

**Znalec:** Ing. Michal KOSTIK,  
evidenčné číslo 911713.

**Zadávateľ:** DUPOS dražobná, spol. s.r.o., Tamaškovičova č.17, 917 01 Trnava

**Číslo spisu (objednávky):** Písomná objednávka DD 009b-2022, zo dňa 01.06.2023

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

### **číslo 122/2023**

**Vo veci:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti popisne evidovanej na LV č.5603: RODINNÝ DOM č. súp. 2803 na pozemku parcela č. KN-C 1121/258 príslušenstvom a pozemky zapísané na LV č. 3705: parc. č. KN-C: 1121/53, 1121/258, v katastrálnom území: SNINA, pre účely dobrovoľnej dražby.

**Počet strán posudku (z toho príloh):** 49 (22)

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

V Cernine, 26.06.2023

# I. ÚVOD POSUDKU

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 5603: RODINNÝ DOM č. súp. 2803 na pozemku parcela č. KN-C 1121/258 príslušenstvom a pozemky zapísané na LV č. 3705: parc. č. KN-C: 1121/53, 1121/258, v katastrálnom území: SNINA.

2. Dátum vyžiadania posudku: 1.6.2023

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 20.6.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 26.6.2023

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### 5.1 Dodané objednávateľom :

Písomná objednávka DD 009b-2022, zo dňa 01.06.2023

Znalecký posudok č. 93/2008, znalkyne Ing. Jany Ihnátovej, bytom : Komenského 2655/5, Snina, znalkyňou v odbore stavebníctvo.

GP na zameranie novostavby RD, overený pod č. 55(2000, zo dňa 10.2.2000.

Rozhodnutie o povolení užívania stavby, vydané OÚ v Snine - odborom ŽP, pod č. SP-2000/56884-003-Gá, zo dňa 1.3.2000.

Listina o určení súpisného čísla, vydaná Mestom Snina, zo dňa 1.3.2000.

Projektová dokumentácia v rozsahu situácie osadenia domu, pôdorysov podlaží domu a pohľadov domu.

### 5.2 Obstarané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č.5603, LV č. 3705, k. ú. Snina zo dňa 15.6.2023, vytvorený cez verejne prístupný <http://kataster.portal.sk>, [zbgis.sk](http://zbgis.sk)

Informatívna kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez verejne prístupný <http://kataster.portal.sk>, [zbgis.sk](http://zbgis.sk)

Tvaromiestné šetrenie - porovnanie právnej dokumentácie so skutočnosťou, fotodokumentácia častí ohodnocovaných nehnuteľností (len z verejného priestranstva).

## 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 1.Q.2023

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

#### Východisková hodnota stavieb (VH)Východisková hodnota stavieb

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 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<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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 diferenciácie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} [€]$$

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

**k<sub>PD</sub>** - koeficient polohovej diferenciácie, 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 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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektívizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektívizácii 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. Porovnávacía 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 1. štvrtrok 2023. 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.5603 pre k. ú. Snina

**A. Majetková podstata:**

Stavby: Rodinný dom č. súp. 2803 na parcele č. KN-C 1121/258

**B. Vlastníci:**

1

**Titul nadobudnutia :**

Listina o určení súpisného čísla č.576/2000 zo dňa 10.3.2000, Z-772/00 č.z. 279/00.

2

**Titul nadobudnutia :**

Uznesenie OS Humenné 17D/681/2021 Dnot.270/2021 zo dňa 31.5.2022, Z-749/2022, č.z. 1053/2022 zo dňa 10.3.2000, Z-772/00 č.z. 279/00.

**Poznámky, C. Ďarchy:**

Nevypisujem z dôvodu značného rozsahu. List vlastníctva je v prílohovej časti posudku.

List vlastníctva č.3705 pre k. ú. Snina

**A. Majetková podstata:**

Pozemky: Parcela č. KN-C 1121/53 - zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 413 m<sup>2</sup>  
Parcela č. KN-C 1121/258 - zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 100 m<sup>2</sup>

**B. Vlastníci:**

1

**Titul nadobudnutia :**

Kúpna zmluva V 695/94 - č.z. 414/94

**Poznámky, C. Ďarchy:**

Nevypisujem z dôvodu značného rozsahu. List vlastníctva je v prílohovej časti posudku.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná na základe Objednávky znaleckého posudku, dňa 20.06.2023 o 11:00 hod., bola vykonaná len z verejného priestranstva.

Samotná obhliadka a zameranie nehnuteľnosti nebolo znalcovi umožnené. Fotodokumentáciu som previedol iba z verejnej komunikácie.

Vzhľadom na skutočnosť, že mi nebola umožnená obhliadka a zameranie nehnuteľnosti, znalecký posudok som vypracoval z dostupných údajov v zmysle § 12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z.. Údaje z predloženého znaleckého posudku č. 93/2008, znalkyne Ing. Jany Ihnátovej, bytom : Komenského 2655/5, Snina som použil pri stanovení VŠH predmetnej nehnuteľnosti ku dňu vypracovania tohto znaleckého posudku. Zároveň som použil zistenia dostupné z vonkajšej obhliadky a z verejne dostupných zdrojov.

**d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom :**

Stavebná projektová dokumentácia od stavby mi bola poskytnutá iba tá, ktorá sa nachádzala v pôvodnom znaleckom posudku a nachádza v prílohách aj k tomuto znaleckému posudku.

Z právnej dokumentácie mi bolo predložené kolaudačné rozhodnutie z r. 2000.

Výpočet všeobecnej hodnoty prevádzam pomocou programového vybavenia Hypo 19.50.

**e) Údaje katastra nehnuteľnosti, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom:**

Popisné a geodetické údaje katastra zodpovedajú skutkovému stavu. Prístup k

stavbe RD je priamo z miestnej verejnej komunikácie, ulice Komenského. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Stavba rodinného domu je evidovaná geodeticky, zakreslená v aktuálnej kópii z katastrálnej mapy, je evidovaná aj popisne, zapísaná na LV.

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

Rodinný dom súpisné číslo 2803 na pozemku parcela č. KN-C 1121/258

Ploty na p.č. 1121/53, Prístrešok, Studňa - p.č. 1121/53

Vonkajšie úpravy: prípojka vody, elektrická prípojka, plynová prípojka, kanalizačná prípojka, vodomerná šachta, spevnené plochy, oporný múr na p.č. KN-C 1121/53.

Pozemky: parcela č. KN-C 1121/53, 1121/258.

**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. 2803

##### POPIS STAVBY

**Všeobecná situácia:**

Ohodnocovaný stavebný objekt rodinného domu č. súp. 2803 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5603, je situovaný na pozemku parcela č. KN-C 1121/258, v katastrálnom území mesta SNINA, v širšej stredovej zastavanej časti obce, v obytnej zóne obce, v susedstve areálu nákupného centra LIDL, na ulici Komenského.

Dom sa nachádza po ľavej strane miestnej cesty (ulice Komenského) v smere do centra mesta.

Prístup k stavbe RD je priamo z miestnej verejnej komunikácie. Rodinný dom je napojený na vodovodnú prípojku z verejného vodovodného radu, je napojený na rozvod elektriny, je odkanalizovaný do verejnej kanalizácie, a napojený na prívod zemného plynu. Dom je osadený na rovinnom pozemku, situovaný vedľa verejnej komunikácie.

Predpokladám riadnu údržbu, jeho opotrebenie som stanovil lineárnou metódou.

POPIS PREVZATÝ Z PREDLOŽENÉHO ZNALECKÉHO POSUDKU 93/2008, znalkyne Ing. Jany Ihnátovej, bytom : Komenského 2655/5, Snina.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ZMYSLE METODIKY Z DOSTUPNÝCH ÚDAJOV:

**Dispozičné riešenie:**

Stavba rodinného domu je podpivničená, má dve nadzemné podlažia so sedlovou konštrukciou strechy. Dispozícia interiéru podlaží je zrejmä z PD, v prílohovej časti posudku.

**Stavebno - konštrukčné riešenie:**

Stavba má základové pásy z monolitického betónu, murivo z pórobetónových tvárnic hrúbky do 50 cm v 1.PP, 40 cm v 1.NP a v podkroví, strop železobetónový nad 1.PP a 1.NP, drevený nad podkrovím, krov sedlový, krytina kanadský šindel, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, parapety z pozinkovaného plechu, vonkajšia brizolitová omietka na štyroch stenách, schody s cementovým poterom v 1.PP s povrchom z keramickej dlažby v 1.NP, dvere hladké v 1.PP, rámové s výplňou v 1.NP a podkroví, drevené zdvojené okná v 1.PP, 1.NP a v podkroví, vonkajšie plastové rolety v 1.NP a podkroví, podlahy obytných miestností z veľkoplošných parkiet v 1.NP a v podkroví, v ostatných

miestnostiach z cementového poteru v 1.PP, z keramických dlažieb v 1.NP a podkroví, ústredné teplovodné vykurovanie kotlom na plyn v 1.PP, panelové radiátory v 1.NP a v podkroví, elektroinštalácia svetelná a motorická v 1.PP, svetelná v 1.NP a v podkroví, rozvod studenej a teplej vody z pozinkovaného potrubia v 1.PP, 1.NP a v podkroví, zdroj teplej vody elektrický bojler kombinovaný s ústredným vykurovaním v 1.PP kanalizácia z PVC potrubia 1.PP, 1.NP a v podkroví, rozvod zemného plynu v 1.PP a 1.NP, vnútorné vybavenie ocelová smaltovaná vaňa, keramické umývadlo v kúpeľni v 1.NP a v podkroví, splachovací záchod v 1.NP a v podkroví, kuchynská linka na báze dreva dĺžky 2,40 m s nerezovým drezom, plynový sporák v kuchyni v 1.NP, sporák na tuhé palivo a smaltovaný drez v 1.PP, vodovodné batérie pákové v 1.PP, 1.NP a v podkroví, vnútorné obklady vane v kúpeľni v 1.NP a v podkroví, kuchyne v 1.NP, elektrický rozvádzač s poistkovými automatmi v 1.NP.

Stavba je murovaná prevažne z pórobetónových tvárnic, prvky dlhodobej životnosti sú dobre udržiavané. na základe uvedených skutočností stanovujem životnosť stavby na 100 rokov. Vek rodinného domu stanovujem na 23 rokov na základe predloženého kolaudačného rozhodnutia z roku 2000, čo zodpovedá konštrukčnému vyhotoveniu a zistenému stupňu opotrebovania rodinného domu.

## 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> ]	kzP
1. PP	2000	9,20*10,25+1,50*3,45	99,48	120/99,48=1,206
1. NP	2000	9,20*10,25+1,50*3,45	99,48	120/99,48=1,206
1. Podkrovie	2000	9,20*10,25	94,3	120/94,3=1,273

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo	
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940
5	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
15	Obklady fasád	
	15.4.c obklady remienkové a z kamenných dosiek do 1/3	200

16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.6 cementový poter	180
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	<b>Spolu</b>	<b>4495</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
	36.8 drezové umývadlo ocelové smaltované (1 ks)	15
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (1 ks)	15
	<b>Spolu</b>	<b>355</b>

## 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
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.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	<b>Krovy</b>	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.6.c lepenkové lepenkový šindel	955
12	<b>Klapiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	<b>Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>	
	16.4 PVC, guma	180
17	<b>Dvere</b>	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	<b>Okná</b>	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
20	<b>Okenice a vonkajšie rolety</b>	
	20.2 plastové	105
22	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, 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>	
	25.2 svetelná	155
29	<b>Bleskozvod</b>	
	- vyskytujúca sa položka	155
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>7215</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30
36	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.4 bm)	132
37	<b>Vnútorne vybavenie</b>	

	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
<b>39</b>	<b>Záchod</b>	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	<b>Spolu</b>	<b>732</b>

## 1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.b s rovným podhladom drevené trámové	760
<b>13</b>	<b>Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	80
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	25
<b>15</b>	<b>Obklady fasád</b>	
	15.4.c obklady remienkové a z kamenných dosiek do 1/3	50
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.4 rámové s výplňou	515
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
<b>20</b>	<b>Okenice a vonkajšie rolety</b>	
	20.2 plastové	105
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>	

	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	4295

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	Spolu	235

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [Eur/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(4495 + 355 * 1,206) / 30,1260$	163,42
1. NP	$(7215 + 732 * 1,206) / 30,1260$	268,80
1. Podkrovie	$(4295 + 235 * 1,273) / 30,1260$	152,50

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	2000	23	77	100	23,00	77,00
1. NP	2000	23	77	100	23,00	77,00
1. Podkrovie	2000	23	77	100	23,00	77,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 2000		
Východisková hodnota	$163,42 \text{ Eur/m}^2 * 99,48 \text{ m}^2 * 3,547 * 1,00$	57 663,66
Technická hodnota	$77,00\% \text{ z } 57 663,66$	44 401,02

<b>1. NP z roku 2000</b>		
Východisková hodnota	268,80 Eur/m <sup>2</sup> *99,48 m <sup>2</sup> *3,547*1,00	94 847,57
Technická hodnota	77,00% z 94 847,57	73 032,63
<b>1. Podkrovie z roku 2000</b>		
Východisková hodnota	152,50 Eur/m <sup>2</sup> *94,30 m <sup>2</sup> *3,547*1,00	51 008,52
Technická hodnota	77,00% z 51 008,52	39 276,56

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	57 663,66	44 401,02
1. nadzemné podlažie	94 847,57	73 032,63
1. podkrovné podlažie	51 008,52	39 276,56
<b>Spolu</b>	<b>203 519,75</b>	<b>156 710,21</b>

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Prístrešok

#### POPIS STAVBY

Technické riešenie v zmysle metodiky z dostupných údajov:  
Ide o samostatný jednopodlažný objekt umiestnený na parc. č. C KN 1121/53, k.ú. Snina, ktorý plní doplnkovú funkciu k stavbe rodinného domu č. súp. 2803. Stavba má základy pod oceľovými stĺpmi, pultový krov, krytina vlnitý eternit.

#### 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> ]	kzP
1. NP	2005	3,30*6,00	19,8	18/19,8=0,909

#### 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	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205

5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žlaby, zvody, prieniky)	100
	<b>Spolu</b>	<b>1275</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	<b>Spolu</b>	<b>0</b>
--	--------------	----------

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [Eur/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(1275 + 0 * 0,909) / 30,1260$	42,32

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2005	18	12	30	60,00	40,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$42,32 \text{ Eur/m}^2 * 19,80 \text{ m}^2 * 3,547 * 1,00$	2 972,16
Technická hodnota	40,00% z 2 972,16	1 188,86

## 2.2.2 Plot č.1

Plot z oceľových stĺpikov a drevených latiek na oceľových zvlakoch umiestnený na hranici parc.č. C KN 1121/53 k. ú. Snina s miestnou komunikáciou.

### 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:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpikmi	30,00m	225	7,47 Eur/m
	<b>Spolu:</b>			<b>7,47 Eur/m</b>
3.	Výplň plotu:			

	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	51,00m <sup>2</sup>	425	14,11 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	d) drevené tesárske	1 ks	4685	155,51 Eur/ks
5.	Plotové vrátka:			
	d) drevené tesárske	1 ks	1100	36,51 Eur/ks

Dĺžka plotu: 30 m  
Pohľadová plocha výplne:  $30 \cdot 1,7 = 51,00 \text{ m}^2$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,547$   
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 č.1	2006	17	18	35	48,57	51,43

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(30,00\text{m} \cdot 7,47 \text{ Eur/m} + 51,00\text{m}^2 \cdot 14,11 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 155,51 \text{ Eur/ks} + 1\text{ks} \cdot 36,51 \text{ Eur/ks}) \cdot 3,547 \cdot 1,00$	4 028,43
Technická hodnota	51,43 % z 4 028,43 Eur	2 071,82

### 2.2.3 Plot č.2

Plot z vlnitého plechu na oceľových zvlakoch, základy, podmurovka betónová z prostého betónu, umiestnený na hranici parc. č. C KN 1121/53 k. ú. Snina.

## 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	18,00m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	18,00m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu: z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	36,00m <sup>2</sup>	611	20,28 Eur/m
4.	Plotové vráta: d) drevené tesárske	1 ks	4685	155,51 Eur/ks
5.	Plotové vrátka: d) drevené tesárske	1 ks	1100	36,51 Eur/ks

Dĺžka plotu:	18 m
Pohľadová plocha výplne:	$18 \cdot 2 = 36,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,547$
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 č.2	2003	20	20	40	50,00	50,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(18,00\text{m} \cdot 53,98 \text{ Eur/m} + 36,00\text{m}^2 \cdot 20,28 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 155,51 \text{ Eur/ks} + 1\text{ks} \cdot 36,51 \text{ Eur/ks}) \cdot 3,547 \cdot 1,00$	6 717,10
Technická hodnota	50,00 % z 6 717,10 Eur	3 358,55

### 2.2.4 Studňa

Kopaná studňa priemeru 1000 mm, umiestnená na parcele č. C KN 1121/53, k. ú. Snina.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

Typ:	kopaná
Hĺbka:	5 m
Priemer:	1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,547$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$
Rozpočtový ukazovateľ:	do 5 m hĺbky: 81,49 Eur/m

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1997	26	74	100	26,00	74,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ Eur/m} \cdot 5\text{m}) \cdot 3,547 \cdot 1,00$	1 445,23
Technická hodnota	74,00 % z 1 445,23 Eur	1 069,47

### 2.2.5 Vodovodná prípojka

Technické riešenie v zmysle metodiky z dostupných údajov: (pre všetky vonkajšie úpravy)

Vodovodná prípojka z PVC potrubia DN 25 mm je vedená od vodomernej šachty k rodinnému domu, umiestnená na parcele č. C KN 1121/53.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC  
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1250/30,1260 = 41,49$  Eur/bm  
Počet merných jednotiek: 7 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$   
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	1999	24	21	45	53,33	46,67

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 3,547 * 1,00$	1 030,16
Technická hodnota	$46,67 \% \text{ z } 1\,030,16 \text{ Eur}$	480,78

## 2.2.6 Vodomerná šachta

Vodomerná betónová monolitická šachta umiestnená na parcele č. C KN 1121/53.

#### 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/m<sup>3</sup> OP  
Počet merných jednotiek:  $1,2*1,2*1,2 = 1,73$  m<sup>3</sup> OP  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$   
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	1999	24	26	50	48,00	52,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1,73 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,547 *$ 1,00	1 560,28
Technická hodnota	52,00 % z 1 560,28 Eur	811,35

## 2.2.7 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná PVC prípojka DN 110 mm je vedená od rodinného domu do verejnej kanalizácie, umiestnená na parcele č. C KN 1121/53.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové  
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $530/30,1260 = 17,59 \text{ Eur/bm}$   
Počet merných jednotiek: 6 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$   
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	1999	24	26	50	48,00	52,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 17,59 \text{ Eur/bm} * 3,547 * 1,00$	374,35
Technická hodnota	52,00 % z 374,35 Eur	194,66

## 2.2.8 Prípojka plynu

Oceľová prípojka plynu je vedená od regulátora k rodinnému domu, umiestnená na parcele č. C KN 1121/53.

## ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod  
Kód KS: 2221 Miestne plynovody  
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)  
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $425/30,1260 = 14,11$  Eur/bm  
Počet merných jednotiek: 7 bm  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$   
Koefficient 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 [%]
Prípojka plynu	2000	23	22	45	51,11	48,89

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 3,547 * 1,00$	350,34
Technická hodnota	48,89 % z 350,34 Eur	171,28

## 2.2.9 Elektrická prípojka

Elektrická vzdušná káblová NN prípojka je vedená od stípa NN vedenia k rodinnému domu.

## 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.e) káblová prípojka vzdušná Al 4\*25 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $320/30,1260 = 10,62$  Eur/bm  
Počet káblov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 6,37 Eur/bm  
Počet merných jednotiek: 20 bm  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$   
Koefficient 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 prípojka	1999	24	21	45	53,33	46,67

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * (10,62 \text{ Eur/bm} + 0 * 6,37 \text{ Eur/bm}) * 3,547 * 1,00$	753,38
Technická hodnota	46,67 % z 753,38 Eur	351,60

## 2.2.10 Spevnená plocha

Spevnená plocha z lomového kameňa kladeného do betónu vedená od bránky k rodinnému domu a umiestnená na parcele č. C KN 1121/53.

#### 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: 8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným  
 Položka: 8.4.f) Z lomového kameňa - kladené do betónu a vyškárované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $740/30,1260 = 24,56 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$   
 Počet merných jednotiek:  $1*7 = 7 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$   
 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 [%]
Spevnená plocha	2003	20	20	40	50,00	50,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$7 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 24,56 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,547 * 1,00$	609,80
Technická hodnota	50,00 % z 609,80 Eur	304,90

## 2.2.11 Oporný múr

Oporný betónový múr umiestnený pred vstupom do garáže v dome, na parcele č. C KN 1121/53.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry  
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)  
 Bod: 9.3. Betónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1300/30,1260 = 43,15$  Eur/m<sup>3</sup> OP  
 Počet merných jednotiek:  $0,30*1,30*7 = 2,73$  m<sup>3</sup> OP  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$   
 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 [%]
Oporný múr	2003	20	30	50	40,00	60,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,73 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,547 * 1,00$	417,83
Technická hodnota	60,00 % z 417,83 Eur	250,70

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom č. súp. 2803	203 519,75	156 710,21
Prístrešok	2 972,16	1 188,86
Plot č.1	4 028,43	2 071,82
Plot č.2	6 717,10	3 358,55
Studňa	1 445,23	1 069,47
Vodovodná prípojka	1 030,16	480,78
Vodomerná šachta	1 560,28	811,35
Kanalizačná prípojka	374,35	194,66
Prípojka plynu	350,34	171,28
Elektrická prípojka	753,38	351,60
Spevnená plocha	609,80	304,90
Oporný múr	417,83	250,70
<b>Celkom:</b>	<b>223 778,81</b>	<b>166 964,18</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 3.1 STAVBY

#### a). Analýza polohy nehnuteľností:

Dom v čase obhliadky bol riadne užívaný, predpokladám, že so stavom v čase obhliadky spĺňa priemerné požiadavky na bývanie.

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v širšej stredovej zastavanej časti obce, na okraji obytnej zóny mesta, v susedstve areálu nákupného centra LIDL, na ulici Komenského. Dom sa nachádza po ľavej strane miestnej cesty (ulice Komenského) v smere do centra mesta.

Nehuteľnosti boli vybudované pre účely bývania. V záujmovej lokalite sú vybudované budovy rodinných domov, s príslušenstvami drobných vedľajších stavieb a záhrady.

Mesto Snina má podľa zistenia znalcom cca 20 000 obyvateľov. Trh s nehnuteľnosťami je v predmetnej lokalite: dopyt porovnateľných stavieb rodinných domov prevyšuje nad ponukou, ohodnocované nehnuteľnosti sú v širšej strednej časti zastavaného územia mesta, v lokalite vhodnej na bývanie.

Prevládajúca zástavba je prevažne IBV - rodinné domy, záhrady. Príslušenstvo nehnuteľností je vhodné, nemá podstatný vplyv na celkovú hodnotu.

Nehuteľnosť charakterizujem ako vcelku priaznivý typ stavby na bývanie s predzáhradkou, so záhradou, objekt rodinného domu na bývanie so štandardným vybavením.

V okolí nehnuteľností v dosahu dopravy sú obmedzené možnosti zamestnania s mierou nezamestnanosti do 15 %, hustota obyvateľstva je v danom regióne, lokalite priemerná.

Hlavné miestnosti sú z hľadiska orientácie ku svetovým stranám umiestnené na SV-SZ. Konfigurácia - terén je rovinný. Z inžinierskych sietí je v danom mieste vybudovaná prípojka vody z verejného vodovodu, zemného plynu, prípojka elektriky z verejného rozvodu, odkanalizovanie je možné do verejnej kanalizácie. V okolí nehnuteľností je autobusová doprava a železničná doprava. Občianska vybavenosť mesta je štandardná mesta s počtom obyvateľov cca 20 000. Vo vzdialenosti cca nad 1000 m je les. Z hľadiska hodnotenia kvality životného prostredia sa jedná o lokalitu so zvýšeným hlukom a prachom od miestnej dopravy.

Z hľadiska perspektívy územného rozvoja obce neočakávam vplyv na ohodnocované nehnuteľnosti. Pre ďalšie rozšírenie je len malá rezerva oproti súčasnej ploche. Ohodnocovaná nehnuteľnosť je v súčasnosti bez výnosu. Nehuteľnosť vcelku hodnotím ako dobrú 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, okrem tiarch evidovaných na LV súvisiacich so záložným právom, dobrovoľnou dražbou.

### **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“, vydanej 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 0,40, čomu reálne zodpovedá pomer všeobecnej a technickej hodnoty domov v porovnateľnej obci, v danom mieste a čase.

#### **3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	kPDI	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok kPDI* <sup>v</sup> <sub>i</sub>
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,400	13	5,20
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,800	30	24,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,800	8	6,40
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	0,800	7	5,60
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,800	10	8,00
	priaznivý typ - dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	IV.	0,220	9	1,98
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,800	6	4,80
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	IV.	0,220	5	1,10
	orientácia hlavných miestností k SZ - SV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,800	7	5,60
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,400	7	2,80
	železnica a autobus				
13	Obč. vybav.(úrad,škola.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	II.	0,800	10	8,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika,				

	kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,220	8	1,76
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,400	9	3,60
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,16
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,400	20	8,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	100,08

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 100,08 / 180$	0,556
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 166\ 964,18$ $Eur * 0,556$	92 832,08 Eur

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Pozemok LV č.3705

#### POPIS

Ohodnocované pozemky sú popisne evidované na liste vlastníctva č. 3705, v katastrálnom území mesta SNINA, mesta s počtom obyvateľov cca 20 000, podľa zistenia znalcom.

Pozemok parcela č. KN-C 1121/258 je zastavaný stavbou RD č. 2803 parcela č. KN-C 1121/53tvorí nádvorie okolo domu.

Pozemok je podľa LV evidovaný ako pozemok v zastavanom území obce, zastavaná plocha a nádvorie, čo je aj v súlade so skutkovým stavom.

Na výpočet všeobecnej hodnoty pozemku vplyvajú predovšetkým tieto faktory: pozemok sa nachádza v širšom strednom zastavanom území mesta, s dosahom do centra obce do 5 minút pešo, pozemok je rovinatý. Prístup na pozemok je možný z verejnej spevnenej komunikácie, štátnej cesty, ulice Komenského.

Z inžinierskych sietí je v obci verejný rozvod vody, elektriny, zemného plynu, verejnej kanalizácie, telekomunikačný rozvod, v okolí pozemkov je primeraná údržba ciest.

Využitie pozemku - rodinný dom so štandardným vybavením a príslušenstvom, s primeranou údržbou.

Podľa zistenia znalcom pri hodnotení pozemkov v daných trhových podmienkach vo všeobecnosti povyšujúce faktory vcelku prevažujú nad faktormi redukujúcimi, hlavne z dôvodu zvýšeného záujmu o kúpu porovnateľných pozemkov v danom mieste a danom čase.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1121/53	zastavaná plocha a nádvorie	413,00	1/1	413,00
1121/258	zastavaná plocha a nádvorie	100,00	1/1	100,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>513,00</b>

Obec:

Snina

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,25
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,40 * 2,25 * 1,00$	4,0824
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 4,0824$	40,66 Eur/m <sup>2</sup>

#### VYHODNOTENIE



Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 1121/53	413,00 m <sup>2</sup> * 40,66 Eur/m <sup>2</sup> * 1/1	16 792,58
parcela č. 1121/258	100,00 m <sup>2</sup> * 40,66 Eur/m <sup>2</sup> * 1/1	4 066,00
<b>Spolu</b>		<b>20 858,58</b>

## III. ZÁVER

### OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti popisne evidovanej na LV č. 5603: RODINNÝ DOM č. súp. 2803 na pozemku parcela č. KN-C 1121/258 príslušenstvom a pozemky zapísané na LV č. 3705: parc. č. KN-C: 1121/53, 1121/258, v katastrálnom území: SNINA.

Všeobecná hodnota rodinného domu s príslušenstvom a pozemku 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 26.6.2023, 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 [Eur]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom č. súp. 2803	87 130,87
Prístrešok	661,01
Plot č.1	1 151,93
Plot č.2	1 867,35
Studňa	594,63
Vodovodná prípojka	267,31
Vodomerná šachta	451,11
Kanalizačná prípojka	108,23
Prípojka plynu	95,23
Elektrická prípojka	195,49
Spevnená plocha	169,52
Oporný múr	139,39
<b>Pozemky</b>	
Pozemok LV č.3705 - parc. č. 1121/53 (413 m <sup>2</sup> )	16 792,58
Pozemok LV č.3705 - parc. č. 1121/258 (100 m <sup>2</sup> )	4 066,00
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>113 690,66</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>114 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoštrnásťtisíc Eur</b>	

# MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s užívaním nehnuteľností som nezistil.

V Cernine, dňa 26.06.2023

Ing. Michal Kostik  
znalec

## IV. PRÍLOHY

Písomná objednávka DD 009b-2022, zo dňa 01.06.2023

Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č.5603, LV č. 3705, k. ú. Snina zo dňa 15.6.2023, vytvorený cez verejne prístupný <http://katasterportal.sk>, [zbgis.sk](http://zbgis.sk)

Informatívna kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez verejne prístupný <http://katasterportal.sk>, [zbgis.sk](http://zbgis.sk)

GP na zameranie novostavby RD, overený pod č. 55(2000, zo dňa 10.2.2000.

Rozhodnutie o povolení užívania stavby, vydané OÚ v Snine - odborom ŽP, pod č. SP-2000/56884-003-Gá, zo dňa 1.3.2000.

Listina o určení súpisného čísla, vydaná Mestom Snina, zo dňa 1.3.2000.

Projektová dokumentácia v rozsahu situácie osadenia domu, pôdorysov podlaží domu a pohľadov domu.

Fotodokumentácia častí ohodnocovaných nehnuteľností (len z verejného priestranstva).

## 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. 122/2023.

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

Podpis znalca