

**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-027/1-2019-PR, zo dňa 22.02.2019

# **ZNALECKÝ POSUDOK ČÍSLO 24/2019**

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Kamenica nad Cirochou, obec Kamenica nad Cirochou, okres Humenné, a to:

- dom č.s. 209 na parc. CKN č. 474
- parc. č. 474 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 395 m<sup>2</sup>,
- parc. č. 475 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 574 m<sup>2</sup>,
- parc. č. 476 - záhrada o výmere 2394 m<sup>2</sup>,

Nehnuteľnosti sú evidované na LV č. 642.

- rodinný dom č.s. 851 na parc. CKN č. 475

Nehnuteľnosti sú evidované na LV č. 2616.

Ohodnotenie sa vykonáva za účelom vykonania dražby.

**Počet listov (z toho príloh):** 49(13)

**Počet vyhotovení:** 4

# 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 Kamenica nad Cirochou, obec Kamenica nad Cirochou, okres Humenné, a to:

- dom č.s. 209 na parc. CKN č. 474
- parc. č. 474 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 395 m<sup>2</sup>,
- parc. č. 475 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 574 m<sup>2</sup>,
- parc. č. 476 - záhrada o výmere 2394 m<sup>2</sup>,

Nehnuteľnosti sú evidované na LV č. 642.

- rodinný dom č.s. 851 na parc. CKN č. 475

Nehnuteľnosti sú evidované na LV č. 2616.

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

## **3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):** 05.03.2019

## **4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku):** 17.03.2019

## **5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :**

### **a) podklady dodané zadávateľom:**

- Objednávka znaleckého posudku PDS-027/1-2019-PR, zo dňa 22.02.2019

### **b) podklady získané znalcom :**

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný informatívny výpis z listu vlastníctva č. 642, k.ú. Kamenica nad Cirochou, vytvorený cez katastrálny portál dňa 04.03.2019
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný informatívny výpis z listu vlastníctva č. 2616, k.ú. Kamenica nad Cirochou, vytvorený cez katastrálny portál dňa 04.03.2019
- Informatívna kópia z mapy na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Kamenica nad Cirochou, vytvorená dňa 04.03.2019
- Potvrdenie Obce Kamenica nad Cirochou o začiatku užívania rodinných domov č.j. 175/Obú-188/2019, zo dňa 14.03.2019,
- Zakreslenie skutočného stavu nehnuteľnosti po obhliadke dňa 05.03.2019
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 05.03.2019

## **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 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
- STN 734055 - Výpočet obstavaného priestoru
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

- Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 4.Q.2018
- 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
- 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:

- 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.

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 diferenciácie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} \text{ [€]}$$

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

$k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie 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.byty.sk](http://www.byty.sk), [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk), [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk). 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). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2018. 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. 642, k.ú. Kamenica nad Cirochou**

#### **A. Majetková podstata:**

Parcely registra "C"

- parc. č. 474 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 395 m<sup>2</sup>,

- parc. č. 475 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 574 m<sup>2</sup>,

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 475 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2616.

- parc. č. 476 - záhrada o výmere 2394 m<sup>2</sup>,

#### **Legenda:**

##### **Spôsob využívania pozemku:**

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená 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

##### **Umiestnenie pozemku:**

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

##### **Stavby**

- Dom č.s. 209 na parc. č. 474

#### **Legenda:**

##### **Druh stavby:**

10 - Rodinný dom

##### **Kód umiestnenia stavby:**

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

#### **B. Vlastníci:**

1 - Sojčák Štefan r. Sojčák, nar. 14.02.1950, Humenská 209, Kamenica nad Cirochou, PSČ 067 83, SR; podiel 1/2,

**Titul nadobudnutia:**

- D 33/77-48/79,PKV 660 mpč 903/1

3 - Sojčák Štefan r. Sojčák, nar. 14.02.1950, Humenská 209, Kamenica nad Cirochou, PSČ 067 83, SR; podiel 1/2,

**Titul nadobudnutia:**

- Dar.zml. č.V 41/95-18/95,PKV 660 mpč 903/1

**C. Ľarchy:**

Por. č. 1

Pod V - 1275/2012 zriaďuje sa vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 na nehnuteľnosti parc. CKN č. 474 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 395 m<sup>2</sup>, parc. CKN č. 475 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 574 m<sup>2</sup>, parc. CKN č. 476 - záhrady o výmere 2394 m<sup>2</sup> a stavby rodinný dom čs. 209 na parc. CKN č. 474 zo dňa 24.09.2012 - 197/12

Por. č. 1

Pod V - 1275/2012 zriaďuje sa vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 na nehnuteľnosti parc. CKN č. 474 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 395 m<sup>2</sup>, parc. CKN č. 475 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 574 m<sup>2</sup>, parc. CKN č. 476 - záhrady o výmere 2394 m<sup>2</sup> a stavby rodinný dom čs. 209 na parc. CKN č. 474 zo dňa 24.09.2012 - 197/12

**Iné údaje:**

Bez zápisu.

**Poznámka:**

Bez zápisu.

**- podľa listu vlastníctva č. 2616, k.ú. Kamenica nad Cirochou**

**A. Majetková podstata:**

Stavby

- Dom č.s. 851 na parc. č. 475

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 851 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 642.

**Legenda:**

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

**B. Vlastníci:**

1 - Sojčák Štefan r. Sojčák, nar. 14.02.1950, Humenská 209, Kamenica nad Cirochou, PSČ 067 83, SR; podiel 1/1,

**Titul nadobudnutia:**

- Rozhodnutie Obce o určení súpisného čísla č. 447/2012 zo dňa 19.09.2012 - č.V 1275/12 - 197/12

**C. Ľarchy:**

Por. č. 1

Pod V - 1275/2012 zriaďuje sa vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 na nehnuteľnosti - stavba rodinný dom čs. 851 na parc. CKN č. 475 zo dňa 24.09.2012 - 197/12

**Iné údaje:**

Bez zápisu.

**Poznámka:**

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 05.03.2019 za účasti znalca Ing. Miroslav Dutka.

Zameranie vykonané dňa 05.03.2019.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 05.03.2019.

**d) Technická dokumentácia :**

Technická dokumentácia nebola poskytnutá. Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku. Ako doklad o stavbe rodinného domu je - Potvrdenie Obce Kamenica nad Cirochou o začiatku užívania rodinných domov č.j. 175/Obú-188/2019, zo dňa 14.03.2019.

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 informácii od vlastníka susednej nehnuteľnosti.

**e) Údaje katastra nehnuteľností :**

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti (výpis z LV č. 642, 2616, informatívna kópia katastrálnej mapy) boli porovnané so skutočným stavom. Zistené skutočnosti v popisných a geodetických údajoch - Stavba rodinného domu je evidovaná v popisných aj v geodetických údajoch katastra nehnuteľnosti. Prístup je z verejnej komunikácie ul. Humenská p.č. 341/1, ktorá je zapísaná na LV 2490, vlastník Slovenská republika a chodník parc. č. 341/2 - nezaložený LV.

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

- Dom č.s. 209 na parc. CKN č. 474, k.ú. Kamenica nad Cirochou
- Rodinný dom č.s. 851 na parc. CKN č. 475, k.ú. Kamenica nad Cirochou
- Hospodárska budova bez č.s. na parc. CKN č. 475
- Sklad bez č.s. na parc. CKN č. 475
- Kôlna bez č.s. na parc. CKN č. 475
- Plot od ulice na parc. CKN č. 474, 475
- Plot v záhrade na parc. CKN č. 476
- Vodovodná prípojka na parc. CKN č. 474, 475
- Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 474, 475
- NN prípojka na parc. CKN č. 474, 475
- Plynová prípojka na parc. CKN č. 474, 475
- Vstupný chodník na parc. CKN č. 475
- parc. č. 474 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 395 m<sup>2</sup>,
- parc. č. 475 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 574 m<sup>2</sup>,
- parc. č. 476 - záhrada o výmere 2394 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 Dom č.s. 209 na parc. CKN č. 474, k.ú. Kamenica nad Cirochou

##### POPIS STAVBY

Jednopodlažný rodinný dom, s valbovou strechou v uličnej zástavbe obce. Dom bol postavený v roku 1957. Dom je napojený na verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, NN zemnou prípojkou, zemný plyn. Prístup k domu z miestnej komunikácie ul. Humenská. Dom nie je obývaný, je po rekonštrukcii - euro okná s izolačným dvojsklom, podlahy laminátové a keramické, elektroinštalácia, rozvody vody a kanalizácie, vykurovanie. Vlastník Štefan Sojčák zomrel, čiastočné informácie boli poskytnuté vlastníkom susedného domu, resp. odborným odhadom podľa konštrukčného vyhotovenia a technického stavu stavebných prvkov.

##### Technické riešenie:

###### 1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
  - Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM)
  - Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
  - Schodisko - keramická dlažba
  - Strecha - krov - väznicové valbové; krytiny strechy na krove - plechové poplastované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
  - Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - striekaný brizolit,
  - 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 - okná - euro s dvojvrstvovým zasklením
  - Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - veľkoplošné parkety laminátové; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
  - Vybavenie kuchýň - uvažovaná základná vybavenosť - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) - kuchynská linka je demontovaná, čo je vyjadrené v percente poškodenosti,
  - Vybavenie kúpeľní - vaňa ocelová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - ostatné - demontované, čo je vyjadrené v percente poškodenosti; záchod - splachovací bez umývadla
  - Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - liatinové; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania Protherm Tiger
  - Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - ohrievač kombinovaný s ústredným vykurovaním
  - Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
  - Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
  - Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu
- Demontované prvky sú vyjadrené v percente poškodenosti,

Dom je po rekonštrukcii, nie je obývaný. Prvky dlhodobej životnosti pôvodné. Pôvodná stavba bola postavená v r. 1957. Jeho životnosť vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie, vek a technický stav, predpokladám na 100 rokov.

## POPIS PODLAŽÍ

### 1. Nadzemné podlažie

Dispozične je podlažie členené na tri izby, kuchyňu, kúpeľňu s WC, predsieň, zádverie a prístrešok.

## 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. NP	1957	10,92*10,93-0,50*2,00	118,36	120/118,36=1,014

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk.	Výsled.
<b>2</b>	<b>Základy</b>			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	0	960,0
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>			
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	0	255,0
<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	0	1000,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	0	400,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	0	760,0
<b>8</b>	<b>Krovy</b>			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	0	625,0
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>			
	10.1.c plechové pozinkované	570	0	570,0
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlaby, zvedy, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	0	65,0
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0



<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220	0	220
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	0	190,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	355,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560	0	560,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55,0
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>			
	31.1 rozvod svietyplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	<b>Spolu</b>	<b>7190</b>		<b>7190,0</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65,0
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	0	335,0
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	0,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	0,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.4 bm)	132	100	0,0
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	0	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.4 ostatné (3 ks)	45	100	0,0
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	80,0

	40.4 vane (1 ks)	15	0	15,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
	<b>Spolu</b>	<b>1092</b>		<b>825,0</b>

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

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,494$   
**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	$(7190 + 1092 * 1,014) / 30,1260$	$(7190 + 825 * 1,014) / 30,1260$	275,42	266,43

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1957	62	38	100	62,00	38,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$275,42 \text{ €/m}^2 * 118,36 \text{ m}^2 * 2,494 * 0,95$	77 236,13
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$266,43 \text{ €/m}^2 * 118,36 \text{ m}^2 * 2,494 * 0,95$	74 715,06
Technická hodnota	38,00% z 74 715,06	28 391,72

**Poškodenosť stavby:**  $(77\,236,13\text{€} - 74\,715,06\text{€}) / 77\,236,13\text{€} * 100\% = 3,26\%$

## 2.1.2 Rodinný dom č.s. 851 na parc. CKN č. 475, k.ú. Kamenica nad Cirochou

### POPIS STAVBY

Jednopodlažný rodinný dom, s valbovou strechou v uličnej zástavbe obce slúžil ako letná kuchyňa. Dom bol postavený v roku 1957. Dom je napojený na verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, NN zemnou prípojkou, zemný plyn. Prístup k domu z miestnej komunikácie ul. Humenská. Dom nie je obývaný, je po čiastočných úpravách - euro okná s izolačným dvojsklom, podlahy laminátové a keramické, elektroinštalácia, rozvody vody a kanalizácie, vykurovanie gamatkami. Vlastník Štefan Sojčák zomrel,

čiasťočné informácie boli poskytnuté vlastníkom susedného domu, resp. odborným odhadom podľa konštrukčného vyhotovenia a technického stavu stavebných prvkov.

### Technické riešenie:

#### 1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie
  - Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD) v skladobnej hr. do 30 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM)
  - Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhladom drevené trámové
  - Strecha - krov - väznicové valbové; krytiny strechy na krove - azbestocementové šablóny na latách; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žlaby a zvody,
  - Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - striekaný brizolit
  - 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 - euro s dvojrstvovým zasklením
  - Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - keramické dlažby; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
  - Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) - kuchynská linka je demontovaná, čo je vyjadrené v percente poškodenosti,
  - Vybavenie kúpeľní - vaňa ocelová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - ostatné - demontované, čo je vyjadrené v percente poškodenosti
  - Ostatné vybavenie - vráta garážové - ocelové
  - Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - plynové kachle Gama,
  - Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - prietokový plynový ohrievač
  - Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
  - Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
  - Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu
- Demontované prvky sú vyjadrené v percente poškodenosti,

Dom je po čiastočných úpravách, nie je obývaný. Prvky dlhodobej životnosti pôvodné. Pôvodná stavba bola postavená v r. 1957. Jeho životnosť vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie, vek a technický stav, predpokladám na 100 rokov.

## POPIS PODLAŽÍ

### 1. Nadzemné podlažie

Dispozične je podlažie členené na izbu, izbu s kuchyňou, kúpeľňu, sklady a garáž.

## 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. NP	1957	8,70*3,77+6,03*8,75	85,56	120/85,56=1,403

## 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</b>			
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865	0	865,0
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>			
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	0	255,0
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.1.e murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	710	0	710,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	0	400,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	0	760,0
<b>8</b>	<b>Krovy</b>			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	0	625,0
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>			
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465	0	465,0
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	0	55,0
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220	0	220
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	135,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.7 keramické dlažby	180	0	180,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55,0
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>			
	31.1 rozvod sviety plynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	<b>Spolu</b>	<b>5880</b>		<b>5880,0</b>

### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>32</b>	<b>Vráta garážové</b>			
	32.5 oceľové (1 ks)	95	0	95,0
<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>			
	34.2 prietokový plynový ohrievač (1 ks)	50	0	50,0
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>			
	35.2.c lokálne - plynové kachle (3 ks)	180	0	180,0
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	0,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	0,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.4 bm)	132	100	0,0
<b>37</b>	<b>Vnútročné vybavenie</b>			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	0	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.4 ostatné (3 ks)	45	100	0,0
<b>40</b>	<b>Vnútročné obklady</b>			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	15,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
	<b>Spolu</b>	<b>992</b>		<b>725,0</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,494$$

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	$(5880 + 992 * 1,403) / 30,1260$	$(5880 + 725 * 1,403) / 30,1260$	241,38	228,94

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1957	62	38	100	62,00	38,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	241,38 €/m <sup>2</sup> *85,56 m <sup>2</sup> *2,494*0,95	48 931,90
Východisková hodnota poškodeného podlažia	228,94 €/m <sup>2</sup> *85,56 m <sup>2</sup> *2,494*0,95	46 410,10
Technická hodnota	38,00% z 46 410,10	17 635,84

Poškodenosť stavby:  $(48\,931,90\text{€} - 46\,410,10\text{€}) / 48\,931,90\text{€} * 100\% = 5,15\%$

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Hospodárska budova bez č.s. na parc. CKN č. 475

#### POPIS STAVBY

Hospodárska budova bez č.s. postavená na parcele č. 475 pri kôlni. Je murovanej konštrukcie s pultovou strechou. Má jedno nadzemné podlažie. Nosná konštrukcia murovaná, na pásových základoch. Vonkajšia úprava povrchov brizolit, vnútorná úprava povrchov vápenná hladká. Krytina AZC šablóny. Klampiarske konštrukcie nie sú. Podlaha cementový poter, dvere zvlakové. Okná ocelové jednoduché. Vykonávaná je nevyhnutná údržba. Stavba bola postavená okolo r. 1957. Jej životnosť vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie, vek a technický stav predpokladám na 80 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 Objekty pozemné zvláštné  
**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	1957	1,97*4,05	7,98	18/7,98=2,256

#### 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
2	Základy a podmurovka	
	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>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.3 pultové	545
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.4 azbestocementové šablóny	350
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
<b>13</b>	<b>Okná</b>	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	<b>Spolu</b>	<b>3640</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:  $k_{CU} = 2,494$

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	$(3640 + 0 * 2,256) / 30,1260$	120,83

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1957	62	18	80	77,50	22,50

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$120,83 \text{ €/m}^2 * 7,98 \text{ m}^2 * 2,494 * 0,95$	2 284,53
Technická hodnota	$22,50\% \text{ z } 2 284,53$	514,02

## 2.2.2 Sklad bez č.s. na parc. CKN č. 475

### POPIS STAVBY

Sklad je postavený na parcele č. 475. Je drevenej konštrukcie z drevených jednostranne opláštených stĺpikov s plochou strechou bez možnosti podkrovia, strop nie je vyhotovený. Má jedno nadzemné podlažie, slúži ako skladový priestor. Vonkajšia a vnútorná úprava povrchov nie je realizovaná. Strecha plocha s malým spádom, krytina lepenka. Klampiarske konštrukcie nie sú. Podlaha cementový poter. Podľa prehlásenia vlastníka postavený okolo roku 1975. Údržba je bežná, celkový stav je úmerný veku. Životnosť vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie, vek a technický stav predpokladám 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 <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1992	6,00*3,70	22,2	18/22,2=0,811

### 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>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
<b>7</b>	<b>Krytina na plochých strechách</b>	
	7.4 asfaltová lepenka	330
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	<b>Spolu</b>	<b>680</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:  $k_{CU} = 2,494$   
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	$(680 + 0 * 0,811)/30,1260$	22,57



## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1992	27	3	30	90,00	10,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22,57 \text{ €/m}^2 * 22,20 \text{ m}^2 * 2,494 * 0,95$	1 187,15
Technická hodnota	10,00% z 1 187,15	118,72

## 2.2.3 Kôľňa bez č.s. na parc. CKN č. 475

### POPIS STAVBY

Kôľňa bez č.s. na parc. KN č. 475, v súčasnosti slúži ako skladový priestor. Kôľňa bola postavená okolo roku 1957. Je zakreslená v katastrálnej mape.

Západná časť je čiastočne podpivničená cca 1 m pod úrovňou terénu so svetlou výškou podlažia 1,80 m. Vonkajšie rozmery objektu sú 13,09\*5,95 m. Kôľňa je v úrovni terénu bez podmurovky na betónových základoch. Stropy nie sú, strecha sedlová, krytina AZC šablóny na latách. Podlaha betónová. Elektroinštalácia nie je, vráta drevené zvlakové. Klampiarske konštrukcie nie sú. Údržba je vykonávaná bežná.

Životnosť objektu vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie, vek a technický stav predpokladám 70 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 <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. PP	1957	$1,2 * (6,20 * 3,40)$	25,3	$18 / 25,3 = 0,711$
1. NP	1957	$13,09 * 5,95$	77,89	$18 / 77,89 = 0,231$

## 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
1	Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m	
	1.2 bez zvislej izolácie	205

<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
<b>11</b>	<b>Schodisko (podľa materiálu nástupnice)</b>	
	11.5 pieskovec, cementový poter	455
<b>13</b>	<b>Okná</b>	
	13.6 jednoduché drevené alebo ocelové	65
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	<b>Spolu</b>	<b>2265</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

## 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>	
	3.5 drevené stípkové jednostranne obité; kovová kostra alebo stípkiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.4 azbestocementové šablóny	350
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	<b>Spolu</b>	<b>2465</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,494$

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	$(2265 + 0 * 0,711)/30,1260$	75,18
1. NP	$(2465 + 145 * 0,231)/30,1260$	82,93

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1957	62	8	70	88,57	11,43
1. NP	1957	62	8	70	88,57	11,43

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1957</b>		
Východisková hodnota	$75,18 \text{ €/m}^2 * 25,30 \text{ m}^2 * 2,494 * 0,95$	4 506,54
Technická hodnota	11,43% z 4 506,54	515,10
<b>1. NP z roku 1957</b>		
Východisková hodnota	$82,93 \text{ €/m}^2 * 77,89 \text{ m}^2 * 2,494 * 0,95$	15 304,30
Technická hodnota	11,43% z 15 304,30	1 749,28

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	4 506,54	515,10
1. nadzemné podlažie	15 304,30	1 749,28
<b>Spolu</b>	<b>19 810,84</b>	<b>2 264,38</b>

## 2.2.4 Plot od ulice na parc. CKN č. 474, 475

Plot od ulice pri dome na parc. CKN č. 474, 475, dĺžky 82,50 m, je z betónovej podmurvky, ocelevej výplne a ocelových stĺpikov. Výška plota je v priemere 1,40 m. Pohľadová výška výplne je 1,05 m. Plot bol postavený okolo roku 1975. Betónová podmurvka je udržiavaná, oceľové časti opatrené náterom. Vek 44 rokov. Na základe dobrého 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>			
	z kameňa a betónu	82,50m	700	23,24 €/m

<b>2.</b>	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	82,50m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	86,63m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
<b>4.</b>	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
<b>5.</b>	<b>Plotové vráтка:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	3 ks	3890	129,12 €/ks

**Dĺžka plotu:** 82,50 m  
**Pohľadová plocha výplne:**  $82,50 \cdot 1,05 = 86,63 \text{ m}^2$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,494$   
**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. 474, 475	1975	44	6	50	88,00	12,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(82,50\text{m} \cdot 53,98 \text{ €/m} + 86,63\text{m}^2 \cdot 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks} + 3\text{ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 2,494 \cdot 0,95$	15 023,18
Technická hodnota	$12,00 \% \text{ z } 15 023,18 \text{ €}$	1 802,78

### 2.2.5 Plot v záhrade na parc. CKN č. 476

Plot v záhrade na parc. KN č. 476, dĺžky 90,00 m, je z ocelových stípičiek a strojového pletiva. Výška plotu je 1,50 m. Pohľadová výška výplne je 1,50 m. Plot bol postavený okolo roku 1985. Ocelové časti sú skorodované. Vek 34 rokov. Na základe technického stavu, vykonávanej údržby a vyhotovenia predpokladám životnosť plotu 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.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	90,00m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	135,00m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu:	90,00 m
Pohľadová plocha výplne:	$90,00 * 1,50 = 135,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,494$
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 v záhrade na parc. CKN č. 476	1985	34	6	40	85,00	15,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(90,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 135,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks}) * 2,494 * 0,95$	5 826,27
Technická hodnota	$15,00 \% \text{ z } 5 826,27 \text{ €}$	873,94

## 2.2.6 Vodovodná prípojka na parc. CKN č. 474, 475

Prípojka vody z verejného vodovodu do domu. Vodovodná prípojka je na parc. CKN č. 474, 475. Prípojka je z ocelových rúr DN 25, celková dĺžka 13,00 m, zriadená okolo r. 1980. 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 návrtavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 13,00 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,494$   
**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. CKN č. 474, 475	1980	39	11	50	78,00	22,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,494 * 0,95$	1 820,03
Technická hodnota	$22,00 \% \text{ z } 1\,820,03 \text{ €}$	400,41

### 2.2.7 Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 474, 475

Kanalizačná prípojka do verejnej siete. Vodovodná prípojka je na parc. CKN č. 474, 475. Prípojka je z kameninových rúr DN 125, celková dĺžka 13,00 m, zriadená okolo r. 1980. 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:**  $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 13,00 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,494$   
**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. 474, 475	1980	39	11	50	78,00	22,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,494 * 0,95$	940,66
Technická hodnota	22,00 % z 940,66 €	206,95

### 2.2.8 NN prípojka na parc. CKN č. 474, 475

Elektrická prípojka na parc. CKN č. 474, 475 od merania v plote do domu zemná Al 4\*16 mm<sup>2</sup>, celková dĺžka 13,00 m, zriadená okolo r. 1996. Vzhľadom na vek a technický stav predpokladám životnosť 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.j) káblová 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:** 13,00 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,494$   
**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. 474, 475	1996	23	27	50	46,00	54,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,494 * 0,95$	454,93
Technická hodnota	54,00 % z 454,93 €	245,66

## 2.2.9 Plynová prípojka na parc. CKN č. 474, 475

Plynová prípojka na parc. KN č. 474, 475, od plynomeru pri plote do objektu z ocelových rúr DN 40 mm, celková dĺžka 13,00 m, zriadená okolo r. 1985. 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:** 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$

**Počet merných jednotiek:** 13,00 bm

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,494$

**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. 474, 475	1985	34	16	50	68,00	32,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 2,494 * 0,95$	470,33
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 470,33 \text{ €}$	150,51

## 2.2.10 Vstupný chodník na parc. CKN č. 475

Vstupný chodník pri dome na parc. CKN č. 475, celková plocha 14,00 m<sup>2</sup>, vyhotovený z terazzovej dlažby. Postavený okolo roku 1985. Vzhľadom na vek a technický stav predpokladám životnosť na 40 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.a) Terazzové dlaždice - kladené do piesku



**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $470/30,1260 = 15,60 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1,00*14,00 = 14 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,494$   
**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 [%]
Vstupný chodník na parc. CKN č. 475	1985	34	6	40	85,00	15,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 15,6 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,494 * 0,95$	517,46
Technická hodnota	$15,00 \% \text{ z } 517,46 \text{ €}$	77,62

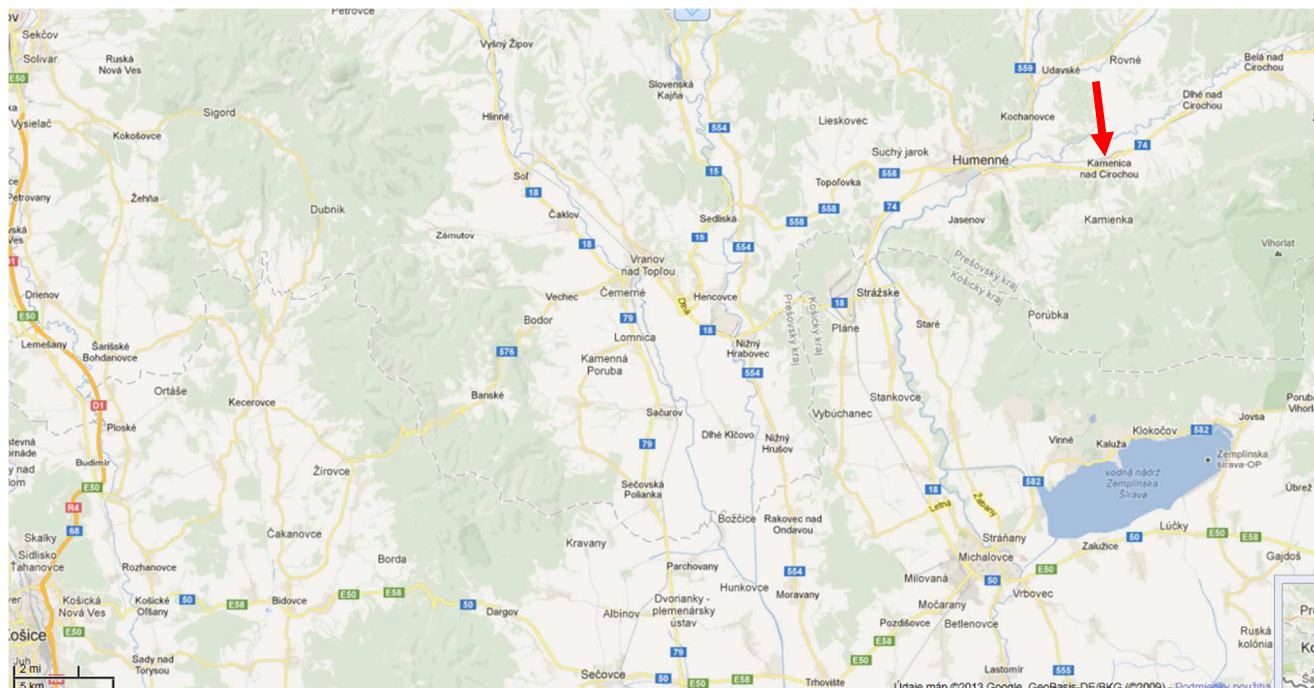
## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
<b>Rodinné domy</b>		
Dom č.s. 209 na parc. CKN č. 474, k.ú. Kamenica nad Cirochou	74 715,06	28 391,72
Rodinný dom č.s. 851 na parc. CKN č. 475, k.ú. Kamenica nad Cirochou	46 410,10	17 635,84
<b>Drobné stavby</b>		
Hospodárska budova bez č.s. na parc. CKN č. 475	2 284,53	514,02
Sklad bez č.s. na parc. CKN č. 475	1 187,15	118,72
Kôlna bez č.s. na parc. CKN č. 475	19 810,84	2 264,38
<b>Ploty</b>		
Plot od ulice na parc. CKN č. 474, 475	15 023,18	1 802,78
Plot v záhrade na parc. CKN č. 476	5 826,27	873,94
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Vodovodná prípojka na parc. CKN č. 474, 475	1 820,03	400,41
Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 474, 475	940,66	206,95
NN prípojka na parc. CKN č. 474, 475	454,93	245,66
Plynová prípojka na parc. CKN č. 474, 475	470,33	150,51
Vstupný chodník na parc. CKN č. 475	517,46	77,62
<b>Celkom:</b>	<b>169 460,54</b>	<b>52 682,55</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza v súvislé zastavanej časti v centre obce Kamenica nad Cirochou, vzdialenej cca 7 km od okresného mesta Humenné. V blízkom okolí je súvislá zástavba rodinných domov, základná škola, železničná a autobusová stanica, pošta, reštaurácia, kultúrny dom. Prístup k objektu je z verejnej komunikácie. Objekt je situovaný v rovinnatom teréne, hlavné miestnosti sú orientované na západ, východ a sever. Rodinný dom má jedno nadzemné podlažie. Je napojený na elektrickú sieť, verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, zemný plyn. Dispozičné riešenie je zrejmé z pôdorysov.





#### **b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Dom bol využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať. V čase obhliadky nebol užívaný. 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 až dobrá nehnuteľnosť, s bezproblémovým prístupom k verejnej komunikácii a do centra obce a okresného mesta.

## **3.1 STAVBY**

### **3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

#### **3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Dom č.s. 209 parc. CKN. 474 a rodinný dom č.s. 851 na parc. CKN č. 475 sú postavené pri hlavnej ceste (Humenné - Snina) v centre obce Kamenica nad Čirochou vzdialenej cca 7 km od okresného mesta Humenné. Vo vzdialenosti nad 1 km lesný porast a chránená krajinná oblasť Vihorlat. Prístup k objektu je z miestnej verejnej komunikácie ul. Humenská. Objekty sú situované v rovinnom teréne (záhrada v svahovitom teréne), orientovaná obytnými miestnosťami na západ, východ a sever. Možnosť napojenia na rozvod elektro, verejnú kanalizáciu, zemný plyn, verejný vodovod, telefón. Dom má jedno nadzemné podlažie. Dispozičné riešenie je zrejmé z jednotlivých pôdorysov. Okolitú výstavbu tvoria rodinné domy, základná škola, železničná a autobusová stanica, pošta, reštaurácia, kultúrny dom. Dom č.s. 209 je po rozsiahlej prestavbe.

Kamenica nad Čirochou má 2.291 obyvateľov, stav k 10.07.2018.

Výsledná všeobecná hodnota zohľadňuje taktiež charakter nehnuteľnosti, blízkosť okresného mesta, mieru nezamestnanosti a pomaly postupne sa zvyšujúci záujem o danú lokalitu. V blízkom okolí nie sú konfliktné skupiny obyvateľstva.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 0,35

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K <sub>PD</sub>	Váha V <sub>I</sub>	Výsledok K <sub>PD</sub> *V <sub>I</sub>
<b>1</b>	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,350	13	4,55
<b>2</b>	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,00
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,350	8	2,80
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	7,35
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,700	10	7,00
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,700	9	6,30
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,700	7	4,90
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica a autobus	III.	0,350	7	2,45

<b>13</b>	<b>Obč. vybav.(úrad,y,školy,zdravy,obchody,služby,kultúra)</b>				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,350	10	3,50
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,193	8	1,54
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,350	9	3,15
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnúť.</b>				
	bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,193	7	1,35
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>90,18</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 90,18 / 180$	0,501
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 52\,682,55 \text{ €} * 0,501$	<b>26 393,96 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

#### 3.2.1.2 Pozemky v k.ú. Kamenica nad Cirochou POPIS

Pozemky na predloženom LV č. 642, k.ú. Kamenica nad Cirochou, parcely CKN č. 474 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 395 m<sup>2</sup>, parcely CKN č. 475 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 574 m<sup>2</sup>.

Pozemky sú situované v k.ú. Kamenica nad Cirochou, v súvislej zástavbe rodinných domov, v blízkosti centra obce s veľmi dobrou vybavenosťou infraštruktúry. Prístup k objektu je z miestnej verejnej komunikácie ul. Humenská. V blízkosti je súvislá zástavba obytných domov, rodinných domov, základná škola, autobusová stanica, železničná stanica. Polohu hodnotím ako centrum obce, vzdialenú ccir. 7 km od

okresného mesta Humenné, s dobrou vybavenosťou infraštruktúry a postupne sa zvyšujúcim záujmom o túto lokalitu.

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 :**

$$V_{\text{SHPOZ}} = M * V_{\text{SHMJ}} \quad [\text{EUR}],$$

kde

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

V<sub>SHMJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V_{\text{SHMJ}} = V_{\text{H MJ}} * k_{\text{PD}} \quad [\text{EUR}/\text{m}^2],$$

kde

V<sub>H MJ</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

$$k_{\text{PD}} = k_{\text{S}} \cdot k_{\text{V}} \cdot k_{\text{D}} \cdot k_{\text{F}} \cdot k_{\text{I}} \cdot k_{\text{Z}} \cdot k_{\text{R}} \quad [-],$$

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 redukujuúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
474	zastavané plochy a nádvorcia	395	395,00	1/1	395,00
475	zastavané plochy a nádvorcia	574	574,00	1/1	574,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>969,00</b>

**Obec:**

Kamenica nad Cirochou

**Východisková hodnota:**

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00

$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 2,50 * 1,00$	3,6855
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,6855$	12,24 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 969,00 \text{ m}^2 * 12,24 \text{ €/m}^2$	<b>11 860,56 €</b>

## VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 474	$395,00 \text{ m}^2 * 12,24 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	4 834,80
parc. č. 475	$574,00 \text{ m}^2 * 12,24 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	7 025,76
<b>Spolu</b>		<b>11 860,56</b>

### 3.2.1.3 Pozemok parc. č. 476 v k.ú. Kamenica nad Cirochou POPIS

Pozemok na predloženom LV č. 642, k.ú. Kamenica nad Cirochou, parcely CKN č. 476 - záhrada o výmere 2394 m<sup>2</sup>.

Pozemok je situovaný v k.ú. Kamenica nad Cirochou, v súvislej zástavbe rodinných domov, v blízkosti centra obce s dobrou vybavenosťou infraštruktúry. Terén svahovitý so sklonom na sever. Prístup k objektu je z miestnej verejnej komunikácie ul. Humenská. V blízkosti je súvislá zástavba obytných domov, rodinných domov, základná škola, autobusová stanica, železničná stanica. Polohu hodnotím ako centrum obce, vzdialenú cca 7 km od okresného mesta Humenné, s dobrou vybavenosťou infraštruktúry a postupne sa zvyšujúcim záujmom o túto lokalitu.

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 diferenciácie:

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 :**

$$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} \quad [EUR],$$

kde

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

V $\check{S}$ H<sub>MJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} \quad [EUR/m^2],$$

kde

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

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

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

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	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
476	záhrada	2394	2394,00	1/1	2394,00

**Obec:**

Kamenica nad Cirochou

**Východisková hodnota:**

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90



$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,1664
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,1664$	3,87 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 2\,394,00 \text{ m}^2 * 3,87 \text{ €/m}^2$	<b>9 264,78 €</b>

#### 4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV č. 957 je zapísané záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava.

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

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Kamenica nad Cirochou, obec Kamenica nad Cirochou, okres Humenné, a to dom č.s. 209 na parc. CKN č. 474, parc. č. 474 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 395 m<sup>2</sup>, parc. č. 475 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 574 m<sup>2</sup>, parc. č. 476 - záhrada o výmere 2394 m<sup>2</sup> a rodinný dom č.s. 851 na parc. CKN č. 475. Nehnuteľnosti sú evidované na LV č. 642, 2616. Ohodnotenie sa vykonáva za účelom vykonania dražby.

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Rodinné domy</b>	
Dom č.s. 209 na parc. CKN č. 474, k.ú. Kamenica nad Cirochou	14 224,25
Rodinný dom č.s. 851 na parc. CKN č. 475, k.ú. Kamenica nad Cirochou	8 835,56
<b>Drobné stavby</b>	
Hospodárska budova bez č.s. na parc. CKN č. 475	257,52
Sklad bez č.s. na parc. CKN č. 475	59,48
Kôľňa bez č.s. na parc. CKN č. 475	1 134,45
<b>Ploty</b>	
Plot od ulice na parc. CKN č. 474, 475	903,19
Plot v záhrade na parc. CKN č. 476	437,84
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Vodovodná prípojka na parc. CKN č. 474, 475	200,61
Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 474, 475	103,68
NN prípojka na parc. CKN č. 474, 475	123,08
Plynová prípojka na parc. CKN č. 474, 475	75,41
Vstupný chodník na parc. CKN č. 475	38,89
<b>Spolu stavby</b>	<b>26 393,96</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemky v k.ú. Kamenica nad Cirochou - parc. č. 474 (395 m <sup>2</sup> )	4 834,80
Pozemky v k.ú. Kamenica nad Cirochou - parc. č. 475 (574 m <sup>2</sup> )	7 025,76
Pozemok parc. č. 476 v k.ú. Kamenica nad Cirochou - parc. č. 476 (2 394 m <sup>2</sup> )	9 264,78
<b>Spolu pozemky (3 363,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>21 125,34</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>47 519,30</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>47 500,00</b>

Slovom: Štyridsaťsedemtisícpäťsto Eur

V Budkovciach dňa 17.3.2019

Ing. Miroslav Dutko

## IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný informatívny výpis z listu vlastníctva č. 642, k.ú. Kamenica nad Cirochou, vytvorený cez katastrálny portál dňa 04.03.2019
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný informatívny výpis z listu vlastníctva č. 2616, k.ú. Kamenica nad Cirochou, vytvorený cez katastrálny portál dňa 04.03.2019
- Informatívna kópia z mapy na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Kamenica nad Cirochou, vytvorená dňa 04.03.2019
- Objednávka znaleckého posudku PDS-027/1-2019-PR, zo dňa 22.02.2019
- Potvrdenie Obce Kamenica nad Cirochou o začiatku užívania rodinných domov č.j. 175/Obú-188/2019, zo dňa 14.03.2019,
- Zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti po obhliadke dňa 05.03.2019
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 05.03.2019

## 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 24/2019.

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

Podpis znalca