

**Znalec:** Ing. Emília Hasíková, Zámočnícka 166, 072 22 Strážske, evidenčné číslo znalca: 914096,  
mail: hasikova@yahoo.com, tel.: 0911 792 297

**Zadávateľ:** LICITOR group, a.s. Sládkovičova 6, 010 00 Žilina, IČO: 36 421 561, IČ DPH: SK202 1857 310

**Číslo objednávky:** D 201017 zo dňa 28.3.2022

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 27/2022

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Veľké Trakany, obec Veľké Trakany, okres Trebišov, vedené na LV č. 728, a to:

- rodinný dom súp. č. 142 postavený na parcele č.607, s príslušenstvom, a pozemky:
- parcela č. 606 - záhrady o výmere 1773 m<sup>2</sup>
- parcela č. 607 - zastavané plochy a nádvorí o výmere 516 m<sup>2</sup>, pre účely dražby.

**Počet strán (z toho príloh):** 34 (10)

**Počet vyhotovení:** 4 + 1 CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 28.3.2022 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v katastrálnom území Veľké Trakany, obec Veľké Trakany, okres Trebišov, vedené na LV č. 728, a to:

- rodinný dom súp. č. 142 postavený na parcele č.607, s príslušenstvom, a pozemky:
- parcela č. 606 - záhrady o výmere 1773 m<sup>2</sup>
- parcela č. 607 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 516 m<sup>2</sup>.

## 2. Účel znaleckého posudku: Účely dražby.

3. **Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:** 8.4.2022  
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. **Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 13.4.2022

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č. 89/2013, Ing. Ján Novák, Ždiarska 3, 040 02 Košice (v archíve znalca)
- Pôdorys rodinného domu zo ZP č. 89/2013
- Potvrdenie obce Veľké Trakany o veku nehnuteľnosti zo dňa 21.10.2013

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 728 k. ú. Veľké Trakany zo dňa 13.4.2022, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 606 a 607 k. ú. Veľké Trakany zo dňa 13.4.2022, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu: [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk); [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zákon č. 527/2002 Z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

## 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 pohútkou.

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 4. štvrtrok 2021:  $k_{cu}=2,851$ .

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou 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).

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

V zmysle §12 ods. 3) zákona č. 527/2002 Z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

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

**Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:**

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Nehnuteľnosť má charakter rodinného domu a pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré charakterizujú aktuálny stav na relevantnom realitnom trhu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Kombinovaná metóda nie je použitá, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez dosahovania výnosu formou prenájmu, a preto nie je možné výnosovú hodnotu vypočítať.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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)

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. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

**Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:**

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie, pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré zohľadňujú aktuálny stav nehnuteľnosti. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez dosahovania výnosu formou prenájmu.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VH<sub>MJ</sub> – východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciacie

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. **728** v k.ú. Veľké Trakany, obec Veľké Trakany, okres Trebišov. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 606 záhrady o výmere 1773 m<sup>2</sup>

parc. č. 607 zastavané plocha a nádvoria o výmere 516 m<sup>2</sup>

Stavby

Rodinný dom č.s. 142 na parc.č. 607

B. Vlastníci:

4 Váradiová Eva r. Váradiová, PSČ 076 42, Veľké Trakany č. 372, SR

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámka Exekútorský úrad Košice - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exek. záložného práva , Upovedomenie o dražbe, Upovedomenie o neúspešnej dražbe

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 118/2014 povol dňa 6.3.2014, čz 14/14

C. Ľarchy:

4 Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Prima banka Slovensko a.s. Žilina

4 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva

4 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

#### c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná podľa výzvy a dohody so zadávateľom dňa 8.4.2022, na ktorej sa okrem znalca nezúčastnil nikto. Nakoľko bola bránka plotu uzavretá, znalec vykonal obhliadku len z ulice, pričom bolo viditeľné postupujúce poškodenie domu a príslušenstva oproti roku 2020, keď znalec vykonal obhliadku aj zvnútra domu. V súčasnosti, a vlastne už dlhodobo je dom neobývaný, neudržiavaný, poškodzovaný, pozemky sú pokryté náletovými drevinami.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 8.4.2022

#### d) Technická dokumentácia:

Znalcovi nebola poskytnutá žiadna technická dokumentácia, okrem nákresu pôdorysu rodinného domu zo ZP č. 89/2013.

#### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v geodetických ani v popisných údajoch katastra.

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

Stavby:

Dom č.s. 142 na parc. KN C č.607

Garáž na parc. KN C č. 607

Letná kuchyňa na parc. KN C č. 607

Plot na parc. KN-C č. 607

Príslušenstvo na parc. KN C č. 607 (vonkajšie úpravy)

Pozemky:

- parc. KN C č. 606

- parc. KN C č. 607

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

Stavby: studňa a spevnené plochy

Pozemky: nie sú

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

## 2.1.1 Rodinný dom č.s.142, k.ú. Veľké Trakany

### POPIS STAVBY

Rodinný dom č.s. 142 v katastrálnom území obce Veľké Trakany je samostatne stojaci, s prístupom z verejnej komunikácie po spevnených plochách. Nachádza sa na Hlavnej ulici, v lokalite zastavanej rodinnými domami, v rovinatom teréne. Dom má realizované prípojky elektrickej energie, vody a plynu. Kanalizácia je zvedená do žumpy. Dom je dvojpodlažný, vrátane čiastočného podpivničenia. Vek domu je stanovený podľa potvrdenia obce, začiatok užívania v roku 1956, čomu zodpovedá typ stavby, použité konštrukcie a materiály, v roku 1978 bola na dome vykonaná prestavba.

Rodinný dom je dlhodobo neobývaný, je neudržiavaný s poškodenými konštrukciami (rozbitá strešná krytina, zatečené steny, stropy a prehnitá palubovka, odpadnutá fasádna omietka, odstránené dvere so zárubňami a strešné zvody, rozbité okná), poškodenosť sa každým rokom zvyšuje, jeho výška je stanovená vo výpočte.

### POPIS PODLAŽÍ

#### 1. Podzemné podlažie

Podpivničenie rodinného domu je v zadnej časti domu, so samostatným vstupom z dvora cez schodisko. Steny sú betónové monolitické, s vápennou omietkou hladkou. Strop je železobetónový monolitický s rovným podhľadom. Okno je oceľové jednoduché, schody s cementovým poterom.

#### 1. Nadzemné podlažie

Dispozícia 1. NP rodinného domu: 4 izby, predsieň, zádverie, kuchyňa, sklad, špajza, kúpeľňa s WC.

Dom je postavený na základových pásoch betónových s vodorovnou izoláciou. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z pálených tehál celkovej hrúbky 45 cm, priečky sú murované z tehál. Vodorovné nosné konštrukcie sú nad nadzemným podlažím z drevených trávov s rovným podhľadom. Strecha je manzardová, s drevenou konštrukciou, s krytinou z pálenej jednodrážkovej škridle. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu - úplné, klampiarske konštrukcie ostatné (okenné parapety) sú z pozinkovaného plechu.

Vonkajšie omietky sú brizolitové a vápenné štukové, keramický obklad sokla. Vnútorne omietky sú vápenné hladké.

Povrchy podláh: v izbách sú drevené palubovky, v ostatných miestnostiach sú keramické dlažby. Keramický obklad je v kúpeľni s WC. Okná sú drevené dvojité s vonkajšími plastovými roletami. Vykurovanie nie je. V dome je rozvod plynu a rozvod elektrickej energie svetelnej, bez poistkovej skrine. Vybavenie kúpeľne s WC - keramické umývadlo, splachovací záchod.

### 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. PP	1956	1,2*(6,00*3,85)	27,72	120/27,72=4,329
1. NP	1956	15,50*9,30	144,15	120/144,15=0,832

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

#### 1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
<b>1</b>	<b>Osadenie do terénu</b>			
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	0	560,0
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.3 z monolitického betónu	1250	0	1250,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	0	400,0

7	<b>Stropy</b>			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
16	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>			
	16.6 cementový poter	180	0	180,0
18	<b>Okná</b>			
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	0	150,0
23	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	0	50,0
	<b>Spolu</b>	<b>3630</b>		<b>3630,0</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

## 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	<b>Základy</b>			
	2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie	425	0	425,0
3	<b>Podmurovka</b>			
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	165	0	165,0
4	<b>Murivo</b>			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	20	1032,0
5	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	10	144,0
6	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	30	280,0
7	<b>Stropy</b>			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trémové	760	25	570,0
8	<b>Krovy</b>			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	25	431,3
10	<b>Krytiny strechy na krove</b>			
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535	30	374,5
12	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	30	45,5
13	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	55	45	30,25
	14.2.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/2 do 2/3	105	45	57,75
15	<b>Obklady fasád</b>			
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	90	10	81
17	<b>Dvere</b>			
	17.4 rámové s výplňou	515	30	360,5
18	<b>Okná</b>			
	18.4 dvojité rámové (von a dnu otvárané)	380	20	304,0

<b>20</b>	<b>Okenice a vonkajšie rolety</b>			
	20.2 plastové	105	0	105,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.2 svetelná	155	0	155,0
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	<b>Spolu</b>	<b>5835</b>		<b>4615,8</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	0	35,0
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55	0	55,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	30,0
	<b>Spolu</b>	<b>130</b>		<b>130,0</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,851$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(3630 + 0 * 4,329)/30,1260$	$(3630 + 0 * 4,329)/30,1260$	120,49	120,49
1. NP	$(5835 + 130 * 0,832)/30,1260$	$(4615,8 + 130 * 0,832)/30,1260$	197,28	156,81

**TECHNICKÝ STAV**

Rodinný dom je murovaný z tradičných materiálov, je bez údržby, čomu zodpovedá zhoršujúci sa technický stav, životnosť je stanovená 80 rokov. Opatrenie je vypočítané lineárnou metódou.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1956	66	14	80	82,50	17,50
1. NP	1956	66	14	80	82,50	17,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1956</b>		
Východisková hodnota	$120,49 \text{ €/m}^2 * 27,72 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	9 046,18
Technická hodnota	17,50% z 9 046,18	1 583,08
<b>1. NP z roku 1956</b>		
Východisková hodnota	$197,28 \text{ €/m}^2 * 144,15 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	77 022,66
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$156,81 \text{ €/m}^2 * 144,15 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	61 222,24
Technická hodnota	17,50% z 61 222,24	10 713,89



## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	9 046,18	9 046,18	1 583,08
1. nadzemné podlažie	77 022,66	61 222,24	10 713,89
<b>Spolu</b>	<b>86 068,84</b>	<b>70 268,42</b>	<b>12 296,97</b>

Poškodenosť stavby:  $(86\,068,84\text{€} - 70\,268,42\text{€}) / 86\,068,84\text{€} * 100\% = 18,36\%$

## 2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

## 2.2.1 Garáž a sklad na parc.č. 607

## POPIS STAVBY

Garáž a sklad sú postavené za rodinným domom v záhrade. Jedná sa o jednopodlažnú stavbu, postavenú na betónových základoch bez podmurovky, s murovanými stenami s pórobetónových tvárnic hr. 30 cm, so sedlovou strechou, s krytinou z pálenej škridle, ktorá je poškodená a rozbitá, čím poškodzuje ďalšie konštrukcie. Výška poškodenia je stanovená vo výpočte. Vonkajšia omietka vápenná hladká, vnútorná omietka vápenná hladká. Vráta sú drevené zvlakové. Okno je drevené jednoduché.

## ZATRIEDENIE STAVBY

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

**KS:** 124 2 Garážové budovy

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1978	6,2*3,1+7,6*1,6	31,38	18/31,38=0,574

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

## 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	0	615,0
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>			
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255	20	1004,0
<b>4</b>	<b>Stropy</b>			
	4.3 trámčekové bez podhl'adu	205	20	164,0
<b>5</b>	<b>Krov</b>			
	5.2 hambáľkové	470	20	376,0
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>			
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295	30	206,5
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>			

	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240	20	192,0
13	<b>Okná</b>			
	13.6 jednoduché drevené alebo ocel'ové	65	0	65,0
	<b>Spolu</b>	<b>3145</b>		<b>2622,5</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

22	<b>Vráta</b>			
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145	0	145,0
	<b>Spolu</b>	<b>145</b>		<b>145,0</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,851$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(3145 + 145 * 0,574) / 30,1260$	$(2622,5 + 145 * 0,574) / 30,1260$	107,16	89,81

**TECHNICKÝ STAV**

Technický stav stavby nie je dobrý, bez údržby, s poškodenými konštrukciami, životnosť je stanovená odborným odhadom 50 rokov. Opatrenie je vypočítané lineárnou metódou.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1978	44	6	50	88,00	12,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$107,16 \text{ €/m}^2 * 31,38 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	9 107,65
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$89,81 \text{ €/m}^2 * 31,38 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	7 633,06
Technická hodnota	$12,00\% \text{ z } 7 633,06$	915,97

Poškodenosť stavby:  $(9 107,65 \text{ €} - 7 633,06 \text{ €}) / 9 107,65 \text{ €} * 100 \% = 16,1\%$

**2.3 PRÍSLUŠENSTVO****2.3.1 Letná kuchyňa na parc.č. 607****POPIS STAVBY**

Letná kuchyňa je postavená vo dvore, na parc. č. 607, jedná sa o jednopodlažnú stavbu s čiastočným podpivničením, murovanej konštrukcie z pórobetónových kvádrov hr. 30 cm, so sedlovou strechou, s krytinou z pálenej škridle, ktorá je v súčasnosti poškodená, chýbajúca časť krytiny, vďaka čomu zateká strop, murivo aj podlahy. Poškodenie sa každým rokom zvyšuje. Výška poškodenia je stanovená vo výpočte.

Dispozíciu tvorí jedna miestnosť v 1. NP a jedna miestnosť v 1. PP.

V podzemnom podlaží sú zvislé konštrukcie betónové monolitické, so železobetónovým stropom.

V nadzemnom podlaží sú zvislé konštrukcie z pórobetónových kvádrov, s dreveným trámovým stropom s rovným podhl'adom, omietky sú vápenné hladké, podlaha s terazzovou dlažbou. Okná sú jednoduché drevené, dvere sú drevené rámové.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKS0:** 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. PP	1990	3,1*3,6	11,16	18/11,16=1,613
1. NP	1990	3,6*6,0	21,6	18/21,6=0,833

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

#### 1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>			
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830	0	830,0
<b>4</b>	<b>Stropy</b>			
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocel'ových nosníkov	565	0	565,0
	<b>Spolu</b>	<b>1395</b>		<b>1395,0</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	0	615,0
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>			
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255	30	878,5
<b>4</b>	<b>Stropy</b>			
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360	40	216,0
<b>5</b>	<b>Krov</b>			
	5.2 hambáľkové	470	40	282,0
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>			
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295	40	177,0
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>			
	9.1 brizolit	480	40	288,0
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>			
	10.2 vápenná hladká omietka	185	40	111,0
<b>12</b>	<b>Dvere</b>			

	12.5 rámové s výplňou	255	100	0,0
<b>13</b>	<b>Okná</b>			
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65	100	0,0
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>			
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185	40	111,0
	<b>Spolu</b>	<b>4165</b>		<b>2678,5</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,851$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(1395 + 0 * 1,613)/30,1260$	$(1395 + 0 * 1,613)/30,1260$	46,31	46,31
1. NP	$(4165 + 0 * 0,833)/30,1260$	$(2678,5 + 0 * 0,833)/30,1260$	138,25	88,91

#### TECHNICKÝ STAV

Stavba je murovanej konštrukcie, bez vykonávanej údržby, technický stav nie je dobrý. Životnosť je stanovená odborným odhadom 50 rokov. Opotrebenie je vypočítané lineárnou metódou.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1990	32	18	50	64,00	36,00
1. NP	1990	32	18	50	64,00	36,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1990</b>		
Východisková hodnota	$46,31 \text{ €/m}^2 * 11,16 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	1 399,78
Technická hodnota	$36,00\% \text{ z } 1 399,78$	503,92
<b>1. NP z roku 1990</b>		
Východisková hodnota	$138,25 \text{ €/m}^2 * 21,60 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	8 087,97
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$88,91 \text{ €/m}^2 * 21,60 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	5 201,46
Technická hodnota	$36,00\% \text{ z } 5 201,46$	1 872,53

#### VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodennej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	1 399,78	1 399,78	503,92
1. nadzemné podlažie	8 087,97	5 201,46	1 872,53
<b>Spolu</b>	<b>9 487,75</b>	<b>6 601,24</b>	<b>2 376,45</b>

Poškodenosť stavby:  $(9 487,75\text{€} - 6 601,24\text{€}) / 9 487,75\text{€} * 100 \% = 30,42\%$

## 2.3.2 Plot uličný na parc.č. 607

Plot uličný a predzáhradky, postavený je na betónovom základe, s betónovou podmurovkou, s výplňou z oceleovej tyčoviny v rámoch, pohľadovej výšky 1,2 m. Vráta a vrátka sú z oceleových profilov. Realizovaný v roku 1978.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 2 Oplotenie  
**KS:** 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	24,00m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	24,00m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	28,80m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

**Dĺžka plotu:** 24,0 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 24,0\*1,20 = 28,80 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,851$   
**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 uličný na parc.č. 607	1978	44	6	50	88,00	12,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(24,00m * 53,98 €/m + 28,80m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,851 * 0,95$	5 659,66
Technická hodnota	12,00 % z 5 659,66 €	679,16

## 2.3.3 Vodovodná prípojka na parc.č. 607

Vodovodná prípojka je vedená cez dvor k domu, realizovaná v roku 2002.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 8,0 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,851$   
**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 na parc.č. 607	2002	20	30	50	40,00	60,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,851 * 0,95$	898,99
Technická hodnota	60,00 % z 898,99 €	539,39

**2.3.4 Vodomerná šachta na parc.č. 607**

Vodomerná šachta je umiestnená na parc.č. 607 za uličným plotom, je betónová, bez poklopu, realizovaná v roku 2008.

**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, ocel'ový poklop, vrátane vybavenia

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1,2*1,6*1,2 = 2,3 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,851$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Poškodenosť:** 10 %

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na parc.č. 607	2008	14	36	50	28,00	72,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,3 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,851 * 0,95$	1 583,96
Východisková hodnota poškodenej stavby	$2,3 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,851 * 0,95 * (1 - 10 / 100)$	1 425,56
Technická hodnota	72,00 % z 1 425,56 €	1 026,40

**Poškodenosť stavby:**  $(1\ 583,96 - 1\ 425,56) / 1\ 583,96 * 100\% = 10,00\%$

**2.3.5 Kanalizačná prípojka na parc.č. 607**

Kanalizácia je zvedená do žumpy, ktorá sa nachádza na dvore, je realizovaná z kameninových rúr v roku 1978.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové  
**Položka:** 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$

**Počet merných jednotiek:** 16,0 bm

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,851$

**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 [%]
Kanalizačná prípojka na parc.č. 607	1978	44	16	60	73,33	26,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,851 * 0,95$	1 524,97
Technická hodnota	26,67 % z 1 524,97 €	406,71

**2.3.6 Betónová žumpa na parc.č. 607**

Žumpa sa nachádza na dvore, je realizovaná z monolitického betónu, v roku 1978. V súčasnosti poškodená.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $2,5*2,5*2,5 = 15,63 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,851$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Poškodenosť:** 30 %

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Betónová žumpa na parc.č. 607	1978	44	16	60	73,33	26,67

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,63 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,851 * 0,95$	4 566,89
Východisková hodnota poškodenej stavby	$15,63 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,851 * 0,95 * (1 - 30 / 100)$	3 196,82
Technická hodnota	$26,67 \% \text{ z } 3 196,82 \text{ €}$	852,59

**Poškodenosť stavby:**  $(4 566,89 - 3 196,82) / 4 566,89 * 100\% = 30,00\%$

### 2.3.7 Plynová prípojka na parc.č. 607

Plynová prípojka je vedená v zemi cez predzáhradku, realizovaná v roku 2003.

#### 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:**  $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 3,80 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,851$   
**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 [%]
Plynová prípojka na parc.č. 607	2003	19	11	30	63,33	36,67



**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,8 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,851 * 0,95$	145,22
Technická hodnota	36,67 % z 145,22 €	53,25

**2.3.8 Predsadené schody na parc.č. 607**

Predsadené schody zabezpečujú vstup do domu, realizované na terén s povrchom z keramickej dlažby, v roku 1978. V súčasnosti poškodená nie len vrchná vrstva z keramickej dlažby, ale aj betónové stupne.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 822 2 Vonkajšie a predložené schody  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

**Kategória:** 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)  
**Bod:** 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm}$  stupňa  
**Počet merných jednotiek:**  $8 * 0,9 = 7,2 \text{ bm}$  stupňa  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,851$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Poškodenosť:** 50 %

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Predsadené schody na parc.č. 607	1978	44	6	50	88,00	12,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,2 \text{ bm}$ stupňa * 12,78 €/bm stupňa * 2,851 * 0,95	249,22
Východisková hodnota poškodenej stavby	$7,2 \text{ bm}$ stupňa * 12,78 €/bm stupňa * 2,851 * 0,95 * (1 - 50 / 100)	124,61
Technická hodnota	12,00 % z 124,61 €	14,95

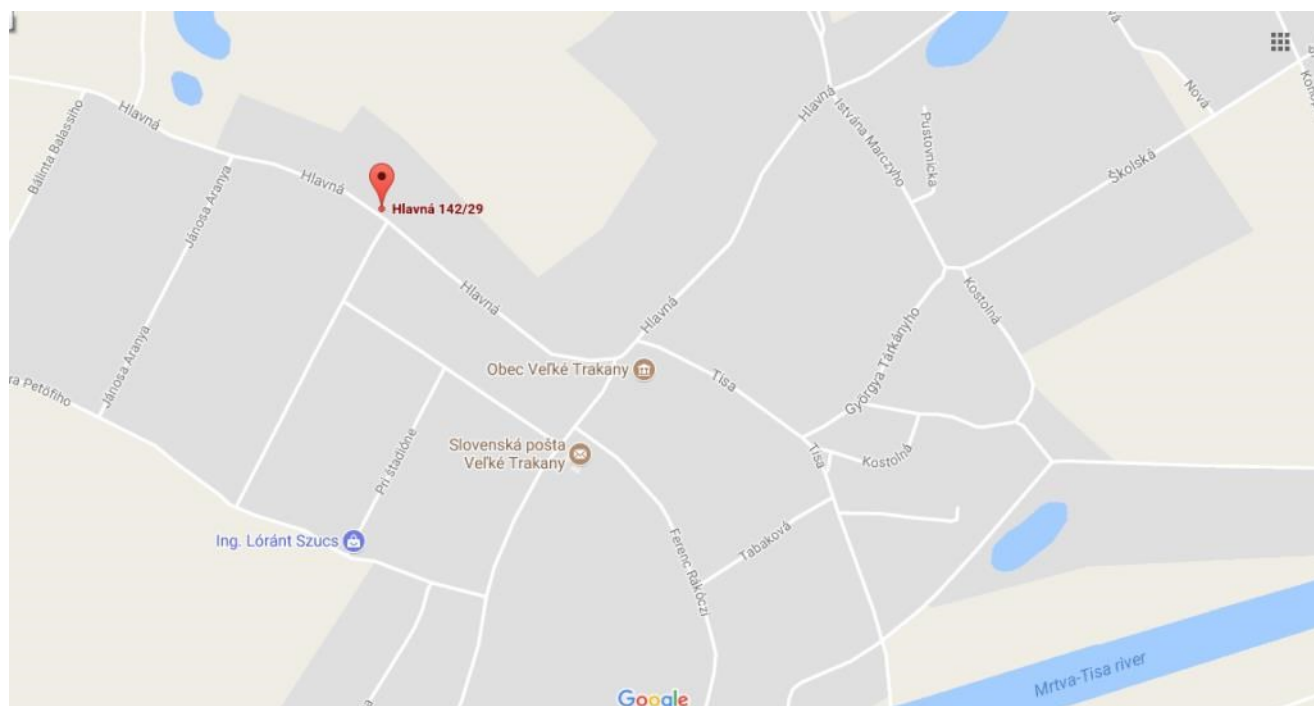
**Poškodenosť stavby:**  $(249,22 - 124,61) / 249,22 * 100\% = 50,00\%$

## 2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.s.142, k.ú. Veľké Trakany	70 268,42	12 296,97
Garáž a sklad na parc.č. 607	7 633,06	915,97
Letná kuchyňa na parc.č. 607	6 601,24	2 376,45
Plot uličný na parc.č. 607	5 659,66	679,16
Vodovodná prípojka na parc.č. 607	898,99	539,39
Vodomerná šachta na parc.č. 607	1 425,56	1 026,40
Kanalizačná prípojka na parc.č. 607	1 524,97	406,71
Betónová žumpa na parc.č. 607	3 196,82	852,59
Plynová prípojka na parc.č. 607	145,22	53,25
Predsadené schody na parc.č. 607	124,61	14,95
<b>Celkom:</b>	<b>97 478,55</b>	<b>19 161,84</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:



Rodinný dom č.s. 142 v obci Veľké Trakany, sa nachádza na Hlavnej ulici, s bežným hlukom a prašnosťou, v zástavbe rodinných domov, prístupný cez spevnenú verejnú prístupovú komunikáciu k nehnuteľnosti. Dom je samostatne stojaci, má jedno nadzemné podlažie a čiastočné podpivničenie. Dopravné spojenie obce je autobusovou dopravou do blízkeho mesta Kráľovský Chlmec, ktoré je vzdialené cca. 13 km, alebo do Čiernej nad Tisou vzdialenej cca. 4 km. Prípojky inžinierskych sietí - elektrická energia, voda, plyn. Miera evidovanej nezamestnanosti podľa ÚPSVaR SR v okrese Trebišov za február 2022 je 12,88%. V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti do 1 km je prírodná lokalita, les. V obci je obecný úrad, pošta, obchod so zmiešaným tovarom, krčma. Orientácia obytných miestností k svetovým stranám je JV, J. Rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobná. Bez zmeny územného plánu. Ide o lokalitu vhodnú na bývanie, s dopytom výrazne nižším ako ponuka. Rodinný dom je v zlom stave, bez údržby, nutná okamžitá oprava niektorých konštrukcií (omietka fasády a strešná krytina). Príslušenstvo bez dopadu na hodnotu nehnuteľnosti. Nehnuteľnosť bez možnosti výnosu, jedná sa o veľmi problematickú nehnuteľnosť, ktorá nie

je obývaná, ani udržiavaná a ani zabezpečená proti vstupu cudzích osôb, ani proti vykrádaniu a poškodzovaniu.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom nie je v súčasnosti využívaný k bývaniu, je prázdny. Svojím dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej plochy a zastavanej plochy, veľkosťou okolitého pozemku, ako aj účelom, na ktorý bol postavený, môže i naďalej slúžiť na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

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

K danej nehnuteľnosti bolo zriadené záložné právo v prospech Prima banka Slovensko a.s., a exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva.

V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, záujem o kúpu nehnuteľnosti vo všeobecnosti, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,2.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,2

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400)	0,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,110
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180)	0,020

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PD</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PD</sub> *v <sub>i</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	V.	0,020	13	0,26
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	I.	0,600	30	18,00
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	V.	0,020	8	0,16
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	0,600	7	4,20
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,200	6	1,20
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	I.	0,600	10	6,00
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				

7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	III.	0,200	9	1,80
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	II.	0,400	6	2,40
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	I.	0,600	5	3,00
	orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	0,600	6	3,60
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	III.	0,200	7	1,40
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	IV.	0,110	7	0,77
	železnica, alebo autobus				
13	<b>Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>	IV.	0,110	10	1,10
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	III.	0,200	8	1,60
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	0,400	9	3,60
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>	III.	0,200	8	1,60
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	IV.	0,110	7	0,77
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,020	4	0,08
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	<b>Názor znalca</b>	V.	0,020	20	0,40
	veľmi problematická nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>51,94</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 51,94 / 180$	0,289
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 19\ 161,84 \text{ €} * 0,289$	<b>5 537,77 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Parcela KN C

##### POPIS

Zdôvodnenie východiskovej hodnoty pozemku a použitých koeficientov polohovej diferenciacie:

Východisková hodnota pozemku a použité koeficienty sú stanovené v súlade s vyhláškou 492/2004 Z.z. vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, danú lokalitu, polohu, intenzitu využitia, dopravného spojenia a druh pozemku.

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zastavanom území obce Veľké Trakany, zastavané rodinným domom s príslušenstvom s nižším štandardom vybavenia, v obci s počtom obyvateľov do 5000, v lokalite vhodnej na bývanie. Pozemok je umiestnený s možnosťou napojenia na inžinierske siete: elektrická energia, voda a plyn. Doprava v okolí nehnuteľnosti je autobusová. Povyšujúcim faktorom je zvýšený záujem o kúpu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
606	záhrada	1773,00	1/1	1773,00
607	zastavaná plocha a nádvorie	516,00	1/1	516,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>2 289,00</b>

Obec:

Veľké Trakany

Východisková hodnota:

V<sub>HMJ</sub> = 3,32 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
$k_v$ koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,10
$k_R$ koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,95 * 0,85 * 1,10 * 1,20 * 1,10 * 1,00$	0,9380
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,9380$	<b>3,11 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 606	$1\,773,00 \text{ m}^2 * 3,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 514,03
parcela č. 607	$516,00 \text{ m}^2 * 3,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 604,76
<b>Spolu</b>		<b>7 118,79</b>

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

### OTÁZKA:

Podľa objednávky zo dňa 28.3.2022 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v katastrálnom území Veľké Trakany, obec Veľké Trakany, okres Trebišov, vedené na LV č. 728, a to:

- rodinný dom súp. č. 142 postavený na parcele č.607, s príslušenstvom, a pozemky:
- parcela č. 606 - záhrady o výmere 1773 m<sup>2</sup>
- parcela č. 607 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 516 m<sup>2</sup>.

### ODPOVEĎ:

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom č.s.142, k.ú. Veľké Trakany	3 553,82
Garáž a sklad na parc.č. 607	264,72
Letná kuchyňa na parc.č. 607	686,79
Plot uličný na parc.č. 607	196,28
Vodovodná prípojka na parc.č. 607	155,88
Vodomerná šachta na parc.č. 607	296,63
Kanalizačná prípojka na parc.č. 607	117,54
Betónová žumpa na parc.č. 607	246,40
Plynová prípojka na parc.č. 607	15,39
Predsadené schody na parc.č. 607	4,32
<b>Spolu stavby</b>	<b>5 537,77</b>
<b>Pozemky</b>	
Parcela KN C - parc. č. 606 (1 773 m <sup>2</sup> )	5 514,03
Parcela KN C - parc. č. 607 (516 m <sup>2</sup> )	1 604,76
<b>Spolu pozemky (2 289,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>7 118,79</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>12 656,56</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>12 700,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Dvanásťtisícšesťsto Eur</b>	

V Strážskom, dňa 13.04.2022

Ing. Emília Hasíková

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku zo dňa 28.3.2022 - 2 A4
2. Výpis z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 728, k.ú. Veľké Trakany zo dňa 13.4.2022 - 3 A4
3. Kópia katastrálnej mapy k.ú. Veľké Trakany zo dňa 13.4.2022 - 1 A4
4. Potvrdenie o veku - 1 A4
5. Pôdorys rodinného domu s príslušenstvom č.s. 142 k.ú. Veľké Trakany - 1 A4
6. Situácia - 1 A4
7. Fotodokumentácia - 1 A4

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914096

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 27/2022.

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

Ing. Emília Hasíková