

**Znalec:** Ing. Michal KOSTIK,  
090 16 CERNINA č. 94, evidenčné číslo 911713.  
mobil: 0907 340 336, kostikmichal@gmail.com

**Zadávateľ:** MBtrend, s.r.o., Tomášikova 16550/3, 821 01 Bratislava  
(pre účely dobrovoľnej dražby realizovanej spoločnosťou Dupos  
dražobná spol. s r.o., Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava)

**Číslo spisu (objednávky):** Písomná objednávka zo dňa 09.03.2021

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

### **číslo 64/2021**

**Vo veci:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti popisne evidovanej na LV č. 1264: RODINNÝ DOM súpisné číslo 19 na pozemku parcela č. KN-C 260, vrátane príslušenstva a pozemku popisne evidovaného na LV č.1264: parcela č. KN-C 260, KN-C 261, v katastrálnom území: VOJANY, okres Michalovce, pre účely dobrovoľnej dražby.

**Počet strán posudku (z toho príloh):** 36 (10)

**Počet vyhotovení:** 4 (štyri) + 2x CD

V Cernine, 31.03.2021

# I. ÚVOD POSUDKU

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti zapísanej na LV č. . 1264: RODINNÝ DOM súpisné číslo 19 na pozemku parcela č. KN-C 260, vrátane príslušenstva a pozemku popisne evidovaného na LV č.1264: parcela č. KN-C 260, KN-C 261, v katastrálnom území: VOJANY.

2. Dátum vyžiadania posudku: 9.3.2021

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 26.03.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 31.3.2021

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### 5.1 Dodané objednávateľom :

Písomná objednávka zo dňa 9.3.2021

Písomné potvrdenie o veku stavby RD č.19, vydané Obcou Vojany, zo dňa 28.11.2012.

Schematický náčrt situácie osadenia RD s príslušenstvom, náčrt pôdorysu podlažia rodinného domu č. 19.

### 5.2 Obstarané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č.1264, Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k. ú. Vojany, zo dňa 22.3.2021, vytvorené cez verejne prístupný <http://kataster.portal.sk>

Tvaromiestné šetrenie - porovnanie právnej dokumentácie so skutočnosťou, zameranie skutkového stavu, fotodokumentácia častí ohodnocovaných nehnuteľností.

## 6. Použitý právny predpis

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č. 626/2007, č. 605/2008, č. 47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

znení vyhlášky MS SR č. 626/2007, č. 605/2008, č. 47/2009, 254/2010 a

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov č. 570/2005 Z.z., 93/2006 Z.z., 522/2007 Z.z., 520/2008 Z.z., 400/2009 Z.z., 136/2010 Z.z., 160/2015 Z.z., 390/2015 Z.z., 91/2016 Z.z., 125/2016 Z.z., 65/2018 Z.z.

- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

- 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) v znení neskorších predpisov.

- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

- STN 734055 - Výpočet obstavaného priestoru

- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

- Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 4.Q.2020

- Miroslav Ilavský - Milan Nič - Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012

- Vyparina-Tomko-Tóth - Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 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 neprímeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty. Východisková hodnota stavieb (VH)

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

#### Technická hodnota stavieb (TH)

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

### b) Definície použitých postupov

#### Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2020. Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou, resp. 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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<sup>2</sup> 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia (Stavebný zákon - § 43b, ods. (3)).

- Zastavaná plocha je plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovaného celku (budovy, podlažia alebo ich častí); v

prvom nadzemnom podlaží sa meria nad podnožou alebo podmurovkou, pričom sa izolačné primurovky nezapočítavajú.

Pri objektoch nezakrytých alebo polozakrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími lícami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Nie sú.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: Účely dobrovoľnej dražby.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a). Výber použitej metódy

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009 a 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_s = TH * k_{PD} [€]$$

kde: **TH** - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

**k<sub>PD</sub>** - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH) hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie 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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia. Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov [www.byty.sk](http://www.byty.sk), [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk), [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk). Z popisu nie je vždy jasné, aká je zastavaná plocha domu a výmera podlaží, a taktiež nie je jednoznačný celkový technický stav prvkov a vybavenie domov. Podklady k uskutočneným obchodom som nemal k dispozícii. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je teda vylúčená z dôvodu nedostatku vhodných podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2020. Použitý koeficient cenovej úrovne je platný pre celý odbor stavebníctvo ako celok. Rozpočtový ukazovateľ bytu je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia.

#### b) .Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 1264, pre k. ú. Vojany

A. Majetková podstata:

**Pozemky:** parcela č. KN-C 260 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1217 m<sup>2</sup>  
parcela č. KN-C 261 - záhrada o výmere 1934 m<sup>2</sup>

**Stavby :** rodinný dom č.s. 19 na parc. KN-C 260

**B. Vlastníci:**

1 Lajoš Oskár, nar. 10.5.1984 v spoluvlastníckom podieli 1/1

Poznámka:

P-130/2020 - SLSP, a.s., - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom na dobrovoľnej dražbe č.0292/186960/2020 zo dňa 19.11.2020 na parcele C KN 260, 261, rodinný dom s. č. 19 na parcele C KN 260 - čz 107/2020

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva zo dňa 14.9.2010 - V 337/10 - čz 64

V-215/2018 zo dňa 22.5.2018 - Dohoda o vyporiadaní BSM - čz 39/2018.

**C. Ľarchy:**

SLSP a.s. Bratislava - Zmluva o zriadení záložného práva a Mandátna zmluva zo dňa 5.12.2013 na rodinný dom č.s. 19, na parcele č. C KN 260, C KN 260, C KN 261, V 825/2013 - čz 151/13.

**Iné údaje:** Žiadosť o opravu osobných údajov zo dňa 22.10.2013, R 155/21013 - čz.149/2013.

**Poznámka:** Bez zápisu.

**c). Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a meraním bola vykonaná dňa 26.3.2021 za účasti matky vlastníka.

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti vedené na liste vlastníctva č.1264, rodinný dom súpisné číslo 19 s príslušenstvom vedľajších drobných stavieb, vonkajších úprav, k. ú. Vojany, v okrese Michalovce.

Previedol som obhliadku stavebno-technického riešenia ohodnocovanej stavby, zistil som skutkový stav nehnuteľnosti a porovnal ho s právnou dokumentáciou v takom rozsahu, aby popis nehnuteľnosti a ich ocenenie bolo komplexné.

Zameranie stavieb som previedol laserovým meračom Bosch-DL30.

Výpočet všeobecnej hodnoty prevádzam pomocou programového vybavenia Hypo 17.50.

**d) Technická dokumentácia :**

Projektová dokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti nebola pri miestnom šetrení poskytnutá, preto som ju neporovnával so skutkovým stavom. Doklady o veku stavby sa nezachovali. Vek stavby RD pre účel ohodnotenia je stanovený na základe predloženého písomného potvrdenia Obce Vojany a odborného uváženia.

Prístup k stavbe RD je zabezpečený priamo z verejnej štátnej spevnenej komunikácie.

**e) Údaje katastra nehnuteľností :**

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti (výpis z LV č.1264) boli porovnané so skutočným stavom. Zistené skutočnosti v popisných a geodetických údajoch - Stavba rodinného domu č.19 je evidovaná v popisných aj v geodetických údajoch katastra nehnuteľnosti v súlade so skutočným stavom.

Je však potrebné upozorniť na skutočnosť, že vedľajšia drobná stavba murovanej drevárne a vonkajšieho murovaného záchodu je evidovaná geodeticky spolu s ro stavbou rodinného domu, ako jeden stavebný celok.

**f). Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

Rodinný dom č. 19 na parc. KN-C č.260.

Dreváreň na parcele č. KN-C 260. Plot na KN-C 260. Studňa na KN-C 260.

Vonkajšie úpravy na parc. KN-C č. 260.

Pozemky - parcela č. KN-C 260, 261.

**g). Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré nie sú vlastnícky vysporiadané: nie sú.**

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom č.súp.19

##### POPIS STAVBY

###### Všeobecná situácia:

Ohodnocovaný stavebný objekt rodinného domu č. súp.19 je popisne evidovaný na liste vlastníctva č.1264, na pozemku parcela č. KN-C 260, v katastrálnom území obce VOJANY, v okrese Michalovce.

Stavba RD sa nachádza po pravej strane miestnej verejnej štátnej komunikácie v smere do centra obce, resp. v smere do okresného mesta Michalovce vzdialeného cca 26 km. Prístup k stavbe RD je zabezpečený priamo z verejnej štátnej spevnenej komunikácie. Rodinný dom je napojený na vodovodnú prípojku z verejného vodovodného radu a z vlastnej studne, je napojený na rozvod elektriny zemnou prípojkou, prípojkou zemného plynu a je odkanalizovaný do vlastnej žumpy.

Podľa predloženého písomného potvrdenia Obce Vojany, zo dňa 28.11.2012, odhadu znalca na základe konštrukčného riešenia, použitých stavebných konštrukcií a materiálov, ich opotrebovania, dispozičného riešenia stavby, bola stavba domu postavená a uvedená do užívania v roku 1958.

Na stavbe rodinného domu boli okolo roku 2010 zrealizované rozsiahlejšie rekonštrukčné, modernizačné stavebné práce, ktoré majú vplyv na celkovú predpokladanú životnosť stavby. V rámci rekonštrukcie a modernizácie domu boli vymenené prvky predovšetkým krátkodobej životnosti, a to v rozsahu čiastočnej výmeny vnútorných rozvodov elektroinštalácie, výmeny rozvodov vody, kanalizácie, realizácie vnútorných povrchových úprav stien a stropných podhládov, výmeny strešnej krytiny a klampiarskych konštrukcií, výmeny podlahových konštrukcií, výmeny okien, dverí, zariadenia rozvodov ústredného vykurovania, realizácie novej kúpeľne, pôvodnej kuchyne a pod.

Stavba domu je v súčasnosti slabšie udržiavaná, v prevažnej miere v štandardnom konštrukčnom vyhotovení, a vybavení, dom je v súčasnosti bez užívania.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, na konštrukčné riešenie stavby, stav prvkov dlhodobej životnosti, účel užívania, úroveň údržby, stanovujem výpočet opotrebovania analytickou metódou.

###### Dispozičné riešenie:

Stavba rodinného domu nie je podpivničená, má jedno nadzemné podlažie so sedlovou strechou s prednou valbou. Na úrovni 1. NP sú tri obytné miestnosti, kúpeľňa s WC, predsieň - chodba, kuchyňa, kotolňa, pivnica - komora a garáž.

###### Stavebno - konštrukčné riešenie:

Stavba rodinného domu č.19 je osadená na betónových základových pásoch a betónovej podmurovke bez izolácie proti zemnej vlhkosti, na obvodovom murive sú badateľné stopy navlhčeného muriva. Zvislé nosné konštrukcie 1.NP sú prevažne z tehlového, čiastočne pórobetónového muriva v skladobnej hrúbke do 50 cm, stropy nad 1.NP sú drevené trámové s rovným podhladom, vnútorné omietky domu sú vápenné hladké štukové. Vonkajšie povrchové úpravy sú striekané brizolitové.

Konštrukcia krovu je sedlová s čelnou prednou valbou s krytinou strechy z vlnitého pozinkovaného plechu. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Podlahy obytných miestností na úrovni 1.NP sú v prevažnej miere s povrchom z laminátových podlahových dielcov, v ostatných miestnostiach prevažujú podlahy s povrchom z keramických dlažieb.

Vykurovanie rodinného domu je zabezpečené spôsobom ústredného vykurovania: kotlom na zemný plyn zn. Protherm a oceľovými panelovými radiátormi na podlaží domu. Dvere sú osadené prevažne drevené plné alebo čiastočne zasklené, osadené v oceľových zárubniach, hlavné vchodové dvere sú plastové, okná sú nové plastové é zdvojené.

Rozvod vody na 1. nadzemnom podlaží domu je studenej a teplej, podlažie je odkanalizované do žumpy, na podlaží sú rozvody vnútornej elektroinštalácie a rozvody zemného plynu. Zdrojom ohrevu teplej vody je kotol ÚK. Garážové vráta sú ocelové s plechovou výplňou, vyklápacie.

#### Vnútorne vybavenie:

Na 1.NP v miestnosti kúpeľne je osadená rohová plastová vaňa s keramickým obkladom s pákovou sprchovacou vodovodnou batériou, keramická splachovacia WC misa, keramické umývadlo s pákovou batériou, murovaný sprchovací kút s keramickým obkladom stien a pákovou sprchovacou vodovodnou batériou.

V miestnosti kuchyne nie je žiadne vnútorne vybavenie, miestnosť je bez kuchynskej linky, je tu iba keramický obklad stien okolo pôvodnej linky.

V miestnosti kotolne je osadený kotol na zemný plyn zn. PROTHERM.

Rodinný dom č. súp. 19 v súčasnosti nie je užívaný, vyžaduje priebežnú údržbu. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, na konštrukčné riešenie stavby, stav prvkov dlhodobej životnosti, účel užívania, úroveň údržby, stanovujem výpočet opotrebenia analytickou metódou.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

#### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1958	8,30*24,00	199,2	120/199,2=0,602

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
3	Podmurovka	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhladom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	Klamiarske konštrukcie strechy	

	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
17	<b>Dvere</b>	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	<b>Okná</b>	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	<b>Okenné žalúzie</b>	
	19.3 kovové	300
22	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.1 veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
24	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	<b>Rozvod vody</b>	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	<b>Inštalácia plynu</b>	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	<b>Spolu</b>	<b>7555</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	<b>Vráta garážové</b>	
	32.5 oceľové (1 ks)	95
33	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.2 plastové potrubie (2 ks)	20
34	<b>Zdroj teplej vody</b>	
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40
35	<b>Zdroj vykurovania</b>	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
37	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (2 ks)	150
38	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	<b>Záchod</b>	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80



	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	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
	<b>Spolu</b>	<b>1265</b>

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,652$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	(7555 + 1265 * 0,602)/30,1260	276,06

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	6,27	1958	120	63	3,29
2	Zvislé konštrukcie	21,47	1958	90	63	15,03
3	Stropy	10,95	1958	80	63	8,62
4	Zastrešenie bez krytiny	6,14	1958	70	63	5,53
5	Krytina strechy	6,08	2010	40	11	1,67
6	Klampiarske konštrukcie	0,97	2010	30	11	0,36
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,50	2010	50	11	1,21
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,19	1990	35	31	2,83
9	Vnútorné keramické obklady	1,97	2010	30	11	0,72
10	Schody	0,56	1958	70	63	0,50
11	Dvere	5,84	2010	50	11	1,28
12	Vráta	0,00	2010	0	0	0,00
13	Okná	4,52	2010	50	11	0,99
14	Povrchy podláh	5,54	2010	30	11	2,03
15	Vykurovanie	6,78	2010	30	11	2,49
16	Elektroinštalácia	6,03	2010	30	11	2,21
17	Bleskozvod	0,00	2010	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,64	2010	30	11	0,60
19	Vnútorná kanalizácia	0,21	2010	30	11	0,08
20	Vnútorný plynovod	0,00	2010	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,69	2010	30	11	0,25
22	Vybavenie kuchýň	0,00	2010	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	1,60	2010	30	11	0,59
24	Výťahy	0,00	1958	0	0	0,00
25	Ostatné	4,05	2010	30	11	1,49

	Opotrebenie					51,77%
	Technický stav					48,23%

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	276,06 €/m <sup>2</sup> *199,20 m <sup>2</sup> *2,652*0,95	138 544,71
Technická hodnota	48,23% z 138 544,71	66 820,11

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Dreváreň

#### POPIS STAVBY

Vedľajšia stavba drevárne je situovaná SV od hlavnej stavby rodinného domu na pozemku parcela č. KN-C 260, ako jeho prístavba. Stavba nie je popisne, je evidovaná geodeticky, je zakreslená v aktuálnej kópii z KM ako jeden stavebný celok spolu s hlavnou stavbou RD.

Stavebné povolenie ani kolaudačné rozhodnutie na stavbu nebolo znalcovi poskytnuté. Podľa výpovede a odhadu znalca na základe použitých stavebných konštrukcií a dispozičného riešenia a opotrebovania stanovujem rok uvedenia do užívania na rok 1970. Stavba je v štádiu rozostavanosti od začiatku stavby.

Stavba je jednoduchej murovanej stavebnej konštrukcie, pozostávajúcej z betónových základových pásoch, zvislých nosných murovaných tehlových konštrukcií v skladobnej hrúbke do 30 cm, s pultovou strechou, s plechovou krytinou. Žiadne iné stavebné konštrukcie ani materiály zabudované nie sú. Stavba je bez napojenia na IS. Stavba je slabšie udržiavaná, predpokladaná životnosť: 60 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1970	6,40*3,30	21,12	18/21,12=0,852

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> 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, hrúbky do 15 cm	930
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
19	Inštalácia plynu	
	- vyskytujúca sa položka	55
	<b>Spolu</b>	<b>3075</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0
--	-------	---

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,652$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(3075 + 0 * 0,852) / 30,1260$	102,07

#### 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	51	9	60	85,00	15,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$102,07 \text{ €/m}^2 * 21,12 \text{ m}^2 * 2,652 * 0,95$	5 431,12
Technická hodnota	15,00% z 5 431,12	814,67

### 2.2.2 Plot kovový

Plot vedie po hranici pozemku parcela č. KN 260 zo strany severnej, pozdĺž miestnej komunikácie, čiastočne okolo tzv. predzáhradky. Plot je osadený na betónovom základovom páse s betónovou podmurouvkou, zvislé konštrukcie sú z oceľových stĺpikov s výplňou z oceľovej tyčoviny v ráme. V oplotení sú osadené kovové plotové vráta a vrátka. Plot slúži svojmu účelu.

#### 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	24,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická	24,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z ocelevej tyčoviny v ráme	33,60m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 24 m  
Pohľadová plocha výplne: 24\*1,40 = 33,60 m<sup>2</sup>  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 2,652$   
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 kovový	1970	51	9	60	85,00	15,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(24,00m * 53,98 €/m + 33,60m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,652 * 0,95$	5 439,24
Technická hodnota	15,00 % z 5 439,24 €	815,89

### 2.2.3 Plot záhradný

Plot vedie po hranici pozemku parcela č. KN 260 zo strany južnej a východnej, pozostáva z betónových zvislých nosných konštrukcií a výplne zo strojového drôteného pletiva. Plot je slabšie udržiavaný.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceleové alebo betónové stĺpiky	82,80m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 46 m  
Pohľadová plocha výplne: 46\*1,80 = 82,80 m<sup>2</sup>

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,652$   
 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 záhradný	1970	51	9	60	85,00	15,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(82,80\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,652 * 0,95$	2 630,53
Technická hodnota	15,00 % z 2 630,53 €	394,58

### 2.2.4 Studňa

Studňa je situovaná na vlastnom pozemku parcela č. KN-C 260, na nádvorí vedľa stavby domu, studňa príležitostne slúži na zásobovanie vodou pre rodinný dom, studňa je kopaná.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná  
 Hĺbka: 7,6 m  
 Priemer: 1000 mm  
 Počet elektrických čerpadiel: 1  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,652$   
 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	1958	63	37	100	63,00	37,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 2,6\text{m} + 357,83 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 2,652 * 0,95$	2 905,44
Technická hodnota	37,00 % z 2 905,44 €	1 075,01

### 2.2.5 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka zásobuje stavbu RD z vlastnej studne a z verejného vodovodného radu, vedie po vlastnom pozemku parcela č. KN-C 260. Prípojka slúži svojmu účelu.

## ZATRIEDENIE STAVBY

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie  
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek:  $18+9,50 = 27,5 \text{ bm}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,652$   
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 [%]
Vodovodná prípojka	1975	46	4	50	92,00	8,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27,5 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,652 * 0,95$	4 093,96
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 4 093,96 \text{ €}$	327,52

## 2.2.6 Elektrická prípojka

Elektrická zemná prípojka vedie z bodu napojenia verejného rozvodu elektriny, je zemná, slúži svojmu účelu.

## 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.k) káblová prípojka zemná Al 4\*25 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$   
Počet káblov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:  $9,56 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 5 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,652$   
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 [%]
Elektrická prípojka	1980	41	9	50	82,00	18,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 2,652 * 0,95$	200,67
Technická hodnota	18,00 % z 200,67 €	36,12

## 2.2.7 Žumpa

Žumpa zachytáva odpadovú a splaškovú vodu zo stavby rodinného domu, slúži svojmu účelu. Je situovaná za stavbou domu zo strany východnej, vedľa drevárne.

#### 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 (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $2,50*1,50*1,50 = 5,63 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,652$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1958	63	37	100	63,00	37,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,63 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,652 * 0,95$	1 530,19
Technická hodnota	37,00 % z 1 530,19 €	566,17

## 2.2.8 Vonkajší záchod

Vonkajší záchod je situovaný vedľa stavby domu zo strany východnej, záchod je murovaný z plnej tehly, s pultovou strechou, slabšie udržiavaný.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 9 Vonkajší záchod  
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 11. Vonkajší záchod (JKSO 815 9)  
Bod: 11.2. Murovaný bez žumpy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3570/30,1260 = 118,50 \text{ €/Ks}$   
Počet merných jednotiek: 1 Ks  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,652$   
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 [%]
Vonkajší záchod	1978	43	7	50	86,00	14,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 118,5 \text{ €/Ks} * 2,652 * 0,95$	298,55
Technická hodnota	$14,00 \% \text{ z } 298,55 \text{ €}$	41,80

## 2.2.9 Septik

Septik je situovaný na nádvorí, vedľa stavby domu, je betónový, je nefunkčný, neplní svoj účel.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.6. Septik - betónový monolitický (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3520/30,1260 = 116,84 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $3 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,652$   
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 [%]
Septik	1980	41	9	50	82,00	18,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ m}^3 \text{ OP} * 116,84 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,652 * 0,95$	883,10
Technická hodnota	$18,00 \% \text{ z } 883,10 \text{ €}$	158,96



## 2.2.10 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta je situovaná na trase vodovodnej prípojky, vedľa uličného oplotenia.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $1 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 2,652$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1975	46	4	50	92,00	8,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,652 * 0,95$	640,61
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 640,61 \text{ €}$	51,25

## 2.2.11 Spevnené plochy

Spevnené plochy z monolitického betónu situované na nádvorí vedľa stavby domu.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
Počet merných jednotiek:  $12,50 * 0,50 * 2 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,652$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1975	46	14	60	76,67	23,33

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,652 * 0,95$	271,78
Technická hodnota	23,33 % z 271,78 €	63,41

## 2.2.12 Prístrešok

Prístrešok ohodnocujem ako konštrukčne najbližšie porovnateľnú položku - Altánok. Jedná sa o jednoduchý drevený prístrešok s pultovou strechou s plechovou krytinou, s betónovou podlahou s povrchom z keramickej dlažby, situovaný pozdĺž domu z dvornej južnej strany.

#### 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:  $24*1,20+3*1,20 = 32,4 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,652$   
 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	2005	16	14	30	53,33	46,67

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$32,4 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,652 * 0,95$	8 454,27
Technická hodnota	46,67 % z 8 454,27 €	3 945,61

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp.19	138 544,71	66 820,11
Dreváreň	5 431,12	814,67
Plot kovový	5 439,24	815,89
Plot záhradný	2 630,53	394,58
Studňa	2 905,44	1 075,01
Vodovodná prípojka	4 093,96	327,52
Elektrická prípojka	200,67	36,12
Žumpa	1 530,19	566,17
Vonkajší záchod	298,55	41,80
Septik	883,10	158,96
Vodomerná šachta	640,61	51,25
Spevnené plochy	271,78	63,41
Prístrešok	8 454,27	3 945,61
<b>Celkom:</b>	<b>171 324,17</b>	<b>75 111,10</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 3.1 STAVBY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce VOJANY, približne v širšej južnej časti zastavaného územia, po pravej strane miestnej štátnej verejnej komunikácie v smere do centra obce, resp. po pravej strane v smere do okresného mesta Michalovce, vzdialeného cca 26 km. Nehnuteľnosti boli vybudované pre účely bývania.

V záujmovej lokalite sú vybudované budovy rodinných domov, s príslušenstvami drobných vedľajších stavieb a zväčša priestranné záhrady.

Na všeobecnú hodnotu nehnuteľností vplývajú predovšetkým tieto faktory v danom mieste a čase:

Obec Vojany má podľa zistenia znalcom do 1000 obyvateľov. Trh s nehnuteľnosťami je v predmetnej lokalite: dopyt stavieb rodinných domov je vcelku v rovnováhe s ponukou. Ohodnocované nehnuteľnosti sú neďaleko centra obce, stavba rodinného domu a príslušenstvo je pomerne slabšie udržiavané, hlavná stavba aj vedľajšie stavby vyžadujú opravu, rekonštrukciu.

Prevládajúca zástavba je prevažne IBV - rodinné domy, záhrady. Príslušenstvo nehnuteľností je vhodné, bez rozhodujúceho dopadu na celkovú hodnotu nehnuteľností. Nehnuteľnosť charakterizujem ako vcelku priemerný samostatne stojací rodinný dom na bývanie s priemerným dispozičným riešením, s predzáhradkou, objekt rodinného domu na bývanie so štandardným vybavením, dom s priestrannou záhradou.

V okolí nehnuteľností v dosahu dopravy sú obmedzené možnosti zamestnania s mierou nezamestnanosti okolo 10 %, hustota obyvateľstva je v danom regióne priemerná. Hlavné miestnosti sú z hľadiska orientácie ku svetovým stranám umiestnené priaznivo, čiastočne nevhodne. Konfigurácia - terén je prevažne rovinný.

Z inžinierskych sietí sú v danom mieste vybudované rozvody vody z verejného obecného vodovodu, prípojka električky z verejného rozvodu, rozvody zemného plynu, odkanalizovanie je možné do vlastnej žumpy. V okolí nehnuteľností je autobusová doprava a vlastná automobilová doprava.

Občianska vybavenosť obce vzhľadom na jej veľkosť je štandardná, je tu

základná obecná vybavenosť OcÚ, ZŠ, MŠ, lekár, pošta, obchod s potravinami a rozličným tovarom, KSB Obecného úradu. Vo vzdialenosti do 1000 m je les. Z hľadiska hodnotenia kvality životného prostredia sa jedná o lokalitu bez poškodenia ovzdušia, bez poškodenia vodného toku, bez nadmernej hlučnosti, bez prašnosti z dopravy. Z hľadiska perspektívy územného rozvoja obce neočakávam podstatný vplyv na ohodnocované nehnuteľnosti. Pre ďalšie rozšírenie je rezerva oproti súčasnej ploche. Ohodnocovaná nehnuteľnosť je v súčasnosti bez výnosu. Nehnuteľnosť hodnotím ako priemernú pre obytné účely.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú schopné slúžiť stanovenému účelu, pre účely rodinného bývania. Iné účelové využitie nehnuteľnosti nie je reálne.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Riziká spojené s užívaním nehnuteľností som nezistil, na liste vlastníctva v časti C) nie sú evidované žiadne ťarchy, okrem ťarchy súvisiacej s výkonom záložného práva.

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Všeobecná hodnota sa obvykle zisťuje porovnaním už realizovaných predajov a prevodov daných nehnuteľností v danom mieste a čase, pokiaľ sú k tomu dostupné preskúmateľné podklady. Keďže tieto informácie o porovnateľných nehnuteľnostiach nie sú k dispozícii, všeobecnú hodnotu stanovím podľa metódy polohovej diferenciácie.

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 a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,25, čomu pravdepodobne reálne zodpovedá pomer všeobecnej a technickej hodnoty rodinných domov v porovnateľnej obci, v danej lokalite a čase.

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha V <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *V <sub>i</sub>
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,250	13	3,25
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,250	30	7,50
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,250	8	2,00

	nehnutelnosť vyžaduje opravu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,750	7	5,25
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,250	10	2,50
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,500	9	4,50
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,500	6	3,00
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,250	5	1,25
10	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,750	6	4,50
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,250	7	1,75
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,138	7	0,97
13	<b>Obč. vybav.(úrady,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,138	10	1,38
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,138	8	1,10
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	0,750	9	6,75
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,250	8	2,00
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,138	7	0,97
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,025	4	0,10
19	<b>Názor znalca</b>				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,250	20	5,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>55,27</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 55,27 / 180$	0,307
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} = 75\ 111,10 \text{ €}$ $* 0,307$	23 059,11 €

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Zastavaná plocha a nádvorie

##### POPIS

Ohodnocované pozemky sú evidované na liste vlastníctva č. 1264, v katastrálnom území obce VOJANY, v okrese Michalovce, obce s počtom obyvateľov do 1000. Pozemok parcela č. KN-C 260 je zastavaný stavbou rodinného domu č. súp. 19 vrátane príslušenstva, čiastočne predstavuje nádvorie okolo hlavnej stavby rodinného domu, parcela č. KN-C 261 predstavuje priestrannú záhradu vedľa a za rodinným domom zo strany SV.

Na výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov vplyvajú predovšetkým tieto faktory: pozemky sa nachádzajú v širšom strednom zastavanom území obce, pozemky sú prevažne rovinnaté. Prístup na pozemky je možný z verejnej štátnej spevnenej komunikácie.

Z inžinierskych sietí je v obci verejný rozvod vody, rozvod elektriny, telekomunikačný rozvod, rozvod zemného plynu. Pozemky sú situované v zastavanej obytnej zóne obce.

Využitie pozemkov - rodinný dom so slabším štandardným, vybavením a príslušenstvom.

Pri hodnotení pozemkov v daných trhových podmienkach vo všeobecnosti povyšujúce faktory mierne prevyšujú nad faktormi redukujúcimi, hlavne z dôvodu zvýšeného záujmu pozemkov v porovnateľných trhových podmienkach.

Pozemok parcela č. KN-C 261 z dôvodu odlišného účelu využitia, predovšetkým značnej výmery ohodnocujem osobitne.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
260	zastavané plochy a nádvorie	1217,00	1/1	1217,00

Obec:

Vojany

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,	0,80
$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	2. obce s autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
$k_F$ koeficient funkčného využitia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,20

územia		
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,25
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,75
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient diferenciácie	polohovej $k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,25 * 1,75 * 1,00$	1,7850
Jednotková hodnota pozemku	všeobecná $VŠ_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,7850$	5,93 €/m <sup>2</sup>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 260	$1\ 217,00 \text{ m}^2 * 5,93 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 216,81
Spolu		7 216,81

### 3.2.1.2 Záhrada

Pozemok parcela č. KN-C 261 - Záhrada, z dôvodu odlišného účelu využitia, predovšetkým značnej výmery ohodnocujem osobitne. Pozemok záhrady je zarastený kroví, nie je udržiavaný.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
261	záhrada	1934,00	1/1	1934,00

Obec:

Vojany

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov,	0,80
$k_V$ koeficient intenzity využitia	3. - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	2. obce s autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,00

$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,10
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,80 * 0,90 * 0,85 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,00$	0,6732
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,6732$	2,24 €/m <sup>2</sup>

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 261	$1\ 934,00 \text{ m}^2 * 2,24 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 332,16
Spolu		4 332,16

## III. ZÁVER

### OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti vedených na liste vlastníctva č. 1264: RODINNÝ DOM súpisné číslo 19 na pozemku parcela č. KN-C 260, vrátane príslušenstva a pozemku popisne evidovaného na LV č.1264: parcela č. KN-C 260, KN-C 261, v katastrálnom území: VOJANY.

Všeobecná hodnota rodinného domu s príslušenstvom a pozemkov bola stanovená podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 31.03.2021, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom č.súp.19	20 513,78
Dreváreň	250,10
Plot kovový	250,48
Plot záhradný	121,14



Studňa	330,03
Vodovodná prípojka	100,55
Elektrická prípojka	11,09
Žumpa	173,81
Vonkajší záchod	12,83
Septik	48,80
Vodomerná šachta	15,73
Spevnené plochy	19,47
Prístrešok	1 211,30
<b>Pozemky</b>	
Zastavaná plocha a nádv. - parc. č. 260 (1 217 m <sup>2</sup> )	7 216,81
Záhrada - parc. č. 261 (1 934 m <sup>2</sup> )	4 332,16
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>34 608,08</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>34 600,00</b>

**Slovom: Tridsaťštyritisícšesťsto Eur**

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s užívaním nehnuteľností som nezistil.

V Cernine, dňa 31.03.2021

Ing. Michal Kostik  
znalec

## IV. PRÍLOHY

Písomná objednávka zo dňa 9.3.2021

Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č.1264, Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k. ú. Vojany, zo dňa 22.3.2021, vytvorené cez verejne prístupný <http://kataster.portal.sk>

Písomné potvrdenie o veku stavby RD č.19, vydané Obcou Vojany, zo dňa 28.11.2012.

Schematický náčrt situácie osadenia RD s príslušenstvom, náčrt pôdorysu podlažia rodinného domu č. 19.

Fotodokumentácia častí ohodnocovanej nehnuteľnosti.

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 370000 - STAVEBNÍCTVO a odvetvie: 370100 - Pozemné stavby a 370900 - Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo: 911713.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod č. 64/2021.

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

Podpis znalca