – 1.PP - z pozinkovaného plechu; 1.NP - z hliníkového plechu.
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) – 1.NP - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností – 1.PP - cementový poter, tehlová dlažba; 1.NP - keramické dlažby.
- Vybavenie kuchýň - 1.NP - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou, odsávač pár, drezové umývadlo nerezové alebo plastové, kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - 1.NP - umývadlo, vaňa plastová jednoduchá, záchod splachovací bez umývadla;
- vodovodné batérie - 1.NP - pákové nerezové so sprchou, pákové nerezové.
- Vykurovanie – zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla; ústredné vykurovanie - 1.NP - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely.
- Teplá voda - zdroj teplej vody - 1.NP - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním .
- Vnútorné rozvody vody – 1.PP - z plastového potrubia len studenej vody; 1.NP - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja.
- Vnútorné rozvody kanalizácie - 1.NP - plastové potrubie.
- Vnútorné rozvody plynu – 1.PP, 1.NP - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) – 1.PP – svetelná, 1.NP -

- svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - 1.PP - s automatickým istením.
- Schody – 1.PP - cementový poter; 1.NP - tvrdé drevo, červený smrek

Technicko - materiálové vybavenie určené zo ZP 165/2026 a taktiež opotrebenie jednotlivých prvkov krátkodobej a dlhodobej životnosti RD s.č.932, nebolo možné overiť pri miestnom šetrení spojenom s obhliadkou hodnotených nehnuteľností, nakoľko vlastník hodnotených nehnuteľností neumožnil - nesprístupnil RD s.č.932 s príslušenstvom, pre účel obhliadky spojenej s miestnym šetrením.
Obhliadkou nehnuteľnosti neboli zistené žiadne poruchy a vady konštrukcií resp. vybavenia, ktoré by mohli neprimerane znížiť životnosť objektu. Konštrukčné, materiálové a dispozičné vyhotovenie stavby zodpovedá štandardu súčasného obdobia s ohľadom na uskutočnené rekonštrukcie - modernizácie v minulom období. Vzhľadom na v minulosti vykonané modernizačné práce je opotrebenie hodnoteného RD s.č.138 určené analytickou metódou.

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k_{ZP}
1. PP	1967	1,2*(6,06*0,86+5,23*2,63+3,35*1,68+1,56*2,97)	35,08	120/35,08=3,421
1. NP	1967	9,93*12,45+2,86*2,31	130,24	120/130,24=0,921

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
1	**Osadenie do terénu**	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	**Murivo**	
	4.3 z monolitického betónu	1250
5	**Deliace konštrukcie**	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	**Vnútorné omietky**	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	**Stropy**	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	**Fasádne omietky**	
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	50
16	**Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice**	
	16.6 cementový poter	180
17	**Dvere**	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	**Okná**	
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**	
	25.2 svetelná	155
30	**Rozvod vody**	

	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	35
31	**Inštalácia plynu**	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	**4790**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
34	**Zdroj teplej vody**	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
45	**Elektrický rozvádzač**	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	**330**

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	**Základy**	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	**Podmurovka**	
	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	270
4	**Murivo**	
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270
5	**Deliace konštrukcie**	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	**Vnútorné omietky**	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	**Stropy**	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	**Krovy**	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	**Krytiny strechy na krove**	
	10.1.b plechové z hliníka	710
12	**Klampiarske konštrukcie strechy**	
	12.3 z plastov žľaby a zvody	200
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**	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	**Dvere**	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	**Okná**	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	**Okenné žalúzie**	
	19.2 plastové	75
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**	

	23.2 keramické dlažby	150
24	**Ústredné vykurovanie**	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	**Rozvod vody**	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	35
31	**Inštalácia plynu**	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	**7820**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
35	**Zdroj vykurovania**	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
36	**Vybavenie kuchyne alebo práčovne**	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6 bm)	330
37	**Vnútorné vybavenie**	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	**Vodovodné batérie**	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	**Záchod**	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	**Vnútorné obklady**	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	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	**1290**

Hodnota RU na m^2 zastavanej plochy podlažia:
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,224
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05

Podlažie	Výpočet RU na m^2 ZP	Hodnota RU [€/m^2]
1. PP	(4790 + 330 * 3,421)/30,1260	196,47
1. NP	(7820 + 1290 * 0,921)/30,1260	299,01

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i*O_i/100$
1	Základy vrátane zemných prác	6,88	30,00	2,06
2	Zvislé konštrukcie	19,82	35,00	6,94
3	Stropy	9,92	35,00	3,47

4	Zastrešenie bez krytiny	5,48	40,00	2,19
5	Krytina strechy	6,77	20,00	1,35
6	Klampiarske konštrukcie	2,20	20,00	0,44
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,84	20,00	0,97
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,61	20,00	0,52
9	Vnútorné keramické obklady	1,05	20,00	0,21
10	Schody	2,37	20,00	0,47
11	Dvere	6,38	30,00	1,91
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,44	30,00	1,63
14	Povrchy podláh	4,94	30,00	1,48
15	Vykurovanie	6,05	40,00	2,42
16	Elektroinštalácia	5,97	30,00	1,79
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,14	30,00	0,34
19	Vnútorná kanalizácia	0,25	30,00	0,08
20	Vnútorný plynovod	0,42	30,00	0,13
21	Ohrev teplej vody	0,17	30,00	0,05
22	Vybavenie kuchýň	5,63	30,00	1,69
23	Hygienické zariadenia a WC	0,95	30,00	0,29
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	0,72	30,00	0,22
	Opotrebenie			**30,65%**
	Technický stav			**69,35%**

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1967		
Východisková hodnota	196,47 €/m²*35,08 m²*4,224*1,05	30 568,14
Technická hodnota	69,35% z 30 568,14	21 199,01
1. NP z roku 1967		
Východisková hodnota	299,01 €/m²*130,24 m²*4,224*1,05	172 720,27
Technická hodnota	69,35% z 172 720,27	119 781,51

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	30 568,14	21 199,01
1. nadzemné podlažie	172 720,27	119 781,51
Spolu	**203 288,41**	**140 980,52**

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Sklad dreva

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je objekt, ktorý plní doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe RD s.č. 932 umiestnený južne od RD, sklad dreva je postavený na pozemku parc. KN-C č. 146/1 a 147, je tvorený dvomi samostatne prístupnými priestormi z exteriéru a má jedno nadzemné podlažie (prízemie - 1.NP).

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

- v 1. nadzemnom podlaží sa nachádza sklad dreva.

KONŠTRUKČNÉ A MATERIÁLOVÉ VYHOTOVENIE:

- Základy a podmurovka - 1. NP - bez podmurovky, iba základové pásy.
- Zvislé nosné konštrukcie – 1.NP - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm.

- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy – 1.NP - trámčekové s podhľadom.
- Strecha - krov - 1. NP - hambálkové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná.
- Úpravy vonkajších povrchov – 1.NP - brizolit.
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky – 1.NP - vápenná hladká omietka.
- Výplne otvorov – dvere - 1.NP - hladké plné alebo zasklené; okná – 1.NP - zdvojené a ostatné s
- dvojvrstvovým zasklením
- Klampiarske konštrukcie - 1.NP - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky).
- Podlahy - 1.NP - hrubé betónové, tehlová dlažba.
- Elektroinštalácia – 1.NP - svetelná a motorická – poistky
- Vnútorné vybavenie – 1.NP - malý kuchynský sporák na tuhé palivo

Objekt "sklad dreva" je užívaný od roku 1987 - informácia čerpaná zo ZP č.165/2026, technický stav bol určený na základe informácii zo ZP č.165/2026 nakoľko hodnotená nehnuteľnosť nebola zo strany vlastníka sprístupnená, technický stav hodnotím ako dobrý a jeho predpokladaná životnosť je určená odborným odhadom na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k_{ZP}
1. NP	1987	7,9*4,6	36,34	18/36,34=0,495

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 a podmurovka**	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	**Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)**	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	**Stropy**	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
5	**Krov**	
	5.2 hambálkové	470
6	**Krytina strechy na krove**	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	**Klampiarske konštrukcie**	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	**Vonkajšia úprava povrchov**	
	9.1 brizolit	480
10	**Vnútorná úprava povrchov**	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	**Dvere**	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	**Okná**	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	**Podlahy**	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	14.7 vodorovná izolácia	50

18	**Elektroinštalácia**	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	Spolu	**4900**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

25	**Vnútorné vybavenie**	
	25.9 malý kuchynský sporák na tuhé palivo (1 ks)	140
	Spolu	**140**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,224
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. NP	(4900 + 140 * 0,495)/30,1260	164,95

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1987	39	41	80	48,75	51,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	164,95 €/m²*36,34 m²*4,224*1,05	26 585,84
Technická hodnota	51,25% z 26 585,84	13 625,24

2.2.2 Prístrešok nad verandou

POPIS STAVBY
Predmetom ohodnotenia je objekt, ktorý plní doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe RD s.č. 932 umiestnený južne od RD, prístrešok nad verandou je postavený na pozemku parc. KN-C č. 147, je tvorený jedným otvoreným samostatne prístupným priestorom z exteriéru pri vstupe do prízemia RD a má jedno nadzemné podlažie (prízemie - 1.NP).
DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

- v 1. nadzemnom podlaží sa nachádza prístrešok pred verandou.

KONŠTRUKČNÉ A MATERIÁLOVÉ VYHOTOVENIE:

- Základy a podmurovka - 1. NP - bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref.
- garáže.
- Zvislé nosné konštrukcie – 1.NP - iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere.
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy – 1.NP - trámčekové bez podhľadu.
- Strecha – plochá strecha – krytina na plochej streche - 1.NP - plechová z hliníka.
- Úpravy vonkajších povrchov – 1.NP - napustenie impregnáciou.
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky – 1.NP – nie sú.
- Výplne otvorov – nie sú
- Klampiarske konštrukcie - 1.NP - z plastov
- Podlahy - 1.NP - keramická dlažba, umelý kameň.

Objekt "prístrešok nad verandou" je užívaný od roku 2008 - informácia čerpaná zo ZP č.165/2026, technický stav bol určený na základe informácii zo ZP č.165/2026, nakoľko hodnotená nehnuteľnosť nebola zo strany vlastníka sprístupnená, technický stav hodnotím ako dobrý a jeho predpokladaná životnosť je určená odborným odhadom na 80 rokov.
ZATRIEDENIE STAVBY
JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované
MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k_{ZP}
1. NP	2008	4,5*2,3	10,35	18/10,35=1,739

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 a podmurovka**	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	**Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)**	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
4	**Stropy**	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	**Krov**	
	5.3 pultové	545
6	**Krytina strechy na krove**	
	6.1.b plechová z hliníka	890
8	**Klampiarske konštrukcie**	
	8.2 z hliníkového plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	145
9	**Vonkajšia úprava povrchov**	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
14	**Podlahy**	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	Spolu	**2785**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	**0**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,224
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. NP	(2785 + 0 * 1,739)/30,1260	92,45

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2008	18	62	80	22,50	77,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	92,45 €/m²*10,35 m²*4,224*1,05	4 243,85
Technická hodnota	77,50% z 4 243,85	3 288,98

2.2.3 Oplotenie od ulice

Predmetom ohodnotenia je oplotenie pri RD súp.č.932 od verejnej miestnej prístupovej komunikácie zo severnej strany, oplotenie je osadené na betónových základoch s betónovou podmurovkou, pohľadová výplň je zo zváraných oceľových profilov v kombinácii s dreveným latovaním votknutým do oceľových profilov, oplotenie je vybavené vrátami a vrátkami, oplotenie bolo realizované v roku 2008 (informácia čerpaná zo znaleckého posudku č.136/2026) a jeho predpokladaná životnosť je určená na 60 rokov.

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	21,50m	700	23,24 €/m
2.	**Podmurovka:**			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	21,50m	926	30,74 €/m
	Spolu:			**53,98 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	23,65m²	435	14,44 €/m
4.	**Plotové vráta:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	**Plotové vrátka:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 21,5 m
Pohľadová plocha výplne: 21,5*1,1 = 23,65 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,224
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05

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	2008	18	42	60	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(21,50m * 53,98 €/m + 23,65m² * 14,44 €/m² + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 4,224 * 1,05	8 339,58
Technická hodnota	70,00 % z 8 339,58 €	5 837,71

2.2.4 Oplotenie od susedných pozemkov

Predmetom ohodnotenia je časť oplotenia pri RD súp.č.185 od susedných pozemkov, oplotenie je osadené do bet. základov okolo stĺpikov, pohľadová výplň z bet. prefabrikátových dielcov, oplotenie bolo realizované v roku 1970 (informácia čerpaná zo znaleckého posudku č.165/2026) a jeho predpokladaná životnosť je určená na 70 rokov.

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	33,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			**5,64 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	50,25m²	545	18,09 €/m

Dĺžka plotu: 33,5 m
Pohľadová plocha výplne: 33,5*1,5 = 50,25 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,224
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie od susedných pozemkov	1970	56	14	70	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(33,50m * 5,64 €/m + 50,25m² * 18,09 €/m²) * 4,224 * 1,05	4 869,68
Technická hodnota	20,00 % z 4 869,68 €	973,94

2.2.5 NN prípojka

Predmetom ohodnotenia je napojenie RD súp.č.932 na verejné rozvody NN zo severnej od verejnej miestnej komunikácie, NN prípojka je vyhotovená ako zemná jedno káblová medená o dĺ. 17 bm a bola vyhotovená v roku 2008 (informácie čerpané zo ZP č.165/2026) a jej predpokladaná životnosť je určená odborným odhadom na 50 rokov.

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: 17 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,224
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN prípojka	2008	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	17 bm * (17,43 €/bm + 0 * 10,46 €/bm) * 4,224 * 1,05	1 314,19
Technická hodnota	64,00 % z 1 314,19 €	841,08

2.2.6 Vodovodná prípojka

Predmetom ohodnotenia je napojenie RD súp.č.932 na verejné rozvody vody zo severnej strany od verejnej miestnej komunikácie, vodovodná prípojka je o parametroch DN 25 mm, dĺ. 16 bm a je vyhotovená z PVC potrubia (informácie čerpané zo ZP č.165/2026) a jej predpokladaná životnosť je určená odborným odhadom na 50 rokov.

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 navŕtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 16 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,224
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1985	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	16 bm * 41,49 €/bm * 4,224 * 1,05	2 944,26
Technická hodnota	18,00 % z 2 944,26 €	529,97

2.2.7 Kanalizačná prípojka

Predmetom ohodnotenia je napojenie RD súp.č.932 na vlastnú ŽB žumpu zo severnej strany, kanalizačná prípojka je o parametroch DN 150 mm, dĺ. 7 bm a je vyhotovená z kameninového potrubia (informácie čerpané zo ZP č.165/2026) a jej predpokladaná životnosť je určená odborným odhadom na 80 rokov.

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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1060/30,1260 = 35,19 €/bm
Počet merných jednotiek: 7 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,224
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1967	59	21	80	73,75	26,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	7 bm * 35,19 €/bm * 4,224 * 1,05	1 092,52
Technická hodnota	26,25 % z 1 092,52 €	286,79

2.2.8 ŽB žumpa

Predmetom ohodnotenia je napojenie RD súp.č.932 na vlastnú ŽB žumpu s kapacitou 4,5 m^3, slúžiaca výlučne RD s.č.932, žumpa je užívaná od roku 1967 (informácie čerpané zo ZP č.165/2026) a jej predpokladaná životnosť je určená odborným odhadom na 80 rokov.

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 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 1,5*1,5*2,0 = 4,5 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,224
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
ŽB žumpa	1967	59	21	80	73,75	26,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	4,5 m^3 OP * 107,88 €/m3 OP * 4,224 * 1,05	2 153,11
Technická hodnota	26,25 % z 2 153,11 €	565,19

2.2.9 Plynová prípojka

Predmetom ohodnotenia je napojenie RD súp.č.932 na verejné rozvody STL plynovodu zo severnej strany od verejnej miestnej komunikácie, plynová prípojka je o parametroch DN 25 mm, dĺ. 19,60 bm a je vyhotovená z PVC potrubia (informácie čerpané zo ZP č.165/2026) a jej predpokladaná životnosť je určená odborným odhadom na 50 rokov.

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 €/bm
Počet merných jednotiek: 19,6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,224
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	19,6 bm * 14,11 €/bm * 4,224 * 1,05	1 226,58
Technická hodnota	44,00 % z 1 226,58 €	539,70

2.2.10 Spevnené plochy - zámková dlažba

Predmetom ohodnotenia sú spevnené plochy zo zámkovej dlažby kladenej do podkladného piesku pri RD s.č.932, ktoré vytvárajú plochu pre parkovanie motorového vozidla a prístupové chodníky na pozemku C-KN p.č.147, spevnené plochy boli realizované v roku 2008 (informácie čerpané zo ZP č.165/2026) a ich predpokladaná životnosť určená odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY
Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie
ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ
Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 440/30,1260 = 14,61 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 15,50*8,90+11,50*1,50+2,00*8,0 = 171,2 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,224
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - zámková dlažba	2008	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	171,2 m² ZP * 14,61 €/m2 ZP * 4,224 * 1,05	11 093,46
Technická hodnota	64,00 % z 11 093,46 €	7 099,81

2.2.11 Altánok

Predmetom ohodnotenia je drevený prístrešok na C-KN p.č.147, prístrešok bol realizovaný v roku 2015 (informácie čerpané zo ZP č.165/2026) a jeho predpokladaná životnosť určená odborným odhadom na 40 rokov.

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 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 6,5*4,5 = 29,25 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,224
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Altánok	2015	11	29	40	27,50	72,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	29,25 m^2 ZP * 103,57 €/m2 ZP * 4,224 * 1,05	13 436,09
Technická hodnota	72,50 % z 13 436,09 €	9 741,17

2.2.12 Vonkajšie schody

Predmetom ohodnotenia sú vonkajšie ŽB schody s povrchom nástupníc z keramickej dlažby, schody sú užívané od roku 1967 (informácie čerpané zo ZP č.165/2026) a ich predpokladaná životnosť určená odborným odhadom na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY
Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ
Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 385/30,1260 = 12,78 €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: 6*0,16+5*0,3+1,2 = 3,66 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,224
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1967	59	41	100	59,00	41,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	3,66 bm stupňa * 12,78 €/bm stupňa * 4,224 * 1,05	207,46
Technická hodnota	41,00 % z 207,46 €	85,06

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súp.č.932 k.ú.Diviaky, obec Turčianske Teplice	203 288,41	140 980,52
Sklad dreva	26 585,84	13 625,24
Prístrešok nad verandou	4 243,85	3 288,98
Oplotenie od ulice	8 339,58	5 837,71
Oplotenie od susedných pozemkov	4 869,68	973,94
NN prípojka	1 314,19	841,08
Vodovodná prípojka	2 944,26	529,97
Kanalizačná prípojka	1 092,52	286,79
ŽB žumpa	2 153,11	565,19
Plynová prípojka	1 226,58	539,70
Spevnené plochy - zámková dlažba	11 093,46	7 099,81
Altánok	13 436,09	9 741,17
Vonkajšie schody	207,46	85,06
Celkom:	**280 795,03**	**184 395,16**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp.č.932 na C - KN parc.č.147 s príslušenstvom a pozemkovou plochou pozostávajúcou z dvoch parciel C - KN parc.č.146/1 druh pozemku - záhrada o výmere 166 m^2 a C - KN parc.č.147 druh pozemku - zast. plochy a nádvoria o výmere 589 m^2 (o celkovej výmere 755 m2) nachádzajúce sa v intraviláne katastrálneho územia Diviaky obec Turčianske Teplice v obytnej časti okresného (kúpeľné mesto Turčianske Teplice) v uličnej zástavbe IBV (rodinné domy s vlastným zázemím a dobudovanou kompletnou technickou infraštruktúrou - rozvody inž sietí - vodovod, plynovod, NN, splašková kanalizácia, slaboprúdové rozvody a verejné prístupové komunikácie ul. Lazianska) a to v obojstrannej uličnej zástavbe rodinných domov s vlastným zázemím. Rodinný dom s.č.932 je osadený na rovinatom obdĺžnikového tvaru s orientáciou sever - juh, prístupnom priamo z verejnej miestnej komunikácie zo severnej strany voči RD s.č.932 s príslušenstvom z ul. Lazianska, kde sa nachádzajú aj verejné rozvody inž. sietí (vodovod, NN rozvody, plynu a splaškovej kanalizácie a taktiež rozvody slaboprúdu) s miestami napojení pre RD s.č.932 . Pozemková plocha C-KN p.č.147 je v prevažnej miere zastavaná RD s.č.932 a príslušenstvom k RD, pozemková plocha C-KN p.č.146/1 vytvára záhradu za rodinným domom s.č.932. V danej lokalite záujem o kúpu nehnuteľností podobného charakteru je v rovnováhe s ponukou na realitnom trhu, pracovné možnosti obyvateľstva sú dostatočné s nezamestnanosťou do 5 %. Dostupnosť centra okresného (kúpeľné) mesto Turčianske Teplice (počet obyvateľov k 31.12.2025 je 5996), kde je sústredená občianska vybavenosť na úrovni okresného mesta je cca 2,0 km severným do 5 min autom. V danej lokalite je na hranici pozemku zo severnej strany možnosť napojenia na verejný rozvod vody, elektrickej energie, splaškovej kanalizácia (aj dažďovej), plynu príp. slaboprúdových rozvodov. V čase miestneho šetrenia - v súčasnosti na blízkych pozemkoch prebiehajú stavebné činnosti spojené s modernizáciou samostatne stojacích rodinných domov - IBV s vlastným zázemím na existujúcej zástavbe (pred záhrada, dvor a záhrada). Najbližšia existujúca súvislá zástavba umiestnená v intraviláne obce - v zastavanom území k.ú. Diviaky obec Turčianske Teplice je umiestnená priamo na susedných pozemkových plochách severne - západne - južne - východne objekty určené na bývanie (IBV) resp. objekty technickej infraštruktúry (verejné cestné komunikácie a chodníky, verejné rozvody inž. sietí). Hodnotený rodinný dom s.č.932 je umiestnený v oblasti bez nepredpokladaných zmien územného plánu v jestvujúcej zástavbe a platného ÚP Mesta Turčianske Teplice. Okolité prostredie nie je ovplyvnené neprimeraný hlukom z automobilovej dopravy (dá sa konštatovať, že prostredie je tiché a vhodné na bývanie) a ani iné zdroje hluku v oblasti hodnotenej nehnuteľnosti a ani iné negatívne vplyvy okolia na hodnotené nehnuteľnosti neboli zistené.

b/ Analýza využitia nehnuteľnosti:

Hodnotený rodinný dom súp.č.932 s príslušenstvom bol postavený ako samostatná bytová jednotka s vlastným zázemím, v čase miestneho šetrenia spojeného s obhliadkou hodnoteného objektu boli na RD s.č.932 stavebne realizované stavebné práce spojené s modernizáciou, ktoré boli deklarované v ZP 165/2026 avšak neboli overené pri miestnom šetrení nakoľko hodnotená nehnuteľnosť RD s.č.932 s príslušenstvom nebola sprístupnená zo strany vlastníka hodnotených nehnuteľností. RD s.č.932 s príslušenstvom je vhodný na bývanie - 1 b.j. v prevedení štandard, vzhľadom na technické vybavenie hodnoteného objektu doložené ZP 165/2026. Vzhľadom k súčasnému účelu využitia hodnotenej nehnuteľnosti ako aj okolitej zástavbe a z toho vyplývajúcich obmedzení nie je predpoklad jej iného využitia.

c/. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Počas obhliadky na hodnotenom objekte boli zistené riziká obmedzujúce plnohodnotne užívanie nehnuteľnosti - RD s.č.932v časti "C" v LV č.437 pre k.ú. Diviaky obec Turčianske Teplice a to "výkon záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č.527/2002 Z.z. a v znení neskorších zákonov a pri nezohľadnení - uvedená skutočnosť nie je zohľadnená pri určení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a "zriadenie vecného bremena spočívajúce v doživotnom práve bývania a užívania predmetu daru pre oprávneného z vecného bremena ...", ktoré je určené v samostatnej kapitole znaleckého posudku určenia hodnoty vecného bremena.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline so zohľadnením špecifík vplývajúcich na všeobecnú hodnotu daného typu nehnuteľnosti. Vzhľadom na lokalitu v ktorej sa hodnotené nehnuteľnosti nachádzajú, polohu hodnoteného objektu voči centru obce - okresné mesto Turčianske Teplice a tým aj dostupnosť okresného mesta Turčianske Teplice (dostupnosť kompletnej občianskej vybavenosti na úrovni okresného mesta Turčianske Teplice) , vek nehnuteľnosti a deklarované modernizácie je vo výpočtoch uvažovaný koeficient polohovej diferenciácie 0,60.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s nehnuteľnosťami** dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,600	13	7,80
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností** nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	8	9,60
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,200	6	7,20
6	**Typ nehnuteľnosti** veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,800	10	18,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,20
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby** priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,200	6	7,20
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	**Konfigurácia terénu** rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,40
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti** železnica a autobus	III.	0,600	7	4,20
13	**Obč. vybav.(úrady,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)** okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,200	10	12,00
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,330	8	2,64
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby** bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	9	10,80
16	**Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.** bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia**	V.	0,060	7	0,42

	žiadna možnosť rozšírenia				
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	**Názor znalca** dobrá nehnuteľnosť	II.	1,200	20	24,00
	Spolu			**180**	**195,90**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 195,9/ 180	1,088
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 184 395,16 € * 1,088	**200 621,93 €**

3.2 POZEMKY
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE
3.2.1.1 Pozemok v k.ú.Diviaky, obec Turčianske Teplice

Výpočet metódou polohovej diferenciácie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline so zohľadnením špecifík vplývajúcich na všeobecnú hodnotu daného typu nehnuteľnosti. Koeficienty použité pri výpočte zohľadňujú polohu nehnuteľností, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite v závislosti od faktorov - tvar a veľkosť, infraštruktúra, okolitá zástavba, druh možnej zástavby, orientácia na svetové strany, dostupnosť centra sídelného útvaru, lokalita, dostupnosť inžinierskych sietí ako aj možnosť ďalšieho využitia. Prieskumom realitného trhu pri nezastavaných stavebných pozemkoch v danej lokalite okresu Turčianske Teplice bola zistená cena za 1 m2 v rozmedzí od 20 do 103 eur/m2). Východisková hodnota bola určená ako z východiskovej hodnoty okresného mesta Turčianske Teplice (VH 9,96 eur/m^2).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m^2]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m^2]
146/1	záhrada	166,00	1/1	166,00
147	zastavaná plocha a nádvorie	589,00	1/1	589,00
Spolu výmera				**755,00**

Obec: Turčianske Teplice
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 9,96 €/m^2

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	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
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 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	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00

k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00	7,1867
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 9,96 €/m² * 7,1867	**71,58 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 146/1	166,00 m² * 71,58 €/m² * 1/1	11 882,28
parcela č. 147	589,00 m² * 71,58 €/m² * 1/1	42 160,62
Spolu		**54 042,90**

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Právo doživotného užívania

POPIS

Stanovenie všeobecnej hodnoty závady sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo neobmedzeného obdobia. Pri stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty, tzn. obdobný postup ako pri určovaní disponibilného výnosu z nájmu stavieb alebo pozemkov. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov. Určenie bežného hrubého výnosu bolo určené prieskum realitného trhu na hodnotu 1000 eur/mesiac pri predpoklade, že nájomca bude znášať náklady (preddavky na inž. siete - vodné a stočné, plyn, NN a odvoz komunálneho odpadu) s ohľadom na parametre RD s.č.932 s príslušenstvom a pozemkami. Hospodárska ujma je určená na báze disponibilného výnosu z nájmu, ktorý by bolo možné v danom mieste a k rozhodnému dátumu získať. Zohľadnenie straty je nevyhnutnou podmienkou objektivizácie. Spravidla sa strata uvažuje v rozsahu od 0 % do 75 %. Hodnota 75 % sa používa v prípadoch, keď existuje predpoklad, že o hodnotenú nehnuteľnosť v danom mieste je vysoký záujem o ich nájom. V danom prípade bolo odhadovaná strata stanovená na úrovni 10 %. Uvedená hodnota vypovedá o súčasnej primeranej schopnosti hodnotenej nehnuteľnosti ako celku prinášať zisk formou prenájmu. RD s.č.932 s príslušenstvom a pozemkami majú potenciál prinášať primeraný zisk, s možnosťami využitia formou nájmu. Váhovým priemerom z titulu existencie vecného bremena "právo doživotného bývania a užívania" hodnotenej nehnuteľnosti ako celku bola stanovená hodnota obmedzenia s prihliadnutím na skutkový súčasný a budúci stav na 50 % obmedzenia z titulu existencie závady a to právo "právo doživotného bývania a užívania". Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia, resp. obmedzenie (100 %) nastáva iba v prípadoch, keď celá nehnuteľnosť je zaťažená bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo neobmedzené
Doba trvania: 20 r.
Úroková miera: 2,65 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájom RD s.č.932 s príslušenstvom	1000	m^2	1 000,00	12	12 000,00

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady = 0,00 €/rok
Odhadovaná strata: 10 %
Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):
OZ_{BE} = 12 000,00 - 0,00 - 1 200,00(10% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 10 800,00 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady = 0,00 €/rok
Odhadovaná strata: 10 %
Obmedzenie z titulu závady:
skutočné: 50 %
prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením
odhadovanej straty 50 * (100-10)/100 = 45,00 %
Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):
OZ_{BU} = 12 000,00 - 0,00 - 1 200,00(10% strata) - 5 400,00(45% obmedzenie) = 5 400,00 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |5 400,00 - 10 800,00| = **5 400,00 €/rok**

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: k = 2,65 / 100 = 0,0265

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 5\,400{,}00 * \frac{(1 + 0{,}0265)^1 - 1}{(1 + 0{,}0265)^1 * 0{,}0265}$$

$VŠH_{VB}$ = **5 260,59 €**
$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB}$/ MJ = 5 260,59 / 1000 = **5,26 €/m²**

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 5\,400{,}00 * \frac{(1 + 0{,}0265)^{20} - 1}{(1 + 0{,}0265)^{20} * 0{,}0265}$$

$VŠH_{VB}$ = **83 000,87 €**
$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB}$/ MJ = 83 000,87 / 1000 = **83,00 €/m²**

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:
Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č.932 na pozemku C-KN pč.147 s príslušenstvom a pozemkami C-KN p.č.146/1 a 147, nehnuteľnosti evidované v liste vlastníctva č.437 v katastrálnom území Diviaky obec Turčianske Teplice okres Turčianske Teplice.

Odpovede na otázky:
Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, 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. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3.Q 2026. Ohodnotenie nehnuteľnosti je spracované s použitím aktuálnej verzie 18.50.003 programového vybavenia HYPO.

Stanovenie VŠH porovnávacou metódou nie je možné, nakoľko znalec nemal k dispozícii na porovnanie súbor aspoň troch nehnuteľností s hodnovernými kúpno-predajnými zmluvami, prípadne dokladmi o prevode a prechode nehnuteľností v danej lokalite.
Kombinovanú metóda nie je použitá z dôvodu, že hodnotená nehnuteľnosť ako celok je užívaná v celom rozsahu vlastníkov hodnotených nehnuteľnosti ako RD - 1 b.j. s príslušenstvom a taktiež z nedostatku podkladov pre stanovenie výnosu, tak aby bolo možné vykonať kombináciu.

Pre výpočet VŠH nehnuteľností, v tomto konkrétnom prípade, použijem metódu polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, s ohľadom na aktuálnu situáciu na trhu s nehnuteľnosťami. Všeobecná hodnota je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 01.10.2026, 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.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD súp.č.932 k.ú.Diviaky, obec Turčianske Teplice	153 386,80
Sklad dreva	14 824,26
Prístrešok nad verandou	3 578,41
Oplotenie od ulice	6 351,43
Oplotenie od susedných pozemkov	1 059,65
NN prípojka	915,10
Vodovodná prípojka	576,61
Kanalizačná prípojka	312,03
ŽB žumpa	614,93
Plynová prípojka	587,19
Spevnené plochy - zámková dlažba	7 724,59
Altánok	10 598,39
Vonkajšie schody	92,55

Pozemky	
Pozemok v k.ú.Diviaky, obec Turčianske Teplice - parc. č. 146/1 (166 m²)	11 882,28
Pozemok v k.ú.Diviaky, obec Turčianske Teplice - parc. č. 147 (589 m²)	42 160,62
Všeobecná hodnota celkom	**254 664,83**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**255 000,00**
Všeobecná hodnota slovom: Dvestopätdesiatpäťtisíc Eur	

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo dozivotného užívania	83 000,87	znižuje
Spolu VŠH	**83 000,87**	

Slovom: Osemdesiattritisícjeden Eur

VŠEOBECNÁ HODNOTA SO ZOHĽADNENÍM VECNÉHO BREMENA

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Všeobecná hodnota nehnuteľností (RD s.č.932 s príslušenstvom a pozemkami) Bez zohľadnenia vecného bremena - právo doživotného bývania a užívania	**254 664,83**
Všeobecná hodnota vecného bremena - právo doživotného bývania a užívania	**83 000,87**
Všeobecná hodnota celkom	**171 663,96**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**172 000,00**
Všeobecná hodnota slovom: Stosedemdesiatdvatisíc Eur	

V Žiline, dňa 18.11.2026 Ing. Michal Derkits

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 08.09.2026;
- Potvrdenie o veku stavby zo dňa 16.04.2007;
- Rozhodnutie zo dňa 27.12.1963;
- Stavebné povolenie zo dňa 09.09.1987;
- Ohlásenie stavebných úprav zo dňa 03.08.2007;
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 18.11.2026 vyhotovená cez katastrálny portál;
- List vlastníctva č.437 k.ú. Diviaky obec Turčianske Teplice zo dňa 18.11.2026 vyhotovený cez katastrálny portál;
- Kontrolné merania skutkového stavu nehnuteľností a porovnané s dodanými podkladmi nebolo umožnené s dôvodu nesprístupnenia hodnotenej nehnuteľnosti;
- Koeficient ECB platný od 16.09.2026;
- Prieskum realitného trhu s nájmom rodinných domov podobného charakteru v danej lokalite Turčianske Teplice;
- Orto foto mapa širších vzťahov;
- Fotodokumentácia nebola realizovaná v celom rozsahu a hlavne v interiéry RD s.č.932 z dôvodu nesprístupnenia hodnotenej nehnuteľnosti.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 26084/Os/2009/51/ZT zo dňa 25.06.2010 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 0901 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914594. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 178-2026 znaleckého denníka č. 2026-017. Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 178-2026.

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