

**Znalec:** Ing. Emília Hasíková, Zámočnícka 166, 072 22 Strážske, evidenčné číslo znalca: 914096,  
mail: hasikova@yahoo.com, tel.: 0911 792 297

**Zadávateľ:** U9 a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35849703, DIČ:2021706280, IČ DPH:  
SK2021706280

**Číslo objednávky:** zo dňa 30.4.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 43/2024

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Drahňov, obec Drahňov, vedené Okresným úradom Michalovce, katastrálny odbor, na LV č. 80, a to:

- rodinný dom súp. č. 79 postavený na parcele č. 65/2 s príslušenstvom,
- stodola na parcele č. 65/3, a pozemky:
- parcela č. 65/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 611 m<sup>2</sup>,
- parcela č. 65/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 224 m<sup>2</sup>,
- parcela č. 65/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 53 m<sup>2</sup>,
- parcela č. 66 - záhrady o výmere 1034 m<sup>2</sup>,  
pre účely dražby.

**Počet strán (z toho príloh):** 38 (10)

**Počet vyhotovení:** 5 + 1 CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 30.4.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v katastrálnom území Drahňov, obec Drahňov, vedené Okresným úradom Michalovce, katastrálny odbor, na LV č. 80, a to:

- rodinný dom súp. č. 79 postavený na parcele č. 65/2 s príslušenstvom,
- stodola na parcele č. 65/3, a pozemky:
- parcela č. 65/1 - zastavané plochy a nádvorí o výmere 611 m<sup>2</sup>,
- parcela č. 65/2 - zastavané plochy a nádvorí o výmere 224 m<sup>2</sup>,
- parcela č. 65/3 - zastavané plochy a nádvorí o výmere 53 m<sup>2</sup>,
- parcela č. 66 - záhrady o výmere 1034 m<sup>2</sup>.

## 2. Účel znaleckého posudku: Účely dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 8.8.2024  
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.8.2024

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Potvrdenie o veku stavby zo dňa 22.7.2019, vydala Obec Drahňov

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 80 k. ú. Drahňov zo dňa 7.8.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy v k. ú. Drahňov zo dňa 7.8.2024, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu: [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk); [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk); [www.drahnov.sk](http://www.drahnov.sk)

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- 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.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- 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 Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

- Zákon č. 527/2002 Z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

## 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 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.

### 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 platných pre 2. štvrtrok 2024:  $kcu=3,78$ .

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená analytickou 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 sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> 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).

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**  
Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

**Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:**

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Nehnuteľnosť má charakter rodinného domu 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 podklady pre porovnávanie. Kombinovaná metóda nie je použitá, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez dosahovania výnosu formou prenájmu, a preto nie je možné výnosovú hodnotu vypočítať.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,  
k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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).

**Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:**

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie, pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré zohľadňujú aktuálny stav nehnuteľnosti. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez dosahovania výnosu formou prenájmu.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VH<sub>MJ</sub> – východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciacie

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 80 v k.ú. Drahňov, obec Drahňov, okres Michalovce. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

*A. Majetková podstata:*

*Parcely registra "C"*

*parc. č. 65/1 zastavané plochy a nádvorie o výmere 611 m<sup>2</sup>*

*parc. č. 65/2 zastavané plochy a nádvorie o výmere 224 m<sup>2</sup>*

parc. č. 65/3 zastavané plochy a nádvorie o výmere 53 m<sup>2</sup>  
parc. č. 66 záhrady o výmere 1034 m<sup>2</sup>

Stavby

Rodinný dom č.s. 79 na parc.č. 65/2

Stodola na parc.č. 65/3

B. Vlastníci:

2 Ladislav Bodor a Hajnalka Bodorová,

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámka ČSOB a.s. - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva

C. Ľarchy:

2 Zmluva o zriadení záložného práva v prospech ČSOB a.s. Bratislava

Iné údaje:

Zápis GP č. 34872728 - 117/19

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná podľa výzvy a dohody so zadávateľom dňa 8.8.2024, na ktorej zúčastnila vlastníčka.

Zameranie vykonané dňa 8.8.2024

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 8.8.2024

**d) Technická dokumentácia:**

Znalcovi nebola poskytnutá žiadna technická dokumentácia, skutkový stav bol zistený meraním pri obhliadke a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Boli zistené rozdiely v geodetických a v popisných údajoch katastra - stodola zapísaná a zakreslená v katastri už neexistuje.

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

Stavby:

Dom č.s. 79 na parc. KN C č. 65/2

Hospodárska budova na parc. KN C č. 65/2

Plot na parc. KN-C č. 65/1

Príslušenstvo na parc. KN C č. 65/1 (vonkajšie úpravy)

Pozemky:

- parc. KN C č. 65/1

- parc. KN C č. 65/2

- parc. KN C č. 65/3

- parc. KN C č. 66

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

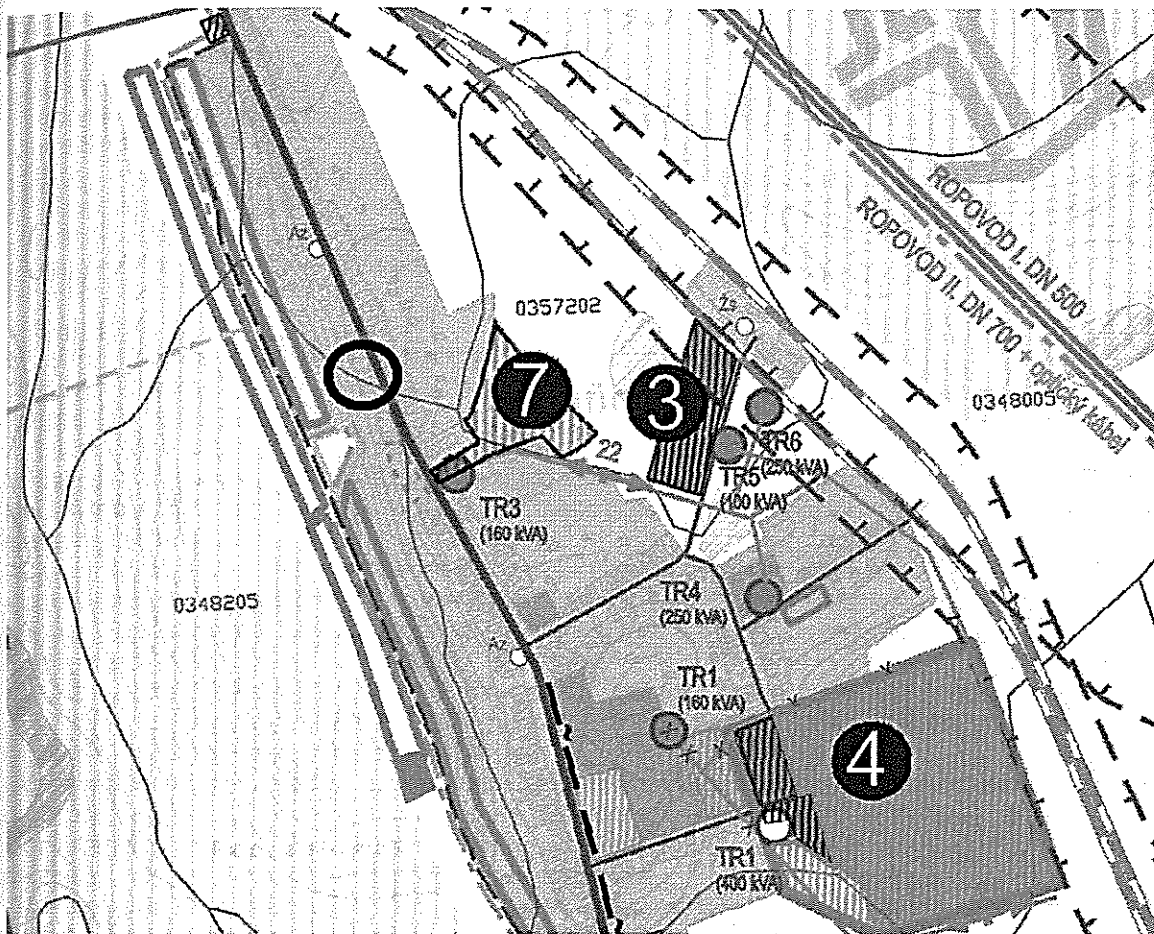
Stavby:

Stodola na parc. 65/3

Pozemky: nie sú

**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.drahnov.sk/files/2019-08-09-154214-02\\_ZaD\\_2\\_Zaujmove\\_u\\_zemie\\_Drahn\\_ov.pdf](https://www.drahnov.sk/files/2019-08-09-154214-02_ZaD_2_Zaujmove_u_zemie_Drahn_ov.pdf)

Podľa územného plánu obce Drahnov sa jedná o plochy zastavaného územia.



## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom č.s. 79, na parc. č. 65/2, k.ú. Drahňov

##### POPIS STAVBY

Rodinný dom č.s. 79 v katastrálnom území obce Drahňov je samostatne stojaci, s prístupom z verejnej komunikácie po spevnených plochách. Nachádza sa v zástavbe s rodinnými domami, v rovinatom teréne. Dom má realizované prípojky elektrickej energie, vody a plynu. Kanalizácia je zvedená do žumpy. Dom je dvojpodlažný, vrátane čiastočného podpivničenia. Vek domu je stanovený podľa potvrdenia obce, v roku 1950 bola postavená pôvodná časť domu a v roku 1965 bola pristavená predná izba a veranda, čomu zodpovedá typ stavby, použité konštrukcie a materiály. Dom bol postupne modernizovaný, naposledy v roku 2020 boli vymenené okná za plastové, zhotovené laminátové podlahy v izbách, nový kotol UK na plyn, kuchynská linka so spotrebičmi, nové rozvody elektrickej energie. V roku 1997 (odhad) bol zavedený plyn.

##### Dispozičné riešenie:

V 1. podzemnom podlaží sa nachádza: kotolňa a chodba so schodiskom.

V 1. nadzemnom podlaží sa nachádza: predsieň, chodba (veranda), zádverie, 5 izieb, kúpeľňa, šatník, kuchyňa, sklad, WC.

**Technické riešenie:****1. Podzemné podlažie**

- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické
- Schodisko - kovové
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit; obklady fasád - obklady keramické
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná

**1. Nadzemné podlažie**

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Strecha - krovy - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit; obklady fasád - obklady keramické
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou 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 - rámové s výplňou; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením;
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - veľkoplošné parkety laminátové; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák s elektrickou rúrou; - plynový sporák; - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový 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

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

**MERNÉ JEDNOTKY**

| Podlažie    | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m <sup>2</sup> ] | kzP              |
|-------------|-------------------|---------------------------|----------------------|------------------|
| 1. PP       | 1950              | 1,2*(2,79*3,13+2,85*0,75) | 13,04                | 120/13,04=9,202  |
| 1. NP       | 1950              | 5,40*22,9                 | 123,66               |                  |
| 1. NP       | 1965              | 2,85*8,40+1,30*12,10      | 39,67                |                  |
| Spolu 1. NP |                   |                           | 163,33               | 120/163,33=0,735 |

**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   | <b>Osadenie do terénu</b>   |             |
|     | 1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie              | 560         |
| 4   | <b>Murivo</b>   |             |
|     | 4.3 z monolitického betónu  | 1250        |
| 6   | <b>Vnútorne omietky</b>   |             |
|     | 6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené                            | 400         |
| 7   | <b>Stropy</b>   |             |
|     | 7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické | 1040        |
| 14  | <b>Fasádne omietky</b>  |             |
|     | 14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3            | 50          |
| 15  | <b>Obklady fasád</b>  |             |
|     | 15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3                           | 90          |
| 16  | <b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>       |             |
|     | 16.9 kovové   | 210         |
| 23  | <b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>                                   |             |
|     | 23.6 cementový poter, tehlová dlažba                                      | 50          |
| 25  | <b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>                               |             |
|     | 25.2 svetelná   | 155         |
|     | <b>Spolu</b>  | <b>3805</b> |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

## 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka  | Hodnota |
|-----|--|---------|
| 2   | <b>Základy</b>   |         |
|     | 2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou                                | 520     |
| 3   | <b>Podmurovka</b>  |         |
|     | 3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo          | 165     |
| 4   | <b>Murivo</b>  |         |
|     | 4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm | 735     |
| 5   | <b>Deliace konštrukcie</b>   |         |
|     | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)                                       | 160     |
| 6   | <b>Vnútorne omietky</b>  |         |
|     | 6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené   | 400     |
| 7   | <b>Stropy</b>  |         |
|     | 7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové   | 760     |
| 8   | <b>Krovy</b>   |         |
|     | 8.3 väznicové sedlové, manzardové  | 575     |
| 10  | <b>Krytiny strechy na krove</b>  |         |
|     | 10.1.c plechové pozinkované  | 570     |
| 12  | <b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>  |         |
|     | 12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)  | 65      |



|    |   |             |
|----|---|-------------|
| 13 | <b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>                   |             |
|    | 13.2 z pozinkovaného plechu   | 20          |
| 14 | <b>Fasádne omietky</b>  |             |
|    | 14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3                         | 260         |
| 15 | <b>Obklady fasád</b>  |             |
|    | 15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3   | 90          |
| 17 | <b>Dvere</b>  |             |
|    | 17.4 rámové s výplňou   | 515         |
| 18 | <b>Okná</b>   |             |
|    | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením   | 530         |
| 22 | <b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>                              |             |
|    | 22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)  | 355         |
| 23 | <b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>   |             |
|    | 23.2 keramické dlažby   | 150         |
| 24 | <b>Ústredné vykurovanie</b>   |             |
|    | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely | 480         |
| 25 | <b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>   |             |
|    | 25.1 svetelná, motorická  | 280         |
| 30 | <b>Rozvod vody</b>  |             |
|    | 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja             | 55          |
| 31 | <b>Inštalácia plynu</b>   |             |
|    | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu   | 35          |
|    | <b>Spolu</b>  | <b>6720</b> |

## Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

|    |   |     |
|----|---|-----|
| 33 | <b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>  |     |
|    | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)  | 10  |
| 34 | <b>Zdroj teplej vody</b>  |     |
|    | 34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)                        | 65  |
| 35 | <b>Zdroj vykurovania</b>  |     |
|    | 35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks) | 155 |
| 36 | <b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>   |     |
|    | 36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)                  | 60  |
|    | 36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)  | 50  |
|    | 36.7 odsávač pár (1 ks)   | 30  |
|    | 36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)  | 30  |
|    | 36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.2 bm)                           | 121 |
| 37 | <b>Vnútorne vybavenie</b>   |     |
|    | 37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)   | 30  |
|    | 37.5 umývadlo (1 ks)  | 10  |
| 38 | <b>Vodovodné batérie</b>  |     |
|    | 38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)  | 35  |
|    | 38.4 ostatné (1 ks)   | 15  |
| 39 | <b>Záchod</b>   |     |
|    | 39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)  | 25  |

|    |  |            |
|----|--|------------|
| 40 | <b>Vnútorne obklady</b>  |            |
|    | 40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)          | 80         |
|    | 40.4 vane (1 ks)   | 15         |
|    | 40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks) | 15         |
| 45 | <b>Elektrický rozvádzač</b>  |            |
|    | 45.1 s automatickým istením (1 ks)                                 | 240        |
|    | <b>Spolu</b>   | <b>986</b> |

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,780$   
 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    | $(3805 + 0 * 9,202)/30,1260$    | 126,30                         |
| 1. NP    | $(6720 + 986 * 0,735)/30,1260$  | 247,12                         |

### TECHNICKÝ STAV

Rodinný dom je murovaný z tradičných materiálov, životnosť je stanovená 100 rokov. Opotrebenie je vypočítané analytickou metódou.

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

| Číslo | Názov                        | Cenový podiel [%] | Rok užívania | Životnosť | Vek | Opotrebenie [%] |
|-------|------------------------------|-------------------|--------------|-----------|-----|-----------------|
| 1     | Základy vrátane zemných prác | 7,05              | 1950         | 170       | 74  | 3,07            |
| 2     | Zvislé konštrukcie           | 14,48             | 1950         | 130       | 74  | 8,24            |
| 3     | Stropy                       | 10,53             | 1950         | 130       | 74  | 5,99            |
| 4     | Zastrešenie bez krytiny      | 7,18              | 1965         | 110       | 59  | 3,85            |
| 5     | Krytina strechy              | 7,12              | 1965         | 80        | 59  | 5,25            |
| 6     | Klmpiarske konštrukcie       | 1,06              | 1965         | 80        | 59  | 0,78            |
| 7     | Úpravy vnútorných povrchov   | 5,39              | 1965         | 80        | 59  | 3,98            |
| 8     | Úpravy vonkajších povrchov   | 4,51              | 1965         | 60        | 59  | 4,43            |
| 9     | Vnútorne keramické obklady   | 1,37              | 1965         | 60        | 59  | 1,35            |
| 10    | Schody                       | 0,21              | 1950         | 100       | 74  | 0,16            |
| 11    | Dvere                        | 6,43              | 1965         | 80        | 59  | 4,74            |
| 12    | Vráta                        | 0,00              | 1950         | 0         | 0   | 0,00            |
| 13    | Okná                         | 6,62              | 2020         | 50        | 4   | 0,53            |
| 14    | Povrchy podláh               | 6,35              | 2020         | 15        | 4   | 1,69            |
| 15    | Vykurovanie                  | 7,93              | 2020         | 40        | 4   | 0,79            |
| 16    | Elektroinštalácia            | 6,65              | 2020         | 40        | 4   | 0,67            |
| 17    | Bleskozvod                   | 0,00              | 1950         | 0         | 0   | 0,00            |
| 18    | Vnútorný vodovod             | 1,31              | 1965         | 60        | 59  | 1,29            |
| 19    | Vnútorná kanalizácia         | 0,12              | 1965         | 60        | 59  | 0,12            |
| 20    | Vnútorný plynovod            | 0,44              | 1997         | 50        | 27  | 0,24            |
| 21    | Ohrev teplej vody            | 0,81              | 2020         | 40        | 4   | 0,08            |
| 22    | Vybavenie kuchýň             | 3,63              | 2020         | 20        | 4   | 0,73            |
| 23    | Hygienické zariadenia a WC   | 0,81              | 1965         | 60        | 59  | 0,80            |
| 24    | Výťahy                       | 0,00              | 1950         | 0         | 0   | 0,00            |

|    |                |      |      |   |   |        |
|----|----------------|------|------|---|---|--------|
| 25 | Ostatné        | 0,00 | 2020 | 0 | 0 | 0,00   |
|    | Opatrebnie     |      |      |   |   | 48,78% |
|    | Technický stav |      |      |   |   | 51,22% |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                    | Výpočet  | Hodnota [€] |
|--------------------------|--|-------------|
| <b>1. PP z roku 1950</b> |  |             |
| Východisková hodnota     | 126,30 €/m <sup>2</sup> *13,04 m <sup>2</sup> *3,780*0,95  | 5 914,20    |
| Technická hodnota        | 51,22% z 5 914,20  | 3 029,25    |
| <b>1. NP z roku 1950</b> |  |             |
| Východisková hodnota     | 247,12 €/m <sup>2</sup> *163,33 m <sup>2</sup> *3,780*0,95 | 144 940,34  |
| Technická hodnota        | 51,22% z 144 940,34  | 74 238,44   |

### VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Podlažie             | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|----------------------|--------------------------|-----------------------|
| 1. podzemné podlažie | 5 914,20                 | 3 029,25              |
| 1. nadzemné podlažie | 144 940,34               | 74 238,44             |
| <b>Spoľu</b>         | <b>150 854,54</b>        | <b>77 267,69</b>      |

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Hospodárska budova na parc.č. 65/2

#### POPIS STAVBY

##### Umiestnenie stavby:

Stavba Hospodárska budova a garáž je umiestnená a pristavaná k rodinnému domu zo západnej strany, na parc. č. 65/2. Hospodárska budova bola postavená v roku 1970 a garáž v roku 1975.

##### Dispozičné riešenie:

- nadzemné podlažie: 3 miestnosti skladov, garáž, schodisko do pivnice, chlievy.
- podzemné podlažie: schodisko, pivnica.

##### Technické riešenie:

- Podzemné podlažie
  - Zvislé nosné konštrukcie - betónové monolitické, bez tepelnej izolácie
  - Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové
  - Schodisko - cementový poter
  - Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka
  - Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
  - Výplne otvorov - dvere - oceľové alebo drevené zvlakové; okná - jednoduché drevené alebo oceľové
  - Podlahy - cementový poter

- Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhľadom
- Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - azbestocementové šablóny; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - jednoduché drevené alebo oceľové

- Podlahy - cementový poter
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky

**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> ] | kzp            |
|-------------|-------------------|---------------------------|----------------------|----------------|
| 1. PP       | 1970              | 2,55*3,55                 | 9,05                 | 18/9,05=1,989  |
| 1. NP       | 1970              | 3,85*11,90-2,45*0,30      | 45,08                |                |
| 1. NP       | 1975              | 4,95*3,30                 | 16,34                |                |
| Spolu 1. NP |                   |                           | 61,42                | 18/61,42=0,293 |

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**1. PODZEMNÉ PODLAŽIE**

| Bod | Položka   | Hodnota |
|-----|---|---------|
| 1   | Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m                               |         |
|     | 1.2 bez zvislej izolácie  | 205     |
| 3   | Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)                                       |         |
|     | 3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie | 830     |
| 4   | Stropy  |         |
|     | 4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov           | 565     |
| 9   | Vonkajšia úprava povrchov   |         |
|     | 9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo                                | 240     |
| 10  | Vnútorná úprava povrchov  |         |
|     | 10.2 vápenná hladká omietka   | 185     |
| 11  | Schodisko (podľa materiálu nástupnice)                                      |         |
|     | 11.5 pieskovec, cementový poter   | 455     |
| 12  | Dvere   |         |
|     | 12.6 ocelové alebo drevené zvlakové   | 105     |
| 13  | Okná  |         |
|     | 13.6 jednoduché drevené alebo ocelové                                       | 65      |
| 14  | Podlahy   |         |
|     | 14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter                            | 185     |
|     | Spolu   | 2835    |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

## 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka   | Hodnota     |
|-----|---|-------------|
| 2   | Základy a podmurovka  |             |
|     | 2.3 bez podmurovky, iba základové pásy  | 615         |
| 3   | Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)   |             |
|     | 3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm | 1255        |
| 4   | Stropy  |             |
|     | 4.2 trámčekové s podhl'adom   | 360         |
| 5   | Krov  |             |
|     | 5.2 hambáľkové  | 470         |
| 6   | Krytina strechy na krove  |             |
|     | 6.4 azbestocementové šablóny  | 350         |
| 8   | Klapiarske konštrukcie  |             |
|     | 8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)                            | 100         |
| 9   | Vonkajšia úprava povrchov   |             |
|     | 9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo  | 240         |
| 10  | Vnútoraná úprava povrchov   |             |
|     | 10.2 vápenná hladká omietka   | 185         |
| 12  | Dvere   |             |
|     | 12.5 rámové s výplňou   | 255         |
| 13  | Okná  |             |
|     | 13.6 jednoduché drevené alebo oceľové   | 65          |
| 14  | Podlahy   |             |
|     | 14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter                                    | 185         |
| 18  | Elektroinštalácia   |             |
|     | 18.4 len svetelná - poistky   | 190         |
|     | <b>Spolu</b>  | <b>4270</b> |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

|    |   |            |
|----|---|------------|
| 22 | Vráta                                       |            |
|    | 22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks) | 295        |
|    | <b>Spolu</b>                                | <b>295</b> |

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,780$

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    | $(2835 + 0 * 1,989)/30,1260$    | 94,10                          |
| 1. NP    | $(4270 + 295 * 0,293)/30,1260$  | 144,61                         |

## TECHNICKÝ STAV

Stavba je murovanej konštrukcie, v dobrom technickom stave. Životnosť je stanovená odborným odhadom 80 rokov. Opotrebenie je vypočítané lineárnou metódou.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie          | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. PP             | 1970              | 54      | 26      | 80      | 67,50 | 32,50  |
| 1. NP             | 1970              | 54      | 26      | 80      | 67,50 | 32,50  |
| 1. NP - prístavba | 1975              | 49      | 26      | 75      | 65,33 | 34,67  |

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|--------------------------------------|---|-------------|
| <b>1. PP z roku 1970</b>             |   |             |
| Východisková hodnota                 | 94,10 €/m <sup>2</sup> *9,05 m <sup>2</sup> *3,780*0,95   | 3 058,11    |
| Technická hodnota                    | 32,50% z 3 058,11   | 993,89      |
| <b>1. NP z roku 1970</b>             |   |             |
| Východisková hodnota                 | 144,61 €/m <sup>2</sup> *45,08 m <sup>2</sup> *3,780*0,95 | 23 409,80   |
| Technická hodnota                    | 32,50% z 23 409,80  | 7 608,19    |
| <b>1. NP - prístavba z roku 1975</b> |   |             |
| Východisková hodnota                 | 144,61 €/m <sup>2</sup> *16,34 m <sup>2</sup> *3,780*0,95 | 8 485,27    |
| Technická hodnota                    | 34,67% z 8 485,27   | 2 941,84    |

#### VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Podlažie             | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|----------------------|--------------------------|-----------------------|
| 1. podzemné podlažie | 3 058,11                 | 993,89                |
| 1. nadzemné podlažie | 31 895,07                | 10 550,03             |
| <b>Spolu</b>         | <b>34 953,18</b>         | <b>11 543,92</b>      |

### 2.2.2 Plot uličný na parc.č. 65/1

Plot uličný a predzáhradky je postavený na betónovom základe, s betónovou podmurovkou, s výplňou z ocelevej tyčoviny v rámoch, pohľadovej výšky 0,9 m. Vráta a vrátka sú z ocelových profilov, ďalšie vráta a vrátka sú vo dvore. Realizovaný v roku 1970 (odhad).

#### 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                                      | 15,50m              | 700       | 23,24 €/m             |
| 2.      | <b>Podmurovka:</b>                                     |                     |           |                       |
|         | betónová monolitická alebo prefabrikovaná              | 15,50m              | 926       | 30,74 €/m             |
|         | <b>Spolu:</b>  |                     |           | <b>53,98 €/m</b>      |
| 3.      | <b>Výplň plotu:</b>                                    |                     |           |                       |
|         | z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme   | 13,95m <sup>2</sup> | 435       | 14,44 €/m             |
| 4.      | <b>Plotové vráta:</b>                                  |                     |           |                       |
|         | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 3 ks                | 7505      | 249,12 €/ks           |

|    |  |      |      |             |
|----|--|------|------|-------------|
| 5. | <b>Plotové vrátky:</b>                                 |      |      |             |
|    | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 3 ks | 3890 | 129,12 €/ks |

Dĺžka plotu: 15,50 m  
 Pohľadová plocha výplne:  $15,50 \cdot 0,9 = 13,95 \text{ m}^2$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,780$   
 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 uličný na parc.č. 65/1 | 1970              | 54      | 6       | 60      | 90,00 | 10,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $(15,50 \text{ m} \cdot 53,98 \text{ €/m} + 13,95 \text{ m}^2 \cdot 14,44 \text{ €/m}^2 + 3 \text{ ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks} + 3 \text{ ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 3,780 \cdot 0,95$ | 7 802,70    |
| Technická hodnota    | 10,00 % z 7 802,70 €   | 780,27      |

**2.2.3 Studňa na parc.č. 65/1**

Studňa kovaná s priemerom 1000 mm, hĺbky 6,0 m je zhotovená z betónových prefabrikovaných skruží, realizovaná v roku 1950.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Typ: kovaná  
 Hĺbka: 6 m  
 Priemer: 1000 mm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,780$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$   
 Rozpočtový ukazovateľ:  
 do 5 m hĺbky: 81,49 €/m  
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                  | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Studňa na parc.č. 65/1 | 1950              | 74      | 26      | 100     | 74,00 | 26,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $(81,49 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 1 \text{ m}) \cdot 3,780 \cdot 0,95$ | 1 998,97    |
| Technická hodnota    | 26,00 % z 1 998,97 €  | 519,73      |

## 2.2.4 Vodovodná prípojka na parc.č. 65/1

Vodovodná prípojka z verejného vodovodu je vedená cez predzáhradku k domu, realizovaná v roku 1970.

### 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 oceľové potrubie  
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 4,0 bm  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,780$   
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                              | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodovodná prípojka na parc.č. 65/1 | 1970              | 54      | 6       | 60      | 90,00 | 10,00  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $4 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$ | 848,77      |
| Technická hodnota    | $10,00 \% \text{ z } 848,77 \text{ €}$             | 84,88       |

## 2.2.5 Vodomerná šachta na parc.č. 65/1

Vodomerná šachta je umiestnená v predzáhradke na parc.č. 65/1, je betónová monolitická, realizovaná v roku 1970.

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod  
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)  
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $1,4 * 1,2 * 1,4 = 2,35 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,780$   
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV



Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                            | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodomerná šachta na parc.č. 65/1 | 1970              | 54      | 6       | 60      | 90,00 | 10,00  |

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | 2,35 m <sup>3</sup> OP * 254,27 €/m <sup>3</sup> OP * 3,780 * 0,95 | 2 145,75    |
| Technická hodnota    | 10,00 % z 2 145,75 €   | 214,58      |

### 2.2.6 Betónová žumpa na parc.č. 65/2

Žumpa sa nachádza pod garážou, je realizovaná z monolitického betónu, s objemom 10 m<sup>3</sup>, v roku 1970.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek: 10,0 m<sup>3</sup> OP  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,780$   
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 [%] |
|--------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Betónová žumpa na parc.č. 65/2 | 1970              | 54      | 26      | 80      | 67,50 | 32,50  |

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | 10 m <sup>3</sup> OP * 107,88 €/m <sup>3</sup> OP * 3,780 * 0,95 | 3 873,97    |
| Technická hodnota    | 32,50 % z 3 873,97 €   | 1 259,04    |

### 2.2.7 Plynová prípojka na parc.č. 65/1

Plynová prípojka je vedená v zemi cez predzáhradku na parc. č. 65/1, realizovaná v roku 1997.

#### 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: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 4,00 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,780$   
 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.č. 65/1 | 1997              | 27      | 23      | 50      | 54,00 | 46,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $4 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$ | 202,68      |
| Technická hodnota    | $46,00 \% \text{ z } 202,68 \text{ €}$             | 93,23       |

**2.2.8 Spevnená plocha betónová na parc.č. 65/1**

Spevnená plocha chodníka pozdĺž južnej strany domu je vedená od plotových vrátok, zhotovená z monolitického betónu, v roku 1970.

**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:  $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
 Počet merných jednotiek:  $(15,20+22,90+4,00)*0,80 = 33,68 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,780$   
 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 [%] |
|--|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Spevnená plocha betónová na parc.č. 65/1 | 1970              | 54      | 26      | 80      | 67,50 | 32,50  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | 33,68 m <sup>2</sup> ZP * 8,63 €/m <sup>2</sup> ZP * 3,780 * 0,95 | 1 043,75    |
| Technická hodnota    | 32,50 % z 1 043,75 €  | 339,22      |

## 2.2.9 Spevnená plocha štrková na parc.č. 65/1

Spevnená plocha z drveného kameňa pokrýva dvor od plotových vrát až po garáž, realizovaná v roku 2020.

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy  
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie  
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
 Bod: 8.1. Plochy s prašným povrchom  
 Položka: 8.1.a) Štrkové do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $305/30,1260 = 10,12 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
 Počet merných jednotiek:  $26,20 * 4,50 = 117,9 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,780$   
 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 [%] |
|---|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Spevnená plocha štrková na parc.č. 65/1 | 2020              | 4       | 6       | 10      | 40,00 | 60,00  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | 117,9 m <sup>2</sup> ZP * 10,12 €/m <sup>2</sup> ZP * 3,780 * 0,95 | 4 284,59    |
| Technická hodnota    | 60,00 % z 4 284,59 €   | 2 570,75    |

## 2.2.10 Vonkajší záchod na parc.č. 65/1

Vonkajší murovaný záchod, bez žumpy, je umiestnený vo dvore, realizovaný v roku 1965 (odhad).

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 9 Vonkajší záchod  
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 11. Vonkajší záchod (JKSO 815 9)  
 Bod: 11.2. Murovaný bez žumpy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3570/30,1260 = 118,50 \text{ €/Ks}$   
 Počet merných jednotiek: 1 Ks  
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,780$   
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                           | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vonkajší záchod na parc.č. 65/1 | 1965              | 59      | 11      | 70      | 84,29 | 15,71  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $1 \text{ Ks} * 118,5 \text{ €/Ks} * 3,780 * 0,95$ | 425,53      |
| Technická hodnota    | $15,71 \% \text{ z } 425,53 \text{ €}$             | 66,85       |

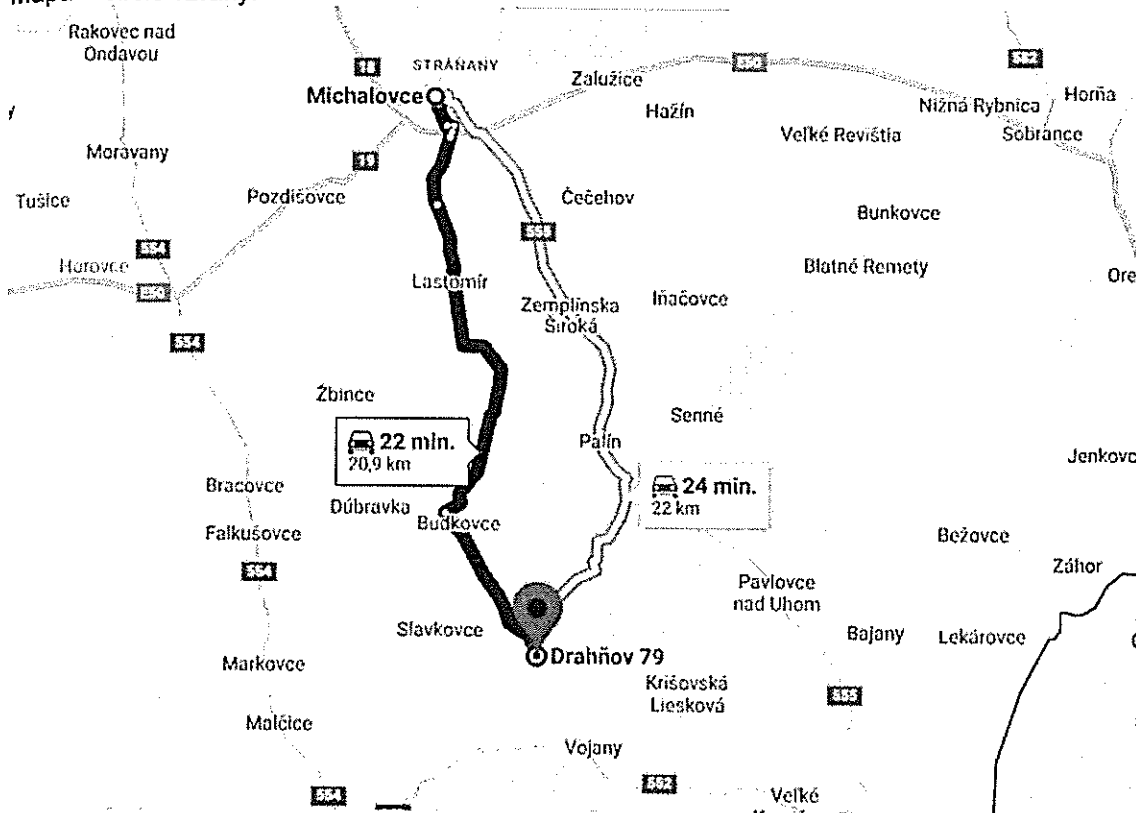
**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

| Názov   | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|---|--------------------------|-----------------------|
| Rodinný dom č.s. 79, na parc. č. 65/2, k.ú. Drahňov | 150 854,54               | 77 267,69             |
| Hospodárska budova na parc.č. 65/2                  | 34 953,18                | 11 543,92             |
| Plot uličný na parc.č. 65/1                         | 7 802,70                 | 780,27                |
| Studňa na parc.č. 65/1                              | 1 998,97                 | 519,73                |
| Vodovodná prípojka na parc.č. 65/1                  | 848,77                   | 84,88                 |
| Vodomerná šachta na parc.č. 65/1                    | 2 145,75                 | 214,58                |
| Betónová žumpa na parc.č. 65/2                      | 3 873,97                 | 1 259,04              |
| Plynová prípojka na parc.č. 65/1                    | 202,68                   | 93,23                 |
| Spevnená plocha betónová na parc.č. 65/1            | 1 043,75                 | 339,22                |
| Spevnená plocha štrková na parc.č. 65/1             | 4 284,59                 | 2 570,75              |
| Vonkajší záchod na parc.č. 65/1                     | 425,53                   | 66,85                 |
| <b>Celkom:</b>                                      | <b>208 434,43</b>        | <b>94 740,16</b>      |

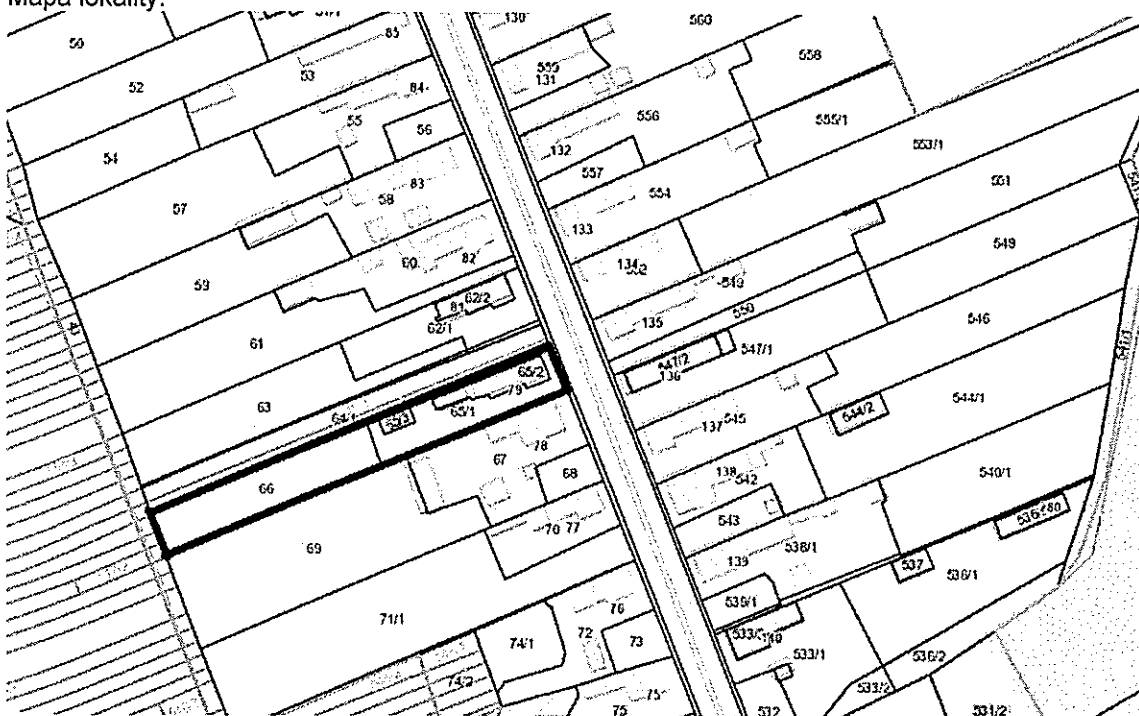
### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Mapa - širšie vzťahy:



Mapa lokality:



Obec Drahnov sa nachádza cca. 21 km južne od okresného mesta Michalovce. Rodinný dom č.s. 79 je umiestnený v zástavbe rodinných domov podobného typu, v obci s vybudovanou cestnou a technickou infraštruktúrou.

**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Rodinný dom je v súčasnosti využívaný na bývanie. Svojím dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej plochy a zastavanej plochy, veľkosťou okolitého pozemku, ako aj účelom, na ktorý bol postavený, môže i naďalej slúžiť na bývanie, prípadne na rekreáciu. Iné využitie sa nedá predpokladať.

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

K danej nehnuteľnosti bolo zriadené záložné právo v prospech ČSOB a.s. Bratislava, a oznámenie o začatí výkonu záložného práva.

V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Rodinný dom č.s. 79 v obci Drahňov, sa nachádza v zástavbe rodinných domov, v rovinnom teréne, s bežným hlukom a prašnosťou, prístupný cez spevnenú verejnú prístupovú komunikáciu k nehnuteľnosti. Dom je samostatne stojaci, má jedno nadzemné podlažie a čiastočné podpivničenie. Dopravné spojenie obce je autobusovou dopravou. Prípojky inžinierskych sietí - elektrická energia, voda, plyn. V mieste sú obmedzené pracovné možnosti, miera evidovanej nezamestnanosti v okrese Michalovce podľa ÚPSVaR SR za jún 2024, s podielom disponibilných uchádzačov o zamestnanie 5,78%. V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti nad 1 km je prírodná lokalita, les. V obci je obecný úrad, pošta, obchod so zmiešaným tovarom, základná a materská škola. Orientácia obytných miestností k svetovým stranám je J, V. Rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu je trojnásobná. Bez zmeny územného plánu. Ide o lokalitu vhodnú na bývanie, s dopytom výrazne nižším ako ponuka. Rodinný dom je v dobrom technickom stave, nepotrebuje opravu, iba bežnú údržbu. Príslušenstvo rodinného domu bez dopadu na cenu nehnuteľnosti. Rodinný dom nie je prenajatý, je bez výnosu, jedná sa o priemernú nehnuteľnosť.

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 (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, záujem o kúpu nehnuteľnosti vo všeobecnosti, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,2.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,2

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

| Trieda      | Výpočet                               | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda   | III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400) | 0,600   |
| II. trieda  | Aritmetický priemer I. a III. triedy  | 0,400   |
| III. trieda | Priemerný koeficient                  | 0,200   |
| IV. trieda  | Aritmetický priemer V. a III. triedy  | 0,110   |
| V. trieda   | III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180)  | 0,020   |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie  | Trieda | $k_{PDI}$ | Váha $v_I$ | Výsledok $k_{PDI} \cdot v_I$ |
|-------|--|--------|-----------|------------|------------------------------|
| 1     | Trh s nehnuteľnosťami  | V.     | 0,020     | 13         | 0,26                         |
|       | dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší                         |        |           |            |                              |
| 2     | Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce              | II.    | 0,400     | 30         | 12,00                        |
|       | časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk |        |           |            |                              |

|    |   |      |       |            |              |
|----|---|------|-------|------------|--------------|
| 3  | <b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b><br>nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu   | II.  | 0,400 | 8          | 3,20         |
| 4  | <b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b><br>objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.   | I.   | 0,600 | 7          | 4,20         |
| 5  | <b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b><br>bez dopadu na cenu nehnuteľnosti  | III. | 0,200 | 6          | 1,20         |
| 6  | <b>Typ nehnuteľnosti</b><br>veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.                  | I.   | 0,600 | 10         | 6,00         |
| 7  | <b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b><br>dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %                                       | II.  | 0,400 | 9          | 3,60         |
| 8  | <b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b><br>priemerná hustota obyvateľstva   | II.  | 0,400 | 6          | 2,40         |
| 9  | <b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b><br>orientácia hlavných miestností k JZ - JV  | II.  | 0,400 | 5          | 2,00         |
| 10 | <b>Konfigurácia terénu</b><br>rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%   | I.   | 0,600 | 6          | 3,60         |
| 11 | <b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b><br>elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy  | III. | 0,200 | 7          | 1,40         |
| 12 | <b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b><br>železnica, alebo autobus  | IV.  | 0,110 | 7          | 0,77         |
| 13 | <b>Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)</b><br>obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom | IV.  | 0,110 | 10         | 1,10         |
| 14 | <b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b><br>les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m   | III. | 0,200 | 8          | 1,60         |
| 15 | <b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b><br>bežný hluk a prašnosť od dopravy   | II.  | 0,400 | 9          | 3,60         |
| 16 | <b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b><br>bez zmeny  | III. | 0,200 | 8          | 1,60         |
| 17 | <b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b><br>rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby  | IV.  | 0,110 | 7          | 0,77         |
| 18 | <b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b><br>nehnuteľnosti bez výnosu   | V.   | 0,020 | 4          | 0,08         |
| 19 | <b>Názor znalca</b><br>priemerná nehnuteľnosť   | III. | 0,200 | 20         | 4,00         |
|    | <b>Spolu</b>  |      |       | <b>180</b> | <b>53,38</b> |

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov                              | Výpočet  | Hodnota            |
|------------------------------------|--|--------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 53,38 / 180$                               | 0,297              |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 94\,740,16 \text{ €} * 0,297$ | <b>28 137,83 €</b> |

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 zastavané plochy

##### POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zastavanom území obce Drahňov, zastavané rodinným domom s príslušenstvom so štandardným vybavením, v obci s počtom obyvateľov do 5000, v lokalite vhodnej na bývanie. Pozemok je umiestnený s možnosťou napojenia na inžinierske siete: elektrická energia, voda a plyn. Doprava v okolí nehnuteľnosti je autobusová. Povyšujúcim faktorom je zvýšený záujem o kúpu, veľkosť a tvar pozemku.

| Parcela             | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 65/1                | zastavaná plocha a nádvorie | 611,00                         | 1/1                    | 611,00                   |
| 65/2                | zastavaná plocha a nádvorie | 224,00                         | 1/1                    | 224,00                   |
| 65/3                | zastavaná plocha a nádvorie | 53,00                          | 1/1                    | 53,00                    |
| <b>Spolu výmera</b> |                             |                                |                        | <b>888,00</b>            |

Obec:

Drahňov

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu                         | Hodnotenie   | Hodnota koeficientu |
|---|--|---------------------|
| $k_s$<br>koeficient všeobecnej situácie               | 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov  | 0,80                |
| $k_v$<br>koeficient intenzity využitia                | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením | 1,00                |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca  | 0,85                |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)   | 1,20                |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)   | 1,30                |
| $k_Z$<br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote   | 1,20                |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 0. nevyskytuje sa  | 1,00                |

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                                | Výpočet   | Hodnota               |
|--------------------------------------|---|-----------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie   | $k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 1,20 * 1,00$   | 1,2730                |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,2730$ | 4,23 €/m <sup>2</sup> |

#### VYHODNOTENIE

| Názov           | Výpočet   | Všeobecná hodnota [€] |
|-----------------|---|-----------------------|
| parcela č. 65/1 | $611,00 \text{ m}^2 * 4,23 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 2 584,53              |



|                 |   |                 |
|-----------------|---|-----------------|
| parcela č. 65/2 | 224,00 m <sup>2</sup> * 4,23 €/m <sup>2</sup> * 1/1 | 947,52          |
| parcela č. 65/3 | 53,00 m <sup>2</sup> * 4,23 €/m <sup>2</sup> * 1/1  | 224,19          |
| <b>Spolu</b>    |   | <b>3 756,24</b> |

**3.2.1.2 záhrada****POPIS**

Predmetom ohodnotenia je záhrada za rodinným domom, v zastavanom území obce Drahňov, v lokalite s rodinnými domami so štandardným vybavením, v obci s počtom obyvateľov do 5000. Inžinierske siete v záhrade nie sú žiadne, siete ktoré sú vybudované v obci sú vo veľkej vzdialenosti. Doprava v okolí nehnuteľnosti je autobusová. Povyšujúcim faktorom je zvýšený záujem o kúpu, veľkosť a tvar pozemku.

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------|--------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 66      | záhrada      | 1034,00                        | 1/1                    | 1034,00                  |

Obec: Drahňov  
 Východisková hodnota:  $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu                         | Hodnotenie   | Hodnota koeficientu |
|---|--|---------------------|
| $k_s$<br>koeficient všeobecnej situácie               | 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov  | 0,80                |
| $k_v$<br>koeficient intenzity využitia                | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením | 1,00                |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca  | 0,85                |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)   | 1,00                |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)   | 0,80                |
| $k_Z$<br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote   | 1,20                |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 0. nevyskytuje sa  | 1,00                |

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                                | Výpočet   | Hodnota                     |
|--------------------------------------|---|-----------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie   | $k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,00 * 0,80 * 1,20 * 1,00$   | 0,6528                      |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,6528$ | <b>2,17 €/m<sup>2</sup></b> |

**VYHODNOTENIE**

| Názov         | Výpočet  | Všeobecná hodnota [€] |
|---------------|--|-----------------------|
| parcela č. 66 | $1\ 034,00 \text{ m}^2 * 2,17 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 2 243,78              |
| <b>Spolu</b>  |  | <b>2 243,78</b>       |

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

### OTÁZKA:

Podľa objednávky zo dňa 30.4.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v katastrálnom území Drahňov, obec Drahňov, vedené Okresným úradom Michalovce, katastrálny odbor, na LV č. 80, a to:

- rodinný dom súp. č. 79 postavený na parcele č. 65/2 s príslušenstvom,
- stodola na parcele č. 65/3, a pozemky:
- parcela č. 65/1 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 611 m<sup>2</sup>,
- parcela č. 65/2 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 224 m<sup>2</sup>,
- parcela č. 65/3 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 53 m<sup>2</sup>,
- parcela č. 66 - záhrady o výmere 1034 m<sup>2</sup>.

### ODPOVEĎ:

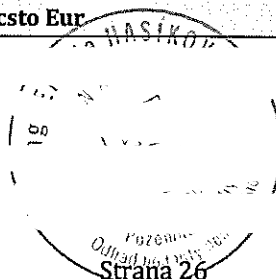
Stodola na parcele č. 65/3 už neexistuje, preto nie je predmetom ohodnotenia.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov   | Všeobecná hodnota [€] |
|---|-----------------------|
| <b>Stavby</b>   |                       |
| Rodinný dom č.s. 79, na parc. č. 65/2, k.ú. Drahňov       | 22 948,51             |
| Hospodárska budova na parc.č. 65/2                        | 3 428,54              |
| Plot uličný na parc.č. 65/1                               | 231,74                |
| Studňa na parc.č. 65/1                                    | 154,36                |
| Vodovodná prípojka na parc.č. 65/1                        | 25,21                 |
| Vodomerná šachta na parc.č. 65/1                          | 63,73                 |
| Betónová žumpa na parc.č. 65/2                            | 373,93                |
| Plynová prípojka na parc.č. 65/1                          | 27,69                 |
| Spevnená plocha betónová na parc.č. 65/1                  | 100,75                |
| Spevnená plocha štrková na parc.č. 65/1                   | 763,51                |
| Vonkajší záchod na parc.č. 65/1                           | 19,85                 |
| <b>Spolu stavby</b>                                       | <b>28 137,83</b>      |
| <b>Pozemky</b>  |                       |
| zastavané plochy - parc. č. 65/1 (611 m <sup>2</sup> )    | 2 584,53              |
| zastavané plochy - parc. č. 65/2 (224 m <sup>2</sup> )    | 947,52                |
| zastavané plochy - parc. č. 65/3 (53 m <sup>2</sup> )     | 224,19                |
| záhrada - parc. č. 66 (1 034 m <sup>2</sup> )             | 2 243,78              |
| <b>Spolu pozemky (1 922,00 m<sup>2</sup>)</b>             | <b>6 000,02</b>       |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                           | <b>34 137,85</b>      |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>                      | <b>34 100,00</b>      |
| <b>Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťštyritisícsto Eur</b> |                       |

V Strážskom, dňa 20.08.2024

/Ing. Emília Hasíková



## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku zo dňa 30.4.2024 - 2 A4
2. Výpis z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 80, k.ú. Drahňov zo dňa 7.8.2024 - 2 A4
3. Kópia katastrálnej mapy k.ú. Drahňov zo dňa 7.8.2024 - 1 A4
4. Potvrdenie o veku - 1 A4
5. Pôdorysy rodinného domu a príslušenstva - 1 A4
6. Situácia - 1 A4
7. Fotodokumentácia - 2 A4



U9, a.s.  
Zelinárska 6  
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111  
E-mail: zaujem@u9.sk  
Web: www.u9.sk

Ing. Emília Hasíková  
Zámočnícka 166  
072 22 Strážske

V Bratislave, dňa 30.04.2024

**Vec: Objednávka znaleckého posudku**

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je nižšie uvedená nehnuteľnosť.

| PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1 |   |  |  |
|---|---|--|--|
| Základná špecifikácia:                      |   |  |  |
| Číslo LV: 80                                | Okres: Michalovce<br>Obec: Drahňov<br>Katastrálne územie: Drahňov | Okresný úrad – katastrálny odbor: Michalovce |  |
| Pozemky parc. reg. „C“:                     |   |  |  |
| Parcelné číslo:                             | Druh pozemku:   | Výmera v m <sup>2</sup> :                    | Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL: |
| 65/1  | Zastavaná plocha a nádvorie                                       | 611  |  |
| 65/2  | Zastavaná plocha a nádvorie                                       | 224  |  |
| 65/3  | Zastavaná plocha a nádvorie                                       | 53   |  |
| 66  | Záhrada   | 1034   |  |
| Stavby:                                     |   |  |  |
| Súpisné číslo:                              | Stavba postavená na pozemku parcelné číslo:                       | Popis stavby:                                | Druh stavby:   |
| 79  | 65/2  | Rodinný dom                                  | 10   |
|   | 65/3  | Stodola                                      | 20   |

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

|  |                |            |
|--|----------------|------------|
| Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko: | Ladislav Bodor | a Hajnalka |
| Sídlo, resp. bydlisko:                         |                |            |
| IČO / rodné číslo / dátum narodenia:           |                |            |

**Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 08.08.2024 o 10:00 hod.**

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresu: [zuzana.skublova@u9.sk](mailto:zuzana.skublova@u9.sk) a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted] IČ OPH SK 2021706280  
v z. JUDr. Zuzana Škublová

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 807 Michalovce  
 Obec : 528331 Drahňov  
 Katastrálne územie : 812757 Drahňov

Dátum vyhotovenia : 7.8.2024  
 Čas vyhotovenia : 11:21:53  
 Údaje platné k : 6.8.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 80

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 4

| Parcelné číslo        | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku                | Spôsob využívania pozemku | Druh chránenej nehnuteľnosti | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku | Druh právneho vzťahu |
|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 65/1                  | 611                     | Zastavaná plocha a nádvorie | 18                        |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| 65/2                  | 224                     | Zastavaná plocha a nádvorie | 15                        |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| 65/3                  | 53                      | Zastavaná plocha a nádvorie | 17                        |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| 66                    | 1034                    | Záhrada                     | 4                         |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 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
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 2

| Súpisné číslo         | Na pozemku parcelné číslo | Druh stavby | Popis stavby | Druh chránenej nehnuteľnosti | Umiestnenie stavby |
|-----------------------|---------------------------|-------------|--------------|------------------------------|--------------------|
| 79                    | 65/2                      | 10          | Rodinný dom  |                              | 1                  |
| Iné údaje: Bez zápisu |                           |             |              |                              |                    |
|                       | 65/3                      | 20          | Stodola      |                              | 1                  |
| Iné údaje: Bez zápisu |                           |             |              |                              |                    |

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom
- 20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

| Poradové číslo   | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | Spoluvlastnícky podiel |
|--|--|------------------------|
| 2  | <b>Bodor Ladislav</b> a <b>Hajnalka Bodorová</b><br>Dátum narodenia: , Dátum narodenia:  | 1/1                    |
| Titul nadobudnutia:<br>V-337/2019 zo dňa 02.07.2019 - Kúpna zmluva N 137/2019 - čz 75/2019<br>Z-522/2019 - Oznámenie o určení súpisného čísla č. DR-2019/254-OCU-002 zo dňa 02.09.2019 - čz 103/2019   |  |                        |
| Iné údaje:<br>GP č. 34872728-117/19 - čz 103/19  |  |                        |
| Poznámky   |  | K nehnuteľnosti        |
| P-29/2024 - Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Zn: OVRU/44/2024 zo dňa 05.04.2021 na parc. C KN č. 65/1 o výmere 611m2, C KN č. 65/2 o výmere 224 m2, C KN č. 65/3 o výmere 53 m2, C KN č. 66 o výmere 1034 m2, na rodinný dom s.č. 79 na parc. C KN č. 65/2, stavba bez súp.č. na parc. C KN č. 65/3 - čz 51/2024 |  | -                      |

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

## ČASŤ C: ŤARCHY

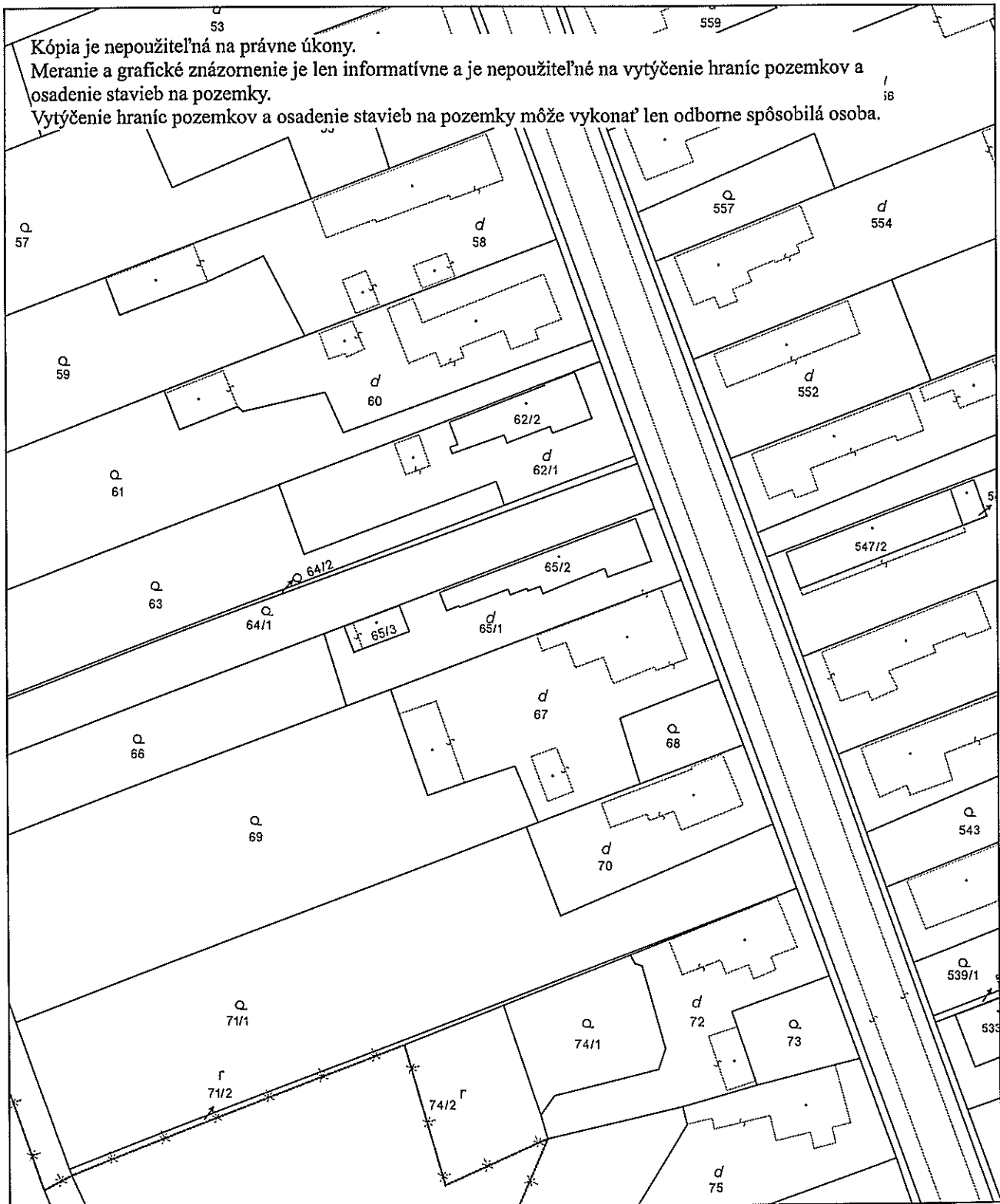
| K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi | Obsah  |
|----------------------------------|--|
| Vlastník poradové číslo 2        | V-566/2019 zo dňa 12.11.2019 - Záložné právo v prospech Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140, podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. 618455/Zal/1 zo dňa 04.10.2019 na rodinný dom č.s. 79 na parcele C KN č. 65/2, na stodolu na parcele C KN č. 65/3 a na parcely C KN č. 65/1, 65/2, 65/3, 66 - čz 121/2019 |

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



|  |  |                 |                               |
|--|--|-----------------|-------------------------------|
| Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky | Okres<br>Michalovce  | Obec<br>Drahňov | Katastrálne územie<br>Drahňov |
|  | Číslo zákazky  | Vektorová mapa  | Mierka 1:1000                 |
|  | <b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b><br>na parcelu 65/1<br>Kópia je nepoužiteľná na právne úkony |                 |                               |
| Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN                 | Spôsob autorizácie   |                 |                               |
| Dátum a čas vyhotovenia                                    | 7.8.2024 11:21:33  | Bez autorizácie |                               |
| Údaje platné k   | 6.8.2024 18:00:00  |                 |                               |





**OBEC DRAHŇOV**  
**Obecný úrad Drahnov 154**  
**076 74 Drahnov**

Č. j.: DR-2019/212-OCU-001

V Drahnove dňa 22.07.2019

**POTVRDENIE**  
**o veku stavby**

|       |              |                    |           |
|-------|--------------|--------------------|-----------|
| Obec  | : Drahnov    | číselný kód obce   | : 528 331 |
| Okres | : Michalovce | číselný kód okresu | : 807     |
| Kraj  | : Košický    | číselný kód kraja  | : 800     |

Obec Drahnov na základe žiadosti zo dňa 18.07.2019, č. j.: DR-2019/212-OCU, podanej Bodorom Ladislavom a Bodorovou Hajnalkou, vlastníkmi stavby – rodinný dom pod súpisným číslom 79, titulom kúpy

**p o t v r d z u j e**

že stavba – rodinný dom, ktorá sa nachádza v k. ú. Drahnov na parcele číslo C-KN 65, LV č. 80, pod súpisným číslom 79, bola postavená v rokoch 1949 – 1950 a v roku 1965 bola uskutočnená prístavba jednej izby, verandy a bola prevedená modernizácia domu.

V zmysle Znaleckého posudku o cene nehnuteľností zo dňa 18.04.1995, č. j. 1585-095/95, stavebníkmi boli predchádzajúci vlastníci rodinného domu, Majoroš Štefan :

a Majorošová Irena t. z. rodičia Predajcov:  
Ondrušová Katarína, Majoroš Barnabáš, Majoroš Štefan rod.  
a Mudiová Irena. K stavbe nebolo vydané kolaudačné rozhodnutie.

Do súčasnosti nebol menený pôdorys pôvodnej stavby.

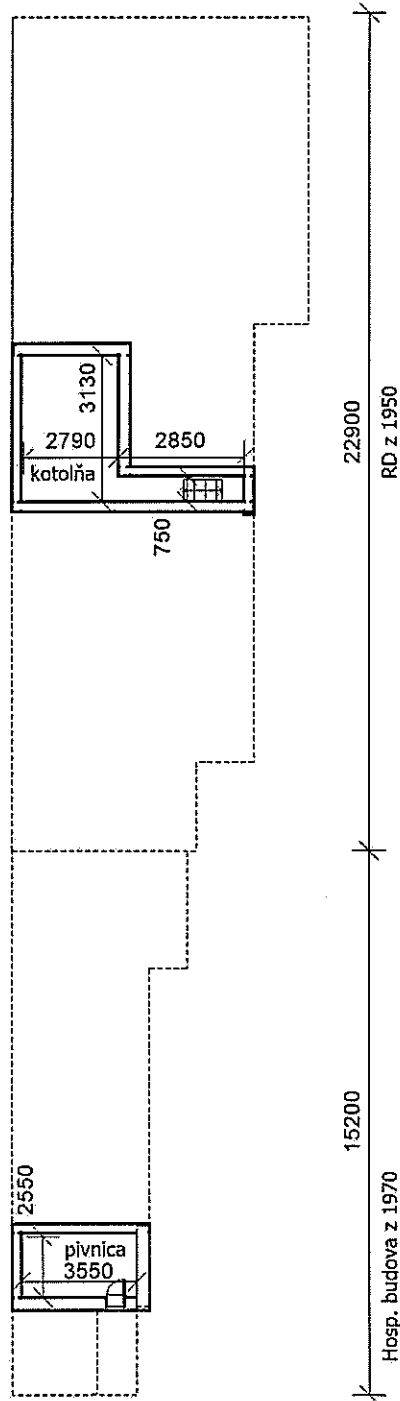
**Tibor J a s o v s k y**  
starosta obce

Doručuje sa: Bodor Ladislav,  
Bodorová Hajnalka,

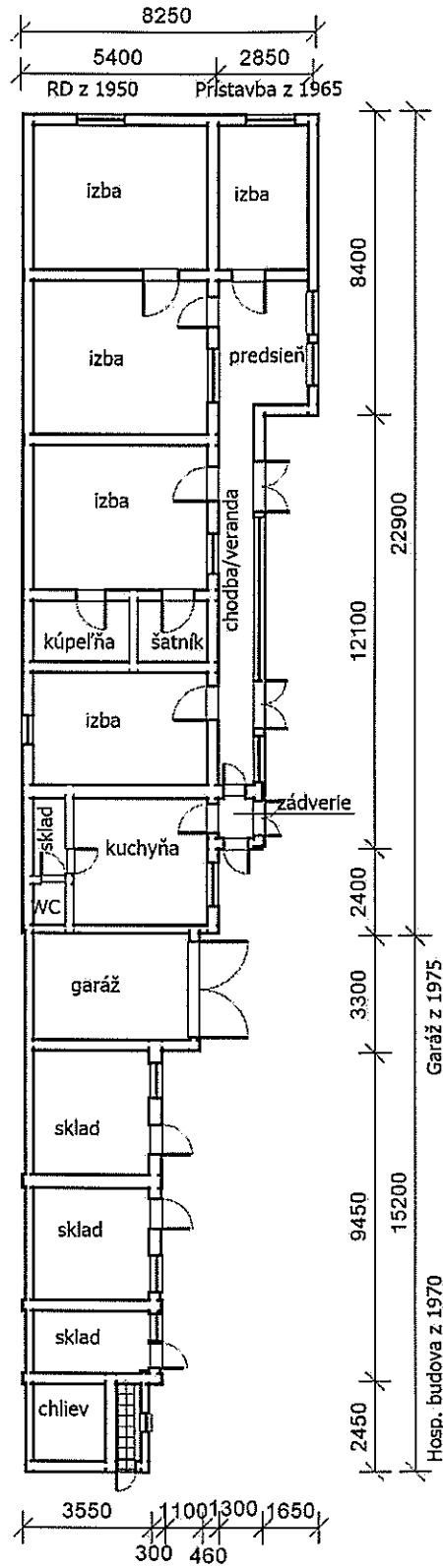
1 x OÚ Drahnov – spis

# Rodinný dom č.s. 79, na parc. č. 65/2, k.ú. Drahňov

Pôdorys 1. PP M 1:200

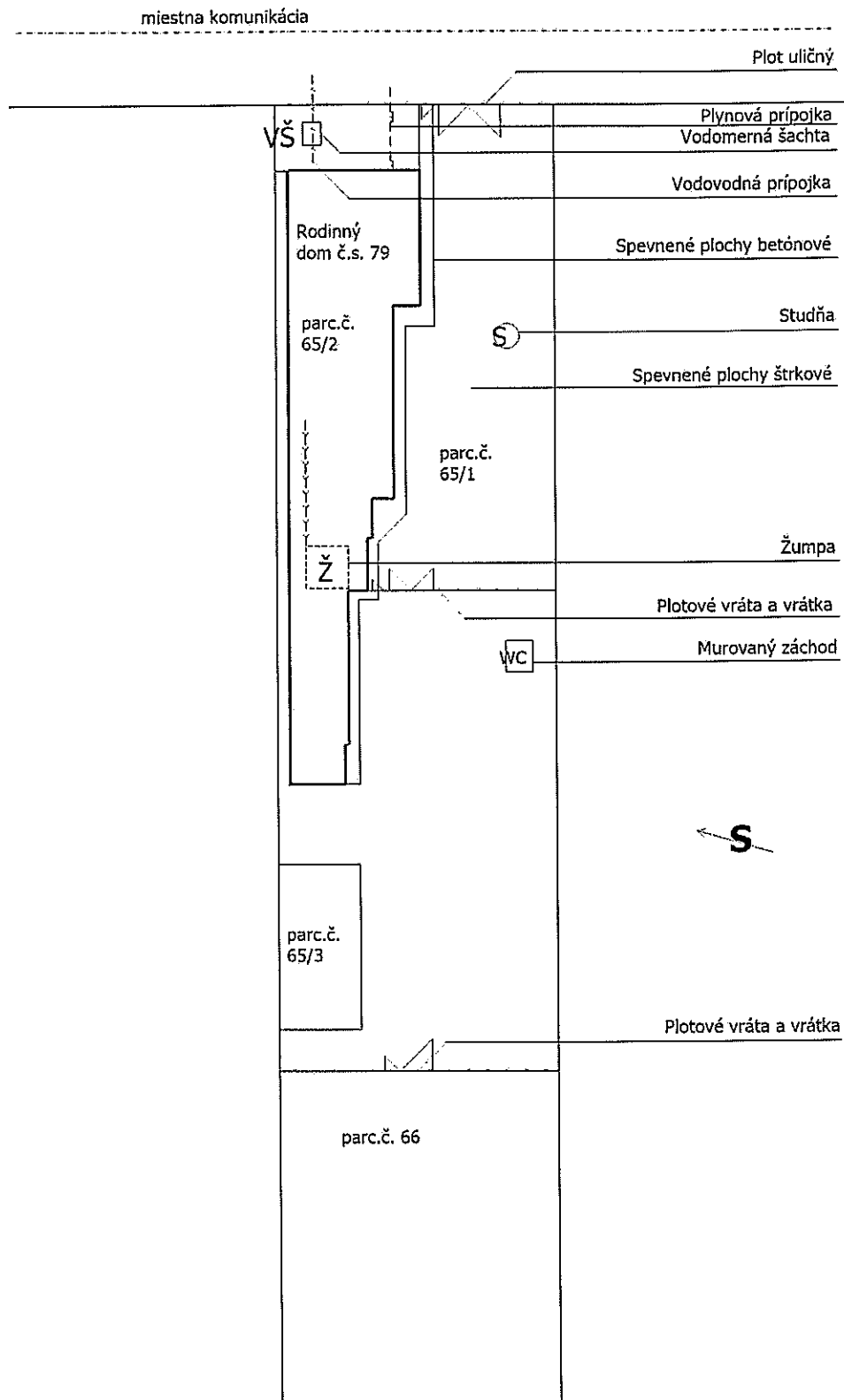


Pôdorys 1. NP M 1:200



# Rodinný dom č.s. 79, na parc.č. 65/2, k.ú. Drahňov

Situácia M 1:400



FOTODOKUMENTÁCIA RD č.s. 79, na parc. č. 65/2, k.ú. Drahňov  
zo dňa 8.8.2024



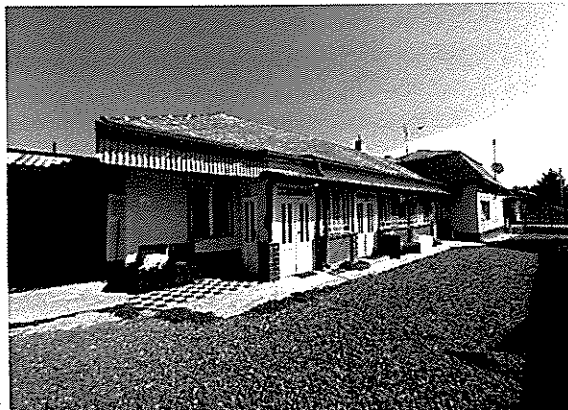
Pohľad na dom východný



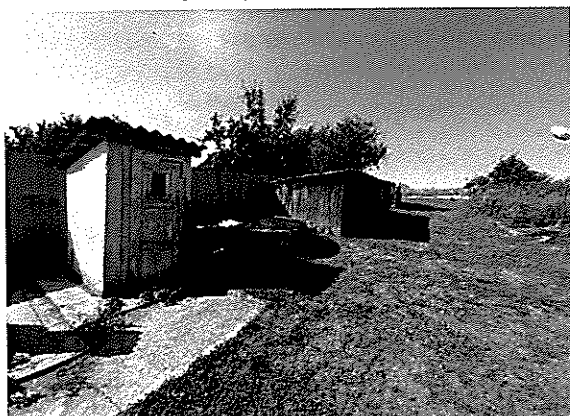
Pohľad na dom severovýchodný



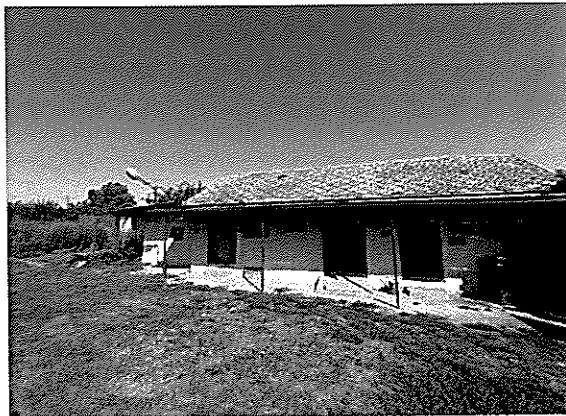
Pohľad na dom juhovýchodný



Pohľad na dom juhozápadný



WC, vpravo zarastená plocha býv.Stodoly



Hosp. budova, vľavo zarastená plocha bývalej Stodoly



Pivnica v 1.PP Hospodárskej budovy



Vodomerná šachta v predzáhradke

FOTODOKUMENTÁCIA RD č.s. 79, na parc. č. 65/2, k.ú. Drahňov  
zo dňa 8.8.2024



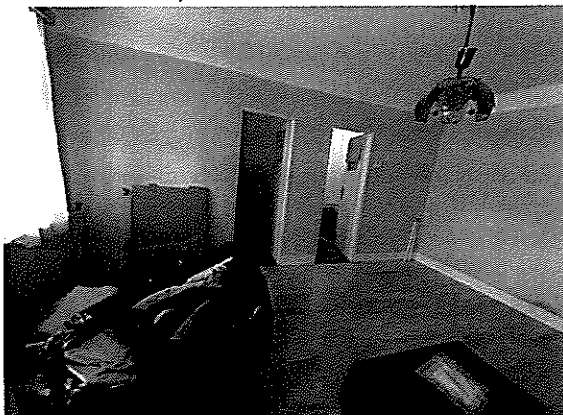
Predná izba v 1. NP



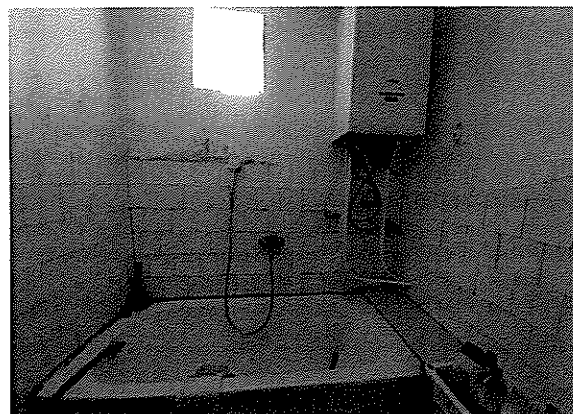
Predná izba v prístavbe v 1. NP



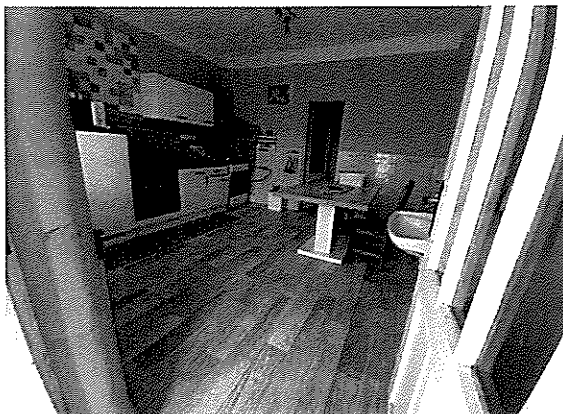
Izba v 1. NP



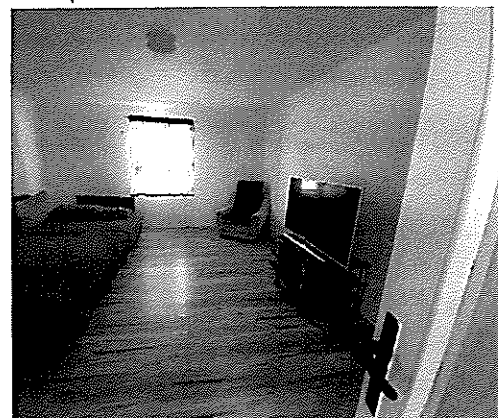
Izba v 1. NP



Kúpeľňa v 1. NP



Kuchyňa v 1. NP



Izba v 1. NP



Chodba(veranda) v 1. NP



Schodisko v 1.PP

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914096

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 43/2024.

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

Ing. Emília Hasíková

