

Znalec: Ing. Alžbeta Chovanová, Hlavná 58/25, KOMÁRNO – Ďulov Dvor, znalkyňa
v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností Tel.: 0905 860 204

Zadávateľ : Súdny exekútor JUDr. Peter Balaško, Exekútorský úrad so sídlom
Komárňanská 100, 947 01 Hurbanovo

Číslo spisu: objednávka zo dňa 20.05.2026 (EX 394 EX 403/2025)

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 95/2026



Vo veci: stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti –rodinný dom s.č. 88 na parc.č. 466/2 k.ú. Jur nad Hronom, obec Jur nad Hronom

Počet strán /z toho príloh/: 32 /7 /

Počet odovzdaných vyhotovení : 2 x

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. Úloha znalca : stanovenie všeobecnej hodnoty - nehnuteľnosť v k.ú. Jur nad Hronom -rodinný dom s.č. 88 na parcele č. 466/2 v podielovom spoluvlastníctve:

Dukonyová Alžbeta r. Kišová, Jur nad Hronom

podiel: 1/2

Kúdela Peter r. Kúdela, Jur nad Hronom

podiel: 1/2

1.2. Účel znaleckého posudku: exekučné konanie

1.3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 20.05.2026

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 26.06.2026

1.5. Podklady pre vypracovanie posudku :

a.) dodané objednávateľom posudku:

1. objednávka zo dňa 20.05.2026

b.) obstarané znalcom :

2. výpis z listu vlastníctva č.216 k.ú. Jur nad Hronom zo dňa 24.06.2026

3. kópia katastrálnej mapy

4. výsledky prehliadky a zamerania nehnuteľnosti

5. fotodokumentácia

1.6. Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

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

Občiansky zákonník č. 40/1624 Zb. v znení neskorších predpisov

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001. STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných 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.

Opatrenie ŠÚ SR č.128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ

I. štvrťrok 2026 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

1.7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Pri výpočte hodnoty sa pracovalo s veličinami:

Zastavaná plocha : Zastavanou plochou **stavby** sa rozumie plocha ohraničená ortogonálnymi (pravouhlými) priemetmi vonkajšieho líca zvislých konštrukcií všetkých nadzemných a podzemných podlaží do vodorovnej roviny. Izolačné prímurovky sa nezapočítavajú.

Zastavanou plochou nadzemnej časti stavby sa rozumie plocha ohraničená ortogonálnymi priemetmi vonkajšieho líca zvislých konštrukcií všetkých nadzemných podlaží do vodorovnej roviny.

Zastavanou plochou podzemnej časti stavby sa rozumie plocha ohraničená kolmými priemetmi vonkajšieho líca zvislých konštrukcií všetkých podzemných podlaží do vodorovnej roviny. Izolačné prímurovky sa nezapočítavajú.

Použité postupy:

Určenie východiskovej hodnoty - východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Určenie technickej hodnoty - technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Určenie všeobecnej hodnoty - všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dnu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

1.8. Osobitné požiadavky zadávateľa: neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metodiky

Ohodnotenie nehnuteľností je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanjej ÚSI ŽU v Žiline.

Podľa prílohy číslo 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávacia metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciácie.

Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou

Najvhodnejšou metódou na stanovenie všeobecnej hodnoty je porovnanie skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva porovnateľných nehnuteľností. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a podobne) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Hlavné faktory porovnávania:

1. ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby, a pod.)
2. polohové (miesto, lokalita, atraktivita, a pod.)
3. konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napríklad príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.). V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné predpoklady, pretože údaje o realizovaných skutočných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností, pokiaľ sú k dispozícii, nie sú dostatočne preukázateľné. Vzhľadom k tomu, že v posudzovanom prípade neboli k dispozícii relevantné podklady, nie je stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou možné vykonať.

Stanovenie všeobecnej hodnoty súčtom hodnôt vypočítaných kombinovanou a výnosovou metódou

Kombinovaná metóda sa používa obvykle u nehnuteľnosti podnikateľského charakteru, u ktorých je možné predpokladať dosahovanie výnosu formou

prenájmu, matematicky je to metóda váhového priemeru výnosovej a technickej hodnoty. Všeobecnou hodnotou nehnuteľnosti ako celku je súčet hodnoty stavby vypočítanej kombinovanou metódou a výnosovej hodnoty súvisiacich pozemkov.

Pretože dom sa neprenajíma, zadávateľ by nevedel predložiť podklady nutné pre relevantné pre výpočet (nájomná zmluva, faktúry za vodu, elektrinu, plyn, apod.). Potrebné vstupné hodnoty by boli odhadované, čím by aj výsledná hodnota bola iba orientačná. Z týchto dôvodov výnosová metóda nebola použitá.

Stanovenie všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie spočíva v úprave technickej hodnoty domu a východiskovej hodnoty pozemkov, pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti, koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. Technická hodnota domu sa rovná jeho východiskovej hodnote zníženej o hodnotu vyjadrujúcu jeho opotrebenie. Pod východiskovou hodnotou sa pritom rozumie znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné rovnaký alebo porovnateľný dom nadobudnúť výstavbou v čase ohodnotenia na danom mieste. Pritom sa postupuje podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Technická hodnota sa ďalej upraví o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase, ktoré sú obsiahnuté v koeficiente polohovej diferenciácie stanovenom podľa hodnoteného typu nehnuteľnosti a podľa jednotlivých vonkajších účinkov ovplyvňujúcich posudzovanú nehnuteľnosť. Koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta váhovým priemerom hodnotení 19 stanovených znakov posudzovanej nehnuteľnosti, ku ktorým sa priradí lineárne interpolovaná hodnota odhadnutého priemerného koeficientu polohovej diferenciácie v 5 kvalitatívnych triedach, pričom stanovená hodnota súčtu váh je 180. Použitý koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrtrok 2026 (4,142).

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu znaleckého posudku v súlade s charakterom nehnuteľnosti použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov metódou polohovej diferenciácie sa určí podľa časti D.3.1 a vypočíta sa podľa základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH \cdot K_{PD} \text{ (€)}$$

kde

TH_S - technická hodnota stavby [€],

K_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom. Koeficient polohovej diferenciácie sa môže stanovený pre skupinu stavieb alebo jednotlivu pre každú stavbu.

Pri určení koeficientu polohovej diferenciácie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s nehnuteľnosťami - kúpna sila obyvateľstva,
- poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav nehnuteľnosti,
- prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti,
- príslušenstvo nehnuteľnosti,
- typ nehnuteľnosti,
- pracovné možnosti obyvateľstva,
- skladba obyvateľstva v mieste stavby,
- orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám,
- konfigurácia terénu,
- pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby,
- doprava v okolí nehnuteľnosti,
- občianska vybavenosť,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby,

- možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj,
- možnosti ďalšieho rozšírenia,
- dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti,
- názor znalca,
- iné faktory.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou **metódou polohovej diferenciácie** sa vypočíta podľa časti E.3.1 v znení podľa Prílohy č. 3 Vyhl. MS SR č.492/2004 Z.z. podľa základného vzťahu:

$$V_{SH_{POZ}} = M \cdot V_{SH_{MJ}} [€]$$

kde

M - výmera pozemku v m²,

V_{SH_{MJ}} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} [€/m^2]$$

kde

V_{H_{KJ}} - jednotková východisková hodnota pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie (zohľadňuje všeobecnú situáciu, intenzitu využitia, dopravné vzťahy, polohu, druh pozemku, zvyšujúce a znižujúce faktory)

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- *výpis z LV č. 216 k.ú. Jur nad Hronom*

A. Majetková podstata

Parc. č. 466/1 zastavané plochy o výmere 1089 m ²	1
Parc. č. 466/2 zastavané plochy o výmere 58 m ²	1
Parc. č. 466/3 zastavané plochy o výmere 87 m ²	1

1 - pozemok v zastavanom území obce

Stavby

súpisné číslo 88 na parc. č. 466/2 rodinný dom

B. Vlastníci

Dukonyová Alžbeta r. Kišová, Jur nad Hronom

Spoluvlastnícky podiel : 1/2

Kúdela Peter r. Kúdela, Jur nad Hronom

Spoluvlastnícky podiel : 1/2

C. Ľarchy

Z-2885/2025, Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 394EX 403/25, číslo CRE:35863744 zo dňa 04.06.2025, Exekútorský úrad Hurbanovo, súdny exekútor JUDr. Peter Balaško, podľa § 168 zák.č. 233/1995 Z.z., pre povinného Peter Kúdela nar. 23.08.2001, v prospech oprávneného BENCONT COLLECTION, a.s. IČO: 47967692 na pozemky: KKN p.č.466/1, 466/2, 466/3 a stavbu: rodinný dom s.č. 88 na KKN p.č. 466/2 vo vlastníctve pod B 2 v podiele 1/2. vz.75/25

Z-5750/2025 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 394EX 481/25 zo dna 29.10.2025, Exekútorský úrad Hurbanovo, JUDr. Peter Balaško - súdny exekútor podľa ustanovenia § 167 a 168 ods. 2 a nasl. zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. v prospech oprávneného BENCONT COLLECTION, a.s., Bratislava - Nové Mesto,

IČO: 47967692 pre povinného Kúdela Peter, nar. 23.08.2001 na pozemky registra C KN parc.c. 466/1, 466/2, 466/3 a stavbu rodinný dom so súp.č. 88 na parc.c. 466/2 vo vlastníctve povinného pod B 2 v podiele 1/2. - vz.173/2025

Z-1076/2026 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 49/26 zo dňa 24.2.2026, Exekútorský úrad Hurbanovo súdny exekútor JUDr. Peter Balaško, podľa § 168 zákona NR SR c.233/1995 Z.z. a nasl., v prospech oprávneného DOVERA zdravotná poisťovňa, a.s., IČO 35942436 Bratislava, pre povinného Kúdela Peter r. Kúdela nar. 23.8.2001, na pozemky registra C KN p.č. 466/1, 466/2, 466/3 a rodinný dom so súp.číslo 88 na C KN p.č. 466/2, vo vlastníctve pod B 2 v podiele 1/2. - vz.30/2026.

Z-3295/2026 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 394EX 341/26 zo dňa 05.06.2026, Exekútorský úrad Hurbanovo súdny exekútor JUDr. Peter Balaško, podľa § 168 a nasl. zákona NR SR č.233/1995 Z.z., v prospech oprávneného Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 429/1, Bratislava-Staré Mesto, IČO 00603481, pre povinného Kúdela Peter, r. Kúdela, nar. 23.8.2001, na pozemky registra C KN parc.č. 466/1, 466/2, 466/3 a stavbu rodinný dom so súp.číslo 88 na C KN parc.č. 466/2, vo vlastníctve pod B 2 v podiele 1/2. - vz.100/2026.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia: Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 23.06.2026 za účasti znalca a objednávateľa posudku. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 23.06.2026

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Projektová dokumentácia stavieb nebola poskytnutá. Skutkový stav bol zameraný a je zdokumentovaný v prílohe znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností: popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností nie sú v súlade so skutkovým stavom zisteným na mieste samom. Pôdorysné rozmery rodinného domu nezodpovedajú domu zakreslenému na mape a zapísanému na LV. Prístavba k rodinnému domu nie je zakreslená na katastrálnej mape ani zapísaná na LV. Drobné stavby garáž a letná kuchyňa a prístrešok pri rodinnom dome nie sú zakreslené na katastrálnej mape a nie sú zapísané na liste vlastníctva.

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

- Rodinný dom s.č. 88 na parc. C KN č. 466/2
- Garáž na parc. C KN č. 466/1
- letná kuchyňa na parc. C KN č. 466/1
- Ploty
- Studňa
- Vonkajšie úpravy
- Pozemky parc.č. 466/1, 466/2 a 466/3

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

„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): Územný plán obce nie je vypracovaný. Nie je predpoklad zmeny priestorového usporiadania ani funkčného využitia pozemkov.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č. súp. 88 postavený na parc. KN č. 466/2 k.ú. Jur nad Hronom a užívaný od roku 1930. Na základe výpisu z listu vlastníctva č. 216 ako aj na základe spôsobu skutočného užívania pre účel stanovenia všeobecnej hodnoty stavbu charakterizujem ako rodinný dom. Dom je situovaný v uličnej zástavbe rodinnými domami, v lokalite vhodnej na bývanie. V danej lokalite je možnosť napojenia na verejný vodovod, na elektrickú sieť svetelnú aj motorickú a na plyn.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Po stránke dispozičnej sa v hlavnom objekte nachádza:

- prízemie: 3x izba, kuchyňa
- prístavba: predsieň, kúpeľňa, časť kuchyne

TECHNICKÝ POPIS :

Po stránke konštrukčnej sa jedná o klasický murovaný dom z nepálených tehál v sklad. hr. nad 55 cm. Základy sú kamenné základy bez vodorovnej izolácie proti zemskej vlhkosti. Dom má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničený ani nemá zabudované podkrovia. Strecha je valbovo-sedlová. Krytina na streche pálená škridla. Kľampiarske konštrukcie strechy nie sú vyhotovené. Vonkajšie omietky sú vápenné hladké, bez obkladov fasád.

Vstup na prízemie je z dvora budovy. Zvislá nosná konštrukcia podlažia je murovaná z nepálených tehál, v prístavbe z pálených tehál. Deliace konštrukcie sú murované z pálených tehál na hr. 30 a 15 cm. Strop je drevený trámový s rovným podhladom. Vnútorné omietky sú vápennocementové hladké. Podlahy sú v obytných miestnostiach palubovky, v ostatných miestnostiach keramická dlažba a betónové. Okná plastové s izolačným dvojsklom. Dvere sú hladké plné a zasklené. Rozvod vody je teplej a studenej v plastovom potrubí. Zdrojom teplej vody je elektrický zásobníkový ohrievač. V kuchyni sa nachádza kuchynská linka s nerezovým drezom, kombinovaným šporákom a s umývačkou riadu. V kúpeľni je vaňa, záchodová misa a umývadlo. V kúpeľni a v kuchyni je keramický obklad stien. Budova je vykurovaná lokálne s kachľami na tuhé palivo. Stavba je napojená na verejný vodovod a na elektrickú sieť. Splašky sú odvádzané do žumpy. Dom je užívaný podľa vyjadrenia vlastníčky od roku 1930, prístavba od roku 2015. Tomuto veku zodpovedajú materiálové aj technické parametre domu. Dom je bez viditeľných porúch, v technickom stave zodpovedajúcom veku a kvalite vyhotovenia. Údržba stavby je primeraná veku a kvalite vyhotovenia stavby. Viditeľné deštruktívne zmeny na stavbe nie sú. Životnosť stavby na základe momentálneho technického stavu stanovujem na 120 rokov. Opatrebné stanovujem kubickou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1930	5,25*(12,52+0,98)	70,88	
1. NP	2015	4,35*8,71+1,8*6,32	49,26	
Spolu 1. NP			120,14	120/120,14=0,999

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200
4	Murivo	
	4.2.b murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 50 do 60cm	1150
5	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, nad 2/3	220
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	5710

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (3 ks)	60
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.6 bm)	198
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová (1 ks)	115
	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	Vnútornej obklady	
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55
	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	898

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	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5710 + 898 * 0,999) / 30,1260$	219,32

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	3,03	6,92	85	5,88
Murivo	19,82	45,24	85	38,45
Stropy	11,50	26,25	90	23,63
Schodisko	0,00	0,00	0	0,00
Krov	9,46	21,59	75	16,19
Súčet	43,81			84,15

Základná životnosť stavby: 120 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 84,15 %

Základná zostatková

životnosť:

$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 \cdot ZZ^2} - V \right] = \left[120 + \frac{96^3}{2 \cdot 120^2} - 96 \right] \approx 55 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť: $T = 84,15 \% \text{ z } 55 \text{ rokov} \approx 46 \text{ rokov}$ Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 96 + 46 = 142 \text{ rokov}$

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1930	96	46	142	67,61	32,39
1. NP - prístavba	2015	11	46	57	19,30	80,70

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1930		
Východisková hodnota	$219,32 \text{ €/m}^2 \cdot 70,88 \text{ m}^2 \cdot 4,142 \cdot 0,95$	61 169,60
Technická hodnota	$32,39\% \text{ z } 61 169,60$	19 812,83

1. NP - prístavba z roku 2015		
Východisková hodnota	219,32 €/m ² *49,26 m ² *4,142*0,95	42 511,49
Technická hodnota	80,70% z 42 511,49	34 306,77

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	103 681,09	54 119,60
Spolu	103 681,09	54 119,60

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ**2.2.1 Garáž**

Ohodnocuje sa stavba na p.č. 466/1. Stavba je založená na betónových základoch pätkách. Zvislá nosná konštrukcia drevená stĺpová jednostranne obitá. Podlaha je betónová. Strecha je pultová, krytina poplastovaný plech. Stavba je napojená na elektrickú sieť. Vek stavby sú 4 roky, životnosť stanovujem na 55 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
1. NP	2022	5,5*3,2+4,5*5,0	40,1	18/40,1=0,449

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým plášťom	675
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185

18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	Spolu	3480

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	295
	Spolu	295

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	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3480 + 295 * 0,449) / 30,1260$	119,91

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2022	4	51	55	7,27	92,73

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$119,91 \text{ €/m}^2 * 40,10 \text{ m}^2 * 4,142 * 0,95$	18 920,54
Technická hodnota	92,73% z 18 920,54	17 545,02

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Letná kuchyňa**

Ohodnocuje sa drobná stavba na p.č. 466/1. Stavba je založená na betónových základoch. Zvislá nosná konštrukcia murovaná z pálených tehál. Podlaha je betónová. Strecha je sedlová, krytina pálená škridla. Podlaha betónová. Okná jednoduché drevené, dvere hladké. Stavba nie je napojená na inžinierske siete. Vek stavby je 56 rokov, životnosť stanovujem na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 815 Objekty pozemné zvláštne**KS1:** 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy**KS 2:** 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1970	3*2,5	7,5	18/7,5=2,400

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽRozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm	930
4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	2950

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	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	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2950 + 0 * 2,400) / 30,1260$	97,92

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	56	14	70	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$97,92 \text{ €/m}^2 * 7,50 \text{ m}^2 * 4,142 * 0,95$	2 889,79
Technická hodnota	$20,00\% \text{ z } 2 889,79$	577,96

2.3.2 Plot predný

Plot je založený na betónových základoch s betónovou podmurovkou. Teleso plota je vyhotovené z rámového pletiva. V plote sú osadené vráta a vrátka plné plechové. Vek plota je 38 rokov, životnosť stanovujem na 50 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	9,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	9,50m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	11,40m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátko:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu:

9,5 m

Pohľadová plocha výplne: $9,5 \times 1,2 = 11,40 \text{ m}^2$ **Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CV} = 4,142$ **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 [%]
Plot predný	1988	38	12	50	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(9,50\text{m} \times 53,98 \text{ €/m} + 11,40\text{m}^2 \times 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \times 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \times 134,44 \text{ €/ks}) \times 4,142 \times 0,95$	4 165,74
Technická hodnota	24,00 % z 4 165,74 €	999,78

2.3.3 Plot bočný a zadný

Plot je vyhotovený zo strojového pletiva. Plot bol vyhotovený v roku 2023. Životnosť stanovujem na 30 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	32,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			

	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	51,20m ²	380	12,61 €/m
--	---	---------------------	-----	-----------

Dĺžka plotu: 32,0 m
Plošná plocha výplne: $32 \times 1,6 = 51,20 \text{ m}^2$
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 [%]
Plot bočný a zadný	2023	3	27	30	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(32,00 \text{ m} \times 5,64 \text{ €/m} + 51,20 \text{ m}^2 \times 12,61 \text{ €/m}^2) \times 4,142 \times 0,95$	3 250,67
Technická hodnota	90,00 % z 3 250,67 €	2 925,60

2.3.4 Studňa

Studňa je kopaná, hĺbky 6 m, priemeru 1000 mm.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 6 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1950	76	24	100	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \times 5 \text{ m} + 149,21 \text{ €/m} \times 1 \text{ m}) \times 4,142 \times 0,95$	2 190,40
Technická hodnota	24,00 % z 2 190,40 €	525,70

2.3.5 Prípojka vody

Prípojka vody PVC potrubie priemeru 25 mm. Dĺžka prípojky 7,5 m, vek 21 rokov. Životnosť stanovujem 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 navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 7,5 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 [%]
Prípojka vody	2005	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	1 224,44
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 1\,224,44 \text{ €}$	710,18

2.3.6 Prípojka kanalizácie

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia

Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)

Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové

Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 13,0 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 kanalizácie	2022	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	899,79
Technická hodnota	$92,00 \% \text{ z } 899,79 \text{ €}$	827,81

2.3.7 Žumpa**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:** 12 m³ OP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{\text{CV}} = 4,142$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_{\text{M}} = 0,95$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	2022	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,142 * 0,95$	5 093,96
Technická hodnota	$92,00 \% \text{ z } 5 093,96 \text{ €}$	4 686,44

2.3.8 Prípojka elektriky**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.a) vodiče - 1-fázová prípojka vzdušná AlFe**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** $355/30,1260 = 11,78 \text{ €/bm}$ **Počet káblov:** 1**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 7,07 €/bm**Počet merných jednotiek:** 12,0 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{\text{CV}} = 4,142$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_{\text{M}} = 0,95$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka elektriky	1987	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * (11,78 \text{ €/bm} + 0 * 7,07 \text{ €/bm}) * 4,142 * 0,95$	556,24
Technická hodnota	22,00 % z 556,24 €	122,37

2.3.9 Prístrešok

Prístrešok pri vstupe do rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok

Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $4,2 * 4,35 = 18,27 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

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 [%]
Prístrešok	2010	16	24	40	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,27 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,142 * 0,95$	7 445,71
Technická hodnota	60,00 % z 7 445,71 €	4 467,43

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom	103 681,09	54 119,60
Garáž	18 920,54	17 545,02
Letná kuchyňa	2 889,79	577,96
Plot predný	4 165,74	999,78
Plot bočný a zadný	3 250,67	2 925,60
Studňa	2 190,40	525,70

Prípojka vody	1 224,44	710,18
Prípojka kanalizácie	899,79	827,81
Žumpa	5 093,96	4 686,44
Prípojka električky	556,24	122,37
Prístrešok	7 445,71	4 467,43
Celkom:	150 318,37	87 507,89

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza v obci Jur nad Hronom, v katastrálnom území Jur nad Hronom. Dom sa nachádza v uličnej zástavbe rodinných domov, prístup je po spevnenej miestnej komunikácii. V mieste stavby je možnosť napojenia na verejný vodovod, na elektrickú sieť a na plyn.

Obec Jur nad Hronom sa nachádza v juhozápadnej časti Slovenskej republiky. Z hľadiska územnosprávneho členenia SR obec patrí do Nitrianskeho kraja, nachádza sa v okrese Levice. Územie obce je územný celok, ktorý tvorí jedno katastrálne územie - výmera 1518 ha.

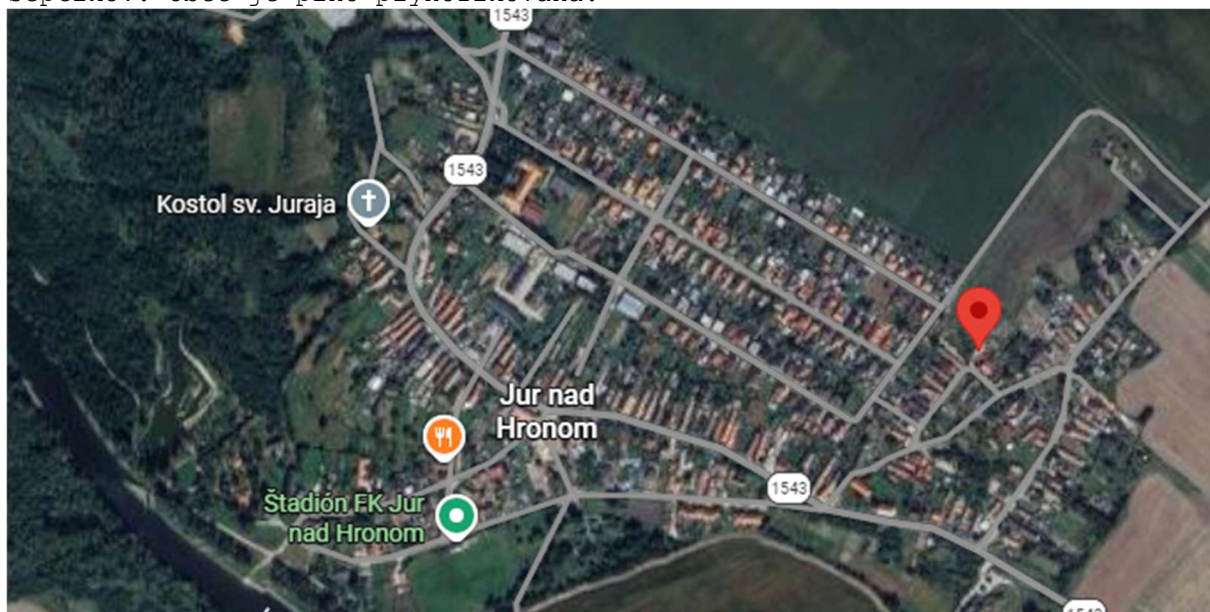
Charakter osídlenia v mikropriestore obce je bodový v poľnohospodárskej krajine, centrálnym rozvojovým polom sídelnej štruktúry priestoru obce je mesto Levice (leží približne v 16 km vzdialenosti na sever od obce). Obec je typovo skupinová cestná dedina. Počtom obyvateľov sa obec radí medzi priemerné sídla v regióne - 990 obyvateľov.

Nadmorská výška územia obce sa pohybuje medzi 129-170 m n.m..

Najvýznamnejším cestným ťahom prechádzajúcim v blízkosti riešeného územia je cesta I. triedy I/76. Cez obec prechádza cesta č. 1543. Miestne komunikácie majú bezprašnú povrchovú úpravu (všetky miestne komunikácie majú spevnený povrch) a rôzne šírkové a smerové usporiadanie. Medzi cestou a oploteniami rodinných domov sú úzke pásy zelene a stromov.

Obec nie je napojená na železničný systém.

Obec ma vybudovaný verejný vodovod. Verejná kanalizačná sieť nie je v obci vybudovaná. Vo väčšine domácnosti odpadové vody sú odvádzané do žump a septikov. Obec je plno plynofikovaná.



Charakter osídlenia v mikropriestore obce je bodový v poľnohospodárskej krajine. Obec sa vyvíjala vo forme typovo skupinovej cestnej. V zástavbe je pomerne malo tradičných ľudových domov, ktoré sú zväčša roztrúsené v zástavbe. Domy sú štítom orientované na ulicu. Občianska vybavenosť je

situovaná najmä v centre obce. Poľnohospodárstvo je najrozšírenejšou aktivitou v záujmovom území – pestovanie ovocia, obilnín.

Priemyselne odvetvia zastupujú predovšetkým samostatne zárobkovo činné osoby so svojimi domácimi aktivitami, ako stolárstvo, zámočníctvo, výroba drevených predmetov atď.

V obci sa nachádzajú 1 MŠ, 1 ZŠ, kostoly, knižnica, kultúrny dom, ostatná základná vybavenosť – futbalové ihrisko, cintorín, dom smútku, požiarna zbrojnica, predajňa rozličného tovaru, pohostinstvá, obecný úrad.

Obchodne zariadenia sa nachádzajú v centrálnej časti obci, ale sú rozložené aj vo viacerých samostatných, popri prípade združených objektoch v obytnéj zástavbe rodinných domoch v rámci súkromného podnikania.

V obci nie je zabezpečená ordinácia všeobecného lekára pre dospelých, detského lekára, zubného lekára. Komplexnejšie zdrav. služby sú zabezpečené v meste Levice. Rozvoj miestnej kultúrnej činnosti zabezpečujú predovšetkým priestory kultúrneho domu. Obec ma aj obecnú knižnicu. Zariadenia pre športovú činnosť predstavujú nasledovne športové priestory: futbalový štadión, telocvičňa pri ZŠ, športové ihriska pri ZŠ a MŠ.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Dom je svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavanej plochy, veľkosťou okolitého pozemku, ako aj účelom, pre ktorý bol postavený určený pre celoročné bývanie. Iné využitie domu v danej lokalite sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závädy viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľností.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej technický stav a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,28.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,28

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,280 + 0,560)	0,840
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,560
III. trieda	Priemerný koeficient	0,280
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,154
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,280 - 0,252)	0,028

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.	0,280	13	3,64

2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,280	30	8,40
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,280	8	2,24
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,840	7	5,88
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,280	6	1,68
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,280	10	2,80
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,560	9	5,04
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	0,840	6	5,04
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,280	5	1,40
10	Konfigurácia terénu				
	južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,560	6	3,36
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,280	7	1,96
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,154	7	1,08
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,154	10	1,54
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,028	8	0,22
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	0,840	9	7,56
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,280	8	2,24
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				

	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,154	7	1,08
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnutelnosti bez výnosu	V.	0,028	4	0,11
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,280	20	5,60
	Spolu			180	60,87

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 60,87 / 180$	0,338
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} = 87\,507,89$ $€ * 0,338$	29 577,67 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****3.2.1.1.1 Pozemky**

Predmetom ohodnotenia je pozemok zastavaný rodinným domom, v oblasti s priemerným záujmom o kúpu nehnuteľností. Prístup k domu je po spevnenej komunikácii. Pozemky sú s možnosťou napojenia na elektrickú sieť, na plyn a na verejný vodovod. Nie je možnosť napojenia na verejnú kanalizáciu. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
466/1	zastavané plochy a nádvoria	1089	1089,00	1/1	1089,00
466/2	zastavané plochy a nádvoria	58	58,00	1/1	58,00
466/3	zastavané plochy a nádvoria	87	87,00	1/1	87,00
Spolu výmera					1 234,00

Obec:

Jur nad Hronom

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

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	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra	0,90

	mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	
k_F koeficient funkčného využitia 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 povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 2,80 * 1,00$	3,6413
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,6413$	12,09 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,234,00 \text{ m}^2 * 12,09 \text{ €/m}^2$	14 919,06 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 466/1	13 166,01
parcelsa č. 466/2	701,22
parcelsa č. 466/3	1 051,83
Spolu	14 919,06

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

Výpočet všeobecnej hodnoty závad

Obhliadkou nehnuteľností v k.ú. Jur nad Hronom – rodinný dom súpisné číslo 88 na parcele č. 466/2 vedený v liste vlastníctva číslo 216 neboli zistené základy ktoré musí vydražiteľ prevziať so započítaním na najvyššie podanie. Na nehnuteľnosti neboli zistené základy ktoré musí vydražiteľ prevziať bez započítania na najvyššie podania. Existencia závad nie je uvedená ani v dostupnej dokumentácii.

Hodnota závad nehnuteľností nehnuteľnosť v k.ú. Jur nad Hronom – rodinný dom súpisné číslo 88 na parcele č. 466/2 sa rovná nule.

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Otázka zadávateľa a odpovede na otázky :

Úlohou znalca podľa objednávky zo dňa 20.5.2026 je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ktorou sú rodinný dom s.č. 88 nachádzajúci sa na pozemku registra C KN, č. parc. 466/2, nachádzajúce sa v katastrálnom území Jur nad Hronom k dátumu, ku ktorému sa posudok vyhotovuje a tým je 23.06.2026, t.j. dátum vykonania miestnej obhliadky.

Účelom podania znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty pre účely exekučného konania.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

A. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 29 577,67 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 14 919,06 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

B. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom	18 292,43
Garáž	5 930,22
Letná kuchyňa	195,35
Plot predný	337,93
Plot bočný a zadný	988,85
Studňa	177,69
Prípojka vody	240,04
Prípojka kanalizácie	279,80
Žumpa	1 584,02
Prípojka elektriky	41,36
Prístrešok	1 509,99
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 466/1 (1 089 m ²)	13 166,01
Pozemky - parc. č. 466/2 (58 m ²)	701,22
Pozemky - parc. č. 466/3 (87 m ²)	1 051,83
Spolu VŠH	44 496,73
Zaokrúhlená VŠH spolu	44 500,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 44 500,00 €

Slovom: Štyridsaťštyritisícpäťsto Eur

C. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
závady ktoré musí vydražiteľ prevziať bez započítania na najvyššie podanie	0,00	žiadny
závady ktoré musí vydražiteľ prevziať so započítaním na najvyššie podanie	0,00	žiadny
Spolu VŠH	0,00	
Zaokrúhlene	0,00	

Slovom: **nula Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti:

Vydražiteľ musí prevziať bez započítania na najvyššie podanie ktoré vzniklo na základe osobitného právneho predpisu. Neexistujú závady ktoré musí vydražiteľ prevziať bez započítania na najvyššie podanie (§ 153, ods.1) a neexistujú žiadne závady viaznuce na nehnuteľnosti, ktoré vydražiteľ prevezme so započítaním na najvyššie podanie (§ 153, ods. 2 zákona 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti).

Práva spojené s nehnuteľnosťou

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neboli zistené žiadne práva spojené s nehnuteľnosťou, pričom je potrebné konštatovať, že ak by aj akékoľvek práva spojené s nehnuteľnosťou existovali, tak pre účely tohto zákona (233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti) sa tieto práva samostatne neohodnocujú.

IV. PRÍLOHY

- objednávka zo dňa 20.05.2026
- výpis z listu vlastníctva č.216 k.ú. Jur nad Hronom zo dňa 24.06.2026
- kópia katastrálnej mapy
- pôdorysný náčrt rodinného domu
- fotodokumentácia