

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré su predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:**

Rodinný dom s.č. 94 na parc. KN č. 247  
Garáž na parc. KN č. 247  
Drobná stavba na parc. KN č. 247  
Studňa parc. KN č. 247  
Oplotenie parc. KN č. 247, 248  
Vonkajšie úpravy na parc. KN č. 247  
Pozemky - parc. KN č. 247, 248, 249

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

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom s.č. 94, parcela č. 247

##### POPIS STAVBY

Je to samostatne stojaci prízemný objekt bez podpivničenia s valbovou strechou. Orientovaný je smerom na západ. Hlavný vstup z dvora z južnej strany.

Dispozičné riešenie:

V nadzemnom podlaží je vstupná chodba, predná izba, WC, kúpeľňa, kuchyňa, špajz, izba, sklad, zadná izba.

Konštrukčné riešenie:

Založený je na základových pásoch kamenných preliatych betónom bez izolácie. Podmurovka z betónu povrchovo upravená keramickým obkladom z dvoch strán. Nosný systém v nadzemnom podlaží je murovaný o skl.hr. do 400 mm. Priečky murované z tehál o skl. hr. 15 cm. Strop nad nadzemným podlaží drevený trámový rovný podhľad. Krov drevený hambáľkovej konštrukcie. Krytina z šablóny na latách s klampiarskymi konštrukciami z pozinkovaného plechu. Povrchové úpravy stien vonkajšie striekany brizolit. Vnútorne povrchové úpravy stien vápenné štukové a keramický obklad v kúpeľni. Podlaha v obytných miestnostiach je betónová v ostatných miestnostiach keramická dlažba a betón. Okná plastové s izolačným dvojsklom, dvere drevené v oceleovej a v drevenej zárubni.

Vybavenie:

Svetelná ELI, rozvádzač s ističmi. Rozvod vody studenej a teplej z pozinkovaných rúr. Teplá voda z eli ohrievača. Kanalizácia - pripojovacie potrubie z PVC rúr, ležatá kanalizácia z kameniny. Vodovodné batérie ostatné. Rozvod plynu.

Vykurovanie lokálne na tuhé palivo.

V kúpeľni je vaňa oceleová, umývadlo. WC samostatné a umývadlom. V kuchyni je linka dl. 4,80 m, nerezový dres, sporák elektrický s el. rúrou.

Pôvodná časť rodinného dom je v užívaní od roku 1926 podľa údajov užívateľa a susedov. Postupne na objekte boli urobené stavebné úpravy. Údržba je podpriemerná. Predpokladaná životnosť vzhľadom na vek a technický stav rodinného domu je 120 rokov.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

##### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	kzP
1. NP	1926	6,70*25,85	173,2	120/173,2=0,693

<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>	
	36.2 sporák elektrický s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	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) (4.8 bm)	264
<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>	
	38.4 ostatné (3 ks)	45
<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
	40.7 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>1009</b>

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

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 2,618$ 

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$ 

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [EUR/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(6225 + 1009 * 0,693)/30,1260$	229,84

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1926	94	26	120	78,33	21,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$229,84 \text{ EUR/m}^2 * 173,20 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$	99 007,19
Technická hodnota	21,67% z 99 007,19	21 454,86

**2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ****2.2.1 Garáž na parcele č. 247****POPIS STAVBY**

Je pristavený k rodinnému domu. Je to prízemný objekt bez podpivničenia so šikmou strechou. Základy pásové betónové monolitické. Nosný systém murovaný o skl.hr. do 30 cm. Strop nie je. Krov pultovej konštrukcie. Krytina vlnité AZC dosky na latách bez klampiarskych konštrukcií. Povrchové úpravy stien vonkajšie brizolit striekaný, vnútorne vápenné hladké. Podlaha betón. Okno jednoduché. Vráta oceľové výplň drevená. Objekt je vybavený svetelnou Eli. V užívaní je od roku 1965, podľa údajov užívateľa. Údržba podpriemerná. Predpokladaná životnosť vzhľadom na konštrukčné riešenie a celkový technický stav je 75 rokov.

1. NP	1965	55	20	75	73,33	26,67
-------	------	----	----	----	-------	-------

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	122,08 EUR/m <sup>2</sup> *26,68 m <sup>2</sup> *2,618*0,95	8 100,72
Technická hodnota	26,67% z 8 100,72	2 160,46

## 2.3 DROBNÉ STAVBY

### 2.3.1 Chliec, parcela č. 247

#### POPIS STAVBY

Je to prízemný objekt bez podpivničenia s pultovou strechou. Základy iba pásy. Nosný systém murovaný o skl.hr. 25 cm. Strop nie je. Krov pultovej konštrukcie. Krytina vlnité AZC dosky na latách bez klampiarskych konštrukcií. Povrchové úpravy stien vonkajšie brizolitové striekané a vnútorné vapenné hrubé. Podlaha betón. Okno nie je. Dvere zvlakové. Objekt je bez vybavenia. V užívaní je od roku 1965, podľa údajov užívateľa. Údržba podpriemerná. Predpokladaná životnosť vzhľadom na konštrukčné riešenie, celkový technický stav a vek je 70 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne  
 KS 1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy  
 KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

#### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	kzP
1. NP	1965	5,30*2,50	13,25	18/13,25=1,358

#### 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
2	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
5	<b>Krov</b>	
	5.3 pultové	545
6	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
9	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.2 striekaný brizolit, vapenná štuková omietka	370
10	<b>Vnútorná úprava povrchov</b>	
	10.2 vapenná hladká omietka	185
12	<b>Dvere</b>	

	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	<b>Podlahy</b>	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	<b>Spolu</b>	<b>3035</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

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

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,618$ Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$ 

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [EUR/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(3035 + 0 * 1,358) / 30,1260$	100,74

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1965	55	15	70	78,57	21,43

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$100,74 \text{ EUR/m}^2 * 13,25 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$	3 319,79
Technická hodnota	$21,43\% \text{ z } 3 319,79$	711,43

**2.4 PLOTY****2.4.1 Plot od ulice**

Od ulice je z betónového základu a podmúrovky, v ktorej sú osadené oceľové stípičky. Výplň tvoria oceľové rámy. V oplotení sú vráta a vrátka. Výška oplotenia 1,60 m. Celková dĺžka 19,60 m. Oplotenie bolo postavené v roku 1965, podľa údajov užívateľa. Údržba priemerná. Predpokladaná životnosť vzhľadom na konštrukčné riešenie a celkový technický stav 65 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2 ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	19,60m	700	23,24 EUR/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	19,60m	926	30,74 EUR/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 EUR/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	19,60m <sup>2</sup>	435	14,44 EUR/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			

Znalec: Ing. Juraj Kanóc

číslo posudku: 14/2020

	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 EUR/ks
<b>5.</b>	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 EUR/ks

Dĺžka plotu: 19,60 m  
Pohľadová plocha výplne:  $19,60 \cdot 1,00 = 19,60 \text{ m}^2$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,618$   
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	1965	55	10	65	84,62	15,38

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$(19,60 \text{ m} \cdot 53,98 \text{ EUR/m} + 19,60 \text{ m}^2 \cdot 14,44 \text{ EUR/m}^2 + 1 \text{ ks} \cdot 249,12 \text{ EUR/ks} + 1 \text{ ks} \cdot 129,12 \text{ EUR/ks}) \cdot 2,618 \cdot 0,95$	4 276,00
Technická hodnota	15,38 % z 4 276,00 EUR	657,65

### 2.4.2 Plot od suseda - pletivo

Od suseda je z oceľových stĺpikov, ktoré nesú strojové pletivo uchytené na napínací drôt. Výška oplotenia 1,50 m, celková dĺžka 74,00 m. Oplotenie bolo postavené v roku 1975, podľa údajov užívateľa. Predpokladaná životnosť vzhľadom na konštrukčné riešenie a celkový technický stav 55 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2 ex 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, betonových alebo drevených	74,00m	170	5,64 EUR/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 EUR/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betonové stĺpiky	111,00m <sup>2</sup>	380	12,61 EUR/m

Dĺžka plotu: 74,00 m  
Pohľadová plocha výplne:  $74,00 \cdot 1,50 = 111,00 \text{ m}^2$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,618$   
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 suseda - pletivo	1975	45	10	55	81,82	18,18

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$(74,00\text{m} * 5,64 \text{ EUR/m} + 111,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ EUR/m}^2) * 2,618 * 0,95$	4 519,23
Technická hodnota	18,18 % z 4 519,23 EUR	821,60

**2.5 STUDNE****2.5.1 Studňa, parcela č. 247 - Kopaná**

Situovaná je na dvore. Je kopaná priemeru 1000 mm, hĺbky 9,50m. Steny sú opevnené betónovými skružkami. Zrealizovaná bola v roku 1935 podľa údajov užívateľa. Predpokladaná životnosť 100 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Hĺbka: 9,5 m  
Priemer: 1000 mm  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,618$   
Koefficient 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 [%]
Studňa, parcela č. 247	1935	85	15	100	85,00	15,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ EUR/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ EUR/m} * 4,5\text{m}) * 2,618 * 0,95$	2 683,32
Technická hodnota	15,00 % z 2 683,32 EUR	402,50

**2.6 VONKAJŠIE ÚPRAVY****2.6.1 Prípojka vody****ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocel'ové potrubie  
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu  
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ EUR/bm}$   
Počet merných jednotiek: 9,50 bm  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,618$   
Koefficient 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 [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

**2.7 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [EUR]	Technická hodnota [EUR]
Rodinný dom s.č. 94, parcela č. 247	99 007,19	21 454,86
Garáž na parcele č. 247	8 100,72	2 160,46
Chliec, parcela č. 247	3 319,79	711,43
Plot od ulice	4 276,00	657,65
Plot od suseda - pletivo	4 519,23	821,60
Studňa, parcela č. 247	2 683,32	402,50
Prípojka vody	1 396,15	214,73
Domáca vodáreň	549,00	84,44
Prípojka kanalizácie	508,91	78,27
Žumpa	1 452,96	223,47
Prípojka eli	289,87	208,71
<b>Celkom:</b>	<b>126 103,14</b>	<b>27 018,12</b>

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Nehuteľnosť sa nachádza v intraviláne obce Blatné Revišťa, ktorá leží vo východnej časti okresu Sobrance vo vzdialenosti 8,0 km. V obci je umiestnená v centrálnej časti na hlavnej ulici, zastavaná plocha sa dotýka obecnej cesty. V obci je vybudovaný plynovod a vzdušné vedenie el. siete. Nehuteľnosť je prístupná zo spevnenej komunikácie. Cez obec prechádza autobusová linka. Železničná stanica sa v obci nenachádza. V obci je obecný úrad, obchod s drobným tovarom. Obec má približne 220 obyvateľov a v okrajovej časti sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľov. Terén predmetnej nehnuteľnosti je rovinatý. Nehuteľnosť je orientovaná smerom na západ. Na zastavanej ploche sa nachádza rodinný dom s príslušenstvom. Hranice pozemku sú v teréne určené oplotením. Nehuteľnosť je napojená na obecný rozvod vzdušného vedenia elektrickej siete vzdušnou prípojkou, zdrojom vody je vlastná studňa, kanalizácia do žumpy. Sú tu veľké možnosti variabilných zmien stavby. Z hľadiska životného prostredia je nehnuteľnosť adekvátne zaťažená znečisťujúcimi faktormi a to hlučnosťou a prašnosťou od automobilovej dopravy.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

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

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti. Na nehnuteľnosť sa viaže záložné právo.

**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY****Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie**

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb. Priemerný koeficient polohovej

Znalec: Ing. Juraj Kanóc

číslo posudku: 14/2020

12	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy <b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	IV.	0,138	7	0,9660
13	železnica, alebo autobus <b>Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>	IV.	0,138	7	0,9660
14	obecný úrad, <b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	IV.	0,138	10	1,3800
15	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí <b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>	V.	0,025	8	0,2000
16	bežný hluk a prašnosť od dopravy <b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>	II.	0,500	9	4,5000
17	bez zmeny <b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	III.	0,250	8	2,0000
18	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby <b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	III.	0,250	7	1,7500
19	nehnutel'nosti bez výnosu <b>Názor znalca</b>	V.	0,025	4	0,1000
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,250	20	5,0000
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>58,04</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 58,04 / 180$	0,322
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 27\ 018,12 \text{ EUR} * 0,322$	<b>8 699,83 EUR</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.1.1 Zastavaná plocha

#### POPIS

Zastavaná plocha je zastavaná rodinným domom a zároveň tvorí dvor. Záhrada je situovaná za zastavanou plochou z východnej strany.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
247	zastavaná plocha a nádvorie	973	973,00	1/1	973,00 m <sup>2</sup>
248	záhrada	1087	1087,00	1/1	1087,00 m <sup>2</sup>
249	zastavaná plocha a nádvorie	84	84,00	1/1	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Spolu výmera</b>					<b>2 144,00 m<sup>2</sup></b>