

**Znalec:** Ing. Miroslav Dutko, 072 15 Budkovce 156, tel. 0905 465 770,  
e-mail: dutkomiro@stonline.sk,  
odbor 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby,  
37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 910673

**Zadávateľ:** Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21,  
040 01 Košice, IČO: 35 583 936

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka PDS-111/2-2019-JŠ, zo dňa 04.12.2019

# ZNALECKÝ POSUDOK ČÍSLO 12/2020

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Budkovce, obec Budkovce, okres Michalovce, a to:

- rodinný dom č.s. 287 na parc. CKN č. 2286/3
- hospodárska budova bez č.s. na parc. CKN č. 2286/4
- garáž bez č.s. na parc. CKN č. 2286/5
- parc. č. 2286/1 - záhrada o výmere 1743 m<sup>2</sup>,
- parc. č. 2286/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 657 m<sup>2</sup>,
- parc. č. 2286/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 172 m<sup>2</sup>,
- parc. č. 2286/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24 m<sup>2</sup>,
- parc. č. 2286/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 40 m<sup>2</sup>,

Ohodnotenie sa vykonáva za účelom vykonania dražby.

Nehnuteľnosti sú evidované na LV č. 15.

**Počet listov (z toho príloh):** 55(18)

**Počet vyhotovení:** 6

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Budkovce, obec Budkovce, okres Michalovce, a to:

- rodinný dom č.s. 287 na parc. CKN č. 2286/3
  - hospodárska budova bez č.s. na parc. CKN č. 2286/4
  - garáž bez č.s. na parc. CKN č. 2286/5
  - parc. č. 2286/1 - záhrada o výmere 1743 m<sup>2</sup>,
  - parc. č. 2286/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 657 m<sup>2</sup>,
  - parc. č. 2286/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 172 m<sup>2</sup>,
  - parc. č. 2286/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24 m<sup>2</sup>,
  - parc. č. 2286/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 40 m<sup>2</sup>,
- Nehnuteľnosti sú evidované na LV č. 15.

**2. Účel znaleckého posudku:** vykonanie dražby

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):**  
10.01.2020

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku):** 18.01.2020

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č.j. PDS-111/2-2019-JŠ, zo dňa 04.12.2019,
- Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby, č.j. PDS-111/1-2019-JŠ, zo dňa 04.12.2019,
- Znalecký posudok č. 105/2012 zo dňa 09.08.2012, vypracovaný znalcom Ing. Tiborom Hreščákom, Olivová 12, 040 08 Košice,
- Geometrický plán na zameranie stavieb p.č. 2286/3-2286/5, číslo plánu 45360090-37/2012, zo dňa 19.07.2012, overený dňa 31.07.2012, číslo G1-332/12,
- Potvrdenie Obecného úradu Budkovce o roku postavenia rodinného domu, č.j. 67/2012, zo dňa 04.08.2012,
- Osvedčenie o dedičstve 5D/504/2009, Dnot 150/2009-Ko, zo dňa 13.11.2009, nadobudnutie právoplatnosti dňa 01.12.2009,
- Situácia,
- Pôdorys podlaží,
- Fotodokumentácia domu,

### b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, informatívny výpis z listu vlastníctva č. 15, k.ú. Budkovce, vytvorený cez katastrálny portál dňa 09.01.2020
- Informatívna kópia z mapy na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Budkovce, vytvorená dňa 09.01.2020
- Zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti po obhliadke dňa 10.01.2020
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 10.01.2020

## 6. Použité právne predpisy a literatúra :

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č. 626/2007, č. 605/2008, č. 47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov č. 570/2005 Z.z., 93/2006 Z.z., 522/2007 Z.z., 520/2008 Z.z., 400/2009 Z.z., 136/2010 Z.z., 160/2015 Z.z., 390/2015 Z.z., 91/2016 Z.z., 125/2016 Z.z., 65/2018 Z.z.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, 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 v znení r1/c58/2003 Z.z..
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 3.Q.2019
- Miroslav Ilavský - Milan Nič - Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012
- Vyparina-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 so zapracovanými zmenami a aktualizáciami v programe HYPO
- Zákon č. 568/2007 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov:

- **Stavba:** je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.
- **Rodinný dom:** je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia (Stavebný zákon - § 43b, ods. (3)).
- **Zastavaná plocha:** je plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovaného celku (budovy, podlažia alebo ich častí); v prvom nadzemnom podlaží sa meria nad podnožou alebo podmurovkou, pričom sa izolačné primurovky nezapočítavajú.  
Pri objektoch nezakrytých alebo polozakrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími lícami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.
- **Východisková hodnota stavieb (VH):** 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 (TH):** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **Všeobecná hodnota (VŠH):** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

### 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.

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3.Q.2019.

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

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

##### **Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú tieto 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. Používa sa len na 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 koeficient polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu.

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:**

##### **Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú tieto 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. Používa sa len na 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 koeficient polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov.

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** nie sú.

## **II. POSUDOK**

### **1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE**

#### **a) Výber použitej metódy:**

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

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

$$VŠH_s = TH * k_{PD} \text{ [€]}$$

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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú,

platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia.

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov [www.bazos.sk](http://www.bazos.sk), [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk), [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk) a ďalšie.

Z popisu nie je vždy jasné, aká je zastavaná plocha domu a výmera podlaží, a taktiež nie je jednoznačný celkový technický stav prvkov a vybavenie domov. Podklady k uskutočneným obchodom som nemal k dispozícii. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je teda vylúčená z dôvodu nedostatku vhodných podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

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

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3) so zapracovanými zmenami a aktualizáciami v programe HYPO. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2019. Použitý koeficient cenovej úrovne je platný pre celý odbor stavebníctvo ako celok. Rozpočtový ukazovateľ bytu je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia.

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

**- podľa listu vlastníctva č. 15, k.ú. Budkovce**

### **A. Majetková podstata:**

Parcely registra "C"

- parc. č. 2286/1 - záhrada o výmere 1743 m<sup>2</sup>,
- parc. č. 2286/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 657 m<sup>2</sup>,
- parc. č. 2286/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 172 m<sup>2</sup>,
- parc. č. 2286/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24 m<sup>2</sup>,
- parc. č. 2286/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 40 m<sup>2</sup>,

### **Legenda:**

**Spôsob využívania pozemku:**

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

**Umiestnenie pozemku:**

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

- Rodinný dom č.s. 287 na parc. CKN č. 2286/3
- Hospodárska budova bez č.s. na parc. CKN č. 2286/4
- Garáž bez č.s. na parc. CKN č. 2286/5

### **Legenda:**

7 - Samostatne stojaca garáž

20 - Iná budova

10 - Rodinný dom

**Kód umiestnenia stavby:**

1 - Stavba postavaná na zemskej povrchu

### **B. Vlastníci:**

- 1 Goroľ Patrik r. Goroľ, nar. 19.07.1993, 072 13, Senné, č. 82, SR; podiel 1/1

**Poznámka:**

P-695/2019 Poznomenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva z dňa 23.10.2019, Prvá stavebná sporiteľňa, Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, čz: 339/19

**Titul nadobudnutia:**

- Kúpna zmluva V 2165/12 z.d. 26.11.2012 Čz 142/12,

**C. Ťarchy:**

Por. č. 1

Záložné právo v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31 335 004 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č. 2908853 3 01 a 2908853 0 02, na parcely C KN 2286/1, 2286/2, 2286/3, 2286/4, 2286/5 a stavby rodinný dom súp.č.287 na parcele C KN 2286/3, hospodárska budova na parcele C KN 2286/4, garáž na parcele C KN 2286/5, V 2164/2012 z.d.28.8.2012 - čz 87/2012

**Iné údaje:**

Bez zápisu.

**Poznámka:**

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.01.2020 za účasti znalca Ing. Miroslava Dutka.

Zameranie vykonané dňa 10.01.2020.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 10.01.2020.

Vlastníci nehnuteľnosti sa obhliadky nezúčastnili ani sa neospravedlnili, čím mi nehnuteľnosť nebola sprístupnená. Obhliadku nehnuteľnosti a fotodokumentáciu som vykonal z verejne prístupných pozemkov prístup na pozemok bol voľný, oplotenie bolo poškodené, pozemky značne zarastené, neudržiavané.

Vzhľadom na skutočnosť, že mi nebola umožnená obhliadka a zameranie nehnuteľnosti, znalecký posudok som vypracoval z dostupných údajov v zmysle § 12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z.. Dňa 10.01.2020 som vykonal zameranie exteriéru stavieb, prístupných pohľadov a znaleckého posudku na predmetnú nehnuteľnosť - znalecký posudok 105/2012 zo dňa 09.08.2012, ktorý vypracoval znalec Ing. Tibor Hreščák s fotodokumentáciou a prílohami. Údaje z tohto znaleckého posudku som použil pri stanovení VŠH predmetnej nehnuteľnosti.

**d) Technická dokumentácia :**

Technická dokumentácia nebola poskytnutá, iba doklady, ktoré boli poskytnuté v ZP 105/2012. Skutkový stav bol prevzatý a porovnaný podľa údajov z predloženého znaleckého posudku meraním z voľne prístupného priestranstva a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku. Ako doklad o stavbe rodinného domu je - Kúpna zmluva V 2165/12 z.d. 26.11.2012 Čz 142/12.

Skutočný stav rodinného domu je získaný zameraním pri obhliadke a nachádza sa v prílohe posudku.

Vek týchto stavieb ako aj vek a technické parametre vonkajších stavebných úprav a prípojok inžinierskych sietí bol určený odhadom na základe informácií v predloženom znaleckom posudku č. 105/2012.

**e) Údaje katastra nehnuteľností :**

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti (výpis z LV č. 15, informatívna kópia katastrálnej mapy boli porovnané so skutočným stavom. Stavba rodinného domu, hospodárskej budovy a skladu sú evidované v popisných aj v geodetických údajoch katastra nehnuteľností.

Prístup z verejnej komunikácie parc. CKN č. 2310/3 - list vlastníctva nezaložený.

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

### **Stavby:**

- Rodinný dom č.s. 287 na parc. CKN č. 2286/3, k.ú. Budkovce
- Garáž bez č.s. na parc. CKN č. 2286/6
- Hospodárska budova bez č.s. na parc. CKN č. 2286/4
- Plot od ulice na parc. CKN č. 2286/2
- Plot pred domom na parc. CKN č. 2286/2
- Plot bočný a zadný na parc. CKN č. 2286/1
- Plot z vlnitého plechu na parc. CKN č. 2286/2
- Studňa na parc. CKN č. 2286/2
- Vodovodná prípojka z verejného vodovodu na parc. CKN č. 2286/2
- Vodomerná šachta na parc. CKN č. 2286/2
- Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 2286/2
- Žumpa na parc. CKN č. 2286/2
- Plynová prípojka na parc. CKN č. 2286/2
- NN prípojka na parc. CKN č. 2286/2
- Vonkajší chodník pri dome na parc. CKN č. 2286/2
- Vonkajšie schody na parc. CKN č. 2286/2
- parc. č. 2286/1 - záhrada o výmere 1743 m<sup>2</sup>,
- parc. č. 2286/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 657 m<sup>2</sup>,
- parc. č. 2286/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 172 m<sup>2</sup>,
- parc. č. 2286/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24 m<sup>2</sup>,
- parc. č. 2286/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 40 m<sup>2</sup>,

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

## **2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1 RODINNÉ DOMY**

#### **2.1.1 Rodinný dom č.s. 287 na parc. CKN č. 2286/3, k.ú. Budkovce**

##### **POPIS STAVBY**

Obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená, preto som ohodnotenie vykonal na základe dostupných údajov.

Objednávateľ znaleckého posudku mi poskytol znalecký posudok č. 105/2012 zo dňa 09.08.2012, vypracovaný znalcom Ing. Tiborom Hreščákom, Olivová 12, 040 08 Košice. Údaje z tohto znaleckého posudku som použil pri stanovení VŠH predmetnej nehnuteľnosti. Pre vypracovanie znaleckého posudku som použil aj zistenia dostupné z verejnej komunikácie.

V predložennom znaleckom posudku č. 105/2012 bolo uvažované so zastavanou plochou 109,22 m<sup>2</sup>, porovnaním s náčrtom podkrovia nie je možné zaradiť podlahovú plochu pôjdu. Nakoľko v náčrte nie sú uvedené podlahové plochy miestností, náčrt nie je vyhotovený v mierke, odborným odhadom predpokladám zastavanú plochu podlažia okolo 30 m<sup>2</sup>.

Popis nehnuteľností úplne prevzatý z pôvodného znaleckého posudku č. 105/2012.

##### **Popis:**

Ide o dvojpodlažný samostatne stojací murovaný, čiastočne podpivničený objekt s 1.PP, 1.NP a obytným podkrovím s manzardovou strechou, ktorý podľa § 44 vyhlášky 83/1976 v znení neskorších predpisov a noviel spĺňa charakter rodinného domu a podľa jednotnej klasifikácie stavebných objektov a stavebných prác výrobnnej povahy ide o

dom rodinný, KS 1110. Na stavbu rodinného domu bolo predložené potvrdenie Obce Budkovce o veku stavby na rok 1969. Rodinný dom bol podľa potvrdenia obce užívaný od roku 1969. Dispozícia je zrejmá s priloženou prílohou pôdorysu rodinného domu. Rodinný dom má vek 51 rokov (v pôvodnom ZP bol údaj 43 rokov). Životnosť stavby rodinného domu bola stanovená na 100 rokov.

#### 1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Na podlaží sa vyskytujú tieto znaky a konštrukčné vyhotovenie: základy - betónové s vodorovnou izoláciou, murivo - tehlové hr. do 40 cm, priečky murované, vnútorné omietky - vápenné štukové, stropy - s rovným podhľadom betónové, manzardová strecha, krytiny strechy - z pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu, fasádne obklady - brizolitové do 1/2, dvere - drevené hladké, okná - jednoduché drevené, podlahy v ostatných miestnostiach - cementový poter, ústredné vykurovanie - kotol plynový, elektroinštalácia (s rozvážačmi) - svetelná.

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Na podlaží sa vyskytujú tieto znaky a konštrukčné vyhotovenie: základy - betónové s vodorovnou izoláciou, murivo - z tehál hr. nad. 30 cm do 40 cm, deliace konštrukcie - murované, vnútorné omietky - vápenné hladké, stropy - s rovným podhľadom betónové, manzardová strecha, krytiny strechy - z pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu, fasádne omietky - brizolitové do 2/3, keramické obklady stien do 1/3, dvere - drevené hladké, okná - drevené dvojité, žalúzie kovové, podlahy v obytných miestnostiach - palubovky, podlahy v ostatných miestnostiach - keramické dlaždice, ústredné vykurovanie - kotol plynový, radiátory plechové, elektroinštalácia (s rozvážačmi) - svetelná, rozvod vody - z ocelového potrubia studená aj teplá - elektrický bojler, vnútorné zariadenia - vaňa liatinová, umývadlo keramické, WC splachovacie, drez nerezový, sporák plynový, digestor, batérie pákové.

#### 1. PODKROVIE

Na podlaží sa vyskytujú tieto znaky a konštrukčné vyhotovenie: základy - betónové s vodorovnou izoláciou, murivo - z tehál hr. nad. 30 cm do 40 cm, deliace konštrukcie - murované, vnútorné omietky - vápenné hladké, stropy - s rovným podhľadom drevené, manzardová strecha, krytiny strechy - z pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu, fasádne omietky - brizolitové nad 2/3, dvere - drevené hladké, okná - drevené dvojité, žalúzie kovové, podlahy v obytných miestnostiach - palubovky, podlahy v ostatných miestnostiach - cementové dlaždice, ústredné vykurovanie - plynový kotol, radiátory plechové, elektroinštalácia (s rozvážačmi) - svetelná.

### **Technické riešenie, technický popis vyhotovenia v čase obhliadky v zmysle metodiky:**

#### 1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - jednoduché drevené alebo ocelové
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter, tehlová dlažba
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...)
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvážačov) - svetelná
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu



## 1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - liate terazzo, betónová, keramická dlažba
- Strecha - krov - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlab, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok; obklady fasád - umelý kameň
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky; - vane;
- kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - dvojité drevené s doskovým ost. s dvoj. s trojvrstv. zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - palubovky, dosky, xylolit; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - plynový sporák, sporák na propán-bután; - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa liatinová; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - liatinové a kameninové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

## 1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - dvojité drevené s doskovým ost. s dvoj. s trojvrstv. zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny gumové, z PVC, lino; dlažby a podlahy ost. miestností - betónové dlaždice, liaty xylolit
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

Objekt bol postavený v roku 1969. Stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie nebolo predložené. Objekt nie je obývaný, bez údržby. Opatrebnosť vzhľadom na použité materiály a technický stav predpokladaná životnosť je 100 rokov.

## POPIS PODLAŽÍ

### 1. Podzemné podlažie

Dispozične je podlažie členené na pivnice a kotolňu.

### 1. Nadzemné podlažie

Dispozične je podlažie členené na štyri izby, kuchyňu, špajzu, kúpeľňu, WC a chodbu.

### 1. Podkrovie

Dispozične je podlažie členené na jednu izbu a schodisko s chodbou. Členenie je zrejmé z nákresov v znaleckom posudku.

## 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	1969	9,01*6,00	54,06	120/54,06=2,220
1. NP	1969	17,21*9,01+10,02*1,89	174	120/174=0,690
1. Podkrovie	1969	30	30	120/30=4,000

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>1</b>	<b>Osadenie do terénu</b>	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	90
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150

<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
<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>3985</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
	<b>Spolu</b>	<b>335</b>

## 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<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.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	110
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická, tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
<b>8</b>	<b>Krovy</b>	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.1.c plechové pozinkované	570
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlaby, 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	130
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	80
<b>15</b>	<b>Obklady fasád</b>	
	15.4.d umelý kameň do 1/3	90
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190

<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostentím s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>	
	19.2 plastové	75
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
<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 sviety plynu alebo zemného plynu	35
	<b>Spolu</b>	<b>6685</b>

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
<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) (4 bm)	220
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.1 vaňa liatinová (1 ks)	40
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
<b>39</b>	<b>Záchod</b>	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15

<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	<b>Spolu</b>	<b>920</b>

## 1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
<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	65
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostení s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>	
	19.2 plastové	75
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.5 betónové dlaždice, liaty xylolit	130
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.2 svetelná	155
	<b>Spolu</b>	<b>3840</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,572$   
 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	$(3985 + 335 * 2,220)/30,1260$	156,96
1. NP	$(6685 + 920 * 0,690)/30,1260$	242,97
1. Podkrovie	$(3840 + 0 * 4,000)/30,1260$	127,46

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1969	51	49	100	51,00	49,00
1. NP	1969	51	49	100	51,00	49,00
1. Podkrovie	1969	51	49	100	51,00	49,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1969</b>		
Východisková hodnota	156,96 €/m <sup>2</sup> *54,06 m <sup>2</sup> *2,572*0,95	20 732,88
Technická hodnota	49,00% z 20 732,88	10 159,11
<b>1. NP z roku 1969</b>		
Východisková hodnota	242,97 €/m <sup>2</sup> *174,00 m <sup>2</sup> *2,572*0,95	103 299,08
Technická hodnota	49,00% z 103 299,08	50 616,55
<b>1. Podkrovie z roku 1969</b>		
Východisková hodnota	127,46 €/m <sup>2</sup> *30,00 m <sup>2</sup> *2,572*0,95	9 343,07
Technická hodnota	49,00% z 9 343,07	4 578,10

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	20 732,88	10 159,11
1. nadzemné podlažie	103 299,08	50 616,55
1. podkrovné podlažie	9 343,07	4 578,10
<b>Spolu</b>	<b>133 375,03</b>	<b>65 353,76</b>

## 2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

### 2.2.1 Garáž bez č.s. na parc. CKN č. 2286/6

#### POPIS STAVBY

Popis nehnuteľností úplne prevzatý z pôvodného znaleckého posudku č. 105/2012.

Ide o murovanú dvojgaráž, umiestnenú za rodinným domom s plochou strechou, s plechovou krytinou, vonkajšie omietky brizolitové, vnútorné omietky vápenné hladké, 2\* vráta drevené otváracie, okná jednoduché, podlaha z hrubého betónu, elektroinštalácia svetelná. Rozmery sú 6,32 \* 6,31 m. Vek stavby je 45 rokov (v pôvodnom ZP bol údaj 37 rokov). Stavba bola postavená ako drobná stavba, ohlasovacou povinnosťou a bola zakreslená v preloženom geometrickom pláne.

Je zakreslená v katastrálnej mape, zapísaná na LV bez súpisného čísla.

Vonkajšia omietka je čiastočne poškodená.

## 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	1975	6,31*6,32	39,88	18/39,88=0,451

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	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>			
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260	0	1260,0
<b>4</b>	<b>Stropy</b>			
	4.2 trámčekové s podhľadom	360	0	360,0
<b>7</b>	<b>Krytina na plochých strechách</b>			
	7.1.c plechová pozinkovaná	370	0	370,0
<b>8</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie</b>			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žlaby, zvody, prieniky)	100	0	100,0
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>			
	9.1 brizolit	480	30	336,0
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>			
	10.2 vápenná hladká omietka	185	0	185,0
<b>13</b>	<b>Okná</b>			
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65	0	65,0
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>			
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145	0	145,0
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>			
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215	0	215,0
	<b>Spolu</b>	<b>3795</b>		<b>3651,0</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>22</b>	<b>Vráta</b>			
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (2 ks)	590	0	590,0
	<b>Spolu</b>	<b>590</b>		<b>590,0</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,572$   
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	(3795 + 590 * 0,451)/30,1260	(3651 + 590 * 0,451)/30,1260	134,80	130,02

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	45	35	80	56,25	43,75

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	134,80 €/m <sup>2</sup> *39,88 m <sup>2</sup> *2,572*0,95	13 135,29
Východisková hodnota poškodeného podlažia	130,02 €/m <sup>2</sup> *39,88 m <sup>2</sup> *2,572*0,95	12 669,51
Technická hodnota	43,75% z 12 669,51	5 542,91

Poškodenosť stavby: ( 13 135,29€ - 12 669,51€) / 13 135,29€ \* 100 % = 3,55%

## 2.3 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.3.1 Hospodárska budova bez č.s. na parc. CKN č. 2286/4

#### POPIS STAVBY

Popis nehnuteľností úplne prevzatý z pôvodného znaleckého posudku č. 105/2012. Na LV je stavba zapísaná ako hospodárska budova.

Ide o murovanú letnú kuchyňu, umiestnenú za rodinným domom so sedlovou strechou, s plechovou krytinou, vonkajšie omietky brizolitové, vnútorné omietky vápenné hladké, 2\* vráta drevené, okná zdvojené, podlaha z cementového poteru, elektroinštalácia svetelná, sporák plynový, plynová gamatka. Rozmery sú 7,00 \* 3,50 m. Vek stavby je 45 rokov (v pôvodnom ZP bol údaj 37 rokov). Stavba bola postavená ako drobná stavba, ohlasovacou povinnosťou a bola zakreslená v preloženom geometrickom pláne. Je zakreslená v katastrálnej mape, zapísaná na LV bez súpisného čísla.

#### 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	3,50*7,00	24,5	18/24,5=0,735



## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<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>	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
<b>8</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie</b>	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žlaby, zvody, prieniky)	100
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.1 brizolit	480
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.2 plné alebo zasklené dyhované, z tvrdého dreva	750
<b>13</b>	<b>Okná</b>	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	<b>Spolu</b>	<b>5515</b>

znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>24</b>	<b>Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania</b>	
	24.1.c lokálne vykurovanie plynové kachle (GAMAT a pod.) (1 ks)	280
<b>25</b>	<b>Vnútorné vybavenie</b>	
	25.7 kuchynský sporák elektrický alebo plynový (1 ks)	390
	<b>Spolu</b>	<b>670</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 2,572$   
 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	$(5515 + 670 * 0,735) / 30,1260$	199,41

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	45	35	80	56,25	43,75

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$199,41 \text{ €/m}^2 * 24,50 \text{ m}^2 * 2,572 * 0,95$	11 937,34
Technická hodnota	43,75% z 11 937,34	5 222,59

### 2.3.2 Plot od ulice na parc. CKN č. 2286/2

Plot od ulice pred domom na parc. CKN č. 2286/2, dĺžky 10,20 m, je z betónovej podmurovky, ocelových stípičiek a drevenej výplne. Výška plotu je 1,45 m. Pohľadová výška výplne je 1,05 m. Plot bol postavený okolo roku 1975. Betónová podmurovka je udržiavaná, ocelové časti čiastočne skorodované. Na vstup na parc. CKN č. 2286/2 slúžia ocelové vrátka a vráta s drevenou opotrebenou výplňou. Vek 45 rokov. Na základe technického stavu, vykonávanej údržby a vyhotovenia predpokladám životnosť plotu na 50 rokov. Plot bol zameraný pri obhliadke dňa 10.01.2020.

## 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	10,20m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	10,20m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v ocel. rámoch	10,71m <sup>2</sup>	425	14,11 €/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	<b>Plotové vrátka:</b>			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: 10,20 m  
Pohľadová plocha výplne:  $10,20 * 1,05 = 10,71 \text{ m}^2$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,572$   
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 od ulice na parc. CKN č. 2286/2	1975	45	5	50	90,00	10,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(10,20\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 10,71\text{m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 172,11 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 55,27 \text{ €/ks}) * 2,572 * 0,95$	2 270,15
Technická hodnota	10,00 % z 2 270,15 €	227,02

### 2.3.3 Plot pred domom na parc. CKN č. 2286/2

Plot pred domom na parc. CKN č. 2286/2, dĺžky 20,50 m, je z betónovej podmurovky, ocelových stĺpikov a ocelových profilov v rámoch. Výška plotu je 1,45 m. Pohľadová výška výplne je 1,05 m. Plot bol postavený okolo roku 1975. Betónová podmurovka je udržiavaná, ocelové časti čiastočne skorodované. Vek 45 rokov. Na základe technického stavu, vykonávanej údržby a vyhotovenia predpokladám životnosť plotu na 50 rokov. Plot bol zameraný pri obhliadke dňa 10.01.2020.

## 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	20,50m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	20,50m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v ocel. rámoch	21,53m <sup>2</sup>	425	14,11 €/m
5.	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 20,50 m  
Pohľadová plocha výplne:  $20,50 * 1,05 = 21,53 \text{ m}^2$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 2,572$   
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 pred domom na parc. CKN č. 2286/2	1975	45	5	50	90,00	10,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(20,50\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 21,53\text{m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,572 * 0,95$	3 761,61
Technická hodnota	10,00 % z 3 761,61 €	376,16

### 2.3.4 Plot bočný a zadný na parc. CKN č. 2286/1

Plot v záhrade na parc. CKN č. 2286/1, dĺžky 100,00 m, je z oceľových stĺpikov a strojového pletiva. Výška plota je 1,50 m. Pohľadová výška výplne je 1,50 m. Plot bol postavený okolo roku 1975. Oceľové časti sú skorodované. Vek 45 rokov. Na základe technického stavu, vykonávanej údržby a vyhotovenia predpokladám životnosť plota na 50 rokov.

## 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>			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	100,00m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
3.	<b>Výplň plota:</b>			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	150,00m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m

Dĺžka plota: 100 m  
Pohľadová plocha výplne:  $100 * 1,50 = 150,00 \text{ m}^2$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,572$   
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 bočný a zadný na parc. CKN č. 2286/1	1975	45	5	50	90,00	10,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(100,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 150,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,572 * 0,95$	5 999,77
Technická hodnota	10,00 % z 5 999,77 €	599,98

### 2.3.5 Plot z vlnitého plechu na parc. CKN č. 2286/2

Plot za domom na parc. CKN č. 2286/2, dĺžky 20,00 m, je z oceľových stĺpikov a vlnitého plechu. Výška plotu je 1,60 m. Pohľadová výška výplne je 1,60 m. Plot bol postavený okolo roku 1975. Oceľové časti sú skorodované. Vek 45 rokov. Na základe technického stavu, vykonávanej údržby a vyhotovenia predpokladám životnosť plotu na 50 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	20,00m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	32,00m <sup>2</sup>	611	20,28 €/m

**Dĺžka plotu:** 20,00 m  
**Pohľadová plocha výplne:**  $20,00 * 1,60 = 32,00 \text{ m}^2$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,572$   
**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 z vlnitého plechu na parc. CKN č. 2286/2	1975	45	5	50	90,00	10,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(20,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 32,00\text{m}^2 * 20,28 \text{ €/m}^2) * 2,572 * 0,95$	1 861,28
Technická hodnota	10,00 % z 1 861,28 €	186,13

### 2.3.6 Studňa na parc. CKN č. 2286/2

Kopaná studňa zo železobetónových skruží pri dome na dvore na parc. CKN č. 2286/2 pod úrovňou upraveného terénu, hĺbka 8,00 m, urobená okolo roku 1969, vek 51 rokov. Vzhľadom na vek a technický stav predpokladám životnosť na 100 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Typ:** kopaná  
**Hĺbka:** 8 m  
**Priemer:** 1000 mm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,572$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Rozpočtový ukazovateľ:** do 5 m hĺbky: 81,49 €/m  
5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na parc. CKN č. 2286/2	1969	51	49	100	51,00	49,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 3\text{m}) * 2,572 * 0,95$	2 089,30
Technická hodnota	49,00 % z 2 089,30 €	1 023,76

### 2.3.7 Vodovodná prípojka z verejného vodovodu na parc. CKN č. 2286/2

Prípojka vody z verejného vodovodu do domu. Vodovodná prípojka je na parc. CKN č. 2286/2. Prípojka je z ocelových rúr DN 25, celková dĺžka 10,00 m, zriadená okolo r. 1990. Vzhľadom na konštrukciu predpokladám životnosť na 50 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 10,00 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,572$   
**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 z verejného vodovodu na parc. CKN č. 2286/2	1990	30	20	50	60,00	40,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,572 * 0,95$	1 443,81
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 1\,443,81 \text{ €}$	577,52

### 2.3.8 Vodomerná šachta na parc. CKN č. 2286/2

Vodomerná šachta betónová pri dome, na parc. CKN č. 2286/2, zriadená v r. 1990. Vzhľadom na vek a technický stav predpokladám životnosť na 50 rokov.

## ZATRIEDENIE STAVBY

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $1,50 * 1,20 * 1,20 = 2,16 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,572$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na parc. CKN č. 2286/2	1990	30	20	50	60,00	40,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,16 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,572 * 0,95$	1 341,97
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 1\,341,97 \text{ €}$	536,79

### 2.3.9 Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 2286/2

Prípojka kanalizácie z domu do žumpy. Kanalizačná prípojka je na parc. CKN č. 2286/2. Prípojka je z kameninových rúr DN 125, celková dĺžka 10,00 m, zriadená v r. 1969. Vzhľadom na konštrukciu predpokladám životnosť na 50 rokov.

#### 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.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $920/30,1260 = 30,54$  €/bm  
Počet merných jednotiek: 10,00 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,572$   
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. CKN č. 2286/2	1969	51	9	60	85,00	15,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,572 * 0,95$	746,21
Technická hodnota	$15,00 \% \text{ z } 746,21 \text{ €}$	111,93

### 2.3.10 Žumpa na parc. CKN č. 2286/2

Žumpa za domom na parc. CKN č. 2286/2, betónová o objeme 8 m<sup>3</sup>, zriadená v r. 1969. Vzhľadom na vek, technické prevedenie, agresívne prostredie a technický stav predpokladám životnosť na 60 rokov.

#### 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:**  $8 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,572$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na parc. CKN č. 2286/2	1969	51	9	60	85,00	15,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,572 * 0,95$	2 108,75
Technická hodnota	$15,00 \% \text{ z } 2\ 108,75 \text{ €}$	316,31

### 2.3.11 Plynová prípojka na parc. CKN č. 2286/2

Plynová prípojka na parc. CKN č. 2286/2, od merača plynu s regulátorom v predzáhradke do domu a hospodárskej budovy z ocelových rúr DN 25 mm, celková dĺžka 20,00 m, zriadená v r. 1990. Vzhľadom na vek a technický stav predpokladám životnosť na 50 rokov.

## 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:**  $20,00 \text{ bm}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,572$   
**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. CKN č. 2286/2	1990	30	20	50	60,00	40,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,572 * 0,95$	689,53
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 689,53 \text{ €}$	275,81

### 2.3.12 NN prípojka na parc. CKN č. 2286/2

Elektrická prípojka na parc. CKN č. 2286/2 od merania v plote k domu, zemná Al 4\*16 mm<sup>2</sup>, celková dĺžka 21,00 m, zriadená okolo r. 2013. Vzhľadom na vek a technický stav predpokladám životnosť na 50 rokov.

Pôvodne bola NN prípojka vzdušná, pri obhliadke bolo zistené, že vzdušná prípojka bola odpojená, bolo realizované nové meranie v plote a nová zemná prípojka v ukončení v elektrickom rozvádzači pri vstupe do domu (viditeľné stavebné úpravy na fasáde). Možno predpokladať realizovanie prác po kúpe nehnuteľnosti.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 828 7 Elektrické rozvody

**Kód KS:** 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)

**Bod:** 7.1. NN prípojky

**Položka:** 7.1.j) káblková prípojka zemná Al 4\*16 mm\*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$

**Počet káblov:** 1

**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 8,86 €/bm

**Počet merných jednotiek:** 21,00 bm

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,572$

**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 [%]
NN prípojka na parc. CKN č. 2286/2	2013	7	43	50	14,00	86,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,572 * 0,95$	757,87
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 757,87 \text{ €}$	651,77

### 2.3.13 Vonkajší chodník pri dome na parc. CKN č. 2286/2

Spevnená plocha - vstupný chodník a ostatné betónové plochy na parc. CKN č. 2286/2, celková plocha 60,00 m<sup>2</sup>, vyhotovená z monolitického betónu. Postavená v roku 1969. Vzhľadom na vek a technický stav predpokladám životnosť na 60 rokov.

#### 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:** 60 m<sup>2</sup> ZP  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,572$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajší chodník pri dome na parc. CKN č. 2286/2	1969	51	9	60	85,00	15,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$60 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,572 * 0,95$	1 265,19
Technická hodnota	15,00 % z 1 265,19 €	189,78

### 2.3.14 Vonkajšie schody na parc. CKN č. 2286/2

Vonkajšie schody pred vstupom do domu (1. PP a 1. NP) na parc. CKN č. 2286/2, betónové na terén, povrch z cementového poteru a dlažby, vyrovnávajú výškový rozdiel terénu a vstupu do domu. Dĺžka stupňa 1,00 m, zriadené v r. 1969. Na základe konštrukčného vyhotovenia a technického stavu predpokladám životnosť 60 rokov.

#### 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:** 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$(4+4+6)*1,00 = 14 \text{ bm stupňa}$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,572$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody na parc. CKN č. 2286/2	1969	51	9	60	85,00	15,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,572 * 0,95$	244,24
Technická hodnota	$15,00 \% \text{ z } 244,24 \text{ €}$	36,64

## 2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.s. 287 na parc. CKN č. 2286/3, k.ú. Budkovce	133 375,03	65 353,76
Garáž bez č.s. na parc. CKN č. 2286/6	12 669,51	5 542,91
Hospodárska budova bez č.s. na parc. CKN č. 2286/4	11 937,34	5 222,59
<b>Ploty</b>		
Plot od ulice na parc. CKN č. 2286/2	2 270,15	227,02
Plot pred domom na parc. CKN č. 2286/2	3 761,61	376,16
Plot bočný a zadný na parc. CKN č. 2286/1	5 999,77	599,98
Plot z vlnitého plechu na parc. CKN č. 2286/2	1 861,28	186,13
Studňa na parc. CKN č. 2286/2	2 089,30	1 023,76
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Vodovodná prípojka z verejného vodovodu na parc. CKN č. 2286/2	1 443,81	577,52
Vodomerná šachta na parc. CKN č. 2286/2	1 341,97	536,79
Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 2286/2	746,21	111,93
Žumpa na parc. CKN č. 2286/2	2 108,75	316,31
Plynová prípojka na parc. CKN č. 2286/2	689,53	275,81
NN prípojka na parc. CKN č. 2286/2	757,87	651,77
Vonkajší chodník pri dome na parc. CKN č. 2286/2	1 265,19	189,78
Vonkajšie schody na parc. CKN č. 2286/2	244,24	36,64
<b>Celkom:</b>	<b>182 561,56</b>	<b>81 228,86</b>

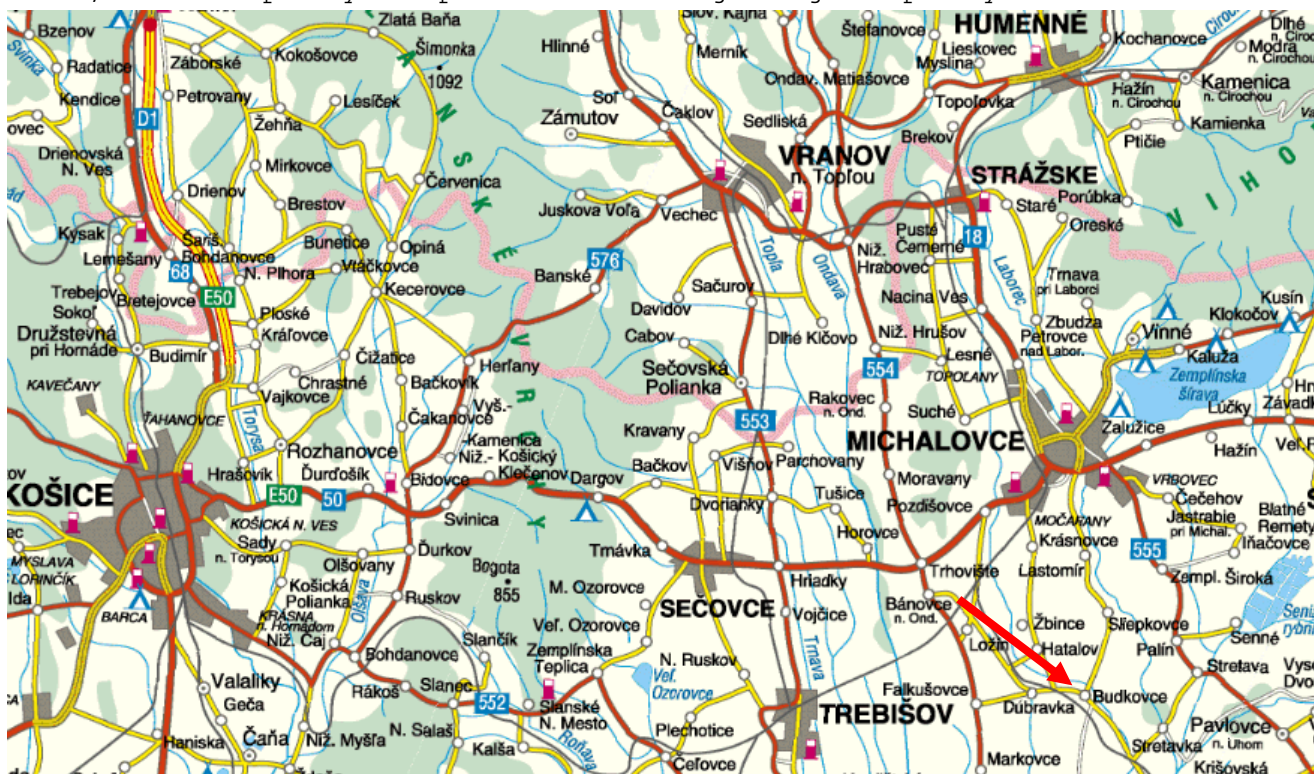
### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

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 pohádzkou.

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza v súvislé zastavanej časti obce Budkovce, v okrajovej časti, ktorá je vzdialená od okresného mesta Michalovce 13 km. Prístup k objektu je z miestnej verejnej komunikácie. Objekt je situovaný v rovinnom teréne, orientovaný hlavnými miestnosťami na SVV a JZZ. Rodinný dom má jedno nadzemné podlažie, čiastočne podzemné podlažie a čiastočné podkrovie. Je napojený na rozvod elektro, verejný vodovod, vlastnú žumpu, zemný plyn. V blízkom okolí je súvislá výstavba rodinných domov, obecný úrad, autobusová a železničná zastávka, základná škola, trávnaté plochy. Dispozičné riešenie je zrejmé z pôdorysov.



## b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa neďá predpokladať. Pozemok a dom sú napojené na miestnu komunikáciu.

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

V danej lokalite v súčasnosti neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre daný účel. V blízkej budúcnosti nepredpokladám vplyvy obmedzujúce alebo konkurujúce súčasnému stavu.

Podľa môjho názoru je to priemerná nehnuteľnosť, s bezproblémovým prístupom k verejnej komunikácii.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Rodinný dom č.s. 287 na parc. CKN č. 2286/3 je postavený v okrajovej časti obce Budkovce, ktorá je vzdialená od okresného mesta Michalovce 13 km. V blízkosti sú rodinné domy. Prístup k objektu je z verejnej komunikácie. Objekt je situovaný v rovinate teréne, hlavné miestnosti sú orientované na SVV a JZZ. Je napojený na rozvod elektro, verejný vodovod, vlastnú žumpu, zemný plyn. Pri dome je vlastná studňa. Dispozičné riešenie je zrejmé z jednotlivých pôdorysov. Rodinný dom má jedno nadzemné podlažie, čiastočne podzemné podlažie a čiastočné podkrovie. Okolitú výstavbu tvoria rodinné domy, obecný úrad, predajňa potravín, pohostinstvo, autobusová a železničná zastávka, základná škola, trávnaté plochy.

V čase obhliadky bol dom dlhodobo neobývaný. Doprava dostupná autobusová, železničná.

Obec Budkovce má 1.491 obyvateľov, stav k 10.07.2018.

Výsledná všeobecná hodnota zohľadňuje taktiež charakter nehnuteľnosti, mieru nezamestnanosti a záujem o danú lokalitu.

**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 <sub>PDI</sub>	Váha V <sub>I</sub>	Výsledok K <sub>PDI</sub> *V <sub>I</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	III.	0,300	13	3,90
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	III.	0,300	30	9,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	III.	0,300	8	2,40
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				

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>	III.	0,300	6	1,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
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>	II.	0,600	9	5,40
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
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>	V.	0,030	8	0,24
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
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
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	<b>Názor znalca</b>	III.	0,300	20	6,00
	priemerná nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>69,47</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 69,47 / 180$	0,386
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 81\ 228,86 \text{ €} * 0,386$	<b>31 354,34 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### POPIS

Pozemky na predloženom LV č. 15, k.ú. Budkovce, obec Budkovce, okres Michalovce parc. č. 2286/1 - záhrada o výmere 1743 m<sup>2</sup>, parc. č. 2286/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 657 m<sup>2</sup>, parc. č. 2286/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 172 m<sup>2</sup>, parc. č. 2286/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24 m<sup>2</sup>, parc. č. 2286/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 40 m<sup>2</sup>.

Pozemok je situovaný v k.ú. Budkovce v súvislej zástavbe rodinných domov, v okrajovej časti obce, s priemernou vybavenosťou infraštruktúry. Prístup je z miestnej verejnej komunikácie. Terén je rovinatý. Polohu hodnotím ako okrajovú časť obce, vzdialenú cca 13 km od okresného mesta Michalovce, s dobrou vybavenosťou infraštruktúry. Polohu hodnotím ako okrajovú časť obce.

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku je realizovaný podľa prílohy č.3 k vyhláške 492/2004 Z.z., odsek E.3.1, v znení neskorších predpisov.

#### Metóda polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obce a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnenie stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu

**Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná podľa základného vzťahu :**

$$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} \quad [EUR],$$

kde

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠH<sub>MJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} \quad [EUR/m^2],$$

kde

V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa v EUR/m<sup>2</sup>

k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \quad [-],$$

kde

k<sub>S</sub> - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00)

k<sub>V</sub> - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00)

k<sub>D</sub> - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)

k<sub>F</sub> - koeficient funkčného využitia územia(0,80-2,00)

k<sub>I</sub> - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)

k<sub>Z</sub> - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00-3,00)

k<sub>R</sub> - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99)



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2286/1	záhrada	1743,00	1/1	1743,00
2286/2	zastavané plochy a nádvoría	657,00	1/1	657,00
2286/3	zastavané plochy a nádvoría	172,00	1/1	172,00
2286/4	zastavané plochy a nádvoría	24,00	1/1	24,00
2286/5	zastavané plochy a nádvoría	40,00	1/1	40,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>2 636,00</b>

Obec:

Budkovce

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	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)	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 1,50 * 1,00$	1,5912
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,5912$	<b>5,28 €/m<sup>2</sup></b>

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2286/1	1 743,00 m <sup>2</sup> * 5,28 €/m <sup>2</sup> * 1/1	9 203,04
parcela č. 2286/2	657,00 m <sup>2</sup> * 5,28 €/m <sup>2</sup> * 1/1	3 468,96
parcela č. 2286/3	172,00 m <sup>2</sup> * 5,28 €/m <sup>2</sup> * 1/1	908,16
parcela č. 2286/4	24,00 m <sup>2</sup> * 5,28 €/m <sup>2</sup> * 1/1	126,72
parcela č. 2286/5	40,00 m <sup>2</sup> * 5,28 €/m <sup>2</sup> * 1/1	211,20
<b>Spolu</b>		<b>13 918,08</b>

## 4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV je zapísané záložné právo v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, .

Na ohodnocovanej nehnuteľnosti sa nevyskytujú žiadne iné znalcovi známe nedostatky, ktoré by mali vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

### Otázka:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Budkovce, obec Budkovce, okres Michalovce, a to rodinný dom č.s. 287 na parc. CKN č. 2286/3, hospodárska budova bez č.s. na parc. č. 2286/1 - záhrada o výmere 1743 m<sup>2</sup>, parc. č. 2286/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 657 m<sup>2</sup>, parc. č. 2286/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 172 m<sup>2</sup>, parc. č. 2286/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24 m<sup>2</sup>, parc. č. 2286/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 40 m<sup>2</sup>. Ohodnotenie sa vykonáva za účelom vykonania dražby. Nehnuteľnosti sú evidované na LV č. 15.

**Odpoveď:** Všeobecná hodnota nehnuteľností je 45.300,- €

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom č.s. 287 na p. CKN č. 2286/3, k.ú. Budkovce	25 226,55
Garáž bez č.s. na parc. CKN č. 2286/6	2 139,56
Hospodárska budova bez č.s. na parc. CKN č. 2286/4	2 015,92
<b>Ploty</b>	
Plot od ulice na parc. CKN č. 2286/2	87,63
Plot pred domom na parc. CKN č. 2286/2	145,20
Plot bočný a zadný na parc. CKN č. 2286/1	231,59
Plot z vlnitého plechu na parc. CKN č. 2286/2	71,85
Studňa na parc. CKN č. 2286/2	395,17
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Vodovodná prípojka z verejného vodovodu na p.č. 2286/2	222,92
Vodomerná šachta na parc. CKN č. 2286/2	207,20
Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 2286/2	43,20
Žumpa na parc. CKN č. 2286/2	122,10
Plynová prípojka na parc. CKN č. 2286/2	106,46
NN prípojka na parc. CKN č. 2286/2	251,58
Vonkajší chodník pri dome na parc. CKN č. 2286/2	73,26
Vonkajšie schody na parc. CKN č. 2286/2	14,14
<b>Spolu stavby</b>	<b>31 354,34</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemky v k.ú. Budkovce - parc. č. 2286/1 (1 743 m <sup>2</sup> )	9 203,04
Pozemky v k.ú. Budkovce - parc. č. 2286/2 (657 m <sup>2</sup> )	3 468,96
Pozemky v k.ú. Budkovce - parc. č. 2286/3 (172 m <sup>2</sup> )	908,16
Pozemky v k.ú. Budkovce - parc. č. 2286/4 (24 m <sup>2</sup> )	126,72
Pozemky v k.ú. Budkovce - parc. č. 2286/5 (40 m <sup>2</sup> )	211,20
<b>Spolu pozemky (2 636,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>13 918,08</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>45 272,42</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>45 300,00</b>

**Slovom: Štyridsaťpäťtisícristo Eur**

V Budkovciach dňa 18.01.2020

Ing. Miroslav Dutko

## IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, informatívny výpis z listu vlastníctva č. 15, k.ú. Budkovce, vytvorený cez katastrálny portál dňa 09.01.2020
- Informatívna kópia z mapy na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Budkovce, vytvorená dňa 09.01.2020
- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č.j. PDS-111/2-2019-JŠ, zo dňa 04.12.2019,
- Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby, č.j. PDS-111/1-2019-JŠ, zo dňa 04.12.2019,
- Znalecký posudok č. 105/2012 zo dňa 09.08.2012, vypracovaný znalcom Ing. Tiborom Hreščákom, Olivová 12, 040 08 Košice,
- Geometrický plán na zameranie stavieb p.č. 2286/3-2286/5, číslo plánu 45360090-37/2012, zo dňa 19.07.2012, overený dňa 31.07.2012, číslo G1-332/12,
- Potvrdenie Obecného úradu Budkovce o roku postavenia rodinného domu, č.j. 67/2012, zo dňa 04.08.2012,
- Osvedčenie o dedičstve 5D/504/2009, Dnot 150/2009-Ko, zo dňa 13.11.2009, nadobudnutie právoplatnosti dňa 01.12.2009,
- Situácia,
- Pôdorys podlaží,
- Fotodokumentácia domu,
- Zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti po obhliadke dňa 10.01.2020
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 10.01.2020

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo, odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910673.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 12/2020.

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

Podpis znalca