

**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 400623 zo dňa 2.6.2023

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 20/2023

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Veľký Horeš, obec Veľký Horeš, vedené Okresným úradom, katastrálnym odborom v Trebišove, na LV č. 284, a to:

- rodinný dom súp. č. 158 postavený na parcele č.548, ul. Hlavná č.o. 139 s príslušenstvom, a pozemky:
- parcela č. 548 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 485 m<sup>2</sup>,
- parcela č. 549/1 - záhrady o výmere 2806 m<sup>2</sup>
- parcela č. 549/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 200 m<sup>2</sup>, pre účely dražby.

**Počet strán (z toho príloh):** 41 (12)

**Počet vyhotovení:** 5 + 1 CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 2.6.2023 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v katastrálnom území Veľký Horeš, obec Veľký Horeš, vedené Okresným úradom, katastrálnym odborom v Trebišove, na LV č. 284, a to:

- rodinný dom súp. č. 158 postavený na parcele č.548, ul. Hlavná č.o. 139 s príslušenstvom, a pozemky:
- parcela č. 548 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 485 m<sup>2</sup>,
- parcela č. 549/1 - záhrady o výmere 2806 m<sup>2</sup>
- parcela č. 549/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 200 m<sup>2</sup>.

## 2. Účel znaleckého posudku: Účely dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 23.6.2023  
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 17.7.2023

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č. 113/2013, Ing. Miroslav Vaško, Čsl. armády 2355/28, 075 01 Trebišov (v archíve znalca)
- Potvrdenie obce Veľký Horeš o veku nehnuteľnosti zo dňa 10.10.2013

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 284 k. ú. Veľký Horeš zo dňa 26.6.2023, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy v k. ú. Veľký Horeš zo dňa 26.6.2023, 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 Vyparina 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 dôležitých pojmov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

#### Technická hodnota stavieb (TH)

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

### b) Definície použitých postupov

#### **Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrtrok 2023:  $kcu=3,547$ .

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

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

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

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

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:

$$VŠH_S = TH * K_{PD} \quad [€],$$

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

$K_{PD}$  – 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:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

$VH_{MJ}$  – východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku

$K_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciacie

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. **284** v k.ú. Veľký Horeš, obec Veľký Horeš, okres Trebišov. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

**A. Majetková podstata:**

Parcely registra "C"

parc. č. 548 zastavané plochy a nádvorie o výmere 485 m<sup>2</sup>

parc. č. 549/1 záhrady o výmere 2806 m<sup>2</sup>

parc. č. 549/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 200 m<sup>2</sup>

Stavby

Rodinný dom č.s. 158 na parc.č. 548

B. Vlastníci:

1 Ladislav Bene, r. Bene, Hlavná 158/139, PSČ 076 52, Veľký Horeš, SR

Spoluvlastnícky podiel 1/2

Poznámka SLSP a.s. - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva

2 Erika Šmajdová, r. Beneová, Hlavná 158/139, PSČ 076 52, Veľký Horeš, SR

Spoluvlastnícky podiel 1/2

Poznámka

Exekútorský úrad Spišská Nová Ves - Upovedomenie o začatí exekúcie

SLSP a.s. - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva

C. Ľarchy:

1, 2 Zmluva o zriadení záložného práva v prospech SLSP a.s.

Iné údaje:

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná podľa výzvy a dohody so zadávateľom dňa 23.6.2023, na ktorej zúčastnil spoluvlastník Ladislav Bene a dcéra druhého vlastníka Tamara Šmajdová.

Zameranie vykonané dňa 23.6.2023

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 23.6.2023

**d) Technická dokumentácia:**

Znalcovi nebola poskytnutá žiadna technická dokumentácia, skutkový stav bol zistený meraním pri obhliadke a náčrt tvorí prílohu znaleckého posudku.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Boli zistené rozdiely v geodetických a v popisných údajoch katastra - tvar rodinného domu nezodpovedá náčrtu v katastrálnej mape, ani hospodárska budova nie je zapísaná a zakreslená v katastri.

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

Stavby:

Dom č.s. 158 na parc. KN C č. 548

Hospodárska budova na parc. KN C č. 548, 549/1, 549/2

Plot na parc. KN-C č. 548 a 549/2

Príslušenstvo na parc. KN C č. 548 a 549/2 (vonkajšie úpravy)

Pozemky:

- parc. KN C č. 548

- parc. KN C č. 549/1

- parc. KN C č. 549/2

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

Stavby: nie sú

Pozemky: nie sú

**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):** V dotknutých pozemkoch sa jedná o plochy nízkopodlažnej obytnej zástavby.

[http://velkyhores.sk/tj/terv/VELKY\\_HORES%20ZAUJMOVE%20UZEMIE.pdf](http://velkyhores.sk/tj/terv/VELKY_HORES%20ZAUJMOVE%20UZEMIE.pdf)

[http://velkyhores.sk/tj/terv/zmeny/4a\\_Komplexny%20vykres.pdf](http://velkyhores.sk/tj/terv/zmeny/4a_Komplexny%20vykres.pdf)

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom č.s. 158, ul. Hlavná č.o. 139, k.ú. Veľký Horeš

Spoluvlastnícky podiel: 2/2

##### POPIS STAVBY

Rodinný dom č.s. 158 v katastrálnom území obce Veľký Horeš je samostatne stojaci, s prístupom z verejnej komunikácie po spevnených plochách. Nachádza sa na Hlavnej ulici, v lokalite zastavanej rodinnými domami, v rovinnom 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, v roku 1959, čomu zodpovedá typ stavby, použité konštrukcie a materiály. Dom bol postupne modernizovaný, v roku 1980 bola realizovaná rekonštrukcia vnútorných a vonkajších povrchov, rozvody elektrickej energie, vody a kanalizácie, v roku 1997 bol zavedený plyn a ústredné vykurovanie kotlom na plyn, v roku 2010 boli vymenené okná za plastové, nová kúpeľňa s WC, realizované nové keramické obklady a dlažby, nová sanita, v roku 2013 bola realizovaná nová kuchyňa so spotrebičmi.

Dispozičné riešenie:

V 1. podzemnom podlaží sa nachádza: kotolňa a sklad.

V 1. nadzemnom podlaží sa nachádza: predsieň, chodba, kúpeľňa s WC, 2 predné izby, kuchyňa, jedáleň, špajza.

Technické riešenie:

##### 1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - kamenné murivo v hrúbke do 60 cm; deliace konštrukcie - tehlové,
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické,
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit; obklady fasád - umelý kameň
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plsťou hladené
- Výplne otvorov - dvere - zvlakové; okná - jednoduché drevené,
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn,
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

##### 1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Strecha - krov - väznicové manzardové; krytiny strechy na krove - azbestocementové šablóny na latách; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit; obklady fasád - umelý kameň na sokli,
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plsťou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenice a vonkajšie rolety - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - veľkoplošné parkety laminátové; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - plynový sporák; - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací s umývadlom
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - liatinové rebrované radiátory; zdroj vykurovania - lokálne - na tuhé palivá obyčajné
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický,
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

**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	1959	$1,2 \cdot (5,75 \cdot 3,75 - (1,80 \cdot 0,81)) + 2,55 \cdot 3,75$	35,6	$120/35,6=3,371$
1. NP	1959	$11,50 \cdot 9,40 - (0,15 \cdot 4,46) + 3,00 \cdot 1,50$	111,93	$120/111,93=1,072$

**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
<b>1</b>	<b>Osadenie do terénu</b>	
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690
<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 plst'ou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	50
<b>15</b>	<b>Obklady fasád</b>	
	15.4.d umelý kameň do 1/3	90
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.8 zvlakové	110
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.2 svetelná	155
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	<b>Spolu</b>	<b>3440</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
	<b>Spolu</b>	<b>155</b>

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

<b>Bod</b>	<b>Položka</b>	<b>Hodnota</b>
<b>2</b>	<b>Základy</b>	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>	
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	165
<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 plst'ou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
<b>8</b>	<b>Krovy</b>	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
<b>15</b>	<b>Obklady fasád</b>	
	15.4.d umelý kameň do 1/3	90
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.4 rámové s výplňou	515
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
<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.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.1 svetelná, motorická	280
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	<b>Spolu</b>	<b>6800</b>



**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>	
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.3 bm)	182
<b>37</b>	<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>	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
<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
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	<b>Spolu</b>	<b>917</b>

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$ 

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(3440 + 155 * 3,371)/30,1260$	131,53
1. NP	$(6800 + 917 * 1,072)/30,1260$	258,35

**TECHNICKÝ STAV**

Rodinný dom je murovaný z tradičných materiálov, životnosť je stanovená 100 rokov. Opatrenie je vypočítané analytickou metódou.

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

**Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:**

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opatrenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	7,88	1959	175	64	2,88
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1959	140	64	6,86

3	Stropy	12,31	1959	140	64	5,63
4	Zastrešenie bez krytiny	6,49	1959	110	64	3,78
5	Krytina strechy	5,25	1959	80	64	4,20
6	Klmpiarske konštrukcie	0,96	1959	80	64	0,77
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,95	1980	80	43	3,20
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,45	1980	60	43	3,19
9	Vnútorné keramické obklady	1,58	2010	50	13	0,41
10	Schody	0,00	1959	0	0	0,00
11	Dvere	6,21	1959	80	64	4,97
12	Vráta	0,00	1959	0	0	0,00
13	Okná	6,52	2010	60	13	1,41
14	Povrchy podláh	5,70	2010	30	13	2,47
15	Vykurovanie	7,10	1997	50	26	3,69
16	Elektroinštalácia	6,43	1980	50	43	5,53
17	Bleskozvod	0,00	1959	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,47	1980	50	43	1,26
19	Vnútorná kanalizácia	0,11	1980	60	43	0,08
20	Vnútorný plynovod	0,52	1997	50	26	0,27
21	Ohrev teplej vody	0,73	2010	40	13	0,24
22	Vybavenie kuchýň	3,30	2013	30	10	1,10
23	Hygienické zariadenia a WC	0,85	2010	50	13	0,22
24	Výťahy	0,00	1959	0	0	0,00
25	Ostatné	1,19	2010	50	13	0,31
	<b>Opotrebenie</b>					<b>52,47%</b>
	<b>Technický stav</b>					<b>47,53%</b>

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1959</b>		
Východisková hodnota	131,53 €/m <sup>2</sup> *35,60 m <sup>2</sup> *3,547*0,95	15 778,28
Technická hodnota	47,53% z 15 778,28	7 499,42
<b>1. NP z roku 1959</b>		
Východisková hodnota	258,35 €/m <sup>2</sup> *111,93 m <sup>2</sup> *3,547*0,95	97 440,56
Technická hodnota	47,53% z 97 440,56	46 313,50

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	15 778,28	7 499,42
1. nadzemné podlažie	97 440,56	46 313,50
<b>Spolu</b>	<b>113 218,84</b>	<b>53 812,92</b>

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Hospodárska budova na parc.č. 548, 549/1, 549/2

Spoluvlastnícky podiel: 2/2

**POPIS STAVBY**

Umiestnenie stavby: Stavba Hospodárska budova je umiestnená vo dvore na parc. č. 548, 549/1 a 549/2, bola postavená v roku 1975, bez predloženej dokumentácie, bez zápisu v katastri nehnuteľnosti.

Dispozičné riešenie: garáž, letná kuchyňa, sklady a chlievy.

Technické riešenie:

**1. Nadzemné podlažie**

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhlľadom
- Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - azbestocementové šablóny; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - cementový poter
- Vnútorné vybavenie - kuchynský sporák na tuhé palivo
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1975	$10,15 \cdot 4,40 + 3,20 \cdot 1,40 + 2,90 \cdot 1,60 + 3,92 \cdot 2,75$	64,56	$18/64,56=0,279$

**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
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
<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
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.2 trámčekové s podhlľadom	360
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.2 hambáľkové	470
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.4 azbestocementové šablóny	350
<b>8</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie</b>	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.1 brizolit	480
<b>10</b>	<b>Vnútorná úprava povrchov</b>	

	10.3 vápenná hrubá omietka	145
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.5 rámové s výplňou	255
<b>13</b>	<b>Okná</b>	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	<b>Spolu</b>	<b>4470</b>

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>22</b>	<b>Vráta</b>	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
<b>25</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	25.8 kuchynský sporák na tuhé palivo (1 ks)	305
	<b>Spolu</b>	<b>600</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(4470 + 600 * 0,279)/30,1260$	153,93

#### TECHNICKÝ STAV

Stavba je murovanej konštrukcie, v dobrom technickom stave. Životnosť je stanovená odborným odhadom 70 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	1975	48	22	70	68,57	31,43

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$153,93 \text{ €/m}^2 * 64,56 \text{ m}^2 * 3,547 * 0,95$	33 486,64
Technická hodnota	31,43% z 33 486,64	10 524,85

### 2.2.2 Plot uličný na parc.č. 548 a 549/2

Plot uličný je postavený na betónovom základe, s betónovou podmurovkou, s výplňou z oceľovej tyčoviny v rámoch, pohľadovej výšky 1,2 m. Vráta a vrátka sú z oceľových profilov. Realizovaný v roku 1980.

#### 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	16,20m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	16,20m	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	19,44m <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 vráтка:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

<b>Dĺžka plotu:</b>	16,20 m
<b>Pohľadová plocha výplne:</b>	16,20*1,20 = 19,44 m <sup>2</sup>
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	k <sub>CU</sub> = 3,547
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	k <sub>M</sub> = 0,95
<b>Spoluvlastnícky podiel:</b>	2/2

**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. 548 a 549/2	1980	43	7	50	86,00	14,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(16,20m * 53,98 €/m + 19,44m <sup>2</sup> * 14,44 €/m <sup>2</sup> + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,547 * 0,95	5 167,12
Technická hodnota	14,00 % z 5 167,12 €	723,40

**2.2.3 Plot predzáhradky na parc.č. 548**

Plot predzáhradky je postavený je na betónovom základe, s betónovou podmurovkou, s výplňou z betónových prefabrikovaných dielov, pohľadovej výšky 1,0 m. Realizovaný v roku 1998.

**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	10,80m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			

	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	10,80m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	z betónových prefabrik. dosiek do ocel'. alebo bet. stĺpikov	10,80m <sup>2</sup>	545	18,09 €/m

<b>Dĺžka plotu:</b>	$2 * 5,40 = 10,80 \text{ m}$
<b>Pohľadová plocha výplne:</b>	$10,80 * 1,0 = 10,80 \text{ m}^2$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 3,547$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$
<b>Spoluvlastnícky podiel:</b>	$2/2$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot predzáhradky na parc.č. 548	1998	25	25	50	50,00	50,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(10,80\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 10,80\text{m}^2 * 18,09 \text{ €/m}^2) * 3,547 * 0,95$	2 622,79
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 2\,622,79 \text{ €}$	1 311,40

**2.2.4 Studňa na parc.č. 549/1**

Studňa kopaná s priemerom 800 mm, hĺbky 10,0 m je murovaná z kameňa, realizovaná v roku 1959. V súčasnosti sa už nevyužíva na zásobovanie vodou do rodinného domu, iba do záhrady.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Typ:** kopaná  
**Hĺbka:** 10 m  
**Priemer:** 800 mm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,547$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Rozpočtový ukazovateľ:** do 5 m hĺbky: 81,49 €/m  
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m  
**Spoluvlastnícky podiel:**  $2/2$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na parc.č. 549/1	1959	64	36	100	64,00	36,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 5\text{m}) * 3,547 * 0,95$	3 886,89
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 3\,886,89 \text{ €}$	1 399,28

## 2.2.5 Vodovodná prípojka na parc.č. 548

Vodovodná prípojka z verejného vodovodu je vedená cez dvor k západnej strane domu, realizovaná v roku 2009.

### 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 navrtavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 15,0 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,547$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:** 2/2

### 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. 548	2009	14	46	60	23,33	76,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,547 * 0,95$	2 097,10
Technická hodnota	$76,67 \% \text{ z } 2\,097,10 \text{ €}$	1 607,85

## 2.2.6 Vodomerná šachta na parc.č. 548

Vodomerná šachta je umiestnená vo dvore na parc.č. 548 za vrátami uličného plotu, je betónová, s poklopom, realizovaná v roku 2009.

### 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:**  $1,4 * 1,4 * 1,5 = 2,94 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,547$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:** 2/2

**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. 548	2009	14	46	60	23,33	76,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	2,94 m <sup>3</sup> OP * 254,27 €/m <sup>3</sup> OP * 3,547 * 0,95	2 518,99
Technická hodnota	76,67 % z 2 518,99 €	1 931,31

**2.2.7 Domáca vodáreň**

Domáca vodáreň je umiestnená v 1. podzemnom podlaží rodinného domu, užívaná od roku 1990.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)  
**Položka:** 1.7.a) Darling - podľa výkonu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$   
**Počet merných jednotiek:** 1 Ks  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,547$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:** 2/2

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Domáca vodáreň	1990	33	7	40	82,50	17,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 Ks * 220,74 €/Ks * 3,547 * 0,95	743,82
Technická hodnota	17,50 % z 743,82 €	130,17

**2.2.8 Kanalizačná prípojka na parc.č. 548**

Kanalizácia je zvedená do žumpy, ktorá sa nachádza vedľa domu na západnej strane, je realizovaná z plastových rúr v roku 1980.

**ZATRIEDENIE STAVBY**



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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 2,0 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,547$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:** 2/2

**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. 548	1980	43	37	80	53,75	46,25

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,547 * 0,95$	118,54
Technická hodnota	$46,25 \% \text{ z } 118,54 \text{ €}$	54,82

**2.2.9 Betónová žumpa na parc.č. 548**

Žumpa sa nachádza vedľa domu na západnej strane, je realizovaná z monolitického betónu, v roku 1980.

**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:**  $2,5*3,0*2,0 = 15 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,547$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:** 2/2

**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. 548	1980	43	37	80	53,75	46,25

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	15 m <sup>3</sup> OP * 107,88 €/m <sup>3</sup> OP * 3,547 * 0,95	5 452,77
Technická hodnota	46,25 % z 5 452,77 €	2 521,91

**2.2.10 Plynová prípojka na parc.č. 549/2 a 548**

Plynová prípojka je vedená v zemi cez parcely č. 549/2 a parc. č. 548, realizovaná v roku 1997.

**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 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 24,50 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,547$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:** 2/2

**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. 549/2 a 548	1997	26	24	50	52,00	48,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	24,5 bm * 14,11 €/bm * 3,547 * 0,95	1 164,87
Technická hodnota	48,00 % z 1 164,87 €	559,14

**2.2.11 Predsadené schody na parc.č. 548**

Predsadené schody zabezpečujú vstup do domu, realizované na terén s povrchom z keramickej dlažby, v roku 2009.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm}$ stupňa
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$4*1,50+9*1,50 = 19,5 \text{ bm}$ stupňa
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 3,547$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$
<b>Spoluvlastnícky podiel:</b>	2/2

**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. 548	2009	14	46	60	23,33	76,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19,5 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ €/bm stupňa} * 3,547 * 0,95$	839,75
Technická hodnota	$76,67 \% \text{ z } 839,75 \text{ €}$	643,84

**2.2.12 Predsadené schody kovové na parc.č. 548**

Oceľové schody zabezpečujú vstup z južnej strany domu do kuchyne, sú realizované na oceľových stĺpoch a nosníkoch, s nástupnicou z dreva, so zábradlím po oboch stranách a so zastrešením z plechových tabúl (porovnateľná položka na železobetónovej doske a nosníkoch), v roku 2009.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

<b>Kód JKSO:</b>	822 2 Vonkajšie a predložené schody
<b>Kód KS:</b>	2112 Miestne komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

<b>Kategória:</b>	10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
<b>Bod:</b>	10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$545/30,1260 = 18,09 \text{ €/bm}$ stupňa
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$9*1,20 = 10,8 \text{ bm}$ stupňa
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 3,547$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$
<b>Spoluvlastnícky podiel:</b>	2/2

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Predsadené schody kovové na parc.č. 548	2009	14	46	60	23,33	76,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,8 \text{ bm stupňa} * 18,09 \text{ €/bm stupňa} * 3,547 * 0,95$	658,34
Technická hodnota	$76,67 \% \text{ z } 658,34 \text{ €}$	504,75

## 2.2.13 Spevnená plocha z keramickej dlažby na parc.č. 548

Spevnená plocha z keramickej dlažby pokrýva plochu chodníka od plotových vrátok k vstupu do domu, realizovaná na podkladový betón, v roku 2009.

### 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:** 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné  
**Položka:** 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1,50*7,70 = 11,55 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,547$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:**  $2/2$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha z keramickej dlažby na parc.č. 548	2009	14	26	40	35,00	65,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11,55 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,547 * 0,95$	710,67
Technická hodnota	$65,00 \% \text{ z } 710,67 \text{ €}$	461,94

## 2.2.14 Spevnená plocha betónová na parc.č. 548

Spevnená plocha z monolitického betónu pokrýva plochu chodníka z východnej strany domu, okapový chodník domu zo severnej a západnej strany, príjazdové pásy na západnej strane domu a plochu pri žumpe. Realizované v roku 1990.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $16,50*1,00+(9,40+11,50)*0,50+11,60*0,40*2+5,00*4,80 =$

60,23 m<sup>2</sup> ZP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 3,547$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$ **Spoluvlastnícky podiel:**

2/2

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha betónová na parc.č. 548	1990	33	7	40	82,50	17,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	60,23 m <sup>2</sup> ZP * 8,63 €/m <sup>2</sup> ZP * 3,547 * 0,95	1 751,49
Technická hodnota	17,50 % z 1 751,49 €	306,51

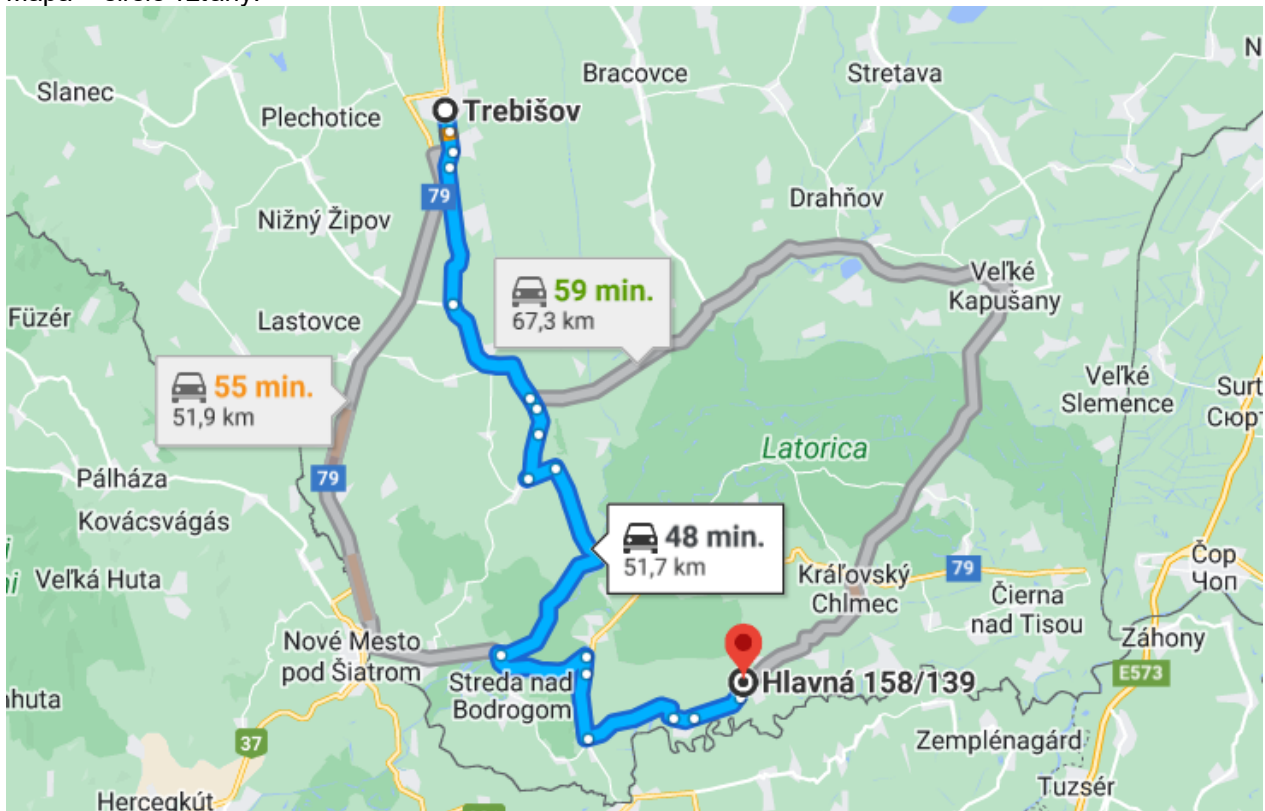
**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.s. 158, ul. Hlavná č.o. 139, k.ú. Veľký Horeš	113 218,84	53 812,92
Hospodárska budova na parc.č. 548, 549/1, 549/2	33 486,64	10 524,85
Plot uličný na parc.č. 548 a 549/2	5 167,12	723,40
Plot predzáhradky na parc.č. 548	2 622,79	1 311,40
Studňa na parc.č. 549/1	3 886,89	1 399,28
Vodovodná prípojka na parc.č. 548	2 097,10	1 607,85
Vodomerná šachta na parc.č. 548	2 518,99	1 931,31
Domáca vodáreň	743,82	130,17
Kanalizačná prípojka na parc.č. 548	118,54	54,82
Betónová žumpa na parc.č. 548	5 452,77	2 521,91
Plynová prípojka na parc.č. 549/2 a 548	1 164,87	559,14
Predsadené schody na parc.č. 548	839,75	643,84
Predsadené schody kovové na parc.č. 548	658,34	504,75
Spevnená plocha z keramickej dlažby na parc.č. 548	710,67	461,94
Spevnená plocha betónová na parc.č. 548	1 751,49	306,51
<b>Celkom:</b>	<b>174 438,62</b>	<b>76 494,09</b>

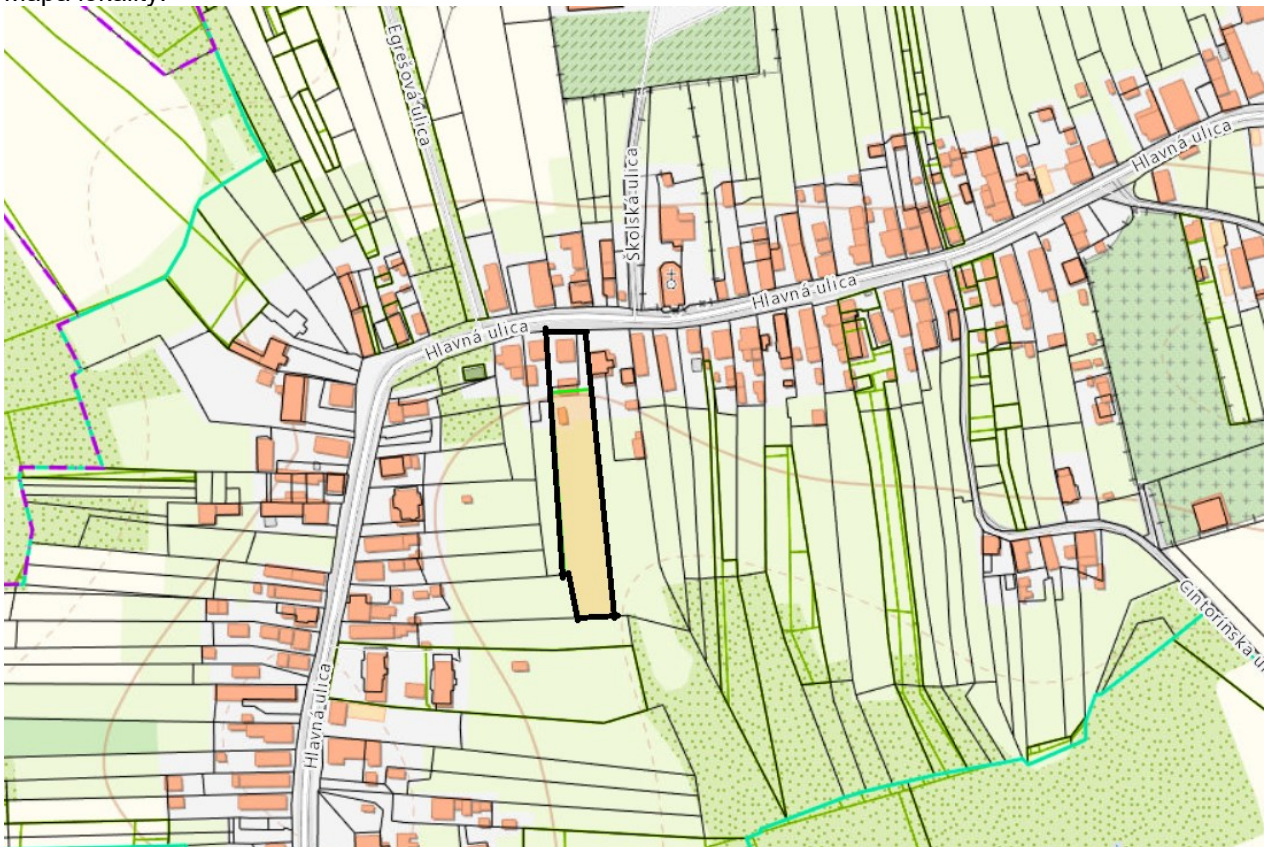
### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Mapa - širšie vzťahy:



Mapa lokality:



Obec Veľký Horeš sa nachádza cca 51 km juhovýchodne od okresného mesta Trebišov, v blízkosti hraníc s Maďarskom. Rodinný dom č.s. 158 je umiestnený na Hlavnej ulici obce, s vybudovanou infraštruktúrou.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom je v súčasnosti využívaný na bývanie. 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 nehnuteľnosti:

K danej nehnuteľnosti bolo zriadené záložné právo v prospech SLSP a.s., a upovedomenie o začatí exekúcie a začatí výkonu 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

Rodinný dom č.s. 158 v obci Veľký Horeš, 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 aj železničnou dopravou, v blízkosti mesta Kráľovský Chlmec, ktoré je vzdialené cca. 8 km. Prípojky inžinierskych sietí - elektrická energia, voda, plyn. V mieste sú obmedzené pracovné možnosti. V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti nad 1 km je prírodná lokalita, les. V obci je obecný úrad, pošta, obchod so zmiešaným tovarom. Orientácia obytných miestností k svetovým stranám je S, J, V - čiastočne vhodná a čiastočne menej vhodná. 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 dobrom technickom stave, nepotrebuje opravu, iba bežnú údržbu. Vhodné príslušenstvo k rodinnému domu. Nehnuteľnosť bez možnosti výnosu, jedná sa o priemernú nehnuteľnosť.

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 0,3.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,3

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

#### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_I$	Výsledok $k_{PDI} * v_I$
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	V.	0,030	13	0,39
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	I.	0,900	30	27,00

	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b>	II.	0,600	8	4,80
	nehnutel'nost' nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	0,900	7	6,30
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	II.	0,600	6	3,60
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	I.	0,900	10	9,00
	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.	0,300	9	2,70
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	II.	0,600	6	3,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	III.	0,300	5	1,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	0,900	6	5,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	III.	0,300	7	2,10
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	III.	0,300	7	2,10
	železnica a autobus				
13	<b>Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>	IV.	0,165	10	1,65
	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>	IV.	0,165	8	1,32
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	0,600	9	5,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	IV.	0,165	7	1,16
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,030	4	0,12
	nehnutel'nosti bez výnosu				
19	<b>Názor znalca</b>	III.	0,300	20	6,00
	priemerná nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>86,54</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 86,54 / 180$	0,481
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 76\,494,09 \text{ €} * 0,481$	<b>36 793,66 €</b>



## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 zastavané plochy

##### POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zastavanom území obce Veľký Horeš, zastavané rodinným domom s príslušenstvom so štandardným vybavením, 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 aj železničná. Povyšujúcim faktorom je zvýšený záujem o kúpu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
548	zastavaná plocha a nádvorie	485,00	2/2	485,00
549/2	zastavaná plocha a nádvorie	200,00	2/2	200,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>685,00</b>

Obec:

Veľký Horeš

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 3,32 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> 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 <sub>v</sub> 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 <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k <sub>PD</sub> = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 1,30 * 1,00	1,3790
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH <sub>MJ</sub> = VH <sub>MJ</sub> * k <sub>PD</sub> = 3,32 €/m <sup>2</sup> * 1,3790	<b>4,58 €/m<sup>2</sup></b>

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 548	485,00 m <sup>2</sup> * 4,58 €/m <sup>2</sup> * 2/2	2 221,30
parcela č. 549/2	200,00 m <sup>2</sup> * 4,58 €/m <sup>2</sup> * 2/2	916,00
<b>Spolu</b>		<b>3 137,30</b>

**3.2.1.2 záhrada****POPIS**

Predmetom ohodnotenia je záhrada za rodinným domom, v zastavanom území obce Veľký Horeš, v lokalite s rodinnými domami so štandardným vybavením, v obci s počtom obyvateľov do 5000. Inžinierske siete v záhrade nie sú žiadne, siete ktoré sú vybudované v obci sú vo veľkej vzdialenosti. Doprava v okolí nehnuteľnosti je autobusová aj železničná. Povyšujúcim faktorom je zvýšený záujem o kúpu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
549/1	záhrada	2806,00	2/2	2806,00

**Obec:**

Veľký Horeš

**Východisková hodnota:**VH<sub>MJ</sub> = 3,32 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> 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 <sub>v</sub> 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 <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,20
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k <sub>PD</sub> = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,00 * 0,80 * 1,20 * 1,00	0,6528
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH <sub>MJ</sub> = VH <sub>MJ</sub> * k <sub>PD</sub> = 3,32 €/m <sup>2</sup> * 0,6528	2,17 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	VŠH = Podiel * VŠH <sub>POZ</sub> = 2/2 * 6 089,02 €	6 089,02 €

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 549/1	2 806,00 m <sup>2</sup> * 2,17 €/m <sup>2</sup> * 2/2	6 089,02
<b>Spolu</b>		<b>6 089,02</b>

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

### OTÁZKA:

Podľa objednávky zo dňa 2.6.2023 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v katastrálnom území Veľký Horeš, obec Veľký Horeš, vedené Okresným úradom, katastrálnym odborom v Trebišove, na LV č. 284, a to:

- rodinný dom súp. č. 158 postavený na parcele č.548, ul. Hlavná č.o. 139 s príslušenstvom, a pozemky:
- parcela č. 548 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 485 m<sup>2</sup>,
- parcela č. 549/1 - záhrady o výmere 2806 m<sup>2</sup>
- parcela č. 549/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 200 m<sup>2</sup>.

### ODPOVEĎ:

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
<b>Stavby</b>			
Rodinný dom č.s. 158, ul. Hlavná č.o. 139, k.ú. Veľký Horeš	25 884,02	2/2	25 884,02
Hospodárska budova na parc.č. 548, 549/1, 549/2	5 062,45	2/2	5 062,45
Plot uličný na parc.č. 548 a 549/2	347,96	2/2	347,96
Plot predzáhradky na parc.č. 548	630,78	2/2	630,78
Studňa na parc.č. 549/1	673,05	2/2	673,05
Vodovodná prípojka na parc.č. 548	773,38	2/2	773,38
Vodomerná šachta na parc.č. 548	928,96	2/2	928,96
Domáca vodáreň	62,61	2/2	62,61
Kanalizačná prípojka na parc.č. 548	26,37	2/2	26,37
Betónová žumpa na parc.č. 548	1 213,04	2/2	1 213,04
Plynová prípojka na parc.č. 549/2 a 548	268,95	2/2	268,95
Predsadené schody na parc.č. 548	309,69	2/2	309,69
Predsadené schody kovové na parc.č. 548	242,78	2/2	242,78
Spevnená plocha z keramickej dlažby na parc.č. 548	222,19	2/2	222,19
Spevnená plocha betónová na parc.č. 548	147,43	2/2	147,43
<b>Spolu stavby</b>			<b>36 793,66</b>
<b>Pozemky</b>			
zastavané plochy - parc. č. 548 (485 m <sup>2</sup> )	2 221,30	2/2	2 221,30
zastavané plochy - parc. č. 549/2 (200 m <sup>2</sup> )	916,00	2/2	916,00
záhrada - parc. č. 549/1 (2 806 m <sup>2</sup> )	6 089,02	2/2	6 089,02
<b>Spolu pozemky (3 491,00 m<sup>2</sup>)</b>			<b>9 226,32</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>			<b>46 019,98</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>			<b>46 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťšesť tisíc Eur</b>			

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku D400623 zo dňa 2.6.2023 - 2 A4
2. Výpis z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 284, k.ú. Veľký Horeš zo dňa 26.6.2023 - 3 A4
3. Kópia katastrálnej mapy k.ú. Veľký Horeš zo dňa 26.6.2023 - 1 A4
4. Potvrdenie o veku - 1 A4
5. Pôdorysy rodinného domu - 1 A4
6. Pôdorys Hospodárskej budovy - 1 A4
7. Situácia - 1 A4
8. Fotodokumentácia - 2 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 20/2023.

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

Ing. Emília Hasíková