

Znalec: **Ing. Dušan Posypanka**
T. J. Moussona 6429/2B, 071 01 Michalovce
mobil: 0903 612 834
mail: coffi@coffi.sk
www.coffi.sk

Zadávateľ: **Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.**
Masarykova 21, 040 01 Košice
IČO:36 583 936
DIČ:2021877297
IČ DPH: SK2021877297

Číslo spisu (objednávky): PDS-031/3-2025 zo dňa 19.11.2025 (doručené e-mailom dňa 21.11.2025)

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 9/2026

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. 348 stojaceho na parcele č. 784/1, drobných stavieb - hospodársky objekt a sklad na parc.č. 784/1, oplotenia, vonkajších úprav a pozemkov na parcele č. 784/1, 784/3 a 784/5 katastrálne územie Kamenica nad Cirochou, obec Kamenica nad Cirochou, okres Humenné pre účel výkonu záložného práva k predmetnej nehnuteľnosti formou dobrovoľnej dražby.

Počet listov posudku (z toho príloh): 33 (z toho 9 listov príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súp. č. 348 stojaceho na parcele č. 784/1, drobných stavieb - hospodársky objekt a sklad na parc.č. 784/1, oplotenia, vonkajších úprav a pozemkov na parcele č. 784/1, 784/3 a 784/5 katastrálne územie Kamenica nad Cirochou, obec Kamenica nad Cirochou, okres Humenné.

2. Účel znaleckého posudku: Výkon záložného práva k predmetnej nehnuteľnosti formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 16.12.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 19.1.2026

5. Podklady pre vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka Sp.zn: PDS-031/3-2025 zo dňa 19.11.2025 (doručené e-mailom dňa 21.11.2025)
- Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby, súdnym znalcom a umožnenie obhliadky predmetu dražby - zaslanie Sp.zn: PDS-031/2-2025 zo dňa 19.11.2025 (doručené e-mailom dňa 21.11.2025)

•

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 47 zo dňa 16.12.2025 - vytvorené cez Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Kópia katastrálnej mapy na parcelu č. 784/1, 784/3 a 784/5 zo dňa 16.12.2025 - vytvorené cez Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Znalecký posudok číslo 237/2019 zo dňa 8.10.2019 Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. 348 stojaceho na parcele č. 784/1, drobných stavieb - hospodársky objekt a sklad na parc.č.784/1, oplotenia, vonkajších úprav a pozemkov na parcele č. 784/1, 784/3 a 784/5 katastrálne územie Kamenica nad Cirochou, obec Kamenica nad Cirochou, okres Humenné pre účel zriadenia záložného práva k predmetnej nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia

•

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 Z.z., 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z. a 213/2017 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch a tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 527/2002 Z. z. Zákon 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
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z. , ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Vyhláška č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 228/2018 Z.z účinná od 1.6.2023
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov
- Vyhláška MS SR č. 218/2018 Z.z. , ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov

- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ III.Q/2025 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- M. Ilavský, M. Nič, D. Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností

7. Definície dôležitých pojmov:

Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Definície použitých postupov

Výpočet východiskovej hodnoty (VH)

Výpočet sa vykoná na báze rozpočtových ukazovateľov. Rozpočtový ukazovateľ musí byť preskúmateľný, tzn. vybraný ukazovateľ sa musí presne identifikovať názvom, zatriedením do číselníka klasifikácie stavieb a jednotkovou hodnotou určenou podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, z ktorého bol vybraný alebo vytvorený.

Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlaží, plocha podlaží, vybavenosť objektu, konštrukčno-materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. štvrtrok 2025.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybratou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: V prípade, ak nedôjde k sprístupnenia predmetu dražby, postupovať v súlade s § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii, t.j. použitím pôvodného znaleckého posudku.

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 Z.z., 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z. a 213/2017. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie, nehnuteľnosť má charakter nepodnikateľského charakteru a pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré charakterizujú aktuálny stav na relevantnom realitnom trhu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii dostatočné podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez dosahovania výnosu formou prenájmu, jedná sa o nehnuteľnosť určenú na bývanie, iné využitie v súčasnosti možno vylúčiť. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

Stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov

$$V\dot{S}H_S = TH \cdot k_{PD} \text{ [€]},$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Koeficient polohovej diferenciacie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu.

Pri určení koeficientu polohovej diferenciacie sa váhovým priemerom zohľadnia stanovené faktory.

Pozemky

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie na účely vyhlášky delia na skupiny:

Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách,³⁾ pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu,⁴⁾ pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \text{ [€]},$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

V \dot{S} H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]},$$

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie

k_V – koeficient intenzity využitia

k_D – koeficient dopravných vzťahov

k_F – koeficient funkčného využitia územia

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov

k_R – koeficient redukujúcich faktorov

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu). Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre III.Q/2025.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 47 v k.ú. Kamenica nad Cirochou.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

LIST VLASTNÍCTVA č. 47

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 784/1 Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 288 m²

Iné údaje: Bez zápisu

parc. č. 784/3 Záhrada o výmere 561 m²

Iné údaje: Bez zápisu

parc. č. 784/5 Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m²

Iné údaje: Bez zápisu

Stavby

parc. č. 784/1 dom súp.č. 348

Iné údaje: Bez zápisu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

4 Milenkyová Mária r. Milenkyová, Žbince 217, Hatalov, PSČ 072 16, SR, Dátum narodenia: 28.12.1991

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva č.V - 412/2020 zo dňa 10.02.2020- 67/20

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky

"Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľností formou dobrovoľnej dražby v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, P.O.BOX 48, 829 48 Bratislava na pozemky registra C KN parcelné číslo 784/1, 784/3, 784/5 a na stavbu čs. 348 na parc.č. 784/1 - dom zo dňa 14.11.2025, P-124/25 - 281/25"

ČASŤ C: ĽARCHY

Vlastník poradové číslo 4

Pod V-295 /2020 zriaďuje sa záložné právo v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 82948

Bratislava, IČO: 31335004 na nehnuteľnosti pozemky registra CKN parc.č. 784/1 - zastavaná plocha a

nádvorie o výmere 288 m², parc.č. 784/3-záhrady 561 m², 784/5- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21

m² a stavba č.s. 348 na pozemku registra CKN s parc.č. 784/1, zo dňa 10.02.2020- 58/20

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 16.12.2025 - z exteriéru bez účasti vlastníka nehnuteľností

Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 1.10.2019 a 16.12.2025

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 16.12.2025

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia rodinného domu nebola pri miestnom šetrení poskytnutá. Skutkový stav bol zistený meraním, zameranie tvorí prílohu znaleckého posudku. Vek stavby je stanovený na základe Rozhodnutia MNV o užívanom povolení stavby zo dňa 11.10.1972 a podkladov uvedených v Znaleckom posudku číslo 237/2019 :

- vek rodinného domu: 55 rokov (daný do užívania v roku 1971)
- vek prístavby: 36 rokov (1990)
- vek drobnej stavby - hospodársky objekt: 36 rokov (1990)
- vek drobnej stavby - sklad: 36 rokov (1990)
- vek oplotenia: 55 rokov (1971)
- vek vodovodnej prípojky: 36 rokov (1990)
- vek plynovej prípojky: 36 rokov (1990)
- vek prípojky NN: 55 rokov (1971)
- vek kanalizačnej prípojky: 36 rokov (1990)
- vek spevnených plôch: 36 rokov (1990)

e) Údaje katastra nehnuteľnosti, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Dokumentácia zo súboru popisných a geodetických informácií katastra nehnuteľností je čiastočne v súlade so skutkovým stavom. Rodinný dom s prístavbou súpisné č. 348 je zapísaný v katastri nehnuteľností a zakreslený na kópii katastrálnej mapy na parcele č. 784/1. Drobné stavby- sklad a hospodársky objekt na parcele č. 784/1 nie sú zapísané na liste vlastníctva a nie sú zakreslené na kópii katastrálnej mapy.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré tvoria predmet ohodnotenia:

Pozemky na parc. č. 784/1 Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 288 m²

Pozemky na parc. č. 784/3 Záhrada o výmere 561 m²

Pozemky na parc. č. 784/5 Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m²

Rodinný dom na parc. č. 784/1 súp.č. 348

Prístavba na parc. č. 784/1

Drobná stavba - hospodársky objekt na parc. č. 784/1

Drobná stavba - sklad na parc.č. 784/1

Oplotenie na parc. č. 784/5

Prípojka vody na parc. č. 784/1, 784/5

Prípojka plynu na parc. č. 784/1

Prípojka NN na parc.č. 784/1

Kanalizačná prípojka na parc. č. 784/1

Spevnené plochy na parc. č. 784/1, 784/5

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

Neboli zadané

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

<https://www.obeckamenicanadcirochou.sk/uzemny-plan-obce.html>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 348 na p. č. 784/1

Jedná sa o nehnuteľnosť - dvojpodlažný rodinný dom v individuálnej zástavbe v obci Kamenica nad Cirochou, katastrálne územie Kamenica nad Cirochou, okres Humenné. Rodinný dom bol daný do užívania v roku 1971, prístavba k rodinnému domu sa zrealizovala v roku 1990. Rodinný dom je situovaný v časti vhodnej na bývanie, v zástavbe rodinných domov.

Dispozičné riešenie: V I. nadzemnom podlaží sa nachádza chodba, schodisko, izba, šatník, kuchyňa, kúpeľňa s WC, dielňa a sklad. V II. nadzemnom podlaží sa nachádza chodba, schodisko, 4x izba a loggia.

Technické riešenie:

- Zvislé nosné konštrukcie - 1. NP, 2. NP - murované z iných materiálov (tvárnice) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - 1. NP, 2. NP - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - 1. NP - s rovným podhľadom betónové monolitické; 2. NP - s rovným podhľadom drevené trámové
- Schodisko - 1. NP - cementový poter
- Strecha - krovy - 2. NP - väznicové valbové, stanové; krytiny strechy na krove - 2. NP - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - 2. NP - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - 1. NP, 2. NP - škrabaný brizolit; 1. NP, 2. NP - striekaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - 1. NP, 2. NP - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - 1. NP - prevažnej časti kúpeľne; 1. NP - vane; 1. NP - kuchyne
- Výplne otvorov - dvere - 1. NP, 2. NP - hladké plné a zasklené; okná - 1. NP, 2. NP - dvojité drevené s doskovým ost. miestností s dvojst. zasklením; okenné žalúzie - 1. NP, 2. NP - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností - 1. NP - laminátové; 2. NP - podlahoviny gumové, z PVC; dlažby a podlahy ost. miestností - 1. NP, 2. NP - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - 1. NP - vaňa oceľová smaltovaná; 1. NP - umývadlo; vodovodné batérie - 1. NP - pákové nerezové so sprchou; 1. NP - pákové nerezové; 1. NP - ostatné; záchod - 1. NP - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - 1. NP, 2. NP - lokálne - plynové kachle; 2. NP - lokálne - akumulčné kachle
- Vnútorné rozvody vody - 1. NP - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - 1. NP - zásobníkový ohrievač elektrický
- Vnútorné rozvody kanalizácie - 1. NP - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - 1. NP - svetelná, motorická; 2. NP - svetelná; elektrický rozvádzač - 1. NP - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - 1. NP - rozvod zemného plynu

Životnosť:

Rodinný je v primeranom technickom stave k veku domu. Životnosť rodinného domu vzhľadom na jeho stavebno-technický stav a materiálovo konštrukčné vyhotovenie stanovuje znalec na 90 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1971	5,10*14,40	73,44	
1. NP	1990	5,10*6,30	32,13	
Spolu 1. NP			105,57	120/105,57=1,137
2. NP	1971	5,10*14,40	73,44	
2. NP	1990	5,10*6,30	32,13	
Spolu 2. NP			105,57	120/105,57=1,137

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Bod	Položka	1.NP	2.NP
3	Podmurovka		
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	-
4	Murivo		

	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	735
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.2 väznicové valbové, stanové	-	625
10	Krytiny strechy na krove		
	10.1.c plechové pozinkované	-	570
12	Klmpiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	130
	14.3.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/3 do 1/2	-	25
	14.4.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit do 1/3	20	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.6 cementový poter	180	-
17	Dvere		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135
18	Okná		
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	340
19	Okenné žalúzie		
	19.2 plastové	75	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	-
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	-	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	-	80
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	-

31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	-
	Spolu	4430	4545

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30	-
37	Vnútročné vybavenie		
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	-
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	-
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	-
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	-
	38.4 ostatné (1 ks)	15	-
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	-
40	Vnútročné obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	-
	40.4 vane (1 ks)	15	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	-
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
	Spolu	515	-

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 4,014$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4430 + 515 * 1,137)/30,1260$	166,49
2. NP	$(4545 + 0 * 1,137)/30,1260$	150,87

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1971	55	35	90	61,11	38,89
1. NP - prístavba	1990	36	35	71	50,70	49,30
2. NP	1971	55	35	90	61,11	38,89
2. NP - prístavba	1990	36	35	71	50,70	49,30

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1971		
Východisková hodnota	$166,49 \text{ €/m}^2 * 73,44 \text{ m}^2 * 4,014 * 0,95$	46 625,32

Technická hodnota	38,89% z 46 625,32	18 132,59
1. NP - prístavba z roku 1990		
Východisková hodnota	166,49 €/m ² *32,13 m ² *4,014*0,95	20 398,58
Technická hodnota	49,30% z 20 398,58	10 056,50
2. NP z roku 1971		
Východisková hodnota	150,87 €/m ² *73,44 m ² *4,014*0,95	42 250,96
Technická hodnota	38,89% z 42 250,96	16 431,40
2. NP - prístavba z roku 1990		
Východisková hodnota	150,87 €/m ² *32,13 m ² *4,014*0,95	18 484,79
Technická hodnota	49,30% z 18 484,79	9 113,00

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	67 023,90	28 189,09
2. nadzemné podlažie	60 735,75	25 544,40
Spolu	127 759,65	53 733,49

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Hospodársky objekt na p. č. 784/1

Jedná sa o nehnuteľnosť drobná stavba - hospodársky objekt umiestnená za rodinným domom v individuálnej zástavbe v obci Kamenica nad Cirochou, katastrálne územie Kamenica nad Cirochou, okres Humenné.

Dispozičné riešenie: V I. nadzemnom podlaží sa nachádza kurín a dreváreň.

Technické riešenie:

- Základy - bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami
- Zvislé nosné konštrukcie - prevládajú drevené stĺpkové jednostranne obité; stĺpiky s dreveným a plechovým plášťom
- Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - azbestocementové šablóny
- Úpravy vonkajších povrchov - napustenie impregnáciou
- Úpravy vnútorných povrchov - napustenie impregnáciou
- Výplne otvorov - dvere - drevené zvlakové
- Podlahy - hrubé betónové
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická - poistky

Životnosť: Životnosť drobnej stavby - hospodársky objekt vzhľadom na jej stavebno-technický stav a materiálovo konštrukčné vyhotovenie stanovuje znalec na 60 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	5,00*4,00	20	18/20=0,900

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 a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpkové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.4 azbestocementové šablóny	350
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	Spolu	2335

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
-------	---

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 4,014$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2335 + 0 * 0,900) / 30,1260$	77,51

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	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$77,51 \text{ €/m}^2 * 20,00 \text{ m}^2 * 4,014 * 0,95$	5 911,38
Technická hodnota	$40,00\% \text{ z } 5 911,38$	2 364,55

2.2.2 Sklad na p. č. 784/1

Jedná sa o nehnuteľnosť drobná stavba - sklad susediaca s hospodárskym objektom umiestnená za rodinným domom v individuálnej zástavbe v obci Kamenica nad Cirochou, katastrálne územie Kamenica nad Cirochou, okres Humenné.

Dispozičné riešenie: V I. nadzemnom podlaží sa sklad.

Technické riešenie:

- Základy - bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi
- Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná
- Úpravy vonkajších povrchov - napustenie impregnáciou
- Úpravy vnútorných povrchov - napustenie impregnáciou
- Výplne otvorov - dvere - drevené zvlakové
- Podlahy - hrubé betónové

Životnosť: Životnosť drobnej stavby - sklad vzhľadom na jej stavebno-technický stav a materiálovo konštrukčné vyhotovenie stanovuje znalec na 60 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	3,10*4,50	13,95	18/13,95=1,290

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 a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	1825

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
-------	---

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 4,014$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(1825 + 0 * 1,290) / 30,1260$	60,58

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	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$60,58 \text{ €/m}^2 * 13,95 \text{ m}^2 * 4,014 * 0,95$	3 222,59
Technická hodnota	40,00% z 3 222,59	1 289,04

2.2.3 Plot na p. č. 784/5

Plot je realizovaný zo základom a podmurovkou z prostého betónu s výplňou plotu z ocelevej tyčoviny v oceľovom ráme. V plote sú osadené oceľové vrátka a oceľové vráta.

Životnosť: Životnosť oplotenia vzhľadom na jeho stavebno-technický stav a materiálovo konštrukčné vyhotovenie stanovuje znalec na 55 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	12,70m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	12,70m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	13,97m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:

12,7 m

Pohľadová plocha výplne: $12,7 * 1,1 = 13,97 \text{ m}^2$ **Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 4,014$ **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 na p. č. 784/5	1971	55	0	55	100,00	0,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(12,70\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 13,97\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 4,014 * 0,95$	4 825,78
Technická hodnota	0,00 % z 4 825,78 €	0,00

2.2.4 Vodovodná prípojka na p. č. 784/1, 784/5

Prípojka od verejnej siete k rodinnému domu. Vyhotovená z ocelového potrubia DN 40 mm.

Životnosť: Životnosť vodovodnej prípojky vzhľadom na jej stavebno-technický stav a materiálovo konštrukčné vyhotovenie stanovuje znalec 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 navráťavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 13,1 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
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 p. č. 784/1, 784/5	1990	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,1 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$	2 984,77
Technická hodnota	28,00 % z 2 984,77 €	835,74

2.2.5 Prípojka plynu na p. č. 784/1

Prípojka plynu vedie od verejnej siete k rodinnému domu DN 40 mm.

Životnosť: Životnosť plynovej prípojky vzhľadom na jej stavebno-technický stav a materiálovo konštrukčné vyhotovenie stanovuje znalec 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: 14,6 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 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 plynu na p. č. 784/1	1990	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14,6 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$	850,14
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 850,14 \text{ €}$	238,04

2.2.6 Prípojka NN na p. č. 784/1

Prípojka NN na 220/360 V vzdušná od verejnej siete k rodinnému domu.

Životnosť: Životnosť prípojky NN vzhľadom na jej stavebno-technický stav a materiálovo konštrukčné vyhotovenie stanovuje znalec na 60 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.c) káblová prípojka vzdušná Al 4*10 mm*mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $270/30,1260 = 8,96 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,38 €/bm
 Počet merných jednotiek: 9,20 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 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 p. č. 784/1	1971	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,2 \text{ bm} * (8,96 \text{ €/bm} + 0 * 5,38 \text{ €/bm}) * 4,014 * 0,95$	314,34
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 314,34 \text{ €}$	26,18

2.2.7 Kanalizačná prípojka na p. č. 784/1

Prípojka kanalizácie vedie od rodinného domu do verejnej siete. Vyhotovená z kameninového potrubia DN 125 mm.

Životnosť: Životnosť kanalizačnej prípojky vzhľadom na jej stavebno-technický stav a materiálovo konštrukčné vyhotovenie stanovuje znalec na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka:	2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	920/30,1260 = 30,54 €/bm
Počet merných jednotiek:	24,8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,014$
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 p. č. 784/1	1990	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	24,8 bm * 30,54 €/bm * 4,014 * 0,95	2 888,16
Technická hodnota	28,00 % z 2 888,16 €	808,68

2.2.8 Spevnené plochy na p. č. 784/1, 784/5

Spevnené plochy z monolitického betónu hr 100 mm.

Životnosť: Životnosť spevnených plôch vzhľadom na ich stavebno-technický stav a materiálovo konštrukčné vyhotovenie stanovuje znalec 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:	8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka:	8.2.a) Do hrúbky 100 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	260/30,1260 = 8,63 €/m ² ZP
Počet merných jednotiek:	17,5 m ² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,014$
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 [%]
Spevnené plochy na p. č. 784/1, 784/5	1990	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	17,5 m ² ZP * 8,63 €/m ² ZP * 4,014 * 0,95	575,90
Technická hodnota	28,00 % z 575,90 €	161,25

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 348 na p. č. 784/1	127 759,65	53 733,49
Hospodársky objekt na p. č. 784/1	5 911,38	2 364,55
Sklad na p. č. 784/1	3 222,59	1 289,04
Plot na p. č. 784/5	4 825,78	0,00
Vodovodná prípojka na p. č. 784/1, 784/5	2 984,77	835,74
Prípojka plynu na p. č. 784/1	850,14	238,04
Prípojka NN na p. č. 784/1	314,34	26,18
Kanalizačná prípojka na p. č. 784/1	2 888,16	808,68
Spevnené plochy na p. č. 784/1, 784/5	575,90	161,25
Celkom:	149 332,71	59 456,97

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehuteľnosť sa nachádza v obytnej časti zastavaného územia obce Kamenica nad Cirochou ako rodinný dom v zástavbe rodinných domov podobného typu v lokalite s rovnovážnym záujmom o kúpu nehnuteľností. Obec Kamenica nad Cirochou sa nachádza medzi Humenným a Sninou. Na východe susedí s obcou Modra nad Cirochou, na západe s obcou Hažín nad Cirochou, na juhozápade s obcou Kamienka. Južnou stranou sa tiahne ponad obec pohorie Vihorlat. Zo severnej strany neďaleko obce preteká rieka Cirocha, ktorá pramení pri Ruskom a vlieva sa do Laborca pri Humennom. Povrch obce je mierne členitý, prechádzajúci na juhu do Pohoria Vihorlat, ktorý je sopečného pôvodu s nadm. výškou 1074 m. Stredom obce preteká potok Kamenica, ktorý odvádza vody zo severných svahov Vihorlatu do Cirochy. Predmetná lokalita má prístupové komunikácie a kompletne inžinierske siete (voda, plyn, prípojka ELI, prípojka STA, verejná kanalizácia a telekomunikačná sieť). V obci sa nachádzajú objekty základnej občianskej vybavenosti: Obecný úrad, predajňa potravinárskeho tovaru, chatová osada, materská škola, základná škola, všeobecný lekár pre dospelých, praktický lekár pre deti a dorast, zubný lekár, lekárne, objekty služieb a menších podnikateľských aktivít. Pri stanovení koeficientu 7- Pracovné možnosti obyvateľstva znalec vychádza z najaktuálnejšej (december 2025) štatistiky Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny zverejnené na webovom sídle na základe § 67 ods. 13 zákona o službách zamestnanosti - Miera nezamestnanosti evidovanej v okrese Humenné 5,15 %. Dopravné spojenie s okresným mestom je veľmi dobré (autom do 8 min, vzdialenosť do 8 km).

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom je možné využívať na celoročné bývanie. Iné využitie domu v súčasnosti možno vylúčiť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na nehnuteľnosť sa viažu ťarchy:

Vlastník poradové číslo 4

Pod V-295 /2020 zriaďuje sa záložné právo v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 82948 Bratislava, IČO: 31335004 na nehnuteľnosti pozemky registra CKN parc.č. 784/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 288 m², parc.č. 784/3-záhrady 561 m², 784/5- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m² a stavba č.s. 348 na pozemku registra CKN s parc.č. 784/1, zo dňa 10.02.2020- 58/20

Na nehnuteľnosť sa neviažu vecné bremená. V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľností.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,4.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,400	13	5,20
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,800	30	24,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,400	8	3,20
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,200	7	8,40
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,400	10	4,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,800	9	7,20
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,200	6	7,20
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,800	5	4,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,800	7	5,60
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,400	7	2,80
	železnica a autobus				

13	Obč. vybav.(úrady,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	III.	0,400	10	4,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,400	8	3,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	I.	1,200	9	10,80
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,220	7	1,54
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,16
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,220	20	4,40
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	108,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 108,5 / 180$	0,603
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 59 456,97 \text{ €} * 0,603$	35 852,55 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Zastavaná plocha a nádvorie**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky s vyšším záujmom o kúpu pozemkov v danej lokalite. Pozemky sú v zastavanom území obce Kamenica nad Cirochou zastavaný rodinným domom s prístavbou a príslušenstvom súp.č. 348 na parc. č. 784/1 Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 288 m², parc. č. 784/5 Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m² a parc.č. 784/3 Záhrada o výmere 561 m². Pozemok je prístupný z verejnej komunikácie, pozemky je možné napojiť inžinierske siete (voda, plyn, prípojka ELI, verejná kanalizácia a telekomunikačný rozvod), terén rovinný. V blízkosti sa nachádzajú rodinné domy, nákupné stredisko, materská škola, základná škola a reštaurácia. Dopravné spojenie s centrom mesta Humenné je veľmi dobré (autom do 8 min, vzdialenosť cca. 8 km). Nakoľko zvyšujúce faktory neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote, pri určení koeficientu zvyšujúcich faktorov znalec uvažuje s koeficientom 3,0. Neboli zistené žiadne negatívne účinky okolia na pozemky, z uvedeného dôvodu stanovil znalec koeficient redukujúcich faktorov 1,0.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
784/1	zastavaná plocha a nádvorie	288,00	1/1	288,00
784/5	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/1	21,00
Spolu výmera				309,00

Obec:
Východisková hodnota:

Kamenica nad Cirochou
 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	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)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	4,7385
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 4,7385$	15,73 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parceta č. 784/1	$288,00 \text{ m}^2 * 15,73 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 530,24
parceta č. 784/5	$21,00 \text{ m}^2 * 15,73 \text{ €/m}^2 * 1/1$	330,33
Spolu		4 860,57

3.2.1.2 Záhrada

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
784/3	záhrada	561,00	1/1	561,00

Obec:
Východisková hodnota:

Kamenica nad Cirochou
 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	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)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	4,7385
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 4,7385$	15,73 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 784/3	$561,00 \text{ m}^2 * 15,73 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 824,53
Spolu		8 824,53

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súp. č. 348 stojaceho na parcele č. 784/1, drobných stavieb - hospodársky objekt a sklad na parc.č.784/1, oplotená, vonkajších úprav a pozemkov na parcele č. 784/1, 784/3 a 784/5 katastrálne územie Kamenica nad Cirochou, obec Kamenica nad Cirochou, okres Humenné pre účel výkonu záložného práva k predmetnej nehnuteľnosti formou dobrovoľnej dražby.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 348 na p. č. 784/1	32 401,29
Hospodársky objekt na p. č. 784/1	1 425,82
Sklad na p. č. 784/1	777,29
Plot na p. č. 784/5	0,00
Vodovodná prípojka na p. č. 784/1, 784/5	503,95
Prípojka plynu na p. č. 784/1	143,54
Prípojka NN na p. č. 784/1	15,79
Kanalizačná prípojka na p. č. 784/1	487,63
Spevnené plochy na p. č. 784/1, 784/5	97,23
Pozemky	
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 784/1 (288 m ²)	4 530,24
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 784/5 (21 m ²)	330,33
Záhrada - parc. č. 784/3 (561 m ²)	8 824,53
Všeobecná hodnota celkom	49 537,65
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	49 500,00
Všeobecná hodnota slovom: štyridsaťdeväťtisícpäťsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Poznámky

"Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľností formou dobrovoľnej dražby v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, P.O.BOX 48, 829 48 Bratislava na pozemky registra C KN parcelné číslo 784/1, 784/3, 784/5 a na stavbu čs. 348 na parc.č. 784/1 - dom zo dňa 14.11.2025, P-124/25 - 281/25"

V Michalovciach dňa 21.01.2026

Ing. Posypanka Dušan

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 47 zo dňa 16.12.2025 - vytvorené cez Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Kópia katastrálnej mapy na parcelu č. 784/1, 784/3 a 784/5 zo dňa 16.12.2025 - vytvorené cez Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Objednávka Sp.zn: PDS-031/3-2025 zo dňa 19.11.2025 (doručené e-mailom dňa 21.11.2025)
- Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby, súdnym znalcom a umožnenie obhliadky predmetu dražby - zaslanie Sp.zn: -031/2-2025 zo dňa 19.11.2025 (doručené e-mailom dňa 21.11.2025)
- Rozhodnutie MNV Kamenica nad Cirochou o užívacom povolení Číslo 502/71 stavby zo dňa 11.10.1971-kópia
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu pri obhliadke nehnuteľností zo dňa 1.10.2019 a 16.12.2025
- Fotodokumentácia

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 Pozemné stavby, pod evidenčným číslom 912827. Znalecký posudok je zapísaný pod poradovým číslom 9/2026. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Dušan Posypanka