

Meno, adresa znalca:

Ing. Alžbeta Czipruszová,

Znalec pre odbor Stavebníctvo

Odvetvie - Pozemné stavby

Odhad hodnoty nehnuteľností

Odhad hodnoty stavebných prác

Objednávateľ znaleckého posudku: DUPOS dražobná, spol. s r.o.

Tamaškovičova 17

917 01 Trnava

Objednávka: zo dňa 08.07.2026

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 102/2026

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností v kat. ú. Čakanovce,
Rodinný dom so súp. č. 134 na parcele č. 905/2, Hospodárska budova so súp. č. 134 na parcele č. 905/3
Pozemky pod parcelným číslom 903/2, 905/1, 905/2, 905/3, 905/4, 907/3 a 907/4
- vedených na liste vlastníctva č.64

Účel znaleckého posudku: Dobrovoľná dražba nehnuteľnosti

Počet strán posudku /z toho príloh/: 37/12

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 krát v písomnej forme a 2 krát v elektronickej podobe

V Rimavskej Sobote, dňa 10.08.2026

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úlohou znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľného majetku v kat. ú. Čakanovce, Rodinný dom so súp. č. 134 na parcele č. 905/2, Hospodárska budova so súp. č. 134 na parcele č. 905/3 Pozemky pod parcelným číslom 903/2, 905/1, 905/2, 905/3, 905/4, 907/3 a 907/4
- vedených na liste vlastníctva č.64

2. Účel znaleckého posudku:
Dobrovoľná dražba nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
30.07.2026 - dátum miestnej obhliadky

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 30.07.2026 - dátum miestnej obhliadky

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka znaleckého posudku zo dňa 08.07.2026

Znalecký posudok č. 70/2020, zo dňa 30.03.2020, vypracovala znalkyňa Ing. Andrea Bothová

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č.64, kat.ú. Čakanovce, vytvorený cez katastrálny portál, dňa 10.07.2026

- Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Čakanovce, vytvorená cez katastrálny portál dňa 10.07.2026

- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností

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 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

- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

- 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 ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania 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 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:

Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, ak osoba povinná umožniť vykonanie ohodnotenia v zmysle § 12 ods.2 zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len "ZDD") odmietne sprístupniť predmet dražby, napriek písomnej výzve, ktorou bola táto osoba riadne vyzvaná v zmysle § 10 ods.1 ZDD, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia § 12 ods.3 ZDD "Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii".

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 v platnom znení.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie z dôvodov - preskúmateľné údaje na porovnanie už s realizovanými prevodmi a prechodmi nehnuteľnosti v danom mieste a čase nie sú k dispozícii, preto určenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou nie je možné.

Ohodnotený nehnuteľný majetok nie je užívaný v prenájme, z toho dôvodu je výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti nie je stanovený s metódou kombinovanou.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných Žilinskou univerzitou v Žiline, ÚSI. Nárast cien K_{CU} od 4.Q/1996 je používaný 4,199 k 2Q/2026 uverejnený Slovenským štatistickým úradom.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- List vlastníctva č. 64 pre kat.ú. Čakanovce, vytvorený cez katastrálny portál, dňa 10.07.2026

Okres - Lučenec

Obec - Čakanovce

Kat. územie - Čakanovce

A. Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

- parcelné číslo 903/2 - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14m²
- parcelné číslo 905/1 - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 307m²
- parcelné číslo 905/2 - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 109m²
- parcelné číslo 905/3 - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18m²
- parcelné číslo 905/4 - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 52m²
- parcelné číslo 907/3 - Záhrada o výmere 98m²
- parcelné číslo 907/4 - Záhrada o výmere 68m²

1- pozemok v zastavanom území obce

Stavby :

Rodinný dom so súp. č. 134 na parcele č. 905/2

Hospodárska budova so súp. č. 134 na parcele č. 905/3

B. Vlastníci:

1 Berki Dávid a Soňa Berkiová

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia

Zámenná zmluva č. V-1258/2020 z 29.05.2020 - 99/20

Iné údaje

Bez zápisu.

Poznámky:

Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 127EX 605/24 z 18.09.2024 (Ex. úrad Žiar nad Hronom, JUDr. Ing. Miroslav Paller) v prospech - Orange Slovensko, a.s., Dr. Vl. Clementisa 10, 821 02 Bratislava - Ružinov, IČO 35855973, na pozemky registra C KN parc.č. 903/2, 905/1, 905/2, 905/3, 905/4, 907/3, 907/4, a stavby s.č. 134 na pozemkoch registra C KN parc.č. 905/2, 905/3, zapísané 19.09.2024, P-411/2024 - 105/24

Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-1031/2020 záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO- 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, formou predaja nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe, pozemky C KN parc.č. 903/2, 905/1, 905/2, 905/3, 905/4, 907/3, 907/4, a stavby- rodinný dom s.č. 134 na parc.č. 905/2, hospodárska budova s.č. 134 na parc.č. 905/3, P-38/2026 zapísané dňa 02.02.2026 - v.z. 16/26.

C. Ľarchy:

Por.č. 1

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00151653, č. V-1031/2020 z 06.05.2020, na C KN p.č. 903/2, 905/1, 905/2, 905/3, 905/4, 907/3, 907/4, a stavby s.č. 134 na C KN p.č. 905/2, 905/3 - 74/20, 99/20

Por.č. 1

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 217EX260/19 z 21.10.2021 od exekučného úradu Banská Bystrica, JUDr. Mário Mičák, v prospech Dôvera zdravotná poisťovňa, a.s., IČO- 35942436, na pozemky C KN parc.č. 903/2, 905/1, 905/2, 905/3, 905/4, 907/3, 907/4, rodinný dom so s.č. 134 na parc.č. 905/2, hospodárska budova so s.č. 134 na parc.č. 905/3, zapísané 22.10.2021, Z-5336/2021 - v.z.138/21

Por.č. 1

Exekučný príkaz na vykonanie exekučného záložného práva č. 127EX605/24 z 21.10.2024 (Ex. úrad Žiar nad Hronom, JUDr. Ing. Miroslav Paller) v prospech - Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, Bratislava - Ružinov, IČO 35697270, na pozemky registra C KN parc.č. 903/2, 905/1, 905/2, 905/3, 905/4, 907/3, 907/4, a stavby s.č. 134 na na pozemkoch registra C KN parc.č. 905/2, 905/3, zapísané 22.10.2024, Z-3083/2024 - v.z.113/24

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 30.07.2026 - vnútorná obhliadka predmetnej nehnuteľnosti bola umožnená na prízemí a na poschodí domu, suterén domu bol zamknutý, nebol prístupný.
- Fotodokumentácia súčasného stavu bola vyhotovená dňa 30.07.2026

d) Technická dokumentácia:

- Projektová dokumentácia ocenennej stavby nebola poskytnutá - vonkajšie rozmery a vnútorná dispozícia oceneného domu sú znázornené na nákrese v prílohe posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

- právne dokumentácie sú v súlade so skutkovým stavom nehnuteľností podľa miestnej obhliadky

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

- RODINNÝ DOM so súpisným číslom 134 na parcele č. 905/2
- Hospodárska budova so súpisným číslom 134 na parcele č. 905/3
- Plot predný
- Studňa

- Vonkajšie úpravy
 - vodovodná prípojka
 - kanalizačná prípojka
 - žumpa
 - elektrická prípojka
 - plynová prípojka
 - vonkajšie schody

Pozemky:

- parc. C KN č. 903/2, 905/1, 905/2, 905/3, 905/4, 907/3 a 907/4.

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

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č.134 na parc.č.905/2

POPIS STAVBY**Umiestnenie stavby:**

Rodinný dom so súpisným číslom 134 je postavený na rovinatom teréne v zastavanom území obce Čakanovce na parcele č.905/2 (okres Lučenec).

Predmetný rodinný dom je vybudovaný s dvomi nadzemnými podlažiami, jedným podzemným podlažím ako samostatne stojaci objekt s plochou strechou - rodinný dom 2 bytovou jednotkou (I.N.P. - 1b.j a II.N.P. - 1b.j.) Podlahová plocha určená na bývanie je viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností domu, preto v zmysle používanej cenovej vyhlášky považujem oceňovanú stavbu za rodinný dom.

Dispozičné riešenie:

Prvé nadzemné podlažie /I.N.P. - prízemie/ je prístupné s hlavným vstupom od čelnej strany domu, pozostáva z miestností - zádverie so schodiskom, chodba, 3 obytné izby, kuchyňa a kúpeľňa+WC

Druhé nadzemné podlažie /II.N.P.- poschodie/ prístupné iba z prízemia domu, pozostáva z miestností - predsieň, chodba, 3 obytné izby, kuchyňa, kúpeľňa+WC a balkón

Prvé podzemné podlažie /I.P.P. - suterén/ prístupné z prízemia domu, pozostáva z miestností - schodisko, chodba, kotolňa a sklad 2x

Stanovenie veku a životnosti stavby:

Oceňovaný rodinný dom je užívaný od roku 1971 (údaj podľa predložených dokladov a s odborným odhadom na základe materiálového vybavenia stavby).

Stavebno-technický stav je priemerný. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky porúch na obvodovom múre, strešnej krytiny a stropov. Údržba prvkov krátkodobej životnosti sú zanedbaná - v posledných rokoch sú poškodené - jednotlivé stavebné konštrukcie sú demontované (nášľapná vrstva podláh obytných miestností, radiátory, vodovodné batérie, zariadenie kuchyne, vnútorné dvere, kotol, bojler) - technický stav vo výpočte je zohľadnený v percentách poškodenosti jednotlivých konštrukčných prvkov.

Vzhľadom na súčasný technický stav zistený na miestnej obhliadke, základnú životnosť domu určím na 100 rokov.

Technické riešenie:**1. Podzemné podlažie**

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál v skladobnej hr. 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom betónové monolitické
- Schodisko - cementový poter
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné a zasklené; okná - dvojité drevené s doskovým osténím s dvojvrstv. zasklením
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál v skladobnej hr. 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom betónové monolitické
- Schodisko - keramická dlažba
- Strecha - ploché strechy - jednoplášťové bez tepelnej izolácie; krytiny na plochých strechách - z pozinkovaného plechu; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žl'aby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit; - zdrsené; obklady fasád - obklady keramické
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.do 1,35 m výšky; - vane; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné a zasklené; okná - dvojité drevené s doskovým osténím s dvojvrstv. zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - vlasy bukové; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - vaňa ocel'ová smaltovaná 1ks; záchod - splachovací bez umývadla 1ks
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - kameninové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s poistkami
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál v skladobnej hr. 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom betónové monolitické
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit; - zdrsené, striekaný brizolit; obklady fasád - obklady keramické
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.do 1,35 m výšky; - vane; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné a zasklené; okná - dvojité drevené s doskovým osténím s dvojvrstv. zasklením; okenice a vonkajšie rolety - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - vlasy bukové; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - vaňa ocel'ová smaltovaná 1ks; záchod - splachovací bez umývadla 1ks
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - kameninové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná
- 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 ²]	k _{ZP}
1. PP	1971	10,0*5,0	50	120/50=2,400
1. NP	1971	10,0*10,0	100	120/100=1,200
2. NP	1971	10,0*10,0	100	120/100=1,200

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	Pošk. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	0	560,0
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	0	1000,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.6 cementový poter	180	0	180,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	135,0
18	Okná			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	0	340,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	0	50,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	Spolu	4200		4200,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0		0,0
--	--------------	----------	--	------------

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	0	520,0
3	Podmurovka			
	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	270	0	270,0
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	0	1000,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
9	Ploché strechy			
	9.1 jednoplášťové bez tepelnej izolácie	145	0	145,0
11	Krytiny na plochých strechách			
	11.4 z pozinkovaného plechu	365	0	365,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	50	27,5
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	120	0	120
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	55	0	55
15	Obklady fasád			
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	135	0	135
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	0	190,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	90	13,5
18	Okná			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	0	340,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.3 vlysy bukové	345	80	69,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	90	48,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	30	108,5
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0

	Spolu	6170		5266,5
--	--------------	-------------	--	---------------

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	0	25,0
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	0	30,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	20	20,0
40	Vnútorňé obklady			
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55	0	55,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	15,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.2 s poistkami (1 ks)	145	0	145,0
	Spolu	310		305,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	0	1000,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorňé omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	120	0	120
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	55	0	55
15	Obklady fasád			
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	135	0	135
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	80	27,0
18	Okná			
	18.3 dvojité drevené s doskovým osteníím s dvoj. s trojvrstv. zaskleníím	340	0	340,0
20	Okenice a vonkajšie rolety			
	20.2 plastové	105	0	105,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.3 vlisy bukové	345	100	0,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	90	48,0

25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	20	124,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	55	0	55,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	Spolu	4730		3814,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	0	25,0
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	0	30,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	20	20,0
40	Vnútorňé obklady			
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55	0	55,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	15,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
41	Balkón			
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120	0	120,0
	Spolu	285		280,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 4,199$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [Eur/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [Eur/m ²]
1. PP	$(4200 + 0 * 2,400)/30,1260$	$(4200 + 0 * 2,400)/30,1260$	139,41	139,41
1. NP	$(6170 + 310 * 1,200)/30,1260$	$(5266,5 + 305 * 1,200)/30,1260$	217,15	186,96
2. NP	$(4730 + 285 * 1,200)/30,1260$	$(3814 + 280 * 1,200)/30,1260$	168,36	137,75

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1971	55	45	100	55,00	45,00
1. NP	1971	55	45	100	55,00	45,00
2. NP	1971	55	45	100	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 1971		
Východisková hodnota	$139,41 \text{ Eur/m}^2 * 50,00 \text{ m}^2 * 4,199 * 0,95$	27 805,67
Technická hodnota	$45,00\% \text{ z } 27 805,67$	12 512,55

1. NP z roku 1971		
Východisková hodnota	217,15 Eur/m ² *100,00 m ² *4,199*0,95	86 622,22
Východisková hodnota poškodeného podlažia	186,96 Eur/m ² *100,00 m ² *4,199*0,95	74 579,28
Technická hodnota	45,00% z 74 579,28	33 560,68
2. NP z roku 1971		
Východisková hodnota	168,36 Eur/m ² *100,00 m ² *4,199*0,95	67 159,65
Východisková hodnota poškodeného podlažia	137,75 Eur/m ² *100,00 m ² *4,199*0,95	54 949,16
Technická hodnota	45,00% z 54 949,16	24 727,12

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [Eur]	Východisková hodnota poškodenej stavby [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	27 805,67	27 805,67	12 512,55
1. nadzemné podlažie	86 622,22	74 579,28	33 560,68
2. nadzemné podlažie	67 159,65	54 949,16	24 727,12
Spolu	181 587,54	157 334,11	70 800,35

Poškodenosť stavby: $(181\,587,54\text{Eur} - 157\,334,11\text{Eur}) / 181\,587,54\text{Eur} * 100\% = 13,36\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Hospodárska budova súp.č.134 na parc.č.905/3****POPIS STAVBY****Umiestnenie a dispozičné riešenie stavby:**

Hospodárska budova súp.č.134 je postavená v zadnej dvornej časti oceňovaného domu, na parcele č. 905/3, prízemná so sedlovou strechou ako samostatne stojaci objekt. Pozostáva z jednej miestnosti - hospodárska budova.

Rok vybudovania 1973.

Technické riešenie:**1. Nadzemné podlažie**

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové bez podhl'adu
- Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - pálené obyčajné jednodrážkové
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hrubá omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka
- Výplne otvorov - dvere - zvlakové
- Podlahy - hrubé betónové

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	1973	7,0*2,60	18,2	18/18,2=0,989

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.3 trámčkové bez podhl'adu	205
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3410

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(3410 + 0 \cdot 0,989)/30,1260$	113,19

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1973	53	27	80	66,25	33,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$113,19 \text{ Eur/m}^2 \cdot 18,20 \text{ m}^2 \cdot 4,199 \cdot 0,95$	8 217,67
Technická hodnota	$33,75\% \text{ z } 8 217,67$	2 773,46

2.2.2 Plot predný

Plot predný sa nachádza pred oceňovaným rodinným domom na prednej hranici pozemku parc. č. 905/1 od prístupovej cesty (okolo predzáhradky) v dl. 13,70m a výška plotu nad podmurovkou je 1,05m. Vybudovaný s betónovou podmurovkou a plotové dielce sú z kovových prvkov v ráme na kovových stĺpikoch. Súčasťou plotu sú vrátka 1ks a vráta 1ks tiež z kovových prvkov na kovových stĺpikoch.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	13,70m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	13,70m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	14,39m ²	435	14,44 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: $10,10 + 1,80 + 1,80 = 13,70 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne: $13,7 * 1,05 = 14,39 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot predný	1971	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(13,70\text{m} * 53,98 \text{ Eur/m} + 14,39\text{m}^2 * 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ Eur/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 4,199 * 0,95$	5 287,72
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 5 287,72 \text{ Eur}$	440,47

2.2.3 Studňa

Studňa je kopaná, vybudovaná na parcele 907/3 z betónových prefabrikovaných skruží a zakrytá s betónovým poklopom - nemá ručné čerpadlo.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 5 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 Eur/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1971	55	45	100	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ Eur/m} * 5\text{m}) * 4,199 * 0,95$	1 625,34
Technická hodnota	45,00 % z 1 625,34 Eur	731,40

2.2.4 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka je vybudovaná z pozinkovaného potrubia, od oceňovaného domu do vlastnej studne, na parc.č.907/4, 907/3 v dl.8,20m.

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 ocel'ové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 8,20 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
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	1971	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$8,2 \text{ bm} * 59,09 \text{ Eur/bm} * 4,199 * 0,95$	1 932,85
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 1\,932,85 \text{ Eur}$	161,01

2.2.5 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka je vybudovaná z kameninového potrubia, od oceňovaného domu do vlastnej žumpy, na parc.č. 905/1 v dl.8,30m.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 8,30 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1971	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$8,3 \text{ bm} * 30,54 \text{ Eur/bm} * 4,199 * 0,95$	1 011,15
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 1\,011,15 \text{ Eur}$	84,23

2.2.6 Žumpa

Žumpa je vybudovaná z monolitického železobetónu s ocelovým poklopom, na parc.č.905/1.

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 Eur/m ³ OP
Počet merných jednotiek:	8,0 m ³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 4,199
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 [%]
Žumpa	1971	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	8 m ³ OP * 107,88 Eur/m ³ OP * 4,199 * 0,95	3 442,71
Technická hodnota	8,33 % z 3 442,71 Eur	286,78

2.2.7 Elektrická prípojka

Elektrická prípojka NN so vzdušným káblom v dl. 16,50.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:	828 7 Elektrické rozvody
Kód KS:	2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod:	7.1. NN prípojky
Položka:	7.1.d) kábová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	290/30,1260 = 9,63 Eur/bm
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	5,78 Eur/bm
Počet merných jednotiek:	16,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 4,199
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 [%]
Elektrická prípojka	1971	55	15	70	78,57	21,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	16,5 bm * (9,63 Eur/bm + 0 * 5,78 Eur/bm) * 4,199 * 0,95	633,84
Technická hodnota	21,43 % z 633,84 Eur	135,83

2.2.8 Plynová prípojka

Plynová prípojka je vybudovaná od oceňovaného domu do verejnej siete obce, na parc.č.905/1 v dl.8,50m.
Rok vybudovania 1998.

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: $425/30,1260 = 14,11$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 8,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
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	1998	28	32	60	46,67	53,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$8,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 4,199 * 0,95$	478,43
Technická hodnota	$53,33 \% \text{ z } 478,43 \text{ Eur}$	255,15

2.2.9 Vonkajšie schody

Ocenené vonkajšie schody sú vybudované pred hlavným vstupom prízemí rodinného domu, z monolitického betónu s povrchom z cementového poteru, počet stupne 7+7.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14$ Eur/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $1,15*(7+7) = 16,1$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
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 [%]
Vonkajšie schody	1971	55	15	70	78,57	21,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	16,1 bm stupňa * 7,14 Eur/bm stupňa * 4,199 * 0,95	458,56
Technická hodnota	21,43 % z 458,56 Eur	98,27

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom súp.č.134 na parc.č.905/2	157 334,11	70 800,35
Hospodárska budova súp.č.134 na parc.č.905/3	8 217,67	2 773,46
Plot predný	5 287,72	440,47
Studňa	1 625,34	731,40
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	1 932,85	161,01
Kanalizačná prípojka	1 011,15	84,23
Žumpa	3 442,71	286,78
Elektrická prípojka	633,84	135,83
Plynová prípojka	478,43	255,15
Vonkajšie schody	458,56	98,27
Celkom za Vonkajšie úpravy	7 957,54	1 021,27
Celkom:	180 422,38	75 766,95

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE****Analýza polohy nehnuteľností:**

Nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Čakanovce, obec s počtom obyvateľov do 5 000.

Jedná sa o lokalitu zástavby rodinných domov vedľa miestnej komunikácii, kde sú vybudované inžinierske siete - elektrická prípojka, verejný vodovod a plynovod.

Trh s bytmi v danej lokalite

- dopyt v porovnaní s ponukou je nižší

Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce

- zastavaná časť obce, mimo obchodných ulíc

Súčasný technický stav nehnuteľností

- nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu

Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti

- objekty pre bývanie

Príslušenstvo nehnuteľnosti

- bez dopadu na cenu nehnuteľnosti

Typ nehnuteľnosti a dispozičné riešenie stavby

- priemerný typ v radovej zástavbe

Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti

- pracovné možnosti mimo obce, nezamestnanosť do 20%

Skladba obyvateľstva v mieste stavby

- priemerná hustota obyvateľstva

Orientácia miestností k svetovým stranám

- orientácia hlavných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná

Konfigurácia terénu

- rovinatý pozemok

Inžinierske siete v blízkosti stavby

- elektrická prípojka, verejný vodovod a prípojka plynu

Doprava v okolí nehnuteľnosti

- iba autobus

Občianska vybavenosť v blízkosti objektu

- obecný úrad, obchod s potravinami, základné služby, materská škola, základná škola

Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby

- žiadna

Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí objektu

- bežný hluk a prašnosť od dopravy

Možnosti zmeny v zástavbe

- bez zmeny

Možnosti ďalšieho rozšírenia

- možnosť rozšírenia až trojnásobok súčasnej zástavby

Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti

- nehnuteľnosť bez výnosu

Názor znalca

- problematická nehnuteľnosť - vzhľadom na poškodenosť stavebných prvkov

Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnotená stavba rodinného domu bola postavená za účelom bývania - v čase hodnotenia nie je obývaná, iba po vykonaní opravy je vhodná na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na základe predložených dokladov a podľa miestnej obhliadky neboli zistené žiadne riziká viaznúce na oceňované nehnuteľnosti. Na LV č.64 bola zistená t'archa - podrobne vid'. v prílohe posudku.

Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený cez spevnenej verejnej komunikácie obce.

Technická hodnota sa upraví koeficientom triedy polohy "kp", v závislosti od koeficientu polohovej diferenciácie "kpdi". Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v obytnej časti obce Čakanovce vo vzdialenosti 8km od mesta Fil'akovo. Vzhľadom na veľkosť, vzdialenosť od mesta a na trh nehnuteľnosti v predmetnej obci pre uvedenú lokalitu stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie na 0,30.

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	II.	0,600	30	18,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	IV.	0,165	8	1,32
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
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	III.	0,300	10	3,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	IV.	0,165	9	1,49
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %				
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	I.	0,900	6	5,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,300	7	2,10
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,165	7	1,16
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, 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	V.	0,030	8	0,24
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				

15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,600	9	5,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný 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
	nehnutelnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,165	20	3,30
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	62,07

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 62,07 / 180$	0,345
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 75\,766,95 \text{ Eur} * 0,345$	26 139,60 Eur

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 LV č.64****POPIS**

Oceňované pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Čakanovce /obec s počtom obyvateľov do 5000/. Užívané ako zastavaná, dvorná plocha a záhrada oceňovaných stavieb.

Predmetné pozemky sú rovinné, v okolí nehnuteľností sú vybudované inžinierske siete - elektroinštalácia, verejný vodovod a plynovod.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
903/2	zastavaná plocha a nádvorie	14,00	1/1	14,00
905/1	zastavaná plocha a nádvorie	307,00	1/1	307,00
905/2	zastavaná plocha a nádvorie	109,00	1/1	109,00
905/3	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
905/4	zastavaná plocha a nádvorie	52,00	1/1	52,00
907/3	záhrada	98,00	1/1	98,00
907/4	záhrada	68,00	1/1	68,00
Spolu výmera				666,00

Obec: Čakanovce

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

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	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	0,9504
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 0,9504$	3,16 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcels č. 903/2	$14,00 \text{ m}^2 * 3,16 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	44,24
parcels č. 905/1	$307,00 \text{ m}^2 * 3,16 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	970,12
parcels č. 905/2	$109,00 \text{ m}^2 * 3,16 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	344,44
parcels č. 905/3	$18,00 \text{ m}^2 * 3,16 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	56,88
parcels č. 905/4	$52,00 \text{ m}^2 * 3,16 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	164,32
parcels č. 907/3	$98,00 \text{ m}^2 * 3,16 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	309,68
parcels č. 907/4	$68,00 \text{ m}^2 * 3,16 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	214,88
Spolu		2 104,56

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rodinný dom súp.č.134 na parc.č.905/2	24 426,12
Hospodárska budova súp.č.134 na parc.č.905/3	956,84
Plot predný	151,96
Studňa	252,33
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	55,55
Kanalizačná prípojka	29,06
Žumpa	98,94
Elektrická prípojka	46,86
Plynová prípojka	88,03
Vonkajšie schody	33,90
Spolu za Vonkajšie úpravy	352,34
Spolu stavby	26 139,60
Pozemky	
LV č.64 - parc. č. 903/2 (14 m ²)	44,24
LV č.64 - parc. č. 905/1 (307 m ²)	970,12
LV č.64 - parc. č. 905/2 (109 m ²)	344,44
LV č.64 - parc. č. 905/3 (18 m ²)	56,88
LV č.64 - parc. č. 905/4 (52 m ²)	164,32
LV č.64 - parc. č. 907/3 (98 m ²)	309,68
LV č.64 - parc. č. 907/4 (68 m ²)	214,88
Spolu pozemky (666,00 m²)	2 104,56
Všeobecná hodnota celkom	28 244,16
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	28 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťosemtisícdivesto Eur	

V Rimavskej Sobote, dňa 10.08.2026

Ing. Alžbeta Czipruszová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 08.07.2026
- Výpis z listu vlastníctva č.64, kat.ú. Čakanovce, vytvorený cez katastrálny portál, dňa 10.07.2026
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Čakanovce, vytvorená cez katastrálny portál dňa 10.07.2026
- Potvrdenie o veku rodinného domu s.č.134, vydala Obec Čakanovce dňa 04.03.2020
- Nákras - pôdorysy ocenených stavieb
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo, odvetvie - Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností a Odhad hodnoty stavebných prác pod evidenčným číslom 910442.

Znalecký posudok je zapísaný pod číslom 102/2026.

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

Ing. Alžbeta Czipruszová