

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

Zadávateľ: Aukčná spoločnosť s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46141341

Objednávka: zo dňa 24.7.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 57/2025

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v k.ú. Kalná Roztoka, obec Kalná Roztoka, vedené Okresným úradom Snina, katastrálny odbor, zapísané na LV č. 101, a to:

- rodinný dom, súp. č. 33, postavený na parcele KN-C č. 364/1, s príslušenstvom a pozemky:
- parcela KN-C č. 364/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 677 m²,
- parcela KN-C č. 364/2 - záhrada o výmere 110 m²,
- parcela KN-C č. 365 - záhrada o výmere 616 m²,
- parcela KN-C č. 366 - orná pôda o výmere 1090 m²,
pre účely vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán posudku (z toho príloh): 37 (10)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 24.7.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v k.ú. Kalná Roztoka, obec Kalná Roztoka, vedené Okresným úradom Snina, katastrálny odbor, zapísané na LV č. 101, a to:

- rodinný dom, súp. č. 33, postavený na parcele KN-C č. 364/1, s príslušenstvom a pozemky:
- parcela KN-C č. 364/1 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 677 m²,
- parcela KN-C č. 364/2 - záhrada o výmere 110 m²,
- parcela KN-C č. 365 - záhrada o výmere 616 m²,
- parcela KN-C č. 366 - orná pôda o výmere 1090 m²,

2. Účel znaleckého posudku: pre účely vykonania dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 15.8.2025
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 3.9.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom: žiadne

b) Podklady získané znalcom:

- Objednávka zo dňa 24.7.2025
- Kópia z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 101, k.ú. Kalná Roztoka, zo dňa 3.9.2025, vytvorené cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Kalná Roztoka, zo dňa 3.9.2025, vytvorené cez katastrálny portál
- Potvrdenie o veku č. 2020/106, ktoré vydala Obec Kalná Roztoka, dňa 19.8.2020
- Znalecký posudok č.102/2020, vypracoval Ing. Marián Výhonský, ul. gen. Svobodu 2492/46, 069 01 Snina
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu: www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk; www.kalnároztoka.estranky.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- 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 výrobnéj 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 Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

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 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 ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2025: $k_{cu}=3,975$.

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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

$$VSH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – 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:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 101 v k. ú. Kalná Roztoka. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parcela KN-C č. 364/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 677 m²,

parcela KN-C č. 364/2 - záhrada o výmere 110 m²,

parcela KN-C č. 365 - záhrada o výmere 616 m²,

parcela KN-C č. 366 - orná pôda o výmere 1090 m²,

Stavby

Rodinný dom č.s. 33 na parc.č. 364/1

B. Vlastníci:

3 Sentivan Dávid r. Sentivan, Kalná Roztoka, č. 44, PSČ 067 72, SR

spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámky: Pod P-82/2025 poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe a to: stavba rodinný dom súpisné č. 33 na pozemku registra C KN parcelné č. 364/1, pozemky registra C KN parcelné č. 364/1, 364/2, 365, 366. Prednostný záložný veriteľ: Československá obchodná banka, a.s., so sídlom Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140 na základe Oznámenia zo dňa 10.06.2025, č.z. 16/2025.

C. Ťarchy:

3 Pod V-1341/2020 zo dňa 8.12.2020 zapisuje sa záložné právo k nehnuteľnostiam v časti A-LV v prospech: Československá obchodná banka, a.s., IČO 36854140, Žižkova 11, 811 02 Bratislava na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č. 662463/ZalKat/1 zo dňa 19.11.2020 - č.z.554/20

Iné údaje:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.8.2025 za účasti majiteľa a zástupcu Aukčnej spoločnosti

Zameranie vykonané dňa 15.8.2025

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 15.8.2025

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi nebola predložená technická dokumentácia rodinného domu. Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v geodetických ani v popisných údajoch katastra.

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

Stavby:

Rodinný dom č. s. 33 na parc. č. 364/1

Letná kuchyňa na parc. č. 364/1

Hospodárska budova na parc.č. 364/1

Príslušenstvo na parc. č. 364/1, 364/2 (ploty, vonkajšie úpravy a pod.)

Pozemky:

- parc. č. 364/1

- parc. č. 364/2

- parc. č. 365

- parc. č. 366

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

Stavby: nie sú

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://kalnaroztoka.estranky.sk/>

Pozemky, na ktorých je postavený rodinný dom č.s. 33 v obci Kalná Roztoka sú umiestnené v zastavanom území obce. Obec Kalná Roztoka nemá dostupný územný plán.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s. 33, na parc. KN-C č. 364/1, k.ú. Kalná Roztoka

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Rodinný dom č.s. 33 v k.ú. Kalná Roztoka, postavený na parc.č. 364/1, je samostatne stojaci, postavený v zástavbe rodinných domov, s prístupom po verejných spevnených komunikáciách vo vlastníctve obe, v mierne svahovitom teréne, v zastavanom území obce. Dom má jedno nadzemné podlažie, s čiastočným podpivničením, s manzardovou strechou. Podľa predloženého potvrdenia obce Kalná Roztoka (v prílohe tohto posudku) bol rodinný dom postavený v roku 1958, čo súhlasí s použitými materiálmi a konštrukciami domu, ako aj s ich stavom a opotrebením. Prístavba bola postavená v roku 1980, podľa vyjadrenia majiteľa. Dom je napojený na rozvod elektrickej energie. Voda zo studne, kanalizácia do stratena.

Dispozičné riešenie:

V 1. podzemnom podlaží je jedna miestnosť - pivnica (v pôvodnej časti).

V 1. nadzemnom podlaží sa nachádza: v pôvodnej časti - vstupné schody, chodba, 3 izby, kúpeľňa, kuchyňa, komora, predsieň; v prístavbe sa nachádza - kotolňa, sklad.

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - kamenné murivo v hrúbke do 60 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické medzi oceľové "I" nosníky
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné zdrsnené
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové
- Výplne otvorov - dvere - oceľové jednoduché
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov, z nepálených tehál (vaľkov) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Schodisko - cementový poter
- Strecha - krov - väznicové manzardové; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné zdrsnené
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové; 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 - plné alebo zasklené z tvrdého dreva; okná - dvojité drevené s doskovým ostiením s dvojvrstv. zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - palubovky a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák na propán-bután; - sporák na tuhé palivo; - 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; - ostatné
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá; - lokálne - na tuhé palivá obyčajné
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s poistkami

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. PP	1958	1,2*(3,80*3,90)	17,78	120/17,78=6,749
1. NP	1958	11,17*12,15	135,72	
1. NP	1980	3,02*5,50	16,61	
Spolu 1. NP			152,33	120/152,33=0,788

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.3.b v priemernej hĺbke do 1 m bez zvislej izolácie	325
4	Murivo	
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	55
	14.2.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/2 do 2/3	35
17	Dvere	
	17.7 oceľové jednoduché	280
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	2980

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie	425
3	Podmurovka	
	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	270
4	Murivo	
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940
5	Deliace konštrukcie	

	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.6 cementový poter	180
17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
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 - oceľ. a 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
	Spolu	6520

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
	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	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
38	Vodovodné batérie	

	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (3 ks)	45
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	786

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(2980 + 0 * 6,749)/30,1260$	98,92
1. NP	$(6520 + 786 * 0,788)/30,1260$	236,98

TECHNICKÝ STAV

Technický stav rodinného domu je dobrý, je v pôvodnom stave, málo udržiavaný. Rodinný dom je postavený z tradičných materiálov, životnosť je stanovená odborným odhadom 100 rokov. Výpočet opotrebenia je uskutočnený lineárnou metódou.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1958	67	33	100	67,00	33,00
1. NP	1958	67	33	100	67,00	33,00
1. NP - prístavba	1980	45	33	78	57,69	42,31

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1958		
Východisková hodnota	$98,92 \text{ €/m}^2 * 17,78 \text{ m}^2 * 3,975 * 0,95$	6 641,66
Technická hodnota	$33,00\% \text{ z } 6 641,66$	2 191,75
1. NP z roku 1958		
Východisková hodnota	$236,98 \text{ €/m}^2 * 135,72 \text{ m}^2 * 3,975 * 0,95$	121 455,25
Technická hodnota	$33,00\% \text{ z } 121 455,25$	40 080,23
1. NP - prístavba z roku 1980		
Východisková hodnota	$236,98 \text{ €/m}^2 * 16,61 \text{ m}^2 * 3,975 * 0,95$	14 864,22
Technická hodnota	$42,31\% \text{ z } 14 864,22$	6 289,05

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	6 641,66	2 191,75
1. nadzemné podlažie	136 319,47	46 369,28
Spolu	142 961,13	48 561,03

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Letná kuchyňa na parc. č. 364/1

POPIS STAVBY

Letná kuchyňa na parc. 364/1, je umiestnená vo dvore rodinného domu. Budova je jednopodlažná, je murovaná z nepálenej tehly (z valkov), s hrúbkou obvodových stien 40 cm, so sedlovou strechou s valbami, s krytinou z pozinkovaného plechu. Budova bola postavená v roku 1958 (odhad).

Dispozičné riešenie: V I. nadzemnom podlaží sa nachádzajú dve miestnosti.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové, podmurovka kamenná, omietaná
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z nepálenej tehly (porovnateľná položka) hrúbky 40 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhl'adom
- Strecha - krov - väznicové valbová; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hrubá omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - dvojité rámové (von a dnu otváracé)
- Podlahy - lepené povlakové z PVC
- Vykurovanie - lokálne vykurovanie na tuhé palivá obyčajné (CLUB a pod.)
- Vnútorné 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 ²]	k _{ZP}
1. NP	1958	3,80*6,98	26,52	18/26,52=0,679

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm	930
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	

	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.4 dvojité rámové (von a dnu otváracé)	150
14	Podlahy	
	14.3 lepené povlakové	375
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	5080

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania	
	24.1.e lokálne vykurovanie na tuhé palivá obyčajné (CLUB a pod.) (1 ks)	165
	Spolu	165

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5080 + 165 * 0,679) / 30,1260$	172,34

TECHNICKÝ STAV

Budova je v pôvodnom stave, technický stav je primeraný veku a opotrebeniu. Životnosť stavby vzhľadom k použitým stavebným konštrukciám a materiálom, ako aj k ich stavu a údržbe 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. NP	1958	67	13	80	83,75	16,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$172,34 \text{ €/m}^2 * 26,52 \text{ m}^2 * 3,975 * 0,95$	17 259,19
Technická hodnota	16,25% z 17 259,19	2 804,62

2.2.2 Plot uličný a predzáhradky na parc.č. 364/1 a 364/2

Plot uličný a predzáhradky oplocuje rodinný dom od ulice, predzáhradku pred domom z oboch strán a predzáhradku pred Letnou kuchyňou z oboch strán, spolu s plotovými vrátami a 2 vrátkami. Plot je postavený na betónovom základe a kamennej podmurovke, s výplňou z ocelevej rámovej konštrukcie, pohľadovej výšky 1,0 m. Vráta a vrátka sú z ocelevej rámovej konštrukcie s výplňou z kovových profilov, realizované v roku 1980.

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	49,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	49,50m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámoveho pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	49,50m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátko:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 49,50 m
Pohľadová plocha výplne: 49,50*1,0 = 49,50 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
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 a predzáhradky na parc.č. 364/1 a 364/2	1980	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(49,50m * 53,98 €/m + 49,50m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 2ks * 129,12 €/ks) * 3,975 * 0,95$	14 705,28
Technická hodnota	10,00 % z 14 705,28 €	1 470,53

2.2.3 Studňa kopaná na par. č. 364/2

Studňa kopaná na parc. KN-C č. 364/2, v predzáhradke, je realizovaná z kameňa, s priemerom 1250 mm, a hĺbkou 6,0 m, v roku 1958.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

Typ: kopaná
Hĺbka: 6 m
Priemer: 1250 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
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 kopaná na par. č. 364/2	1958	67	33	100	67,00	33,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 1 \text{ m}) \cdot 3,975 \cdot 0,95$	2 102,09
Technická hodnota	33,00 % z 2 102,09 €	693,69

2.2.4 Vodovodná prípojka zo studne na parc.č. 364/1 a 364/2

Vodovodná prípojka zo studne je napojená oceľovou rúrou, k juhovýchodnej strane domu, do pivnice. Realizované v roku 1980 (odhad).

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: 9,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
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 zo studne na parc.č. 364/1 a 364/2	1980	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,975 * 0,95$	2 008,25
Technická hodnota	25,00 % z 2 008,25 €	502,06

2.2.5 Domová vodáreň

Domová vodáreň zabezpečuje vodu zo studne, je umiestnená v pivnici podzemného podlažia, v roku 2020 (odhad).

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
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 [%]
Domová vodáreň	2020	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 3,975 * 0,95$	833,57
Technická hodnota	90,00 % z 833,57 €	750,21

2.2.6 Vonkajší záchod na parc. č. 364/1

Vonkajší záchod na parc. č. 364/1 je umiestnený vo dvore južne od domu, je drevenej konštrukcie, bez žumpy, realizovaný v roku 1985.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 11. Vonkajší záchod (JKSO 815 9)
Bod: 11.1. Drevený bez žumpy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1200/30,1260 = 39,83 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
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 [%]
Vonkajší záchod na parc. č. 364/1	1985	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 39,83 \text{ €/Ks} * 3,975 * 0,95$	150,41
Technická hodnota	20,00 % z 150,41 €	30,08

2.3 ZLÚČENÉ STAVBY

2.3.1 Hospodárska budova na parc. č. 364/1

POPIS

Hospodárska budova na parc. č. 364/1 je umiestnená vo dvore za rodinným domom, pozostáva z murovanej časti a z drevenej časti, so spoločnou strechou. Vzhľadom k rozdielnym stavebným konštrukciám stavby, je vypočítaná každá časť samostatne, ako Kôlna a Stodola.

2.3.1.1 Kôlna na parc. č. 364/1

POPIS STAVBY

Kôlna je murovaná časť hospodárskej budovy na parc. 364/1, ktorá je umiestnená vo dvore za rodinným domom. Budova je jednopodlažná, je murovaná z nepálenej tehly (z valkov), s hrúbkou obvodových stien 45 cm, so sedlovou strechou s valbami, s krytinou z pozinkovaného plechu. Budova bola postavená v roku 1958 (odhad).

Dispozičné riešenie: V I. nadzemnom podlaží sa nachádza jedna miestnosť.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové, podmurovka kamenná, omietaná
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z nepálenej tehly (porovnateľná položka) hrúbky 45 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové bez podhľadu
- Strecha - krov - väznicové valbová; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hrubá omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - drevené zvlakové; okná - drevené jednoduché
- Podlahy - hrubé betónové
- Vnútorné 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 ²]	k _{ZP}
1. NP	1958	6,54*6,01	39,31	18/39,31=0,458

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm	930
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhl'adu	205
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4360

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4360 + 0 * 0,458)/30,1260$	144,73

TECHNICKÝ STAV

Budova je v pôvodnom stave, technický stav je primeraný veku a opotrebeniu. Životnosť stavby vzhľadom k použitým stavebným konštrukciám a materiálom, ako aj k ich stavu a údržbe je stanovená odborným odhadom 80 rokov. Opootrebenie 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. NP	1958	67	13	80	83,75	16,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	144,73 €/m ² *39,31 m ² *3,975*0,95	21 484,36
Technická hodnota	16,25% z 21 484,36	3 491,21

2.3.1.2 Stodola na parc. č. 364/1**POPIS STAVBY**

Stodola je drevená časť hospodárskej budovy na parc. 364/1, ktorá je umiestnená vo dvore za rodinným domom. Budova je jednopodlažná, je postavená na betónovom základe a kamennej podmurovka, s drevenou nosnou konštrukciou zo stĺpov, ktoré sú jednostranne obité zvislými doskami, bez stropu, so sedlovou strechou s valbami, s krytinou z pozinkovaného plechu. Budova bola postavená v roku 1958 (odhad).

Dispozičné riešenie: V I. nadzemnom podlaží sa nachádza jedna miestnosť.

Technické riešenie:**1. Nadzemné podlažie**

- Základy - betónové, podmurovka kamenná,
- Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpikové jednostranne obité doskami
- Strecha - krov - väznicové valbová; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná
- Výplne otvorov - vráta - drevené zvlakové

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne

KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy

KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. NP	1958	6,54*8,68	56,77	18/56,77=0,317

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
	Spolu	3040

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
	Spolu	145

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3040 + 145 * 0,317) / 30,1260$	102,44

TECHNICKÝ STAV

Stavba je v pôvodnom stave, technický stav je primeraný veku a opotrebeniu. Životnosť stavby vzhľadom k použitým stavebným konštrukciám a materiálom, ako aj k ich stavu a údržbe 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. NP	1958	67	13	80	83,75	16,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$102,44 \text{ €/m}^2 * 56,77 \text{ m}^2 * 3,975 * 0,95$	21 960,85
Technická hodnota	$16,25\% \text{ z } 21\,960,85$	3 568,64

2.3.1.3 Vyhodnotenie - Hospodárska budova na parc. č. 364/1

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Kôľňa na parc. č. 364/1	21 484,36	3 491,21
2.	Stodola na parc. č. 364/1	21 960,85	3 568,64
	Spolu	43 445,21	7 059,85

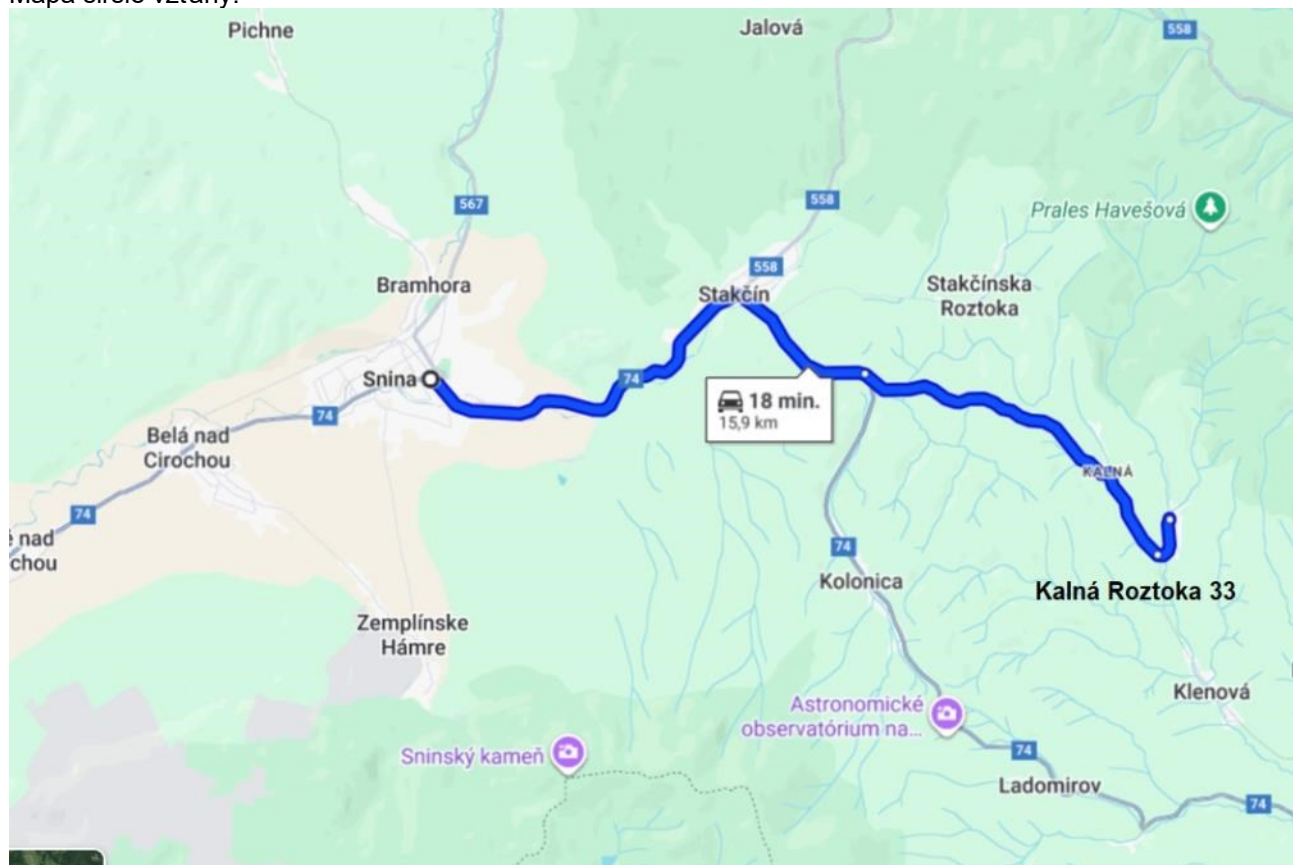
2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.s. 33, na parc. KN-C č. 364/1, k.ú. Kalná Rostoka	142 961,13	48 561,03
Letná kuchyňa na parc. č. 364/1	17 259,19	2 804,62
Plot uličný a predzáhradky na parc.č. 364/1 a 364/2	14 705,28	1 470,53
Studňa kopaná na par. č. 364/2	2 102,09	693,69
Vodovodná prípojka zo studne na parc.č. 364/1 a 364/2	2 008,25	502,06
Domová vodáreň	833,57	750,21
Vonkajší záchod na parc. č. 364/1	150,41	30,08
Hospodárska budova na parc. č. 364/1	43 445,21	7 059,85
Celkom:	223 465,13	61 872,07

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Mapa širšie vzťahy:



Mapa obce:



Obec Kalná Roztoka sa nachádza cca. 16 km východne od okresného mesta Snina, a cca. 16 km od hranice s Ukrajinou. Rodinný dom č.s. 33 v obci Kalná Roztoka je umiestnený v západnej časti obce, na jej začiatku, pri hlavnej ceste do obce, v zástavbe rodinných domov, v lokalite vhodnej na bývanie.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom v súčasnosti nie je využívaný na bývanie, svojou veľkosťou, vybavením a dispozičným riešením môže byť naďalej využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

K danej nehnuteľnosti je v zmysle LV č. 101 zriadené záložné právo v prospech ČSOB a.s. Bratislava, a poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe. 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. 33 sa nachádza v obci Kalná Roztoka, v zástavbe rodinných domov v okrajovej časti, v lokalite vhodnej na bývanie, s dopytom nižším ako ponuka na trhu s podobnými nehnuteľnosťami. Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom, s dvorom a záhradou, a s príslušenstvom. Orientácia obytných miestností je v smere na SV a JV - čiastočne vhodná a čiastočne menej vhodná. Obec Kalná Roztoka s počtom obyvateľov do 5 000 má obecný úrad, obchod so zmiešaným tovarom, materskú a základnú školu. Prístup k domu je po verejných spevnených komunikáciách, prístupnosť k medzimestskej doprave autobusovej. Pripravenosť inžinierskych sietí v obci: elektrická energia. Pracovné možnosti sú obmedzené, podiel disponibilných uchádzačov o zamestnanie v okrese Snina podľa ÚPSVaR za jún 2025 je 5,14%. Ide o

lokalitu s bežným hlukom a prašnosťou od dopravy, vo svahovitom teréne so severným svahom. Nehnuteľnosť nie je prenajatá, je bez výnosu. Jedná sa o priemernú nehnuteľnosť.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie 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, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,3.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,165	13	2,15
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,300	30	9,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,600	8	4,80
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,900	7	6,30
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	0,900	10	9,00
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,600	9	5,40
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,600	6	3,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,300	5	1,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	III.	0,300	6	1,80
	severný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	IV.	0,165	7	1,16
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,165	7	1,16
	železnica, alebo autobus				
13	Obč. vybav.(úradý,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	IV.	0,165	10	1,65

	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,300	8	2,40
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,600	9	5,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,165	7	1,16
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,12
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,300	20	6,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	66,78

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 66,78 / 180$	0,371
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 61\,872,07 \text{ €} * 0,371$	22 954,54 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 KN - C****POPIS**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zastavanom území obce Kalná Roztoka, ktoré sú zastavané rodinným domom a príslušenstvom, v zástavbe rodinných domov s nižším štandardom vybavenia. Pozemky sú napojené na inžinierske siete: elektrická energia. Dopravné spojenie obce je autobusovou dopravou. Funkčné využitie pozemkov je pre bytovú výstavbu v rodinných domoch, jedná sa o obytnú alebo rekreačnú polohu. Povyšujúcim faktorom je zvýšený záujem o kúpu, veľkosť a tvar pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
364/1	zastavaná plocha a nádvorie	677,00	1/1	677,00
364/2	záhrada	110,00	1/1	110,00
Spolu výmera				787,00

Obec:

Kalná Roztoka

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90

k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
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	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,90
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 0,90 * 1,50 * 1,00$	1,3426
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,3426$	4,46 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 364/1	$677,00 \text{ m}^2 * 4,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 019,42
parcela č. 364/2	$110,00 \text{ m}^2 * 4,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	490,60
Spolu		3 510,02

3.2.1.2 KN - C**POPIS**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zastavanom území obce Kalná Roztoka, ktoré nie sú zastavané, sú voľné, na ktorých sa pestuje zelenina, ovocie, nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, pozemky s nízkym využitím. Pozemky je možné napojiť na inžinierske siete: elektrická energia, ale vo väčšej vzdialenosti. Dopravné spojenie obce je autobusovou dopravou. Funkčné využitie pozemkov je pre bytovú výstavbu v rodinných domoch, jedná sa o obytnú alebo rekreačnú polohu. Povyšujúcim faktorom je zvýšený záujem o kúpu, veľkosť a tvar pozemku. Redukujúcim faktorom je svahovitosť terénu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
365	záhrada	616,00	1/1	616,00
366	orná pôda	1090,00	1/1	1090,00
Spolu výmera				1 706,00

Obec:
Východisková hodnota:

Kalná Roztoka
 $V_{H_{MJ}} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90
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	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitost' terénu, hladina podzemnej vody, úrodnosť základovej pôdy,	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,90 * 0,85 * 1,30 * 0,80 * 1,50 * 0,50$	0,4774
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,4774$	1,58 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 365	$616,00 \text{ m}^2 * 1,58 \text{ €/m}^2 * 1/1$	973,28
parcely č. 366	$1\,090,00 \text{ m}^2 * 1,58 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 722,20
Spolu		2 695,48

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Podľa objednávky zo dňa 24.7.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v k.ú. Kalná Roztoka, obec Kalná Roztoka, vedené Okresným úradom Snina, katastrálny odbor, zapísané na LV č. 101, a to:

- rodinný dom, súp. č. 33, postavený na parcele KN-C č. 364/1, s príslušenstvom a pozemky:
- parcela KN-C č. 364/1 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 677 m²,
- parcela KN-C č. 364/2 - záhrada o výmere 110 m²,
- parcela KN-C č. 365 - záhrada o výmere 616 m²,
- parcela KN-C č. 366 - orná pôda o výmere 1090 m².

ODPOVEĎ:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.s. 33, na parc. KN-C č. 364/1, k.ú. Kalná Roztoka	18 016,14
Letná kuchyňa na parc. č. 364/1	1 040,51
Plot uličný a predzáhradky na parc.č. 364/1 a 364/2	545,57
Studňa kopaná na par. č. 364/2	257,36
Vodovodná prípojka zo studne na parc.č. 364/1 a 364/2	186,26
Domová vodáreň	278,33
Vonkajší záchod na parc. č. 364/1	11,16
Hospodárska budova na parc. č. 364/1	2 619,20
Spolu stavby	22 954,54
Pozemky	
KN - C - parc. č. 364/1 (677 m ²)	3 019,42
KN - C - parc. č. 364/2 (110 m ²)	490,60
KN - C - parc. č. 365 (616 m ²)	973,28
KN - C - parc. č. 366 (1 090 m ²)	1 722,20
Spolu pozemky (2 493,00 m²)	6 205,50
Všeobecná hodnota celkom	29 160,04
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	29 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťdeväťtisícdevsto Eur	

V Strážskom, dňa 03.09.2025

Ing. Emília Hasíková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 24.7.2025 - 1 A4
2. Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 101, k.ú. Kalná Roztoka, zo dňa 3.9.2025, vytvorené cez katastrálny portál - 2 A4
3. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Kalná Roztoka, zo dňa 3.9.2025, vytvorené cez katastrálny portál - 1 A4
4. Potvrdenie o veku č. 2020/106, ktoré vydala Obec Kalná Roztoka, dňa 19.8.2020 - 1 A4
5. Pôdorys rodinného domu - 1 A4
6. Pôdorys príslušenstva - 1 A4
7. Situácia - 1 A4
8. Fotodokumentácia - 2 A4

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 57/2025.

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

Ing. Emília Hasíková