

Znalec: Ing.Ján Fučila, Sídl.II., 1213/30
09301 Vranov nad Topľou
tel.:0905542858,mail:fucilajan@gmail.com

Zadávateľ: Ing.Dušan Kuruc, správca
Osloboditeľov 5
066 01 Humenné

Objednávka: zo dňa 22.5.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

27/2026

vo veci: stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.152
na parc.č.1078, kat.územie Fintice, okr.Prešov, pre potreby
dražby

Počet listov posudku(z toho príloh): 27(z toho 11 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Vo Vranove n/T dňa 29.5.2026

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s.č.152 na parc.č.1078 , kat.územie Fintice, okr.Prešov

2. Účel posudku: dražba

3. Dátum vyžiadania posudku: 22.5.2026

4. Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu oceňovaných nehnuteľností:
25.6.2026

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 25.5.2026

Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

6.1. Dodané zadávateľom:

-objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 22.5.2026

6.2. Obstarané znalcom:

-výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.414 zo dňa 22.5.2026

-kópia z katastrálnej mapy na parc.č.1078, k.ú.Fintice zo dňa 22.5.2026

-kolaudačné rozhodnutie č.:Výst.6031/1983. k.ú.Fintice zo dňa 28.12.1983

-rozhodnutie o určení, zmene, zrušení súpisného čísla zo dňa 12.9.2005, vydané obcou Fintice pod č.647/10/2005

-zameranie a zakreslenie stavby

-fotodokumentácia

7. Definície dôležitých pojmov:

a) 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 neprimeranou 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 východ.hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov:

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

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

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

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 ktorej 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 pri pozemkoch schopných dosahovať výnos). Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia.

Metóda polohovej diferenciacie je založená na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov.

8. Ďalšie použité právne predpisy:

- vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty
- zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení, v znení neskorších predpisov
- zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov
- vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- 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)
- vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

9. Vlastnícke a evidenčné údaje:

- výpis z listu vlastníctva č.414, vytvorený cez katastrálny portál

A. Majetková podstata:

Parcely:

- parc.č.1078 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 384 m²

Stavby:

- rodinný dom s.č.152 na parc.č.1078

Katastrálne územie: Fintice

- B. Vlastníci:** 1 Džubinská Vilma r.Vrábľová, Sadová 152/9, Fintice (22.4.1953) spoluvlastnícky podiel 1/2
2 Džubinská Vilma r.Vrábľová, Sadová 152/9, Fintice (22.4.1953) spoluvlastnícky podiel 1/2

- C. Ďalšie:** vid' LV č.414 v prílohe posudku

10. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.5.2026
- zameranie nehnuteľnosti a fotodokumentácia vykonané dňa 25.5.2026

- 11. Osobitné požiadavky objednávateľa:** predmetom ohodnotenia nie je pozemok na parc.č.1079 - záhrada o výmere 214 m²

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. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb", vydanéj ÚSI v Žiline. Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnanie. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej príloh. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží domu sú vytvorené na m² zastavanej plochy podľa prílohy č.1. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre II.Q/2026. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

b) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Projektová dokumentácia bola poskytnutá, pôdorysy jednotlivých podlaží boli zamerané znalcom pri obhliadke nehnuteľnosti. Rodinný dom je zapísaný na LV č.414 na parc.č.1078, k.ú.Fintice, okr.Prešov

c) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľnosti, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi:

Parcely registra "C"

Parcely:

- parc.č.1078 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 384 m²
- parc.č.1079 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 214 m²

Stavby:

-rodinný dom s.č.152, parc.č.1078

d) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené: nie sú**2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY****2.1 RODINNÉ DOMY****2.1.1 Rodinný dom: rodinný dom s.č.152 na parc.č.1078****Popis:**

Rodinný dom s.č.152 je osadený na rovinatom teréne na parc.č.1078, na ulici Sadová 152 v obci Fintice, okr.Prešov.

Situovaný je pri miestnej komunikácii, v uličnej zástavbe, v danej lokalite je možnosť napojenia na všetky rozvody inž.sietí.

Dom bol postavený v roku 1983 a je primerane udržiavaný.

Dom je riešený ako samostatne stojací objekt, ktorý nie je podpivničený, s dvomi nadzemnými podlažiami

Základy sú betónové monolitické s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Podmurovka z prostého betónu, obvodové murivo o hrúbke od 40 do 50 cm bez zateplenia, vnútorné omietky štukové, vonkajšie omietky brizolitové, deliace priečky sú tehlové o hr.125 mm, stropné konštrukcie sú železobetónové monolitické. Strecha je rovná jednoplášťová so zateplením, strešná krytina a oplechovanie je z pozinkovaného plechu. Okná a vchodové dvere sú plastové s izolačným dvojsklom, vnútorné dvere drevené dyhované v oceľových zárubniach. Podlahy v obytných miestnostiach sú prevážne plávajúce (laminátové), v ostatných miestnostiach z keramickej dlažby. ohrev teplej vody je realizovaný cez kotel ÚK. Vykurovanie domu je ústredné na plyn cez radiátory oceľové panelové. Elektroinštalácia svetelná a motorická. Dom je napojený na plynovod, elektrické NN rozvody, odkanalizovaný do verejnej siete a napojený na vodovod z vlastnej studne.

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	1983	12,70*7,90+3,0*1,30	104,23	120/104,23=1,151
2. NP	1983	12,70*9,40+3,0*1,3	123,28	120/123,28=0,973

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽRozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z betónu, tvárnic	255
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické	1040
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.b brizolit nad 2/3	220
15	Obklady fasád	
	15.4.e obklady keramické, do 1/3	135

16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.4 PVC	180
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 veľkoplošné parkety (laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod zemného plynu	35
	Spolu	6810

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.1 z tvrdého dreva (1 ks)	85
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 kameninové potrubie (1 ks)	25
34	Zdroj teplej vody	
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, (1 ks)	155
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou (1 ks)	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (3 bm)	165
37	Vnútročné vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (2 ks)	30
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
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	955

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické	1040
9	Ploché strechy	
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335
11	Krytiny na plochých strechách	
	11.4 z pozinkovaného plechu	365
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.b brizolit nad 2/3	220
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.4 PVC,	180
17	Dvere	
	17.5 plastové plné alebo zasklené	570
18	Okná	
	18.6 plastové s dvojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety(laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	6155

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 kameninové potrubie (1 ks)	25
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou (1 ks)	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (3 bm)	165

37	Vnútorne vybavenie	
	37.1 vaňa liatinová (1 ks)	40
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30
	38.4 ostatné (2 ks)	30
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
41	Balkón	
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	895

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 4,142$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(6810 + 955 * 1,151)/30,1260$	262,54
2. NP	$(6155 + 895 * 0,973)/30,1260$	233,21

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1983	43	57	100	43,00	57,00
2. NP	1983	43	57	100	43,00	57,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. NP z roku 1983		
Východisková hodnota	$262,54 \text{ Eur/m}^2 * 104,23 \text{ m}^2 * 4,142 * 0,95$	107 676,74
Technická hodnota	$57,00\% \text{ z } 107 676,74$	61 375,74
2. NP z roku 1983		
Východisková hodnota	$233,21 \text{ Eur/m}^2 * 123,28 \text{ m}^2 * 4,142 * 0,95$	113 128,88
Technická hodnota	$57,00\% \text{ z } 113 128,88$	64 483,46

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. nadzemné podlažie	107 676,74	61 375,74
2. nadzemné podlažie	113 128,88	64 483,46
Spolu	220 805,62	125 859,20

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot: plot- predný

Predný plot oddeľuje nádvorie od verejnej komunikácie, ktorý pozostáva z betónových základových pásov, podmurovka a stĺpiky sú vymurované z opracovaného kameňa, výplň plotu je z oceľových profilov na oceľových zvlákoch o celkovej výške 1,3 m a dĺžke 24 bm. Plot bol postavený v roku 1983.

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	24,00m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	Z opracovaného kameňa	24,00m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z oceľových profilov na oceľových zvlákoch	31,20m ²	611	20,28 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	Plotové vráтка:			
	b) z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu:

24 m

Pohľadová plocha výplne:

24*1,30 = 31,20 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{cu} = 4,142

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- predný	1983	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	(24,00m * 53,98 Eur/m + 31,20m ² * 20,28 Eur/m ² + 2ks * 249,12 Eur/ks + 1ks * 129,12 Eur/ks) * 4,142 * 0,95	10 056,09
Technická hodnota	14,00 % z 10 056,09 Eur	1 407,85

2.2.2 Plot - zadný

Oplotenie pozostáva z betónových stĺpikov a pletiva o celkovej výške 1,7 m a dĺžke 45 bm. Plot bol postavený v roku 1983.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov betónových	45,00m	170	5,64 Eur/m
	Spolu:			5,64 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na betónové stĺpiky	76,50m ²	380	12,61 Eur/m
5.	Plotové vráтка:			
	b) kovové s drôtenou výplňou	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu:	45 m
Pohľadová plocha výplne:	$45 \cdot 1,7 = 76,50 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,142$
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 -zadný	1983	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(45,00 \text{ m} \cdot 5,64 \text{ Eur/m} + 76,50 \text{ m}^2 \cdot 12,61 \text{ Eur/m}^2 + 1 \text{ ks} \cdot 129,12 \text{ Eur/ks}) \cdot 4,142 \cdot 0,95$	5 302,61
Technická hodnota	14,00 % z 5 302,61 Eur	742,37

2.2.3 Studňa: studňa

Vrtaná studňa o priemere 800 mm a hĺbke 12 m, bola zrealizovaná v roku 1983.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ:	vrtaná
Hĺbka:	12 m
Priemer:	80 mm
Počet elektrických čerpadiel:	1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ:	47,63 Eur/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
studňa	1983	43	37	80	53,75	46,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(47,63 \text{ Eur/m} \cdot 12 \text{ m} + 422,23 \text{ Eur/ks} \cdot 1 \text{ ks}) \cdot 4,142 \cdot 0,95$	3 910,46
Technická hodnota	46,25 % z 3 910,46 Eur	1 808,59

2.2.4 Vonkajšia úprava: kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka pozostáva z plastového potrubia o priemere 110 mm, ktorá je zaústená do verejnej kanalizácie o celkovej dĺžke 16 bm. Prípojka bola vybudovaná v roku 2024.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:	827 2 Kanalizácia
Kód KS:	2223 Miestne kanalizácie
ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ	
Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka:	2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 16 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
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	2024	2	48	50	4,00	96,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * 17,59 \text{ Eur/bm} * 4,142 * 0,95$	1 107,44
Technická hodnota	$96,00 \% \text{ z } 1 107,44 \text{ Eur}$	1 063,14

2.2.5 Vonkajšia úprava: vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka je z oceleového potrubia napojená na vlastnú vrtanú studňu, ktorá má dĺžku 6 bm a táto bola vybudovaná v roku 1983.

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 oceleové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
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	1983	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 59,09 \text{ Eur/bm} * 4,142 * 0,95$	1 395,08
Technická hodnota	$14,00 \% \text{ z } 1 395,08 \text{ Eur}$	195,31

2.2.6 Vonkajšia úprava: plynová prípojka

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: $460/30,1260 = 15,27 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 5,5 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
 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	1990	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$5,5 \text{ bm} * 15,27 \text{ Eur/bm} * 4,142 * 0,95$	330,47
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 330,47 \text{ Eur}$	92,53

2.2.7 Vonkajšia úprava: spevnené plochy

Spevnená plocha je vybudovaná na parc.č.1078, ktorá tvorí prístup k rodinnému domu a garáži. Plocha pozostáva zo zámkovej dlažby o celkovej ploche 24 m^2 a táto bola zrealizovaná v roku 1985.

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: 8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
 Položka: 8.4.b) Dlažobné kocky, 120 mm - kladené do malty
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1040/30,1260 = 34,52 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $6,0*3,0+5,0*1,20 = 24 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
 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	1985	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$24 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 34,52 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 4,142 * 0,95$	3 259,99
Technická hodnota	$18,00 \% \text{ z } 3 259,99 \text{ Eur}$	586,80

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
rodinný dom s.č.152 na parc.č.1078	220 805,62	125 859,20
Ploty		
plot- predný	10 056,09	1 407,85
plot -zadný	5 302,61	742,37
studňa	3 910,46	1 808,59
Vonkajšie úpravy		
kanalizačná prípojka	1 107,44	1 063,14
vodovodná prípojka	1 395,08	195,31
plynová prípojka	330,47	92,53

spevnené plochy	3 259,99	586,80
Celkom:	246 167,76	131 755,79

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť sa nachádza v obytnej zóne obce Fintice, okr.Prešov, kde je lokalita so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov za účelom bytovej výstavby. Rodinný dom je prístupný z miestnej komunikácie, pri pozemku sa nachádzajú všetky rozvody inž.sieti.

) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Dom je projektovaný a využívaný na trvalé bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by negatívne vplývali na využívanie nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb", vydané ÚSI v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite a najmä poloha osadenia rodinného domu voči štátnej ceste, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,5.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,000	13	13,00
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,000	30	30,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	8	8,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	7	10,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím	II.	1,000	10	10,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,000	9	9,00
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,500	6	9,00

9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,500	5	2,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,500	6	9,00
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,000	7	7,00
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,500	7	3,50
	železnica a autobus				
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	III.	0,500	10	5,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,500	8	4,00
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,000	9	9,00
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,500	8	4,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,050	4	0,20
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	1,000	20	20,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	157,05

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 157,05 / 180$	0,873
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 131\,755,79 \text{ Eur} * 0,873$	115 022,80 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavaná plocha a nádvorie

POPIS:

Predmetom ohodnotenia je pozemok na parc.č.1078 v k.ú.Fintice, okr.Prešov, ktorý je zastavaný rodinným domom s.č.152. Pozemok má rovinatý terén s orientáciou na juhovýchod, pri ktorom sa nachádzajú rozvody el.siete, kanalizácie, vodovodu a plynovodu. Negatívne účinky okolia neboli zistené.

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená metódou polohovej diferenciácie vychádzajúca z analýzy polohy nehnuteľnosti podľa vzťahu:

$$VŠH_{poz} = M * VŠH_{mj} \text{ (EUR)}$$

M - výmera pozemku v m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{mj} = V_{Hmj} * k_{PD} \text{ (EUR/m}^2\text{)}$$

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{mj} = V_{Hmj} * k_{PD} \text{ (EUR/m}^2\text{)}$$

VŠH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m², ktorá sa určí podľa tabuľky

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

$$k_{PD} = k_s \cdot k_v \cdot k_d \cdot k_p \cdot k_t \cdot k_z \cdot k_{ks}$$

k_s -koeficient všeobecnej situácie

k_v -koeficient intenzity využitia

k_d -koeficient dopravnej situácie

k_p -koeficient funkčného využitia územia

k_t -koeficient technickej infraštruktúry pozemku

kz -koeficient povyšujúcich faktorov
 kr -koeficient redukujúcich faktorov

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1078	zastavaná plocha a nádvorie	384,00	1/1	384,00

Obec:

Fintice

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 40,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 10,62 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov,	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie so štandardným vybavením	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
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 diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,95 * 0,85 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	3,7791
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 10,62 \text{ Eur/m}^2 * 3,7791$	40,13 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 1078	$384,00 \text{ m}^2 * 40,13 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	15 409,92
Spolu		15 409,92

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
rodinný dom s.č.152 na parc.č.1078		0,00	123,28	2

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavaná plocha a nádvorie	1078	384,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s.č.152 a pozemku parc.č.1078 , kat.územie Fintice, okr.Prešov.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č.3 vyhlášky č.92/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
rodinný dom s.č.152 na parc.č.1078	109 875,08
Ploty	
plot - predný	1 229,05
plot - zadný	648,09
studňa	1 578,90
Vonkajšie úpravy	
kanalizačná prípojka	928,12
vodovodná prípojka	170,51
plynová prípojka	80,78
spevnené plochy	512,28
Spolu stavby	115 022,80
Pozemky	
zastavaná plocha a nádvorie - parc.č.1078 (384 m ²)	15 409,92
Všeobecná hodnota celkom	130 432,72
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	130 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstotridsaťtisíc Eur	

Vo Vranove n/T, dňa 29.05.2026

Ing. Ján Fučila