Znalec : Ing. Róbert G E R G I Č, RSc. Hurbanova 49 LEOPOLDOV 920 41
Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo 910900.
tel. 0905 - 618 211, e-mail : robert.gergic@gmail.com

Zadávateľ : **Plemenárske služby Slovenskej republiky, š.p.**
ul. Starohájska 29, 852 27 B R A T I S L A V A

Číslo spisu (objednávky) : Objednávka zo dňa 26.8.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 129 / 2026

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností : **Administratívnej budovy súp.č. 2209** a s príslušenstvom a pozemkami parcely registra "C" KN č.: 1468, 1469/1, 1469/2, 1469/3 a 1470. Nehnuteľnosti sa nachádzajú na ul. Pod Kalváriou č. 26 v k.ú. Topoľčany a sú vedené na LV č. 1177 Katastrálneho odboru OÚ Topoľčany.

Znalecký posudok je spracovaný k zamýšľanému prevodu vlastníctva, v zmysle Vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z. z., ktorou sa mení vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Počet listov posudku / z toho príloh : 33 / 18

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

V Leopoldove dňa 2.10.2026

I. ÚVOD

1. Úloha znalca :
Podľa objednávky zo dňa 26.8.2026, je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností : **Administratívnej budovy súp.č. 2209** a s príslušenstvom a pozemkami parcely registra "C" KN č.: 1468, 1469/1, 1469/2, 1469/3 a 1470. Nehnuteľnosti sa nachádzajú na ul. Pod Kalváriou č. 26 v k.ú. Topoľčany a sú vedené na LV č. 1177 Katastrálneho odboru OÚ Topoľčany.

2. Účel znaleckého posudku : K zamýšľanému prevodu vlastníctva.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný :
(rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu) : 2.9.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 1.10.2026

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Dokumentácia skutočného stavu budovy, vypracoval PROGEOS Ing. Sodoma r. 2001
- Pôdorysy suterénu, prízemia a poschodia
- Energetický štítok - ako doklad o veku stavby

b) Obstarané znalcom :

- Výpis z KN, z listu vlastníctva č. 1177, zdroj katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, zdroj katastrálny portál
- Obhliadka a zameranie skutkového stavu nehnuteľností
- Fotodokumentácia
- Mapa širších vzťahov

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z., o stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľností
- Zákon č. 25/2025 Z.z. - Stavebný zákon
- Vyhláška ÚÚPaV č. 59/2025 Členenie stavieb
- Vyhláška č. 60/2025 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu
- Zákon č. 162/1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych práv a iných práv k nehnuteľnostiam
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu, novelizovaná Vyhl. č. 34/2020 Z.z. zo dňa 1.3.2020
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška Štatistického úradu SR č. 128/2000 Z.z. - Klasifikácii stavieb
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Vyhláška č. 160/2023, ktorým bola novelizovaná Vyhláška č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 o Znalcoch a tlmočníkoch

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)
Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

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

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

Technická hodnota stavieb (TH)
Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb
Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je stanovený podľa posledných údajov publikovaných ÚSI Žilina platných pre 2. Q. 2026.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb
Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov
Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Pretože pre posudzovaný prípad nebolo možné získať žiadne preukázateľné údaje o prevodoch vlastníctva porovnateľných nehnuteľností, porovnateľnú metódu nemožno použiť priamo, len ako doplnkový spôsob hodnotenia, ktorým možno overiť súlad medzi vypočítanou všeobecnou hodnotou a súčasným stavom na realitnom trhu. K tomu možno

použiť verejnú ponuku prenájmu porovnateľných nehnuteľností, ktorá je pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti len obmedzená. Z tohto dôvodu je porovnávacia metóda z ďalších výpočtov vylúčená.

Posudzované nehnuteľnosti sú Administratívna budova a garáže. Súčasťou areálu je dvor s manipulačnými priestormi.

Objekt - administratívnu budovu je možné využívať na podnikanie s cieľom dosahovania zisku. Z toho dôvodu je potrebné stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou, pretože dosiahnuteľný výnos (z reálneho aj prípadného prenájmu) je jedným z faktorov stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti. Okrem tejto metódy bude VŠH stavieb stanovená i metódou polohovej diferenciácie.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$VŠH_S = TH * k_{PD}$ [€],

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

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

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

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.

Technická hodnota nehnuteľnosti je upravená tak, aby zobrazovala skutočnú hodnotu nehnuteľnosti z pohľadu jej situovania na trhu, resp. ďalších faktorov, ktoré majú vplyv na predajnú cenu. Týchto faktorov je celkom 19 a sú uvedené v predchádzajúcom odseku a pri výpočte koeficientu polohovej diferenciácie. Technickou hodnotou sa rozumie východisková hodnota stavby znížená o primerané opotrebenie (amortizáciu), stavby rovnakého typu a využitia, za predpokladanej bežnej údržby stavby.

TH = VH - HO

VH - Východisková hodnota
HO - Hodnota opotrebenia stavby

Východisková hodnota : je hodnota, za ktorú by bolo možné rovnakú, alebo porovnateľnú stavbu postaviť v čase ohodnotenia (bez odpočtu opotrebenia) . Východisková hodnota bude stanovená na základe vzťahu.

$VH = M . (RU . K_{cu} . km)$

VH - Východisková hodnota
M - Počet merných jednotiek
RU - Rozpočtový ukazovateľ na mernú jednotku - výpočet metodikou ÚSI Žilina

K_{cu} - Koeficient vyjadrujúci nárast cien kcú = 4,199
km - Koeficient územného vplyvu

Kombinovaná metóda
Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_S = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde
HV – výnosová hodnota stavieb [€],
TH – technická hodnota stavieb [€],
a – váha výnosovej hodnoty [–],
b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Pre stanovenie VŠH pozemkov bude použitá metóda polohovej diferenciácie. Metóda porovnávania nie je použitá, nakoľko nie je známy súbor aspoň troch pozemkových nehnuteľností, ktorých prevod sa realizoval v ostatnom čase a boli by známe hlavne ekonomické faktory (dátum prevodu, spôsob platby, výška kúpnej ceny a pod.) z kúpnych zmlúv.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m^2 pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.1177 v k. ú. Topoľčany. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne :

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva číslo : 1177

A - Majetková podstata :
STAVBY : Administratívna budova súp.č. 2209, na parc.č. 1468
Garáže súp.č. 2209 na parc.č. 1469/1, 1469/2 a 1470

PARCELY registra "C" :
- parc.č. 1468 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 180 m^2
- parc.č. 1469/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 57 m^2
- parc.č. 1469/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 57 m^2
- parc.č. 1469/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1319 m^2
- parc.č. 1470 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 134 m^2

B - Vlastníci : 1. Slovenská republika, správca Plemenárske služby SR, š.p. v 1/1

C - Ťarchy : Bez zápisu
D - Iné údaje : Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 2.9.2026, za účasti zástupcov objednávateľa p. Kiaca a p. Boleka, ktorí doložili všetky podklady k vyhotoveniu znaleckého posudku. Fotodokumentácia bola vyhotovená znalcom dňa 2.9.2026.

d) Technická dokumentácia :

Porovnanie súladu projektovej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Pri miestnom šetrení bola poskytnutá projektová dokumentácia stavby Administratívnej budovy v rozsahu suterénu, prízemia a poschodia vypracovaná v r. 2001 Ing. Sodomom, v rámci dokumentácie skutkového stavu budovy. Dokumentácia bola porovnaná so skutočným stavom. Skutkový stav bol zistený meraním a súhlasí s predloženou dokumentáciou. Pôdorysy tvoria prílohu znaleckého posudku.
Kolaudačné rozhodnutie k predmetnej stavbe nebolo doložené, vek stavby je stanovený na základe predloženého Energetického štítku, kde je uvedený rok kolaudácie 1977, zároveň posledná významnejšia obnova budovy je datovaná na r. 2012.

e) Údaje katastra nehnuteľností :

Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :

Právna dokumentácia - list vlastníctva a kópia z katastrálnej mapy sú dokladom, že nehnuteľnosti sú vlastnícky vysporiadané. Skutkový stav sa zhoduje s popisnými a geodetickými údajmi z KN, stavba administratívnej budovy ako i garáží sú zapísané na LV č. 1177 a v kópii z katastrálnej mapy je zakreslená vo svojom skutočnom pôdoryse.

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

STAVBY

- Administratívna budova súp.č. 2209, na parc.č. 1468
- Garáže súp.č. 2209 na parc.č. 1469/1, 1469/2 a 1470

Vonkajšie úpravy

- Vodovodná prípojka
- Vodomerná šachta
- Kanalizačná prípojka
- Kanalizačná revízna šachta
- Plynová prípojka
- Elektrická NN prípojka
- Spevnené plochy
- Predložené schody

POZEMKY

- Parcely registra "C" KN č .: 1468, 1469/1, 1469/2, 1469/3 a 1470

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Stavba: Administratívna budova súp.č. 2209, na parc.č. 1468

Všeobecný popis nehnuteľnosti :

Predmetom ohodnotenia je administratívna budova súp.č. 2209, ktorá je v podkladoch uvádzaná ako podpivničená stavba s dvomi nadzemnými podlažiami, v skutočnosti sú všetky podlažia nadzemné. Zastrešenie je plochou strechou. Objekt bol daný do užívanie v roku 1977, v roku 2012 vlastník na objekte vymenil pôvodné drevené okná za plastové,

strešnú krytinu s klampiarskymi konštrukciami a pôvodné radiátory nahradili panelové typ Korad. Celkovú životnosť pre murované budovy stanovujem na 100 rokov.

Dispozičné riešenie:

Prízemie - I.NP : Schodisko, umyvárka s WC, plynová kotolňa a sklady.
1. Poschodie - II.NP : Schodisko, predsieň, 2 x WC, zasadačka a 4 x kancelária.
2. Poschodie - III.NP : Chodba, 2 x WC a 6 kancelárií .

Stavebno-konštrukčný popis budovy :

Administratívna budova je postavená ako klasický konštrukčný trojtrakt, keď v strede je situovaná chodba a po stranách sú kancelárie, resp. pomocné a obslužné priestory. Nosné obvodové murivo je murované o skladobnej hr. 40 cm, založené na pásoch z betónu. Fasády sú pôvodné, brizolitové, bez obkladov. Stropy sú s rovným podhľadom, montované zo stropných panelov PZD, plochá strecha je pokrytá natavovanými asfaltoizolačnými pásmi, klampiarske konštrukcie sú kompletné z pozinkovaného plechu. Vertikálne prepojenie podlaží je betónovým dvojramenným shodiskom s povrchom z brúseného terazza. Podlahy sú podľa riešené účelu využitia priestorov, v kanceláriách lepené PVC, alebo keram. dlažbou v sociálnych priestoroch. Vnútorné omietky sú vápennocementové hladké. Okná sú všade plastové s izolačným dvojsklom. dvere náplňové v oceľových zárubniach, vstupné sú plastové. Budova je vybavená rozvodom vody, kanalizácie, plynu a svetelnou inštaláciou istenou ističmi. Vykurovanie je ústredné s kotlom na zemný plyn zn. Attack s oceľovými rozvodmi ÚK a panelovými radiátormi Korad.

Stavba administratívnej budovy je okrem okien a zánovných radiátorov viacmenej v pôvodnom stave, pri obhliadke boli v kancelárskych priestoroch zistené trhliny na stropných omietkach, v jednej z kancelárií je omietka zo stropu opadaná a zvyšky boli odstránené. V prípade plnohodnotného využívania budovy je potrebné v sanovať stropné omietky v niektorých kanceláriách, ktoré sú buď spadnuté, alebo vyduté a urobiť opatrenia smerujúce k modernizácii stavby a zníženiu energetickej náročnosti objektu. Opotrebenie bude vypočítané analytickou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 69 budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné
KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m^3]
Základy	
Zrovnaná hrúbka kubatúry základov - päť % z celkovej výšky	0,00
12,0*15,10*9,40*0,05	85,16
Vrchná stavba	
12,0*15,10*9,0	1 630,80
Zastrešenie	
12,0*15,10*0,40	72,48
Obstavaný priestor stavby celkom	**1 788,44**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 Eur/m^3
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m^2]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	12,0*15,10	181,2		2,80	2,8
Nadzemné	2	12,0*15,10	181,2	Repr.	3,0	3
Nadzemné	3	12,0*15,10	181,2	Repr.	3,0	3

Priemerná zastavaná plocha: (181,2 + 181,2) / 2 = 181,20 m^2
Priemerná výška podlaží: (181,2 * 2,8 + 181,2 * 3 + 181,2 * 3) / (181,2 + 181,2 + 181,2) = 2,93 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 181,2) = 1,0525
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,93) = 1,0167

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,60
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	18,23
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,68
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,53
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,15
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,08
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,53
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,23
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,15
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,23
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,23
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,38
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,23
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,30
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,45
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,08
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,23
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,23
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,08
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,15
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,23
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	**100,00**		**93,00**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 93,00 / 100 = 0,9300$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [Eur/m^3]
$VH = 93,01$ Eur/m^3 $* 4,199 * 0,9300 * 1,0525 * 1,0167 * 0,939 * 1,00$
$VH = 364,9547$ Eur/m^3

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	8,60	1977	200	49	2,11
2	Zvislé konštrukcie	18,23	1977	170	49	5,25
3	Stropy	9,68	1977	170	49	2,79
4	Zastrešenie bez krytiny	7,53	1977	150	49	2,46
5	Krytina strechy	2,15	2012	60	14	0,50
6	Klampiarske konštrukcie	1,08	2012	60	14	0,25
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,53	1977	60	49	6,15
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,23	1977	60	49	2,64

9	Vnútorné keramické obklady	2,15	1977	50	49	2,11
10	Schody	3,23	1977	150	49	1,06
11	Dvere	3,23	1977	70	49	2,26
12	Vráta	0,00	1977	50	0	0,00
13	Okná	5,38	2012	70	14	1,08
14	Povrchy podláh	3,23	1977	70	49	2,26
15	Vykurovanie	4,30	2012	50	14	1,20
16	Elektroinštalácia	6,45	1977	50	49	6,32
17	Bleskozvod	1,08	1977	50	49	1,06
18	Vnútorný vodovod	3,23	1977	50	49	3,17
19	Vnútorná kanalizácia	3,23	1977	50	49	3,17
20	Vnútorný plynovod	1,08	1977	50	49	1,06
21	Ohrev teplej vody	2,15	2012	40	14	0,75
22	Vybavenie kuchýň	0,00	2012	30	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,23	1977	50	49	3,17
24	Výťahy	0,00	1977	50	0	0,00
25	Ostatné	0,00	1977	50	0	0,00
	Opotrebenie					**50,82%**
	Technický stav					**49,18%**

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	364,9547 Eur/m^3 * 1788,44 m^3	652 699,58
Technická hodnota	49,18 % z 652 699,58 Eur	320 997,65

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž: Garáže súp.č. 2209 na parc.č. 1469/1 a 1469/2

Stavebno-konštrukčné vyhotovenie :

Garáže sú postavené na dvoch parceliach a to tri garáže na parcele č. 1469/1 a tri garáže na parc.č. 1469/2. garáže sú identické. Doklad o ich veku nebol doložený, podľa informácií sa predpokladá ich užívanie od r. 1995, kedy bolo na LV č. 1177 zapísané rozhodnutie o určení súpisného čísla.
Konštrukčne sa jedná sa o jednoduchú nepodpivničenú subtílnu stavbu na betónových základových pásoch a doske. Obvodový plášť a strop je z azbestových platní, osadených v oceľovom priestorovom ráme. Strecha je plechová. Vnútorné a vonkajšie omietky obsentujú. Podlaha je betónová, s cem. poterom. V garáži nie je žiadne vybavenie, vstupné vráta sú plechové výklopné. Životnosť, vzhľadom na prítomnosť azbestu v rozhodujúcich konštrukciách stanovujem na 40 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]	k_{ZP}
1. NP	1995	9,30*6,10+9,30*6,10	113,46	18/113,46=0,159

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m^2 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)**	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
4	**Stropy**	
	4.4 plechové alebo azbestocementové na kovovej kostre	340
7	**Krytina na plochých strechách**	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
14	**Podlahy**	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	**2185**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	**Vráta**	
	22.3 výklopné s pohľadovou plochou drevenou alebo hliníkovou (1 ks)	535
	Spolu	**535**

Hodnota RU na m^2 zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

Podlažie	Výpočet RU na m^2 ZP	Hodnota RU [Eur/m^2]
1. NP	(2185 + 535 * 0,159)/30,1260	75,35

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1995	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	75,35 Eur/m^2*113,46 m^2*4,199*1,00	35 898,14
Technická hodnota	38,00% z 35 898,14	13 641,29

2.2.2 Garáž: Garáže súp.č. 2209 na parc.č.1470

Stavebno-konštrukčné vyhotovenie :

Garáže sú postavené na konci dvora na parc.č. 1470. Objekt obsahuje spolu 6 garážovacích priestorov. Jedná sa o jednoduchú nepodpivničenú murovanú stavbu na betónových základových pásoch. Obvodové konštrukcie sú murované v skaldobnej hr. do 300 mm. Strop je z liatej železobetónovej dosky, strecha pokrytá natavovanými pásmi. Vnútorné omietky sú hladké, fasáda je striekaná. Podlaha je betónová, s cem. poterom. V garážach nie je žiadne vybavenie, z rozvodov sietí len elektroinštalácia. Vstupné vráta sú plechové otváravé. Stavba je v priemernom technickom stave. Životnosť stanovujem na 70 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]	k_{ZP}
1. NP	1995	6,70*20,0	134	18/134=0,134

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m^2 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**	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	**Krytina na plochých strechách**	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
9	**Vonkajšia úprava povrchov**	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	**Vnútorná úprava povrchov**	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
14	**Podlahy**	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	**Elektroinštalácia**	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	**3615**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m^2 zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

Podlažie	Výpočet RU na m^2 ZP	Hodnota RU [Eur/m^2]
1. NP	(3615 + 295 * 0,134)/30,1260	121,31

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1995	31	39	70	44,29	55,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	121,31 Eur/m^2*134,00 m^2*4,199*1,00	68 257,01
Technická hodnota	55,71% z 68 257,01	38 025,98

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Plot: Plot v predzáhradke

Plot od ulice je vybudovaný v dĺžke 4,0 + 25,60 m jeho súčasťou sú plotové vráta. Základy a podmurovka sú z liateho betónu, po celej dĺžke plota. Stĺpiky sú oceľové, výplň plota tvoria oceľové rámy so zvislou tyčovou výplňou. Výška plota je 1,80 m, kovové časti sú upravený náterom. Plot bol obnovený v roku 2020,

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	29,60m	700	23,24 Eur/m
2.	**Podmurovka:**			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	29,60m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			**53,98 Eur/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	53,28m^2	435	14,44 Eur/m
4.	**Plotové vráta:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 4,0+25,60 = 29,60 m
Pohľadová plocha výplne: 29,6*1,80 = 53,28 m^2
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot v predzáhradke	2020	6	54	60	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	(29,60m * 53,98 Eur/m + 53,28m^2 * 14,44 Eur/m^2 + 1ks * 249,12 Eur/ks) * 4,199 * 1,00	10 985,81
Technická hodnota	90,00 % z 10 985,81 Eur	9 887,23

2.3.2 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka je vedená uličného rádu, do vodomernej šachty a odtiaľ do budovy. Prípojka je z HDPE hadice, celková dĺžka v predpokladanej trase 11,20 m. Vodomer sa nachádza v šachte.

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.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1280/30,1260 = 42,49 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 11,20 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1977	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	11,2 bm * 42,49 Eur/bm * 4,199 * 1,00	1 998,25
Technická hodnota	18,33 % z 1 998,25 Eur	366,28

2.3.3 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta

Vodomerná šachta sa nachádza v zelenom páse pred objektom , je vyhotovená z liateho betónu, strop železobetónový s oceľovým poklopom. Súčasťou je vodomerná súprava.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 7660/30,1260 = 254,27 Eur/m3 OP
Počet merných jednotiek: 1,50*1,50*2,0 = 4,5 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1977	49	21	70	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	4,5 m^3 OP * 254,27 Eur/m3 OP * 4,199 * 1,00	4 804,56

Technická hodnota	30,00 % z 4 804,56 Eur	1 441,37

2.3.4 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka vedie popri budove k vstupnej bráne. Prípojka je z plastovej rúry DN 150.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 855/30,1260 = 28,38 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 21 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1977	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	21 bm * 28,38 Eur/bm * 4,199 * 1,00	2 502,52
Technická hodnota	18,33 % z 2 502,52 Eur	458,71

2.3.5 Vonkajšia úprava: Kanalizačná revizna šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 9150/30,1260 = 303,72 Eur/Ks
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná revizna šachta	1977	49	21	70	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 Ks * 303,72 Eur/Ks * 4,199 * 1,00	1 275,32
Technická hodnota	30,00 % z 1 275,32 Eur	382,60

2.3.6 Vonkajšia úprava: Plynová prípojka

Plynová prípojka vedie po ľavej strane budovy do plynovej kotolne.

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: 5.4. Prípojka plynu DN 80 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 680/30,1260 = 22,57 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 12,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1977	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	12 bm * 22,57 Eur/bm * 4,199 * 1,00	1 137,26
Technická hodnota	18,33 % z 1 137,26 Eur	208,46

2.3.7 Vonkajšia úprava: Elektrická NN prípojka

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.q) káblová prípojka vzdušná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 390/30,1260 = 12,95 Eur/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 7,77 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 16,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická NN prípojka	1977	49	21	70	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	16 bm * (12,95 Eur/bm + 0 * 7,77 Eur/bm) * 4,199 * 1,00	870,03
Technická hodnota	30,00 % z 870,03 Eur	261,01

2.3.8 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy

Spevnené betónové plochy sú vybudované pred budovou vo forme parkoviska a ako plocha dvora pred garážami. Plochy sú popraskané, ale funkčné.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 330/30,1260 = 10,95 Eur/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 26,0*7,20+21,0*14,0+10,50*38,0 = 880,2 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1980	46	24	70	65,71	34,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	880,2 m^2 ZP * 10,95 Eur/m2 ZP * 4,199 * 1,00	40 470,76
Technická hodnota	34,29 % z 40 470,76 Eur	13 877,42

2.3.9 Vonkajšia úprava: Predložené schody

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: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 545/30,1260 = 18,09 Eur/bm stupňa
Počet merných jednotiek: 11*1,50 = 16,5 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Predložené schody	1977	49	31	80	61,25	38,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	16,5 bm stupňa * 18,09 Eur/bm stupňa * 4,199 * 1,00	1 253,34
Technická hodnota	38,75 % z 1 253,34 Eur	485,67

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Administratívna budova súp.č. 2209, na parc.č. 1468	652 699,58	320 997,65
Garáže pre osobné mot. vozidlá		
Garáže súp.č. 2209 na parc.č. 1469/1 a 1469/2	35 898,14	13 641,29
Garáže súp.č. 2209 na parc.č.1470	68 257,01	38 025,98
Celkom za Garáže pre osobné mot. vozidlá	**104 155,15**	**51 667,27**
Plot v predzáhradke	10 985,81	9 887,23
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	1 998,25	366,28
Vodomerná šachta	4 804,56	1 441,37
Kanalizačná prípojka	2 502,52	458,71
Kanalizačná revizna šachta	1 275,32	382,60
Plynová prípojka	1 137,26	208,46
Elektrická NN prípojka	870,03	261,01
Spevnené plochy	40 470,76	13 877,42
Predložené schody	1 253,34	485,67
Celkom za Vonkajšie úpravy	**54 312,04**	**17 481,52**
Celkom:	**822 152,58**	**400 033,67**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Topoľčany sú okresné mesto v Nitrianskom kraji a prirodzené centrum pre okolité obce v podhorskom údolí rieky Nitra. Má približne 23 600 obyvateľov a okres Topoľčany má vyše 68 000 obyvateľov a dobrú dopravnú polohu. Nitra je vzdialená približne 36 kilometrov, Trenčín okolo 56 kilometrov. Má cestné spojenie cez I/64 a II/499 a železničné spojenie smerom Nové Zámky–Prievidza. Lokalita Pod Kalváriou je zmiešané územie s podnikateľskými a administratívnymi funkciami.
V rámci mesta hodnotím polohu tejto lokality a administratívnej budovy vzhľadom k centru obce, komunikačných a dopravných väzieb ako západný okraj mesta. Topoľčany ako okresné mesto disponuje kompletnou sieťou obchodov a služieb.
Budova je sprístupnená asfaltovou komunikáciou. Životné prostredie je bez vážnejšieho poškodenia, vplyvy dopravného hluku a prašnosť sú na priemernej úrovni. V čase ocenenia sú v mieste vybudované inžinierske siete - verejný vodovod, kanalizácia, zemný plyn a NN el. siete v plnom rozsahu.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Administratívna budova je v čase ohodnotenia využívaná len čiastočne, v prípade jej plnohodnotného využívania je potrebné v prvom rade sanovať stropné omietky v niektorých kanceláriách, ktoré sú buď spadnuté, alebo vyduté a urobiť opatrenia smerujúce k modernizácii stavby a zníženiu energetickej náročnosti objektu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Žiadne

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Pri výpočte VŠH budovy som stanovil orientačný priemerný koeficient predajnosti vo výške 0,55. Hodnota koeficientu je stanovená mierne nad hornou hranicou orientačného priemerného koeficientu polohovej diferenciácie podľa „Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanej ÚSI ŽU v Žiline v r. 2001 (ISBN 80-7100-827-3), ktorá stanovuje pre nebytové stavby v okresných mestách v intervale 0,40-0,50.
Koeficient som zvýšil z dôvodu veľkosti sídelného útvaru, polohy, typu nehnuteľnosti, kvality použitých stavebných materiálov a v neposlednom rade i celkového zvýšenia cien nehnuteľností v topoľčianskom regióne, oproti roku 2001, kedy bola zavedená metodika.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

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.	0,550	13	7,15
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,550	30	16,50
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností** nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,550	8	4,40
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,100	7	7,70
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.)	IV.	0,303	6	1,82
6	**Typ nehnuteľnosti** veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom	I.	1,650	10	16,50
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,650	9	14,85
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby** priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,100	6	6,60
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám**	II.	1,100	5	5,50

	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	**Konfigurácia terénu** rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,650	6	9,90
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,100	7	7,70
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti** železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,100	7	7,70
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,100	10	11,00
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,055	8	0,44
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,100	9	9,90
16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** bez zmeny	III.	0,550	8	4,40
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia** žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,055	7	0,39
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,055	4	0,22
19	**Názor znalca** dobrá nehnuteľnosť	II.	1,100	20	22,00
	Spolu			**180**	**154,66**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 154,66/ 180	0,859
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 400 033,67 Eur * 0,859	**343 628,92 Eur**

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Popis k základným údajom:

Kombinovaná metóda stanovenia VŠH nehnuteľnosti ako bolo uvedené v úvode posudku, je metóda založená na váhovom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Používa sa ak je stavba schopná dosahovať výnos formou prenájmu.
Posudzované nehnuteľnosti sú administratívna budova súp.č. 2209 a stavby garáží na parc.č. 1469/1, 1469/2 a 1470, nachádzajúce sa na okraji okresného mesta Topoľčany. Objekty je možné využiť na podnikanie s cieľom dosahovania zisku. Z toho dôvodu je potrebné stanovenie všeobecnej hodnoty touto metódou, pretože dosiahnuteľný výnos je rozhodujúci pre stanovenie hodnoty nehnuteľnosti.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti kombinovanou metódou sa vypočíta podľa vzťahu:

$$VŠH = \frac{a.\,Hv + b\,.\,(TH + VŠHpoz)}{a + b}\ (€),$$

kde: HV - výnosová hodnota stavieb a pozemkov (€),

TH - technická hodnota stavieb (€),
VŠHpoz - všeobecná hodnota pozemkov (€),
a - váha výnosovej hodnoty,
b - váha technickej hodnoty.

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb vrátane výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb a pozemkov približne rovná súčtu alebo je vyššia ako súčet technickej hodnoty stavieb a všeobecnej hodnoty pozemkov, platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b.

Výnosová hodnota stavieb a pozemkov bude vypočítaná kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom.

Výnosová hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$HV = \sum_{t=1}^{n} \frac{OZt}{(1+k)t} + \frac{HL}{(1+k)n} \quad (€)$$

OZt - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos v období t [€ / rok],
n - časové obdobie výnosovosti v rokoch uvažované pre výpočet, ktoré stanovujem na 20 rokov, predpokladám, že minimálne počas tohoto obdobia bude objekt prenajímania schopný.

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

Kapitalizačný úrokomer, ktorý zahrňuje časovú hodnotu peňazí, t.j. úrokovú mieru ECB ako i mieru rizika spojenú s podnikateľskou činnosťou. Vypočíta sa podľa vzťahu:

$$k = \frac{i + r}{100\ \%}$$

i - úroková miera,
r - miera rizika.

Miera rizika zahŕňa riziko možnosti prenájmu v danej lokalite, vplyv polohy na možnú likviditu nehnuteľnosti (v prípade predaja) i riziko inflácie, ktoré znehodnocuje reálnu hodnotu budúcich výnosov. Základná úroková sadzba ECB pre hlavné refinančné operácie je od 16.9.2026 vo výške 2,65 % . Podnikateľské riziko vzhľadom na polohu a kvalitu nehnuteľnosti ako i využitie vybraných priestorov je priemerné. Riziko stanovujem vo výške 4,00 %. Doporučená úroková miera pre administratívne budovy je 4,0 - 5,50 %. Úroková miera celkovo je pri zaťažení daňou 20% (1,66) predstavuje 8,31 %.

HL - likvidačná hodnota stavieb [€].

Likvidačná hodnota (HL) sa vypočíta podľa vzťahu

HL = VŠH - NL [€],

VŠH - všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie v čase ohodnotenia [€],
NL - odhadované náklady spojené s prevodom nehnuteľnosti (inzercia, náklady na poplatky spojené s prevodom, náklady na spracovanie zmluvy a pod...).

Odčerpateľný zdroj v období t (OZ)

Odčerpateľným zdrojom sa rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.) znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod. Hrubý výnos sa počíta za predpokladu 100% prenajatia objektu ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (napr. podlahovej plochy, miestnosti, budovy a pod.).

Nájomné sadzby sa určia z uzatvorených nájomných zmlúv. Ak sa nájomné sadzby nedajú zistiť, pre nedostatok podkladov, resp. ak sa výrazne odlišujú od dosiahnuteľných výnosov pri riadnom obhospodarovaní majetku alebo stavby alebo nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájomných sadzieb ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní dajú trvale dosiahnuť.

1) HRUBÝ VÝNOS :

Objednávateľ posudku užíva nebytové priestory administratívnej budovy dlhodobo, v redukovanom rozsahu, rovnako i stavby garáží. Zmluvy o prípadnom nájme nie sú k dispozícii.

Hrubý výnos bude stanovený na základe prieskumu a znalostí realitného trhu znalcom, informácií z verejných internetových portálov. Nájomné sadzby sú určené podľa nájomným sadzieb, ktoré je možné riadnym obhospodarovaním trvalo dosiahnuť v danej lokalite.
Nájomné sadzby administratívnych priestorov v okresnom meste Topoľčany sa pohybujú v rozpätí: ***od 8,0 - 11,30 € / m^2 / mesiac bez DPH.***

Ročný nájom za nebytové administratívne priestory bude stanovený z nameranej podlahovej plochy jednotlivých priestorov v jednotlivých podlažiach.
I.NP (vo výkrese suterén) : 91,54 m^2
II.NP (vo výkrese prízemie) : 116,67 m^2
III.NP (vo výkrese poschodie) : 104,73 m^2

Pri výpočte budem uvažovať s nájmom kancelárií vo výške **10,0 € / m^2 / mesiac bez DPH,** *čo je bez problémov dosiahnuteľný nájom.*
Nájom skladových priestorov na I.NP budem uvažovať vo výške **3,0 € / m^2 / mesiac bez DPH**
Nájom za garáže bude vo výške 50 €/ jedno garážové státie

Hrubý výnos je stanovený na základe reálnych nájomných sadzieb, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní majetku dajú trvalo dosiahnuť.

Náklady na energie sú hradené nájomníkmi samostatne.
Ostatné náklady na využívanie nehnuteľnosti sa určia odhadom z východiskovej hodnoty alebo hrubého výnosu s ohľadom na veľkosť majetku a predpokladanú výšku pri jeho riadnom obhospodarovaní.

NÁKLADY :

- Daň z nehnuteľnosti je stanovená podľa VZN č. 15/2020 o dani z nehnuteľnosti v meste Hlohovec :
  Aktuálna výška daní je : Daň stavby 2,50 €/m^2 + 0,10 € za podlažnosť + pozemky 1747 m^2 x 4,64 x 0,57 %
- Poistné - odhadom : 1.500 €/rok
- Podiel pozemku na výnose 2 % z HrV
- Náklady na bežnú údržbu a opravy stanovím odhadom na 0,50 % z východiskovej hodnoty
- Odhad straty nájomného sa predpokladá vo výške 30,0 % z HrV.
- Správne náklady na vedenie admin. agendy 2,0% HrV

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [Eur/MJ/rok]	Nájomné spolu [Eur/rok]
Skladové priestory na I.NP	91,54*1,23*12	1 351,13	m^2	3,00	4 053,39
Administratívne priestory II.NP a III.NP	221,40*1,23*12	3 267,86	m^2	10,00	32 678,60
Garáže - 12 stojísk	12*1,23*12	177,12	m^2	50,00	8 856,00
Hrubý výnos spolu:					**45 587,99**

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	2% z 45 587,99	**911,76**

Hrubý výnos stavby: 45 587,99 - 911,76 = **44 676,23 Eur/rok**

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
Náklady na údržbu		
Náklady na beznú údržbu	0,50 % z (822 152,58 * 1,23)	5 056,24
Správne náklady		
Daň z nehnuteľnosti - stavby	181,20*2,50+181,20*2,60+181,20*2,60	1 395,24
Daň z nehnuteľností - pozemky	1747*4,64/100*0,57	46,20
poistenie stavieb	1500	1 500,00
Náklady na správu budov	2,00 % z 44 676,23	893,52
Náklady spolu:		**8 891,20**

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Odhad straty	30% z 44 676,23	**13 402,87**

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
44 676,23	8 891,20	13 402,87	**22 382,16**

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba kapitalizácie: Neobmedzená
Základná úroková sadzba ECB: i = 2,65 %/rok
Miera rizika: r = 4,00 %/rok
Zaťaženie daňou z príjmu: d = 1,66 %/rok
Úroková miera: u = 2,65 + 4,00 + 1,66 = 8,31 %/rok
Kapitalizačný úrokomer: k = 8,31 / 100 = 0,0831

Výnosová hodnota
HV = (OZ / k) = 22 382,16 / 0,0831 = **269 340,07 Eur**

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 400 033,67 Eur
Výnosová hodnota (HV): 269 340,07 Eur

Určenie váh podľa ÚSI:
Rozdiel:

$$R = \left|\frac{TH - HV}{HV}\right| * 100 = \left|\frac{400\,033{,}67 - 269\,340{,}07}{269\,340{,}07}\right| * 100 = 48{,}52\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1

Váha výnosovej hodnoty: a = 5,85

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$V\check{S}H_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$V\check{S}H_s = \frac{(5{,}85 * 269\,340{,}07) + (1 * 400\,033{,}67)}{5{,}85 + 1} = 288\,419{,}43 \text{ Eur}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie	343 628,92
Kombinovaná metóda	**288 419,43**

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda
VŠH stavieb = 288 419,43 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok

POPIS

Parcela č. 1468 je zastavaná administratívnou budovou, parcely č. 1469/1, 1469/2 a 1470 garážami a parcela č. 1469/3 tvorí dvor. Pozemok je rovinatý, pripojený na všetky inžinierske siete verejná kanalizácia, verejný vodovod, prípojka NN, prípojka zemného plynu. Mesto Topoľčany má k dátumu ohodnotenia cca 24.000 obyvateľov.
Garáže na parc.č. 1469/1 a 1469/2 sú postavené z azbestových platní, čo je možné charakterizovať ako zaťaženie pozemku.

Všeobecná hodnota pozemkov podľa prílohy č. 3 k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z., časti E.3.1.1 sa stanoví metódou polohovej diferenciácie. Jedná sa pozemky v zastavanom území obcí.
Pre pozemky v ZÚO, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo ZÚO, pozemky v zriadených záhradkových osadách a pozemky mimo ZÚO určené na stavbu sa VŠH vypočíta zo vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \,.\, VŠH_{MJ} \quad (€)$$

M - výmera pozemku v m^2,
VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m^2.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu
VŠHMJ = VHMJ . K_{PD} [€ /m^2],
VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky v prílohe
č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.,
K_{PD} - je koeficient polohovej diferenciácie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$K_{PD} = k_S \,.\, k_V \,.\, k_D \,.\, k_P \,.\, k_I \,.\, k_Z \,.\, k_R$ [-],

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00),
k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00),
k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20),
k_P - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00),
k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0, 80 - 1, 50)
k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov (1, 01 - 3, 00)
k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0, 20 - 0, 99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m^2]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m^2]
1468	zastavaná plocha a nádvorie	180,00	1/1	180,00
1469/1	zastavaná plocha a nádvorie	57,00	1/1	57,00
1469/2	zastavaná plocha a nádvorie	57,00	1/1	57,00
1469/3	zastavaná plocha a nádvorie	1319,00	1/1	1319,00

1470	zastavaná plocha a nádvorie	134,00	1/1	134,00
Spolu výmera				**1 747,00**

Obec: Topoľčany
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 9,96 Eur/m^2

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
	Priemyselné oblasti miest do 50 000 obyvateľov	
k_V koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,15
	Administratívne budovy so štandardným vybavením	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
	Pozemky v mestách s MHD	
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
	Priemyselná poloha a technické vybavenie	
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
	Kompletné siete	
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
	Pozemok so zvýšeným záujmom o kúpu	
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	Neboli zistené	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,00 * 1,15 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 3,00 * 1,00	5,6925
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 9,96 Eur/m^2 * 5,6925	**56,70 Eur/m^2**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 1468	180,00 m^2 * 56,70 Eur/m^2 * 1/1	10 206,00
parcela č. 1469/1	57,00 m^2 * 56,70 Eur/m^2 * 1/1	3 231,90
parcela č. 1469/2	57,00 m^2 * 56,70 Eur/m^2 * 1/1	3 231,90
parcela č. 1469/3	1 319,00 m^2 * 56,70 Eur/m^2 * 1/1	74 787,30
parcela č. 1470	134,00 m^2 * 56,70 Eur/m^2 * 1/1	7 597,80
Spolu		**99 054,90**

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Garáže súp.č. 2209 na parc.č. 1469/1 a 1469/2		0,00	113,46	1
Garáže súp.č. 2209 na parc.č.1470		0,00	134,00	1
Administratívna budova súp.č. 2209, na parc.č. 1468	801 69	1 788,44	181,20	3

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemok	1468	180,00
Pozemok	1469/1	57,00
Pozemok	1469/2	57,00
Pozemok	1469/3	1 319,00
Pozemok	1470	134,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti : **Administratívnej budovy súp.č. 2209** a s príslušenstvom a pozemkami parcely registra "C" KN č.: 1468, 1469/1, 1469/2, 1469/3 a 1470. Nehnuteľnosti sa nachádzajú na ul. Pod Kalváriou č. 26 v k.ú. Topoľčany a sú vedené na LV č. 1177 Katastrálneho odboru OÚ Topoľčany.

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

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Administratívna budova súp.č. 2209, na parc.č. 1468	**231 435,42**
Garáže pre osobné mot. vozidlá	
Garáže súp.č. 2209 na parc.č. 1469/1 a 1469/2	9 835,20
Garáže súp.č. 2209 na parc.č.1470	27 416,27
Spolu za Garáže pre osobné mot. vozidlá	**37 251,48**
Plot v predzáhradke	**7 128,57**
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	264,08
Vodomerná šachta	1 039,21
Kanalizačná prípojka	330,72
Kanalizačná revizna šachta	275,85
Plynová prípojka	150,30
Elektrická NN prípojka	188,19
Spevnené plochy	10 005,45
Predložené schody	350,16
Spolu za Vonkajšie úpravy	**12 603,96**
Spolu stavby	**288 419,43**
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 1468 (180 m^2)	10 206,00
Pozemok - parc. č. 1469/1 (57 m^2)	3 231,90
Pozemok - parc. č. 1469/2 (57 m^2)	3 231,90
Pozemok - parc. č. 1469/3 (1 319 m^2)	74 787,30
Pozemok - parc. č. 1470 (134 m^2)	7 597,80
Spolu pozemky (1 747,00 m^2)	**99 054,90**
Všeobecná hodnota celkom	**387 474,33**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**387 000,00**
Všeobecná hodnota slovom: Tristoosemdesiatsedemtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené.

Ing. Róbert GERGIČ ZNALEC Odbor Stavebníctvo Odhad hodnoty nehnuteľností

V Leopoldove, dňa 02.10.2026

Ing. Róbert G E R G I Č, RSc.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka
- List vlastníctva č.1177
- Kópia z katastrálnej mapy
- Mapa širších vzťahov
- Energetický štítok
- Výmery miestností v podlažiach
- Situácia
- Pôdorys suterénu, prízemia a poschodia
- Orientačné ceny pozemkov v Topoľčanoch
- Ceny prenájmov administratívy v Topoľčanoch
- Fotodokumentácia 4 x A4

Dodávateľ:
Ing.Róbert Gergič -REAL SERVIS

Hurbanova 162/49
920 41 Leopoldov
Slovenská republika

IČO: 35106484
DIČ: 1031848873
IČ DPH:

E-mail:
Telefón:

Odberateľ:
Plemenárske služby Slovenskej republiky, štátny podnik
Starohájska 29
852 27 Bratislava
Slovenská republika
IČO: 36856096
DIČ: 2022511304
IČ DPH: SK2022511304
Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Pš, Vložka číslo: 426/B

hospodarskasprava@pssr.sk

OBJEDNÁVKA 001260114	Celkom: 1 970,00 EUR	Číslo zákazky: 071	Dátum prípadu: 26.08.2026

	Textová položka	Množstvo MJ	Jednotková cena bez DPH	Celkom bez DPH	% DPH	Zľava %	Celkom s DPH po zľave
1	Znalecký posudok na budovu Topoľčany. Dodanie 3 ks znaleckých rovnopisov.	1,00	1 970,00	1 970,00		0,00	1 970,00

Cena celkom bez DPH	**1 970,00 EUR**
Celkom DPH	**0,00 EUR**
Celkom	**1 970,00 EUR**

Dňa 26.08.2026
Péter Görözdi
Ing. Peter Görozdi
Riaditeľ podniku
Podpísané v Signi | Signi.com

Pečiatka a podpis odberateľa

PLEMENÁRSKE SLUŽBY
SLOVENSKEJ REPUBLIKY, š.p.
Starohájska 29
852 27 BRATISLAVA
-5-

Dňa 26.08.2026
Martina Pálešová
Martina Pálešová
Referent HSaA
Podpísané v Signi | Signi.com

Vystavil: Martina Pálešová
Ponuka: 001260114

Ďakujeme Vám za spoluprácu!
Spracované systémom Helios Inuvio

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 406	Topoľčany	Dátum vyhotovenia	:	29.9.2026
Obec	: 504998	Topoľčany	Čas vyhotovenia	:	9:29:32
Katastrálne územie	: 863548	Topoľčany	Údaje platné k	:	28.9.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1177

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape Počet parciel: 5

Parcelné číslo	Výmera v m^2	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1468	**180**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	16		1	1	4
Iné údaje: Bez zápisu							
1469/1	**57**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	16		1	1	4
Iné údaje: Bez zápisu							
1469/2	**57**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	16		1	1	4
Iné údaje: Bez zápisu							
1469/3	**1319**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1470	**134**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	16		1	1	4
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnutelnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku
- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu
- 4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2209	**1469/1 1469/2 1470**	**7**	**garáž**		1
Iné údaje: Bez zápisu					
2209	**1468**	**15**	**administratívna budova**		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

7 Samostatne stojaca garáž

15 Administratívna budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	**SLOVENSKÁ REPUPLIKA, Dátum narodenia: -**	1/1
	Titul nadobudnutia: HZ,Kúpna zmluva 111/285/75-126/75; Prevod užívacích práv- 96/93; Rozhodnutie o urč.súp.č. Z 615/95-544/95; Z 413/95- 545/05; Zmena názvu Z 2411/07-1582/07; Návrh na zápis zmeny Z 212/08-426/08;	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
2	**Plemenárske služby Slovenskej republiky, štátny podnik, Starohájska 29, Bratislava, PSČ 852 27, SR, IČO: 36856096**	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je pod por.č. 2 správa na všetky nehnuteľnosti tohto listu vlastníctva patriace Slovenskej republike	
	Poznámky: Bez zápisu	

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

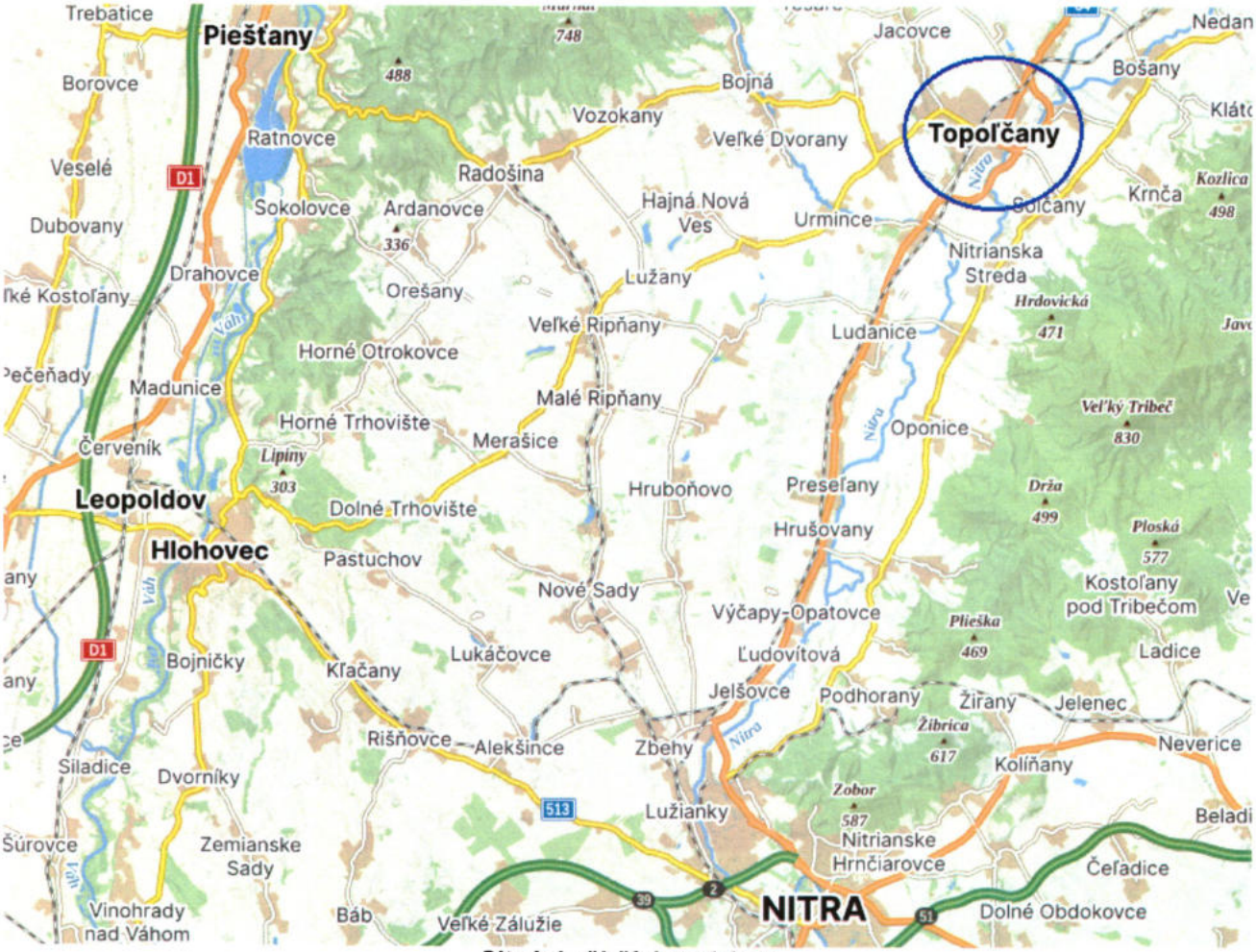
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Názov

Nitriansky > Topoľčany > Topoľčany > k.ú. Topoľčany



Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Situácia širších vzťahov



Osadenie nehnuteľnosti v rámci mesta

Energetický štítok

vydaný podľa zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov
a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

č. 266808/2024/34/036512013/EŠ

Názov budovy: **PSSR Topoľčany**
Ulica, číslo: **Pod Kalváriou 2209/26**
Obec: **Topoľčany**
Okres: **Topoľčany**

Parc. č.: **1468**
Katastrálne územie: **Topoľčany**
Podiel celkovej podlahovej plochy:
3 - administratívna budova 100,0%

Účel spracovania: **Prenájom**



Celková podlahová plocha v m²: **543,6**

Rok kolaudácie budovy: **1977**

Posledná významná obnova: **2012**

Hodnotenie jednotlivých miest spotreby

Potreba energie na vykurovanie:	G
Potreba energie na prípravu teplej vody:	B
Potreba energie na chladenie a vetranie:	
Potreba energie na osvetlenie:	A

ENERGETICKÁ HOSPODÁRNOSŤ BUDOVY

Kategória budovy: **3 - administratívna budova**	Celková potreba energie kWh/(m².a)	Primárna energia kWh/(m².a)
Verejná budova: ☐		
Globálny ukazovateľ - primárna energia:	**260**	**305**
Vysoká energetická hospodárnosť A0⁺/A0/A1/A		
B		
C (R_r)		
D		D
E (R_s)		
F	F	
G		
Energeticky nehospodárna		
Normalizované hodnotenie:	√	
Prevádzkové hodnotenie:	☐	
Minimálna požiadavka 0,5 R_r :	47	90
Typická budova R_s :	188	358

Nameraná spotreba energie na vykurovanie v kWh/(m².a)

Rok	2023	2022	2021	Priemer
Spotreba energie na vykurovanie v kWh/(m².a)				

Podiel energie z obnoviteľných zdrojov na mieste:

Obnoviteľný zdroj na výrobu tepla na vykurovanie a/alebo chladenie:	
Obnoviteľný zdroj na ohrev teplej vody:	
Spôsob výroby elektriny z obnoviteľného zdroja:	
Odvádzaná/uskladňovaná energia z obnoviteľného zdroja (druh) v kWh/(m².a):	
Rekuperácia tepla (druh a účinnosť v %):	
Emisie CO_2 v kg/(m².a)	56,32

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 >110

Návrh opatrení na zlepšenie energetickej hospodárnosti budovy:

Obvodový plášť:	Obvodová stena dopínená: minerálna vlna hr: 150 mm.
Strecha:	Plochá strecha dopínená: polystyrén hr: 250 mm.
Podlaha:	Bez návrhu opatrení.
Otvorové konštrukcie:	Bez návrhu opatrení.
Vykurovanie:	Bez návrhu opatrení.
Príprava teplej vody:	Bez návrhu opatrení.
Chladenie/vetranie:	
Osvetlenie:	Bez návrhu opatrení.
Obnoviteľné zdroje energie:	
Iné:	

Predchádzajúci certifikát č: - - - - -

Dátum vyhotovenia: **26. 4. 2024** Platnosť najviac do: **26. 4. 2034**

Meno a priezvisko oprávnenej osoby: **Ing. Barbora Miščíová**
Obchodné meno a sídlo: **Delphia s.r.o., Búdková cesta 3, 811 04 Bratislava - Staré Mesto**
IČO: 44505736 DIČ: SK2022720623
Kontakt: **0918875133, certifikaty@certifikaty.org**

Ing. Barbora Miščíová
Ev. č. 3641*2013

Podpis a pečiatka:

VÝMERY MIESTNOSTÍ, PODLAŽÍ A CELKOVÉ VÝMERY

PRÍZEMIE :

Miestnosť	č.1	.....	16,05
	2	.....	20,54
	3	.....	13,77
	4	.....	21,21
WC	1	.....	3,77
WC	2	.....	3,77
Zasadačka		.....	45,10
Predsieň		.....	5,40
Podesta		.....	6,12
Schodisko		.....	7,56

71,57 +

Spolu 143,29 m2

Celková výmera 188,56 m2

1 POSCHODIE :

Miestnosť	č.1	.....	12,72
	2	.....	21,20
	3	.....	18,54
	4	.....	18,86
	5	.....	20,98
	6	.....	12,43
Chodba		.....	23,64
Schodisko		.....	7,56
Podesta		.....	2,71
WC	1	.....	3,78
WC	2	.....	3,78

104,73

Spolu 146,30 m2

+20

Celková výmera 181,20 m2

SUTERÉN :

Miestnosť	č.1	.....	8,46
	2	.....	9,99
	3	.....	21,33
	4	.....	~~21,00~~
	5	.....	19,27
	6	.....	9,18

+

	7	.....	9,74
	8	.....	13,57
	9	.....	2,52
WC	1	.....	1,30
WC	2	.....	1,30
Umyvárka		.....	2,68
Chodba		.....	23,30
Schodisko		.....	5,40

91,54 m² bez kotolne

Spolu 149,04 m2

Celková výmera 181,20 m2

Celková výmera miestností 438,63 m2

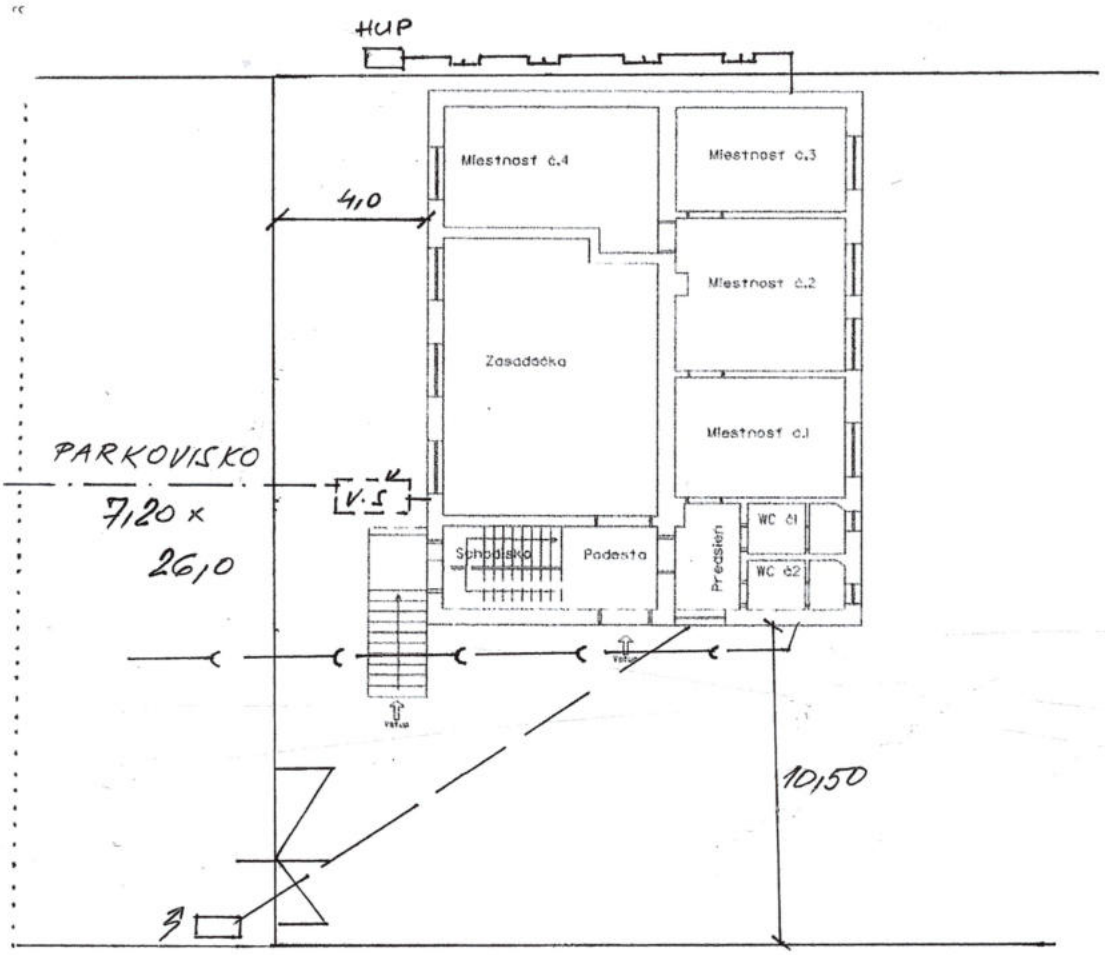
153

Celková výmera spolu 550,96 m2

TOPOLČANY

SITUÁCIA

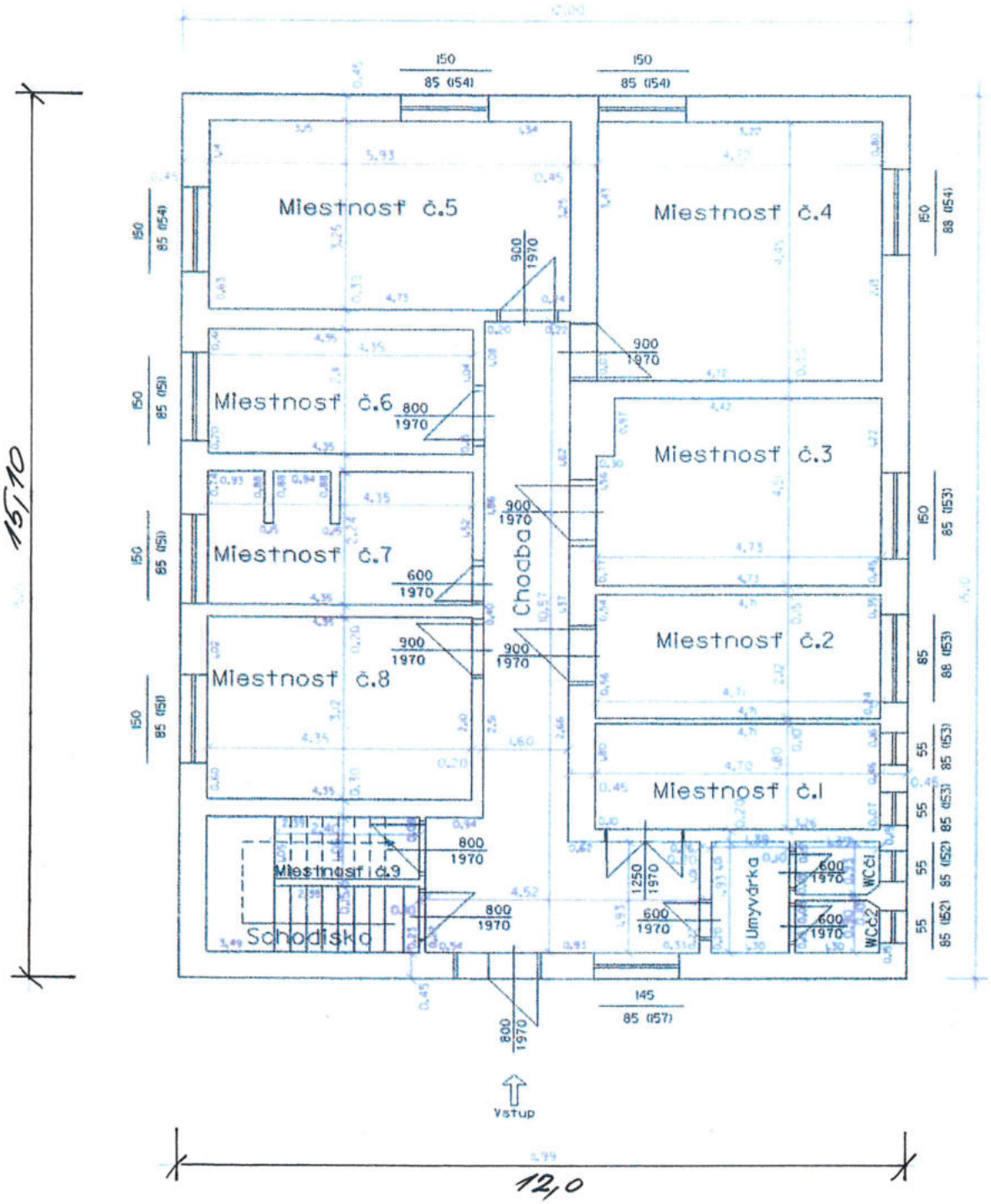
M 1:200



TOPOLČANY

SUTERÉN

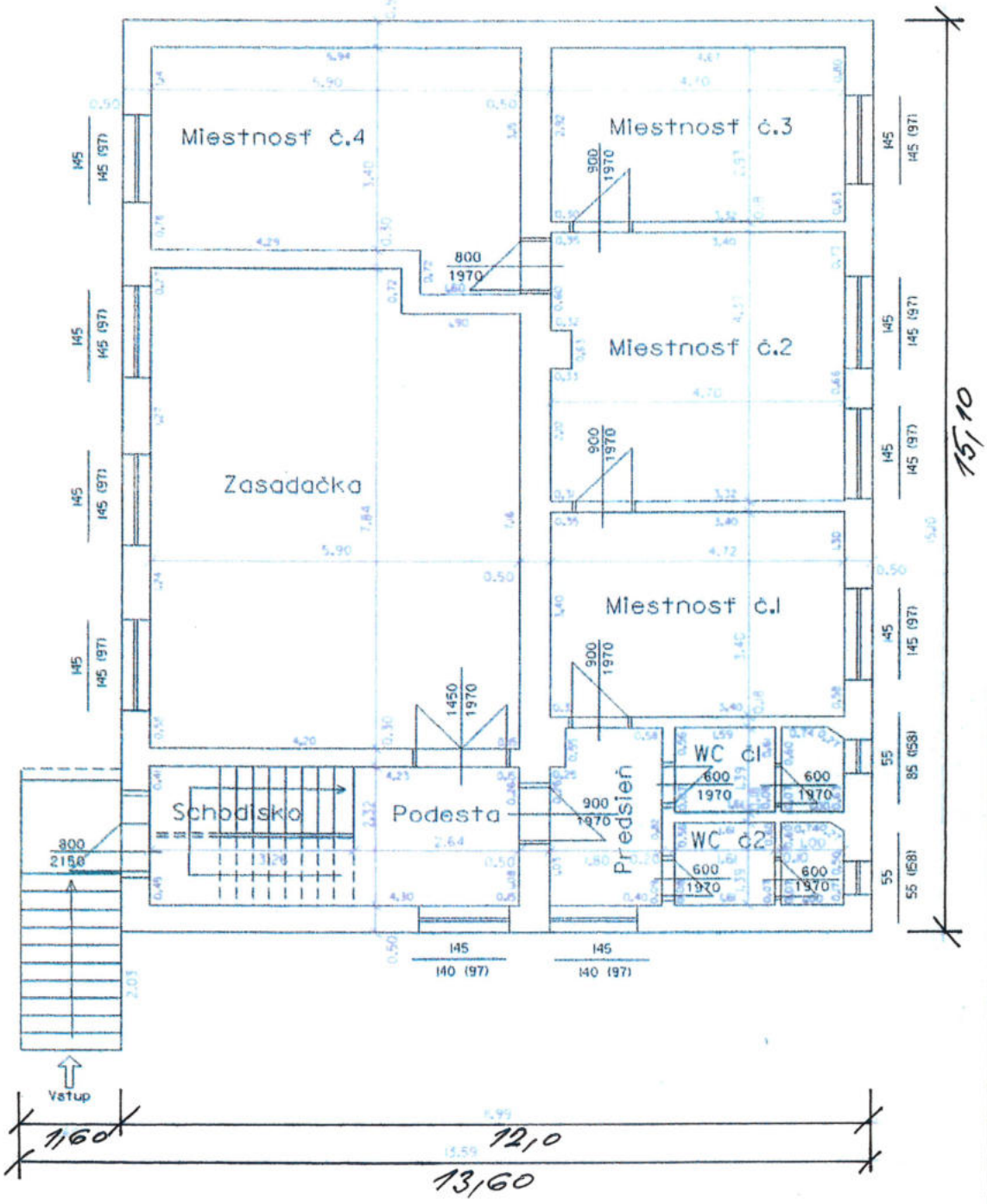
M 1:100



TOPOLČANY

PRÍZEMIE

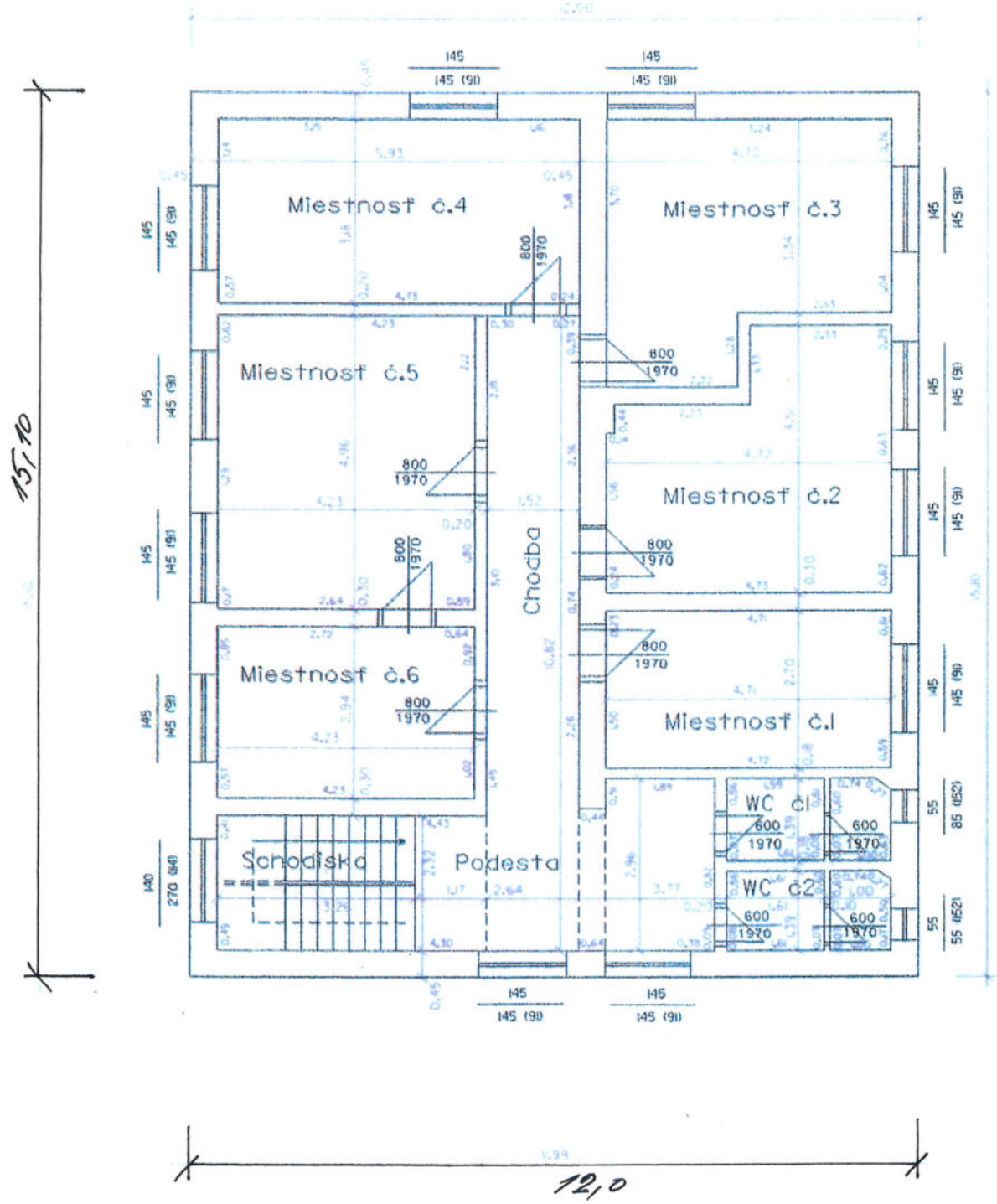
M 1:100



TOPOLČANY

I.POSCHODIE

M 1:100





Stavebný pozemok 1280 m2 Veľké Bedzany

Topoľčany, okres Topoľčany

Pozemok pre bytovú výstavbu · 1280 m²

Stavebný pozemok 1280 m² – Veľké Bedzany, ideálny pre rodinný dom Ponúkam na predaj...

TUreality s.r.o.
Komerčné pozemky Topoľčany Predaj

77 500 €
60,55 €/m²



Na predaj stavebný pozemok na mravenisku Topoľčany

Malinová, brezová, Topoľčany, okres Topoľčany

Pozemok pre rodinné domy · 868 m²

ID 202-14-LUGUa Ponúkame Vám na predaj lukratívny stavebný pozemok v jednej z...

BeMi realitná kancelária
Pozemok pre rodinné domy Topoľčany Predaj

115 000 €
132,49 €/m²



Na predaj pozemok s hospodárskou budovou meste Topoľ...

-, Topoľčany, okres Topoľčany

Komerčná zóna · 1249 m²

ID 189-18-LUGUa Ponúkame Vám na predaj priemyselný pozemok s hospodárskou...

BeMi realitná kancelária
Komerčné pozemky Topoľčany Predaj

165 000 €
132,11 €/m²

EURO ROYAL

POZEMOK PRE RÔZNE VYUŽITIE LUDANICE

PREDAJ

33.000,- €
7,15.- €/m2

1302517Pozemok pre rôzne využitie LudanicePonúkam na predaj rovinatý pozemok o výmere 4618 m2 pri ACHP v Ludaniciach, väčšia polovica je na LV ako ostatná plochy, menšia ako orná pôda. Šírka...

Pozemky - komerčné

4618 m²

Ludanice / extravilán



POZEMOK NA VÝSTAVBU HALY

PREDAJ

64.989,- €
24,90 €/m2

Ponúkame na predaj pozemok vhodný na výstavbu haly, prípadne iného výrobného alebo skladového objektu, nachádzajúci sa v bývalom areáli poľnohospodárskeho družstva. Pozemok je nezastavaný (holý), bez akýchkoľvek stavieb.Prístup k...

Pozemky - komerčné

2610 m²

Bojná

Orientačné ceny pozemkov v Topoľčanoch a blízkom okolí 3Q.2026.



ALL INCLUSIVE | KANCELÁRIA | NA PRENÁJOM | KRUŠOVSKÁ | ...

Krušovská, Topoľčany, okres Topoľčany

Kancelárie, administratívne priestory · 19.5 m²

Realitná kancelária ALL INCLUSIVE REAL Vám ponúka: Priestor sa nachádza na 1. poschodí s...

ALL INCLUSIVE REAL, s.r.o
Kancelárie a administratíva Slovensko Prenájom

190 €/mes.
9,74 €/m²/mes.



ALL INCLUSIVE | KANCELÁRIE - PRIESTORY | NA PRENÁJOM | ...

Tovarnícka, Topoľčany, okres Topoľčany

Kancelárie, administratívne priestory · 13 m²

Realitná kancelária ALL INCLUSIVE Vám ponúka: PRIESTORY - KANCELÁRIE RÔZNYCH VEĽKOST...

ALL INCLUSIVE REAL, s.r.o
Kancelárie a administratíva Slovensko Prenájom

130 €/mes.
10 €/m²/mes.



Zariadená kancelária 80 m² v meste Topoľčany, s klimatizáciou...

Sv. Cyrila A Sv. Metóda 4648/3, Topoľčany, okres Topoľčany

Kancelárie, administratívne priestory · 80 m²

Dáme do prenájmu atraktívny, kompletne zariadený kancelársky priestor s výmerou 80 m²,...

Broker Consulting, a.s.
Kancelárie a administratíva Slovensko Prenájom

640 €/mes.
8 €/m²/mes.



Kancelária na prenájom Topoľčany - Tovarnícka ulica

Topoľčany, okres Topoľčany

Kancelárie, administratívne priestory · 10 m²

Ponúkame Vám na prenájom komerčné a prevádzkové priestory v meste Topoľčany, Tovarnícka....

MG real, s.r.o.
Kancelárie a administratíva Topoľčany Prenájom

130 €/mes.
13 €/m²/mes.



Prenájom priestorov kancelárie Topoľčany

Streďanská, Topoľčany, okres Topoľčany

Kancelárie, administratívne priestory · 75 m²

Ponúkame vám na prenájom priestor na klanceláriu na Streďanskej ulici v polyfunkčnej budove...

MG real, s.r.o.
Kancelárie a administratíva Slovensko Prenájom

750 €/mes.
10 €/m²/mes.



Kancelária 3 centrum Topoľčany / PRENÁJOM

Námestie M. R. Štefánika, Topoľčany, okres Topoľčany

Kancelárie, administratívne priestory · 32 m²

Ponúkame Vám na prenájom komerčné a prevádzkové priestory Topoľčany, Námestie M. R....

MG real, s.r.o.
Kancelárie a administratíva Slovensko Prenájom

361 €/mes.
11,28 €/m²/mes.

Ceny prenájmov administratívnych priestorov k 3Q. v' Topoľčanoch



Vyznačenie výšok budovy



Komunikácia, ul. Pod Kalváriou, k.ú. Topoľčany



Administratívna budova súp.č. 2209 – pohľad z ulice



Pohľad z dvora



Garáže na parc.č. 1469/2 a 1469/1 – Azbestové obv. steny



Murované garáže na parc.č. 1470



Parkovacia plocha pred budovou



Interiér typickej garáže na parc.č. 1469/2



Interiér garáže na parc.č. 1470



Chodba na I.NP



WC



Schody na II.NP



Sklad



Plynová kotolňa



Sklad



Dvojramenné schodisko



Zasadačka na prízemí



Chodba na 1. poschodí



WC



Typická kancelária



Opadaná omietky na strope





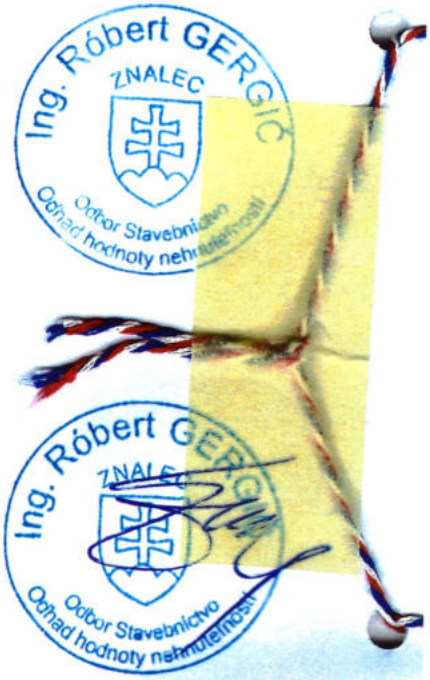
Typická kancelária na 1.poschodí

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok / znalecký úkon / som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 910900.
Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 129 / 2026.

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

Ing. Róbert G E R G I Č, RSc.


Ing. Róbert GERGIČ
ZNALEC
Odbor Stavebníctvo
Ing. Róbert GERGIČ
ZNALEC
Odbor Stavebníctvo