

Znalec: Ing. Jaroslav Petrek, ul. Dargovská č. 1, 040 01 Košice, t.č. 0908 088 921
znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností
evidenčné číslo 914201

Zadávateľ: Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s.
Komenského 50
042 48 Košice

Číslo objednávky: Písomná zo dňa 28.4.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 38/2022

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností - rekreačnej chaty súpisné č. 182 na parcele č. 1633/2 a rekreačnej chaty súpisné č. 182 na parcele č. 1633/3 s príslušenstvom a pozemkom parcela C-KN č. 1559/429, 1633/1, 1633/2 a 1633/3, katastrálne územie Čaňa, obec Čaňa, okres Košice - okolie.

Počet strán (z toho príloh): 42 (11)

Počet vyhotovení: 4 (z toho 1 v archíve znalca)

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

V zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - rekreačnej chaty súpisné č. 182 na parcele č. 1633/2 a rekreačnej chaty súpisné č. 182 na parcele č. 1633/3 s príslušenstvom a pozemkom parcela C-KN č. 1559/429, 1633/1, 1633/2 a 1633/3, katastrálne územie Čaňa, obec Čaňa, okres Košice - okolie.

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

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

13.5.2022, t.j. ku dňu obhliadky nehnuteľností.

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

26.5.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 28.4.2022
- Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 1321, k.ú. Čaňa, vytvorený dňa 22.4.2022
- Stavebné povolenie č. ÚpaSP/4637/85-Sp. zo dňa 26.8.1985
- Kolaudačné rozhodnutie č. ÚpaSP 785/89-G1 zo dňa 4.4.1989
- Zápis o odovzdaní a prevzatí stavby zo dňa 28.6.1988
- Rozhodnutie č. 685/1999 obce Čaňa o určení súpisného čísla zo dňa 5.10.1999
- Čiastočná projektová dokumentácia bez uvedenia zodpovedného projektanta a bez datovania
- Údaje stavebno-technickej povahy o predmete posúdenia podané pri obhliadke

b) podklady dodané zadávateľom:

- Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 1321, k.ú. Čaňa, vytvorený dňa 25.5.2022
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy pre k.ú. Čaňa, vytvorená dňa 12.5.2022
- Územný plán obce Čaňa z webového sídla obce
- Fotodokumentácia skutočného stavu nehnuteľností

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018, 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, účinná od 1. augusta 2018.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov
- Zákon číslo 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- Vyhláška ŠÚ SR č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch – Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský – Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ I. štvrt'rok 2022 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Opotrebenie stavby

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Vek stavby (V)

Vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Základná životnosť stavby (ZZ)

Rozumie sa predpokladaná životnosť daného typu stavieb s ohľadom na ich konštrukčno-materiálové riešenie a zatriedenie do klasifikácie. Uvádza sa v rokoch.

Životnosť stavby (Z)

Rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Uvádza sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

Všeobecná hodnota (VŠH)

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 a opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Výpočet všeobecnej hodnoty STAVIEB (VŠH_s) metódou polohovej diferenciácie:

Vypočíta sa podľa základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH \cdot k_{PD} \text{ [€]},$$

kde:

TH - technická hodnota stavby [€],

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-]

Pri určení koeficientu polohovej diferenciácie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s nehnuteľnosťami - kúpna sila obyvateľstva,
- poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav nehnuteľnosti,
- prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti,
- príslušenstvo nehnuteľnosti,
- typ nehnuteľnosti,
- pracovné možnosti obyvateľstva,
- skladba obyvateľstva v mieste stavby,
- orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám,
- konfigurácia terénu,
- pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby,
- doprava v okolí nehnuteľnosti,
- občianska vybavenosť,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby,
- možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj,
- možnosti ďalšieho rozšírenia,
- dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti,

- názor znalca,
- iné faktory

Všeobecná hodnota pozemku (VŠH_{POZ}) metódou polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} [€],$$

kde

M - výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} [€/m^2],$$

kde

V_{H_{MJ}} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

| Klasifikácia obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov | VH MJ €/m ² |
|---|---------------------------|
| a) Bratislava | 66, 39 |
| b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice | 26, 56 |
| c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin | 16, 60 |
| d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov | 9, 96 |
| e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov | 6, 64 |
| f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov | 4, 98 |
| g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov | 3, 32 |

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

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

kde

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00)

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00)

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20)

k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00)

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50)

k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00)

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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 neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001 (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ stavby je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Pri výpočte východiskovej hodnoty je použitý ostatný známy koeficient nárastu cien stavebných prác vydaný ŠÚ SR pre I. štvrťrok 2022.

- Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciacie.
- Predmetom ohodnotenia je rekreačná nehnuteľnosť využívaná v letnej sezóne, na využívanie v zimnej sezóne nie je konštrukčne prispôbená. Nehnuteľnosť preto nie je schopná dosahovať primeraný udržateľný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vypočítať výnosovú hodnotu. Z tohto dôvodu je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti kombinovanou metódou vylúčené.
- Porovnávací metóda je vylúčená z dôvodu nedostatku preskúmateľných podkladov nevyhnutných pre jej použitie.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa informatívneho výpisu z listu vlastníctva č. 1321, k.ú. Čaňa, vytvorený dňa 25.5.2022:

A. Majetková podstata:

Parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape:

- Parcela č. 1559/429 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 480 m²
- Parcela č. 1633/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 305 m²
- Parcela č. 1633/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 47 m²
- Parcela č. 1633/3 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 47 m²

Stavby:

- Súpisné č. 182 na parcele č. 1633/2 – chata (budova pre šport a na rekreačné účely)
- Súpisné č. 182 na parcele č. 1633/3 – chata (budova pre šport a na rekreačné účely)

B. Vlastníci:

Účastník právneho vzťahu: vlastník

Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Komenského 50, Košice, PSČ 040 01, SR

IČO: 36570460

Spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 13.5.2022 na tvári miesta za účasti zástupcov vlastníka nehnuteľnosti. Pri obhliadke boli zamerané všetky merné jednotky nevyhnutné k vypracovaniu znaleckého posudku, bol zistený skutkový stav nehnuteľnosti, ktorý bol porovnaný s predloženou resp. získanou dokumentáciou, bola vyhotovená fotodokumentácia.

d) Technická dokumentácia:

Predložená projektová dokumentácia, ako aj stavebno-právne podklady (stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie) sú v súlade so skutočným stavom nehnuteľností zisteným pri obhliadke.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

- V súbore geodetických informácií katastra nehnuteľností nie je evidovaný prístrešok nachádzajúci sa v priestore medzi chatami na parcele č. 1633/1.

Okrem uvedeného neboli zistené rozdiely evidencie katastra so skutočnosťou.

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

- Chata súpisné č. 182 na parc.č. 1633/2 (južná)
- Chata súpisné č. 182 na parc.č. 1633/3 (severná)
- Prístrešok na parc.č. 1633/1
- Plot s podmurovkou na parc.č. 1559/429
- Plot severný na parc.č. 1559/429
- Oplotenie medzipriestoru na parc.č. 1633/1
- Prípojka NN na parc.č. 1559/429
- Vodovodná prípojka na parc.č. 1633/1
- Vodomerná šachta č. 1 na parc.č. 1633/1
- Vodomerná šachta č. 2 na parc.č. 1633/1
- Žumpa č. 1 na parc.č. 1559/429
- Kanalizačná prípojka č. 1 na parc.č. 1559/429
- Žumpa č. 2 na parc.č. 1559/429
- Kanalizačná prípojka č. 2 na parc.č. 1559/429
- Vonkajšia dlažba na parc.č. 1633/1
- Vonkajšie schody južnej chaty na parc.č. 1633/2
- Vonkajšie schody severnej chaty na parc.č. 1633/3

POZEMOK:

- Parcela č. 1559/429, katastrálne územie Čaňa – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 480 m²
- Parcela č. 1633/1, katastrálne územie Čaňa – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 305 m²
- Parcela č. 1633/2, katastrálne územie Čaňa – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 47 m²
- Parcela č. 1633/3, katastrálne územie Čaňa – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 47 m²

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

Predmetom ohodnotenia nie je premiestniteľná plechová garáž osadená v južnej časti pozemku na parcele č. 1633/1.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 REKREAČNÉ A ZÁHRADKÁRSKE CHATY

2.1.1 Chata súpisné č. 182 na parc.č. 1633/2 (južná)

Základná charakteristika:

Predmetom ohodnotenia je rekreačná chata nachádzajúca sa na brehu Čanianskeho jazera, sprístupnená je po miestnej obslužnej komunikácii, ktorá je odbočením z ulice Osloboditeľov v obci Čaňa, okres Košice - okolie. Ide o jednoduchú prízemnú stavbu bez podpivničenia, bez vyžitia podkrovia. Stavba je napojená na rozvod pitnej vody, distribučnú elektrickú sieť, okanalizovaná je do vlastnej žumpy, nie je ústredne vykurovaná (vykurovanie pomocou prenosných elektrických konvektorov).

Dispozičné riešenie:

Chata je súčasťou komplexu dvoch totožných chát na jednom pozemku s prístreškom v medzipriestore a pozemkom. Vstup do chaty je cez predložené kryté schody do predsieni, odkiaľ je prístupná kúpeľňa (sprchovací kút, umývadlo, WC misa) a denná miestnosť z kuchynským kútom a dvoma menšími spálňami.

Stavebno-konštrukčné riešenie:

Chata bola realizovaná na základe typového podkladu "MONIKA" Drevony, o.p. Žilina, závod Bratislava. Základy pásové z prostého betónu, 1x pätko pod stĺpom, podkladný betón s vodorovnou izoláciou, podmurovka výšky do 50 cm betónová, zvislé konštrukcie drevené zrubové v hrúbke 80 mm, strop s dreveným obkladom, konštrukciu zastrešenia tvorí jednoduchá drevená hambáľková sústava s krokvami, krytina strechy na krove z pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu, úprava povrchov stien ochranné nátery, dverné krídla hladké plné osadené v drevených zárubniach, okná drevené zdvojené, vonkajšie okenice drevené, podlahy plávajúce laminátové parkety, v predsieni a v kúpeľni keramická dlažba, elektroinštalácia svetelná a motorická, bleskozvodová sústava s uzmenením, rozvod vody z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody, kanalizácia do žumpy z kuchyne a z kúpeľne, zdroj teplej vody zásobníkový ohrievač (bojler) elektrický 50 l, kuchynská linka

z materiálu na báze dreva, sporák elektrický s rúrou, drez nerezový s kohútikovou zmiešavacou batériou, v kúpeľni je typizované keramické umývadlo s pákovou zmiešavacou batériou, sprchovací kút s pákovou zmiešavacou batériou so sprchou, keramická WC misa kombi, keramické obklady stien kúpeľne.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 8 Chaty pre individuálnu rekreáciu

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m ²] | k _{ZP} |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| 1. NP | 1989 | 7,89*5,76 | 45,45 | 80/45,45=1,760 |

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|------------|--|---------|
| 2 | Základy | |
| | 2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou | 1005 |
| 3 | Podmurovka | |
| | 3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic | 255 |
| 4 | Murivo | |
| | 4.4.c drevené zrubové v hrúbke do 16 cm | 1990 |
| 5 | Deliace konštrukcie | |
| | 5.1 tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 165 |
| 7 | Stropy | |
| | 7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové | 760 |
| 8 | Krovy | |
| | 8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov | 455 |
| 10 | Krytiny strechy na krove | |
| | 10.1.c plechové pozinkované | 590 |
| 12 | Klapiarske konštrukcie strechy | |
| | 12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty | 45 |
| 14. | Fasádne omietky | |
| | 14.5 nátery LUXOL, LAZUREX a pod. | 100 |
| 16 | Dvere | |
| | 16.3 hladké plné alebo zasklené | 140 |
| 17 | Okná | |
| | 17.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením | 380 |
| 19 | Okenice a vonkajšie rolety | |
| | 19.1 drevené | 90 |
| 21 | Podlahy miestností | |
| | 21.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové) | 305 |
| 23 | Elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov) | |
| | 23.1 svetelná, motorická (min. dĺžka 5 m) | 250 |
| 25 | Bleskozvod | |

| | | |
|-----------|---|-------------|
| | - vyskytujúca sa položka | 100 |
| 26 | Rozvod vody | |
| | 26.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja | 60 |
| | Spolu | 6690 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | |
|-----------|---|------------|
| 29 | Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika | |
| | 29.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks) | 50 |
| 30 | Zdroj teplej vody | |
| | 30.1 zásobníkový ohrievač (bojler) elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks) | 70 |
| 32 | Vybavenie kuchyne | |
| | 32.1 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks) | 70 |
| | 32.6 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks) | 30 |
| 33 | Vnútorne vybavenie | |
| | 33.5 umývadlo (1 ks) | 15 |
| | 33.9 samostatná sprcha (1 ks) | 80 |
| 34 | Vodovodné batérie | |
| | 34.1 pákové nerezové (2 ks) | 50 |
| | 34.2 ostatné (1 ks) | 20 |
| 35 | Záchod | |
| | 35.1 splachovací s umývadlom (1 ks) | 40 |
| 36 | Vnútorne obklady | |
| | 36.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks) | 80 |
| | 36.5 samostatnej sprchy (1 ks) | 20 |
| | 36.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks) | 30 |
| | Spolu | 555 |

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

| Podlažie | Výpočet RU na m ² ZP | Hodnota RU [€/m ²] |
|----------|----------------------------------|--------------------------------|
| 1. NP | $(6690 + 555 * 1,760) / 30,1260$ | 254,49 |

TECHNICKÝ STAV

Stavba bola povolená v r. 1985, kolaudačné rozhodnutie povoľujúce jej užívanie nadobudlo právoplatnosť v r. 1989. Ku dňu obhliadky je stavba v dobrom technickom, neboli realizované žiadne zásadné stavebné úpravy, resp. rekonštrukcie, pravidelná údržba je na dobrej úrovni.

Základná teoretická životnosť stavby je uvažovaná na obvyklej odporúčanej hranici pre tento typ stavieb (ľahká zrubová konštrukcia na betónových základoch), tj. 60 rokov. Výsledné vypočítané opotrebovanie na úrovni 55% primerane a objektívne vystihuje technický stav stavby ku dňu obhliadky vzhľadom na jej vek.

Výpočet opotrebovania lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP | 1989 | 33 | 27 | 60 | 55,00 | 45,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | 254,49 €/m ² *45,45 m ² *3,043*0,95 | 33 437,22 |
| Technická hodnota | 45,00% z 33 437,22 | 15 046,75 |

2.1.2 Chata súpisné č. 182 na parc.č. 1633/3 (severná)**POPIS STAVBY**

Konštrukčné riešenie, dispozičné riešenie, vnútorné vybavenie, údržba aj opotrebovanie je totožné ako južná chata.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 8 Chaty pre individuálnu rekreáciu

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m ²] | k _{ZP} |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| 1. NP | 1989 | 7,89*5,76 | 45,45 | 80/45,45=1,760 |

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|------------|---|---------|
| 2 | Základy | |
| | 2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou | 1005 |
| 3 | Podmurovka | |
| | 3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic | 255 |
| 4 | Murivo | |
| | 4.4.c drevené zrubové v hrúbke do 16 cm | 1990 |
| 5 | Deliace konštrukcie | |
| | 5.1 tehlové (priečovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 165 |
| 7 | Stropy | |
| | 7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové | 760 |
| 8 | Krovy | |
| | 8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov | 455 |
| 10 | Krytiny strechy na krove | |
| | 10.1.c plechové pozinkované | 590 |
| 12 | Klmpiarske konštrukcie strechy | |
| | 12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty | 45 |
| 14. | Fasádne omietky | |
| | 14.5 nátery LUXOL, LAZUREX a pod. | 100 |
| 16 | Dvere | |

| | | |
|-----------|--|-------------|
| | 16.3 hladké plné alebo zasklené | 140 |
| 17 | Okná | |
| | 17.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením | 380 |
| 19 | Okenice a vonkajšie rolety | |
| | 19.1 drevené | 90 |
| 21 | Podlahy miestností | |
| | 21.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové) | 305 |
| 23 | Elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov) | |
| | 23.1 svetelná, motorická (min. dĺžka 5 m) | 250 |
| 25 | Bleskozvod | |
| | - vyskytujúca sa položka | 100 |
| 26 | Rozvod vody | |
| | 26.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja | 60 |
| | Spolu | 6690 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | |
|-----------|---|------------|
| 29 | Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika | |
| | 29.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks) | 50 |
| 30 | Zdroj teplej vody | |
| | 30.1 zásobníkový ohrievač (bojler) elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks) | 70 |
| 32 | Vybavenie kuchyne | |
| | 32.1 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks) | 70 |
| | 32.6 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks) | 30 |
| 33 | Vnútorne vybavenie | |
| | 33.5 umývadlo (1 ks) | 15 |
| | 33.9 samostatná sprcha (1 ks) | 80 |
| 34 | Vodovodné batérie | |
| | 34.1 pákové nerezové (2 ks) | 50 |
| | 34.2 ostatné (1 ks) | 20 |
| 35 | Záchod | |
| | 35.1 splachovací s umývadlom (1 ks) | 40 |
| 36 | Vnútorne obklady | |
| | 36.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks) | 80 |
| | 36.5 samostatnej sprchy (1 ks) | 20 |
| | 36.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks) | 30 |
| | Spolu | 555 |

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

| Podlažie | Výpočet RU na m ² ZP | Hodnota RU [€/m ²] |
|----------|----------------------------------|--------------------------------|
| 1. NP | $(6690 + 555 * 1,760) / 30,1260$ | 254,49 |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP | 1989 | 33 | 27 | 60 | 55,00 | 45,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | 254,49 €/m ² *45,45 m ² *3,043*0,95 | 33 437,22 |
| Technická hodnota | 45,00% z 33 437,22 | 15 046,75 |

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Prístrešok na parc.č. 1633/1**

V medzipriestore južnej a severnej chaty šírky 6,35 m je osadený kovový prístrešok s presahom strešného oblúka na zastrešenie chát, ktoré odvádzajú dažďovú vodu. Nosnú konštrukciu tvorí subtílny oceľový profil, 6 stĺpikov založených do betónových pätiiek, nosnú konštrukciu zastrešenia tvorí zvarovaná priehradová konštrukcia oblúkového tvaru osadená na krajných oceľových väzniciach, krytina tvoria komôrkové polykarbonátové panely (lexan).

Stavba je v dobrom technickom stave, základná životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 rokov.

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 ²] | k _{ZP} |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| 1. NP | 1990 | 6,95*4,70 | 32,67 | 18/32,67=0,551 |

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|-----|---|---------|
| 2 | Základy a podmurovka | |
| | 2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže | 115 |
| 3 | Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) | |
| | 3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere | 205 |
| 5 | Krov | |
| | 5.4 klincované väzníky a ostatné | 540 |
| 7 | Krytina na plochých strechách | |

| | | |
|--|-----------------------------|-------------|
| | 7.2 strešné fólie z plastov | 535 |
| | Spolu | 1395 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | |
|--|--------------|----------|
| | Spolu | 0 |
|--|--------------|----------|

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

| Podlažie | Výpočet RU na m ² ZP | Hodnota RU [€/m ²] |
|----------|---------------------------------|--------------------------------|
| 1. NP | $(1395 + 0 * 0,551)/30,1260$ | 46,31 |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $46,31 \text{ €/m}^2 * 32,67 \text{ m}^2 * 3,043 * 0,95$ | 4 373,70 |
| Technická hodnota | $36,00\% \text{ z } 4 373,70$ | 1 574,53 |

2.2.2 Plot s podmurovkou na parc.č. 1559/429

Ide o oplotenie zo strany prístupovej komunikácie. Plot zo strojového pletiva kotveného na ocelové stĺpiky, podmurovka murovaná z betónových prefabrikovaných dutinových tvárnic so zálievkou, základy pásové z prostého betónu. Osadené sú vjazdne vráta dvojkridlové s výplňou zo strojového pletiva v kovovom ráme.

Ide o novostavbu vo výbornom technickom stave, základná životnosť je stanovená odborným odhadom 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. | Základy vrátane zemných prác: | | | |
| | z kameňa a betónu | 18,20m | 700 | 23,24 €/m |
| 2. | Podmurovka: | | | |
| | murovaná z tehly alebo tvárnic | 18,20m | 1270 | 42,16 €/m |
| | Spolu: | | | 65,40 €/m |
| 3. | Výplň plotu: | | | |
| | zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky | 29,12m ² | 380 | 12,61 €/m |
| 4. | Plotové vráta: | | | |

| | | | |
|--|------|------|-------------|
| b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks | 7505 | 249,12 €/ks |
|--|------|------|-------------|

| | |
|---|----------------------------------|
| Dĺžka plotu: | 18,2 m |
| Pohľadová plocha výplne: | 18,2*1,60 = 29,12 m ² |
| Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: | k _{CU} = 3,043 |
| 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 s podmurouvkou na parc.č. 1559/429 | 2017 | 5 | 35 | 40 | 12,50 | 87,50 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | (18,20m * 65,40 €/m + 29,12m ² * 12,61 €/m ² + 1ks * 249,12 €/ks) * 3,043 * 0,95 | 5 222,62 |
| Technická hodnota | 87,50 % z 5 222,62 € | 4 569,79 |

2.2.3 Plot severný na parc.č. 1559/429

Ide o oplotenie pozemku zo severnej strany. Výplň plotu priemernej výšky 1,8 m zo strojového pletiva kotveného na ocelové stĺpiky, ktoré sú založené do betónového lôžka. Ide o novostavbu vo výbornom technickom stave, základná životnosť je stanovená odborným odhadom na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

| | |
|--------------|------------------------|
| JKSO: | 815 2 Oplotenie |
| KS: | 2ex Inžinierske stavby |

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

| Pol. č. | Popis | Počet MJ | Body / MJ | Rozpočtový ukazovateľ |
|-----------|---|---------------------|-----------|-----------------------|
| 1. | Základy vrátane zemných prác: | | | |
| | okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených | 30,00m | 170 | 5,64 €/m |
| | Spolu: | | | 5,64 €/m |
| 3. | Výplň plotu: | | | |
| | zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky | 54,00m ² | 380 | 12,61 €/m |

| | |
|---|---------------------------------|
| Dĺžka plotu: | 30,0 m |
| Pohľadová plocha výplne: | 30,0*1,8 = 54,00 m ² |
| Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: | k _{CU} = 3,043 |
| 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 severný na parc.č. 1559/429 | 2017 | 5 | 25 | 30 | 16,67 | 83,33 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $(30,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 54,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,043 * 0,95$ | 2 457,63 |
| Technická hodnota | 83,33 % z 2 457,63 € | 2 047,94 |

2.2.4 Oplotenie medzipriestoru na parc.č. 1633/1

Ide o oplotenie medzipriestoru oboch chát vytvárajúce súkromie zo strany ulice. Základy a podmurovka z prostého betónu, výplň plotu výšky 1,25 m vodorovná drevená, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Stavba je v dobrom technickom stave, základná životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

| Pol. č. | Popis | Počet MJ | Body / MJ | Rozpočtový ukazovateľ |
|-----------|---|--------------------|-----------|-----------------------|
| 1. | Základy vrátane zemných prác: | | | |
| | z kameňa a betónu | 6,35m | 700 | 23,24 €/m |
| 2. | Podmurovka: | | | |
| | betónová monolitická alebo prefabrikovaná | 6,35m | 926 | 30,74 €/m |
| | Spolu: | | | 53,98 €/m |
| 3. | Výplň plotu: | | | |
| | z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch | 7,94m ² | 425 | 14,11 €/m |

Dĺžka plotu: 6,35 m
Pohľadová plocha výplne: $6,35 * 1,25 = 7,94 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
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 [%] |
|--|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Oplotenie medzipriestoru na parc.č. 1633/1 | 1989 | 33 | 17 | 50 | 66,00 | 34,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $(6,35\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 7,94\text{m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2) * 3,043 * 0,95$ | 1 314,78 |
| Technická hodnota | 34,00 % z 1 314,78 € | 447,03 |

2.2.5 Prípojka NN na parc.č. 1559/429

V predzáhradke je na betónovom podstavci osadená skriňa elektromerového rozvádzača s osobitným meraním spotreby elektrickej energie pre každú z dvoch chát. Od skrine sú chaty napojené podzemným káblom CYKY 4x6 mm² do rozvádzačov umiestnených v chatách. Základná životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 rokov.

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.i) káblová prípojka zemná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 420/30,1260 = 13,94 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,36 €/bm
Počet merných jednotiek: 17,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
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 [%] |
|---------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Prípojka NN na parc.č. 1559/429 | 1989 | 33 | 27 | 60 | 55,00 | 45,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $17 \text{ bm} * (13,94 \text{ €/bm} + 0 * 8,36 \text{ €/bm}) * 3,043 * 0,95$ | 685,07 |
| Technická hodnota | 45,00 % z 685,07 € | 308,28 |

2.2.6 Vodovodná prípojka na parc.č. 1633/1

Chaty sú napojené na rozvod pitnej vody v prevádzke súkromnej spoločnosti U.S. Steel Košice, s.r.o. Každá chata má samostatné meranie spotreby vody v osobitných vodomerných šachtách, zo šachty pre severnú chatu (na parcele č. 1633/3) je voda privedená prípojkou do vodomernej šachty pre južnú chatu (na parcele č. 1633/2). Základná životnosť je stanovená odborným odhadom 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.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1800/30,1260 = 59,75 €/bm
Počet merných jednotiek: 11,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodovodná prípojka na parc.č. 1633/1 | 1989 | 33 | 17 | 50 | 66,00 | 34,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|-----------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | 11 bm * 59,75 €/bm * 3,043 * 0,95 | 1 900,01 |
| Technická hodnota | 34,00 % z 1 900,01 € | 646,00 |

2.2.7 Vodomerná šachta č. 1 na parc.č. 1633/1

Ide o vodomernú šachtu pre osadenie vodomera pre meranie spotreby vody chaty na parcele č. 1633/2 (južná), umiestená je cca 1 m západne od chaty. Konštrukčne ide o jednoduchý podzemný stavebný objekt z prostého betónu, liatinový revízny poklop. Stavba slúži svojmu účelu, jej základná životnosť je stanovená odborným odhadom 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, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,2*1,3*1,5 = 2,34 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
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 č. 1 na parc.č. 1633/1 | 1989 | 33 | 17 | 50 | 66,00 | 34,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $2,34 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,043 * 0,95$ | 1 720,03 |
| Technická hodnota | 34,00 % z 1 720,03 € | 584,81 |

2.2.8 Vodomerná šachta č. 2 na parc.č. 1633/1

Ide o vodomernú šachtu pre osadenie vodomera pre meranie spotreby vody chaty na parcele č. 1633/3 (severná), umiestená je cca 1 m západne od chaty. Konštrukčne ide o jednoduchý podzemný stavebný objekt z prostého betónu, liatinový revízný poklop. Stavba slúži svojmu účelu, jej základná životnosť je stanovená odborným odhadom 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, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,2 * 1,3 * 1,5 = 2,34 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
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 č. 2 na parc.č. 1633/1 | 1989 | 33 | 17 | 50 | 66,00 | 34,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $2,34 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,043 * 0,95$ | 1 720,03 |
| Technická hodnota | $34,00 \% \text{ z } 1 720,03 \text{ €}$ | 584,81 |

2.2.9 Žumpa č. 1 na parc.č. 1559/429

Ide o žumpu na akumuláciu splaškov z chaty na parcele č. 1633/2 (južná), umiestená je cca 5 m západne od chaty. Konštrukčne ide o ocelovú podzemnú nádrž s ochranným náterom, liatinový pochôdzny poklop. Stavba slúži svojmu účelu, jej základná životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. 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: $3,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
 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 č. 1 na parc.č. 1559/429 | 1989 | 33 | 17 | 50 | 66,00 | 34,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $3,5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,043 * 0,95$ | 1 091,53 |
| Technická hodnota | $34,00 \% \text{ z } 1 091,53 \text{ €}$ | 371,12 |

2.2.10 Kanalizačná prípojka č. 1 na parc.č. 1559/429

Prípojka splaškovej kanalizácie z chaty na parcele č. 1633/2 (južná) do vlastnej žumpy. Stavba slúži svojmu účelu, jej základná životnosť je stanovená odborným odhadom 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: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 5,0 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
 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 č. 1 na parc.č. 1559/429 | 1989 | 33 | 17 | 50 | 66,00 | 34,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $5 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,043 * 0,95$ | 441,43 |
| Technická hodnota | $34,00 \% \text{ z } 441,43 \text{ €}$ | 150,09 |

2.2.11 Žumpa č. 2 na parc.č. 1559/429

Ide o žumpu na akumuláciu splaškov z chaty na parcele č. 1633/3 (severná), umiestená je cca 5 m západne od chaty. Konštrukčne ide o oceľovú podzemnú nádrž s ochranným náterom, liatinový pochôdzny poklop. Stavba slúži svojmu účelu, jej základná životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. 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: $3,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
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 č. 2 na parc.č. 1559/429 | 1989 | 33 | 17 | 50 | 66,00 | 34,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $3,5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,043 * 0,95$ | 1 091,53 |
| Technická hodnota | $34,00 \% \text{ z } 1 091,53 \text{ €}$ | 371,12 |

2.2.12 Kanalizačná prípojka č. 2 na parc.č. 1559/429

Prípojka splaškovej kanalizácie z chaty na parcele č. 1633/3 (severná) do vlastnej žumpy. Stavba slúži svojmu účelu, jej základná životnosť je stanovená odborným odhadom 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: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $5,0 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
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 č. 2 na parc.č. 1559/429 | 1989 | 33 | 17 | 50 | 66,00 | 34,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|----------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | 5 bm * 30,54 €/bm * 3,043 * 0,95 | 441,43 |
| Technická hodnota | 34,00 % z 441,43 € | 150,09 |

2.2.13 Vonkajšia dlažba na parc.č. 1633/1

Ide o spevnené plochy okolo oboch chát, vrátane okapových chodníkov a prestrešeného medzipriestoru. Plocha s povrchom dláždeným z betónových dlaždíc s tzv. vymývanou povrchovou úpravou kladených na podkladný betón. Lokálne na hranách je betónový podklad zvetraný, inak je stavba vo vyhovujúcom technickom stave a jej základná životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.e) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $400/30,1260 = 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $7,9*(0,6+3,6+0,6)+0,3*17,8+1,1*17,8 = 62,84 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
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 [%] |
|------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vonkajšia dlažba na parc.č. 1633/1 | 1989 | 33 | 17 | 50 | 66,00 | 34,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | 62,84 m ² ZP * 13,28 €/m ² ZP * 3,043 * 0,95 | 2 412,46 |
| Technická hodnota | 34,00 % z 2 412,46 € | 820,24 |

2.2.14 Vonkajšie schody južnej chaty na parc.č. 1633/2

Ide o vonkajšie schody, tri stupne hlavného vchodu a tri stupne výstupu z dennej miestnosti na terasu z chaty. Schody z monolitického betónu, nástupnice aj podstupnice s povrchom dláždeným z betónových dlaždíc s tzv. vymývanou povrchovou úpravou. Stavba vo vyhovujúcom technickom stave a jej základná životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 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: 10.3. Betónové na terén s povrchom z liateho terazza

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77$ €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $1,36*3+1,56*3 = 8,76$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
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 [%] |
|---|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vonkajšie schody južnej chaty na parc.č. 1633/2 | 1989 | 33 | 17 | 50 | 66,00 | 34,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $8,76 \text{ bm stupňa} * 14,77 \text{ €/bm stupňa} * 3,043 * 0,95$ | 374,03 |
| Technická hodnota | $34,00 \% \text{ z } 374,03 \text{ €}$ | 127,17 |

2.2.15 Vonkajšie schody severnej chaty na parc.č. 1633/3

Vonkajšie schody severnej chaty sú totožné ako pri južnej chate.

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: 10.3. Betónové na terén s povrchom z liateho terazza

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77$ €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $1,36*3+1,56*3 = 8,76$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
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 [%] |
|---|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vonkajšie schody severnej chaty na parc.č. 1633/3 | 1989 | 33 | 17 | 50 | 66,00 | 34,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | 8,76 bm stupňa * 14,77 €/bm stupňa * 3,043 * 0,95 | 374,03 |
| Technická hodnota | 34,00 % z 374,03 € | 127,17 |

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Názov | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|---|--------------------------|-----------------------|
| Chata súpisné č. 182 na parc.č. 1633/2 (južná) | 33 437,22 | 15 046,75 |
| Chata súpisné č. 182 na parc.č. 1633/3 (severná) | 33 437,22 | 15 046,75 |
| Prístrešok na parc.č. 1633/1 | 4 373,70 | 1 574,53 |
| Plot s podmurovkou na parc.č. 1559/429 | 5 222,62 | 4 569,79 |
| Plot severný na parc.č. 1559/429 | 2 457,63 | 2 047,94 |
| Oplotenie medzipriestoru na parc.č. 1633/1 | 1 314,78 | 447,03 |
| Prípojka NN na parc.č. 1559/429 | 685,07 | 308,28 |
| Vodovodná prípojka na parc.č. 1633/1 | 1 900,01 | 646,00 |
| Vodomerná šachta č. 1 na parc.č. 1633/1 | 1 720,03 | 584,81 |
| Vodomerná šachta č. 2 na parc.č. 1633/1 | 1 720,03 | 584,81 |
| Žumpa č. 1 na parc.č. 1559/429 | 1 091,53 | 371,12 |
| Kanalizačná prípojka č. 1 na parc.č. 1559/429 | 441,43 | 150,09 |
| Žumpa č. 2 na parc.č. 1559/429 | 1 091,53 | 371,12 |
| Kanalizačná prípojka č. 2 na parc.č. 1559/429 | 441,43 | 150,09 |
| Vonkajšia dlažba na parc.č. 1633/1 | 2 412,46 | 820,24 |
| Vonkajšie schody južnej chaty na parc.č. 1633/2 | 374,03 | 127,17 |
| Vonkajšie schody severnej chaty na parc.č. 1633/3 | 374,03 | 127,17 |
| Celkom: | 92 494,75 | 42 973,69 |

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Čaňa, v okrese Košice - okolie. Vzdialenosť od okraja Košíc je približne 9 km s jazdným časom osobným motorovým vozidlom do 10. minút, vzdialenosť do centra mesta je cca 15 km (jazdný čas pri bežnej premávke do 15 min.), hromadná doprava prímestská autobusová. Urbanizácia obce prebiehala pozdĺž hlavného komunikačného koridoru č. 3416, pôvodná urbánna štruktúra obce je charakterizovaná ako hromadná cestná dedina, rozširovaním obce vznikla dedinská uličná zástavba, v ostatných rokoch sa zástavba obce rozširuje o nové obytné urbanizačné celky individuálnej bytovej výstavby. Obec je členená na zónu obytnú s občianskou vybavenosťou, na ktorú nadväzuje výrobná zóna, rekreačná zóna je od obytnej oddelená, rozprestiera na brehoch štrkových jazier. Priamo v obci je základná občianska vybavenosť pre potreby takmer 6000 obyvateľov obce, ako aj prilahlých obcí, keďže Čaňa je najväčšia obec okresu. Vybavenosť na úrovni krajského sídla a možnosti zamestnania v rýchlo dostupnom krajskom meste. V obci je vybudovaná dobrá dopravná a technická infraštruktúra, spevnené plochy ciest a chodníkov, systém odvádzanie dažďovej vody, verejné osvetlenie, obecný rozhlas, vodovod, splašková kanalizácia, zemný plyn, rozvody elektrickej energie, optický kábel, územie je pokryté GSM signálom.

V okolí Čane vznikli štyri štrkoviská, ktoré plnia funkciu rezervoáru vody pre prípad havárie blízkeho hutníckeho kombinátu, hlavne sú však využívané pre účely individuálnej rekreácie, nachádza sa tu rozsiahla chatová osada, ktorej rozstrúsenú zástavbu tvoria málopodlažné chaty pre sprístupnené obslužnou spevnenou komunikáciou okolo jazera. Predmetom ohodnotenia je komplex dvoch sezónnych rekreačných chát na jednom pozemku so spoločným príslušenstvom. Ide o typové chaty, pre svoj účel majú vhodné dispozičné riešenie a vybavenie. Osadené sú na rovinatom pozemku, ktorý tvorí zároveň jazerný breh, prístup k pozemku je bez právneho či fyzického obmedzenia priamo zo spevnenej obecnej komunikácie, s možnosťou napojenia na elektrickú energiu a vodovod v správe súkromnej spoločnosti.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia je komplex dvoch chát s príslušenstvom, ktorý slúži na individuálnu sezónnu rekreáciu.

Regulatívy v zmysle územného plánu obce:

Prípustné funkčné využívanie plôch:

- zatrávnené plochy
- oddychové plochy s lavičkami
- športové plochy

Obmedzené funkčné využívanie plôch:

- komerčná vybavenosť zameraná na poskytovanie služieb rekreantom – občerstvenie, obchod, požičovne športových potrieb, sociálne zariadenia, šatne, ubytovacie služby

Zakázané funkčné využívanie plôch:

- výroba, bývanie

Územie je funkčne stabilizované, nepredpokladá sa zmena.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Neboli zistené riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE A REKREÁCIU

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je zvolený na úrovni 1,80, ktorá zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty rekreačných stavieb v rýchlo dostupných obciach s vodnou plochou v okolí Košíc v súčasnosti.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,8
Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

| Trieda | Výpočet | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (1,800 + 3,600) | 5,400 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 3,600 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 1,800 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,990 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (1,800 - 1,620) | 0,180 |

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie | Trieda | k _{PDI} | Váha v _I | Výsledok k _{PDI} *v _I |
|-------|--|--------|------------------|------------------------|--|
| 1 | Trh s nehnuteľnosťami | II. | 3,600 | 13 | 46,80 |
| | dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší | | | | |
| 2 | Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce | II. | 3,600 | 30 | 108,00 |
| | časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk | | | | |
| 3 | Súčasný technický stav nehnuteľností | II. | 3,600 | 8 | 28,80 |
| | nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu | | | | |
| 4 | Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti | I. | 5,400 | 7 | 37,80 |
| | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | | | | |
| 5 | Príslušenstvo nehnuteľnosti | II. | 3,600 | 6 | 21,60 |
| | príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20% | | | | |
| 6 | Typ nehnuteľnosti | I. | 5,400 | 10 | 54,00 |
| | veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením. | | | | |
| 7 | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti | III. | 1,800 | 9 | 16,20 |
| | obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 % | | | | |
| 8 | Skladba obyvateľstva v mieste stavby | II. | 3,600 | 6 | 21,60 |
| | priemerná hustota obyvateľstva | | | | |
| 9 | Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám | III. | 1,800 | 5 | 9,00 |
| | orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | | | | |
| 10 | Konfigurácia terénu | I. | 5,400 | 6 | 32,40 |
| | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | | | | |
| 11 | Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby | IV. | 0,990 | 7 | 6,93 |
| | elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy | | | | |
| 12 | Doprava v okolí nehnuteľnosti | IV. | 0,990 | 7 | 6,93 |
| | železnica, alebo autobus | | | | |
| 13 | Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) | III. | 1,800 | 10 | 18,00 |
| | obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby | | | | |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby | II. | 3,600 | 8 | 28,80 |
| | význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod. | | | | |
| 15 | Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby | I. | 5,400 | 9 | 48,60 |
| | bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlukosti | | | | |

| | | | | | |
|--------------|--|------|-------|------------|---------------|
| 16 | Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. | III. | 1,800 | 8 | 14,40 |
| | bez zmeny | | | | |
| 17 | Možnosti ďalšieho rozšírenia | V. | 0,180 | 7 | 1,26 |
| | žiadna možnosť rozšírenia | | | | |
| 18 | Dosahovanie výnosu z nehnuteľností | IV. | 0,990 | 4 | 3,96 |
| | nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom | | | | |
| 19 | Názor znalca | III. | 1,800 | 20 | 36,00 |
| | priemerná nehnuteľnosť | | | | |
| Spolu | | | | 180 | 541,08 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|--|---------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 541,08 / 180$ | 3,006 |
| Všeobecná hodnota | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 42\,973,69 \text{ €} * 3,006$ | 129 178,91 € |

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok, k.ú. Čaňa

Východiskovú hodnotu pozemku stanovuje vyhláška MS SR pre obec Čaňa 3,32,-€/m². Keďže obec leží v pásme realitného trhu, z ktorého vyplýva zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností, je pri stanovení jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku uvažované s hodnotou 80 % z východiskovej hodnoty Košíc, t.j. $VH_{MJ} = 80,00\%$ z 26,56 €/m² = 21,25 €/m².

Ohodnocovaný pozemok tvoria štyri parcely registra C-KN mimo zastavaného územia obce. Parcely č. 1633/2 a /3 sú zastavané rekreačnými chatami súpisné č. 182, ostatné parcely tvoria dvor a voľnú plochu okolo chat. Pozemok sa nachádza v rekreačnej osade rozprestierajúcej sa okolo brehu jazera, ktoré vzniklo po ťažbe štrkopiesku. Chaty sú sprístupnené spevnenou obslužnou komunikáciou na ulici Čaňa, ktorá sa odvíja z cesty III/3343 (ulica Osloboditeľov), vzdialenosť priamo z miesta do centra krajského mesta 15 km s jazdným časom do 15. minút pri bežnej premávke, hromadnú dopravu zabezpečuje pravidelná autobusová linka so zastávkou vzdialenou 1 km. V mieste je možnosť napojenia na elektrickú energiu a vodovod U.S. Steel Košice s.r.o. Pozemok má vhodný tvar a výmeru, sadové a terénne úpravy a vytvára súkromný breh priaznivo spádovaný k vodnej ploche, z tohto dôvodu sa pri výpočte uplatňuje povyšujúci koeficient. Pozemok sa nachádza v chránenom vtáčom území, z tohto dôvodu sa uplatňuje redukujúci koeficient.

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 1559/429 | zastavaná plocha a nádvorie | 480,00 | 1/1 | 480,00 |
| 1633/1 | zastavaná plocha a nádvorie | 305,00 | 1/1 | 305,00 |
| 1633/2 | zastavaná plocha a nádvorie | 47,00 | 1/1 | 47,00 |
| 1633/3 | zastavaná plocha a nádvorie | 47,00 | 1/1 | 47,00 |
| Spolu výmera | | | | 879,00 |

Obec:

Čaňa

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\%$ z 26,56 €/m² = 21,25 €/m²

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|--|---------------------|
| k_S koeficient všeobecnej situácie | 3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľ'ov a <u>rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu</u> , centrá obcí do 5 000 obyvateľ'ov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľ'ov | 1,00 |
| k_V koeficient intenzity využitia | 1. - záhradkové osady, - <u>chatové osady</u> , - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľ'stva | 0,70 |
| k_D koeficient dopravných vzťahov | 3. <u>pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke</u> , pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy | 0,90 |
| k_F koeficient funkčného využitia územia | 3. <u>plochy</u> obytných a <u>rekreačných území</u> (obytná alebo rekreačná poloha) | 1,30 |
| k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 2. <u>stredná vybavenosť</u> (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) | 1,20 |
| k_Z koeficient povyšujúcich faktorov | 4. iné faktory (napríklad: <u> tvar pozemku, výmera pozemku</u> , druh možnej zástavby, <u> sadové úpravy pozemku</u> a pod.) | 2,90 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, <u>chránené územia</u> , obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) | 0,95 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|---|------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,00 * 0,70 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 2,90 * 0,95$ | 2,7076 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 2,7076$ | 57,54 €/m² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|----------------------|--|-----------------------|
| parcelsa č. 1559/429 | $480,00 \text{ m}^2 * 57,54 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 27 619,20 |
| parcelsa č. 1633/1 | $305,00 \text{ m}^2 * 57,54 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 17 549,70 |
| parcelsa č. 1633/2 | $47,00 \text{ m}^2 * 57,54 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 2 704,38 |
| parcelsa č. 1633/3 | $47,00 \text{ m}^2 * 57,54 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 2 704,38 |
| Spolu | | 50 577,66 |

III. ZÁVER

1. OTÁZKA ZADÁVATEĽA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rekreačnej chaty súpisné č. 182 na parcele č. 1633/2 a rekreačnej chaty súpisné č. 182 na parcele č. 1633/3 s príslušenstvom a pozemkom parcela C-KN č. 1559/429, 1633/1, 1633/2 a 1633/3, katastrálne územie Čaňa, obec Čaňa, okres Košice - okolie.

2. ODPOVEĎ NA OTÁZKU

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je 180 000,- Eur.

Stanovená všeobecná hodnota nehnuteľnosti je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny k dátumu ohodnotenia, ktorú by mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri jej poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNÝCH HODNÔT

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------------|
| Stavby | |
| Chata súpisné č. 182 na parc.č. 1633/2 (južná) | 45 230,53 |
| Chata súpisné č. 182 na parc.č. 1633/3 (severná) | 45 230,53 |
| Prístrešok na parc.č. 1633/1 | 4 733,04 |
| Plot s podmurovkou na parc.č. 1559/429 | 13 736,79 |
| Plot severný na parc.č. 1559/429 | 6 156,11 |
| Oplotenie medzipriestoru na parc.č. 1633/1 | 1 343,77 |
| Prípojka NN na parc.č. 1559/429 | 926,69 |
| Vodovodná prípojka na parc.č. 1633/1 | 1 941,88 |
| Vodomerná šachta č. 1 na parc.č. 1633/1 | 1 757,94 |
| Vodomerná šachta č. 2 na parc.č. 1633/1 | 1 757,94 |
| Žumpa č. 1 na parc.č. 1559/429 | 1 115,59 |
| Kanalizačná prípojka č. 1 na parc.č. 1559/429 | 451,17 |
| Žumpa č. 2 na parc.č. 1559/429 | 1 115,59 |
| Kanalizačná prípojka č. 2 na parc.č. 1559/429 | 451,17 |
| Vonkajšia dlažba na parc.č. 1633/1 | 2 465,64 |
| Vonkajšie schody južnej chaty na parc.č. 1633/2 | 382,27 |
| Vonkajšie schody severnej chaty na parc.č. 1633/3 | 382,27 |
| Spolu stavby | 129 178,91 |
| Pozemky | |
| Pozemok, k.ú. Čaňa - parc. č. 1559/429 (480 m ²) | 27 619,20 |
| Pozemok, k.ú. Čaňa - parc. č. 1633/1 (305 m ²) | 17 549,70 |
| Pozemok, k.ú. Čaňa - parc. č. 1633/2 (47 m ²) | 2 704,38 |
| Pozemok, k.ú. Čaňa - parc. č. 1633/3 (47 m ²) | 2 704,38 |
| Spolu pozemky (879,00 m²) | 50 577,66 |
| Všeobecná hodnota celkom | 179 756,57 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | 180 000,00 |

Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoosemdesiattisíc Eur

V Košiciach dňa 26.05.2022

Ing. Jaroslav Petrek

IV. PRÍLOHY

- 1) Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 1321, k.ú. Čaňa, vytvorený dňa 25.5.2022
- 2) Informatívna kópia z katastrálnej mapy pre k.ú. Čaňa, vytvorená dňa 12.5.2022
- 3) Stavebné povolenie č. ÚpaSP/4637/85-Sp. zo dňa 26.8.1985
- 4) Kolaudačné rozhodnutie č. ÚpaSP 785/89-G1 zo dňa 4.4.1989
- 5) Rozhodnutie č. 685/1999 obce Čaňa o určení súpisného čísla zo dňa 5.10.1999
- 6) Zmenšené kópie z predloženej projektovej dokumentácie – Pôdorys a pohľady
- 7) Orientačná situácia zakreslená podľa zistenia pri obhliadke dňa 13.5.2022
- 8) Fotodokumentácia skutočného stavu nehnuteľností vyhotovená pri obhliadke dňa 13.5.2022

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetví odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914201.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 38/2022.

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

Ing. Jaroslav Petrek