

Znalec: Ing. Martin Hromják, Plzenská 91, 040 11 Košice, tel. 055/644 64 30, mobil 0908 998 379
e-mail: hromjak@netkosice.sk, hromjak.ke@gmail.com
odbor 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty
nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911209

Zadávatel' posudku: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Národná trieda 10, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): 043/2025 zo dňa 19.08.2025

ZNALECKÝ POSUDOK **č.144/2025**

Vo veci

- stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností na ulici Hlavná 38 v katastrálnom území Strážne, obec Strážne, okres Trebišov, a to:

Nehnuteľnosti evidované na LV č.843:

- rodinný dom súp.č.36 na parc.č.227/1

s príslušenstvom a pozemkom

- parc.č.227/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 283m²

- parc.č.227/3 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 95m²

- parc.č.227/4 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 578m²

Ohodnotenie sa vykonáva s cieľom vykonania dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh): 27 (5)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností na ulici Hlavná 38 v katastrálnom území Strážne, obec Strážne, okres Trebišov, a to **rodinného domu súp.č.36 na parc.č.227/1** s príslušenstvom a pozemkom parc.č.227/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 283m², parc.č.227/3 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 95m² a parc.č.227/4 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 578m². Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.843.

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 08.09.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 12.09.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka 043/2025 na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 19.08.2025, zadal DRAŽOBNÍK, s.r.o.
- Potvrdenie o veku stavby vydala Obec Strážne 09.09.2025
- Rozhodnutie V 568/2023 z 13.07.2023

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.843, k.ú. Strážne vytvorený dňa 19.08.2025
- Kópia katastrálnej mapy na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Strážne vytvorená dňa 19.08.2025
- Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti dňa 08.09.2025 – nehnuteľnosť bola prístupná
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 08.09.2025
- Informácie o porovnateľných ponukách v lokalite dostupné v čase ohodnotenia na internetových stránkach s realitami

6. Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Vyhláška MS SR č.228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Zákon 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 (v znení 568/2007 Z.z., 477/2008 Z.z., 180/2013 Z.z., 106/2014 Z.z., 273/2015 Z.z., 125/2016 Z.z., 315/2016 Z.z., 211/2023)

Zákon č.25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých predpisov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

Vyhláška č.532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, 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 v znení nasl.

Vyhláška č.69/2024 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o územnotechnických požiadavkách na výstavbu

Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

Vyhláška 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) v znení neskorších predpisov.

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 2.Q.2025

Miroslav Ilavský – Milan Nič – Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012

Vyparina-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3so zapracovanými zmenami a aktualizáciami v programe HYPO

7. Definície dôležitých pojmov:

- **Nebytové budovy** sú stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na nebytové účely.
- **Zastavaná plocha** je plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií, v 1.nadzemnom podlaží sa meria nad podmurovkou, pričom izolačné prímurovky sa nezapočítavajú. U objektov nezakrytých alebo poloodkrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími stranami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.
- **Konštrukčná výška podlažia** je vzdialenosť medzi hornými okrajmi stropných konštrukcií. U jednopodlažných objektov bez povalového priestoru a pri najvyššom podlaží stavieb s plochou strechou sa výškou podlažia rozumie svetlá výška zväčšená o 20 cm. V prípade rôznych výšok podlažia sa za výšku podlažia považuje prevažujúca výška – tá, ktorá má najväčšiu zastavanú plochu. Ak nie je k dispozícii výkresová dokumentácia a súčasne nie je možné meranie výšky podlažia, je možné za výšku považovať svetlú výšku zväčšenú o 30 cm. Výškou podkrovného podlažia bez stropu sa uvažuje vzdialenosť medzi horným okrajom stropu a horným okrajom hrebeňa pri sedlových strechách alebo najvyšším vonkajším okrajom zošikmenia/ zaoblenia časti zastrešenia pri ostatných strechách.
- **Obstavaný priestor** sa počíta podľa STN 43 4055 a je priestorovým vymedzením stavebného objektu ohraničeného vonkajšími vymedzujúcimi plochami. Zahrňuje objem základov, spodnej, vrchnej časti objektu a zastrešenia.
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** 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 (TH)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **Všeobecná hodnota (VŠH)** 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. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: V prípade neumožnenia obhliadky a zamerania vypracovať posudok z dostupných údajov v zmysle § 12 ods.3 zákona 527/2002 Z.z. v platnom znení.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Používané postupy:

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2.Q.2025

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / 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. 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.** Používa sa 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. Používa sa 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.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * k_{PD} [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia.

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov.

V okrese Trebišov bolo zistených niekoľko ponúk starších rodinných domov aj upravených na podnikanie na predaj:

Kráľovský Chlmec, Hlavná – starý gazdovský dom s UP 100m² zvnútra zrekonštruovaný, klimatizovaný a upravený na podnikanie (pohostinstvo) s letnou terasou 50m², samostatný sklad 56m², na pozemku 1225m² za 99 900 Eur

Sečovce, Nám.Cyrila a Metoda – jednopodlažná podpivničená budova s plastovými oknami, rozdelená na 3 samostatné obchodné priestory – 66m² (textil s vlastným zázemím a vykurovaním), nevyužívané 32+20m² a 90m² so spoločným hygienickým zázemím, vykurované PK Protherm, za 100 000 Eur

Hraň – bývalé potraviny v pôvodnom stave s plastovými oknami za 49 000 Eur

Veľké Ozorovce – čiastočne podpivničený tehlový 4i rodinný dom UP 120m² s opravenou fasádou, plastové okná, dve garáže, čiastočná rekonštrukcia na pozemku 1278m² za 69 500 Eur

Veľký Horeš – čiastočne zrekonštruovaný podpivničený 5i poschodový tehlový dom, všetky siete na pozemku 766m² za 89 900 Eur

Ponúkané nehnuteľnosti sú rôzneho vybavenia, technického stavu, s rôznym príslušenstvom a rôznou veľkosťou pozemku. Realizované ceny uskutočnených obchodov v lokalite som nemal k dispozícii, a preto porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku vhodných podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č.843, výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 19.08.2025

Okres : 811 Trebišov

Obec : 543 799 Strážne

Kat.úz.: 858 889 Strážne

A. Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parc.č.227/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 283m²

- parc.č.227/3 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 95m²

- parc.č.227/4 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 578m²

STAVBY

rodinný dom súp.č.36 na parc.č.227/1

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:

vlastník

1 Horváth Tomáš r. Horváth, Oncsa 212/46, Malý Horeš, PSČ 076 52, SR,

Dátum narodenia: 10.07.1991

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Z-811/2023 - Oznámenie o určení súpisného čísla č.815/2023 zo dňa 25.05.2023, č.z.44/23.

V-596/2023 - Kúpna zmluva autorizovaná doložkou zo dňa 22.06.2023, povolené dňa 19.07.2023, č.z.52/2023.

Iné údaje: R-140/2023 - Rozhodnutie na zmenu užívania stavby č.758-3/2023- SÚ-49 zo dňa 02.05.2023, právoplatné dňa 02.05.2023, č.z.32/23.

Geometrický plán č.zák.35476451-043/2023, overené dňa 29.05.2023 pod č.G1-110/2023, č.z.44/23.

Poznámky: P-76/2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Tatra banky, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava 1, IČO:00686930 k úveru č. 5123017880 vedenej pod V-568/2023 na nehnuteľnosti: parcely registra CKN č. 227/1, 227/3, 227/4 a stavba ako rodinný dom so súp.č.36 na parcele č. 227/1 pod B1 v 1/1 zo dňa 28.4.2025, č.z. 33/2025

C. Ďarchy:

Vlastník poradové číslo 1 V-568/2023-Zmluva o záložnom práve k úveru č.5123017880 zo dňa 19.06.2023 v prospech Tatra banky, a.s., IČO: 00686930 so sídlom Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, k nehnuteľnostiam: stavba - rod.dom so s.č.36 na parc.č.227/1 a pozemky registra C-KN parc.č.227/1, 227/3, 227/4 v celosti - 51/23

Vlastník poradové číslo 1 Z-83/2025 - Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Jaroslav Delfini, Pražská 4, 040 11 Košice - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 395EX 762/24-12 v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava-Petržalka, IČO: 35937874, pozemky registra C na parc.č.227/1, 227/3, 227/4 a stavba ako rodinný dom č.s.36 na parc.č.227/1, pod B1 v podiele 1/1, zo dňa 23.1.2025, č.z.4/25.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka bola vykonaná na základe objednávky dňa 08.09.2025 za účasti vlastníka nehnuteľnosti pána Tomáša Horvátha. Nehnuteľnosť bola sprístupnená.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Pôvodná projektová dokumentácia na rodinný dom ani na prístavbu nebola doložená, rovnako nebola dostupná ani dokumentácia na rekonštrukciu objektu so zmenou spôsobu využívania na reštauráciu, ktorá bola pravdepodobne uskutočnená okolo roku 1998. Ďalšia zmena účelu späť na rodinný dom bola vykonaná v roku 2023 pred kúpou, fyzicky však nebola uskutočnená, preto je budova ohodnotená ako prevádzkový objekt a nie rodinný dom.

K veku stavby bolo doložené potvrdenie obce, ktoré datuje stavbu do začiatku 60-tych rokov. Je však zrejmé, že zadná časť je staršia, pôvodne postavená z nepálených tehál ako gazdovský dom, postavená pravdepodobne v medzivojnovom období a v prednej časti bola neskôr zrealizovaná prístavba na súčasný L pôdorys. Vzhľadom na neexistenciu pôvodných dokladov bola preskúmaná aj historická ortofotomapa predmetného územia spracovaná z leteckých snímok realizovaných **po 2.sv.vojne do roku 1949.**

Na snímke vidno, že lokalita je zastavaná, staršia zadná časť ohodnocovaného domu je viditeľná



Historická ortofotomapa © GEODIS SLOVAKIA, s.r.o., Banská Bystrica



Ďalej bola preskúmaná aj topografická mapa obce z roku 1964, dostupná na www.staremapy.sk, na ktorej ešte prístavbu nie je vidno.

Vzhľadom na uvedené mapové podklady, charakter stavby a použité materiály uvažujem, že starší dom bol postavený v roku 1935, prístavba v roku 1965.

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



V celej lokalite vidno posuny medzi stavom podľa KN a skutočným stavom, netýka sa to len ohodnocovanej budovy. Zistený bol nesúlad medzi stavom podľa katastra nehnuteľností a skutočným stavom. Letná terasa pred budovou zasahuje na verejné priestranstvo, pozemok parc.č.151/1 vo vlastníctve obce. Budova mala v roku 2023 pred kúpou zmenený účel využívania na rodinný dom, ale táto zmena nebola stavebne uskutočnená.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do KN sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:

Stavby a príslušenstvo:

- RD (reštaurácia) súp.č.36 na parc.č.227/1, budova pôvodného rodinného domu postavená v medzivojnovom období (1935) s prístavbou (r.1965)
- plot predný kovový (brána) z roku 2006
- vodovodná prípojka z roku 1998
- vodomerná šachta z roku 1998

- kanalizačná prípojka z roku 1998
- žumpa z roku 1998
- plynová prípojka z roku 2001
- spevnená plocha zo zámkovej dlažby z roku 1998
- vonkajšia terasa z roku 1998
- podzemná pivnica z roku 1965

Pozemky:

- parc.č.227/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 283m²
- parc.č.227/3 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 95m²
- parc.č.227/4 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 578m²

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

h) Informácie 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:

Územný plán obce bol spracovaný v roku 2007, má schválené viaceré Zmeny a doplnky

Predmetná nehnuteľnosť na parc.č.227/1 je v zmysle návrhu územného plánu Z a D č.6/2023 zaradená medzi jestvujúce plochy verejných priestranstiev s občianskou vybavenosťou.

Zdroj: enviroportál.sk, Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, výkres riešenia verejného dopravného vybavenia

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 RD (reštaurácia) súp.č.36 na parc.č.227/1, Hlavná 38, Strážne, okr.Trebišov

Staršia zadná časť ohodnocovanej budovy bola postavená v staršej časti pôvodnej obce na Hlavnej ulici južne od kostola ako dvojizbový rodinný dom pravdepodobne v medzivojnovom období z nepálených tehál zastrešený valbovou strechou. Okolo roku 1965 bola uskutočnená prístavba v prednej časti smerom do ulice, zastrešená manzardovou strechou, krytina nad oboma časťami je z azbestocementových šablón.

Pravdepodobne koncom deväťdesiatych rokov bola stavba upravená na podnikanie ako reštaurácia v prednej časti s kuchyňou a cukrárenskou výrobou v zadnej časti, s modernizáciou hygienických zariadení okolo roku 2008. Budova bola plynofikovaná v roku 2001. V rámci rekonštrukcie a dispozičných úprav boli vymenené aj okná za plastové, dvere, vymenené rozvody. Opravené omietky, realizované sadrokartónové predsteny hlavne v zadnej váľkovej časti, realizované nové dláždené podlahy. Okná v prednej časti sú doplnené ozdobnými kovanými mrežami s ozdobnými prvkami okolo okien na prednej fasáde. Soklová časť obložená keramickým obkladom.

Objekt sa nevyužíva podľa poskytnutej informácie od roku 2021. Pred kúpou v roku 2023 bol zmenený účel využívania zmenený opäť na rodinný dom, k uskutočneniu stavebných úprav však nedošlo, preto nehnuteľnosť ohodnocujem ako prevádzkový objekt reštauračného zariadenia.

V prednej časti odstránením deliacich konštrukcií (vrátane časti nosných) bol vytvorený otvorený priestor reštaurácie s barom s hlavným vstupom na východnom priečelí od ulice. V juhovýchodnom rohu prednej časti je bočný vstup pre zamestnancov so vstupom do malej kamennej pivnice betónovými schodmi s poškodenou keramickou dlažbou. Pivnica je ohodnotená samostatne. Na stenách tapety s ozdobným olištovaním, stropy s osvetľovacími sadrokartónovými rampami, na podlahe keramická dlažba. V priestore baru je osadené umývadlo, ostatné vybavenie baru je poškodené, odmontované.

Vykurovanie tejto časti zabezpečujú 4 malé plynové kachle a v reštaurácii sú osadené dve klimatizačné jednotky. Z prednej časti je zrealizované prepojenie schodíkmi a rampou do nižšie osadenej starej zadnej časti budovy.

V zadnej časti sa pozdĺž severného priečelia nachádza hygienické zariadenie pre verejnosť i personál vybavená umývadlom, pisoárom i WC misami s keramickým obkladom stien, na viacerých miestach poškodeným. Ďalej sa tu nachádza prepojenie do kuchyne s podávacími okienkami a zázemie kuchyne so skladmi, dennou miestnosťou. Táto časť má dva vstupy pre zamestnancov a zásobovanie z bočného južného priečelia.

Zadná časť bola vykurovaná troma plynovými kachľami, ohrev vody zabezpečoval elektrický zásobníkový ohrievač, kuchyňa bola aj klimatizovaná. Kuchyňa bola bez funkčného vybavenia. Hlavne v zadnej časti zázemia boli postŕhané sadrokartónové predsteny, poškodená dlažba, odmontované vybavenie, chýbajúce dvere.

Uvažujem so začatím užívania najstaršej časti v roku 1935 so základnou životnosť predĺženou na 135 rokov, prístavba postavená okolo roku 1965. Na ďalšie využívanie objekt napriek vykonaným úpravám vyžaduje ďalšie investície nutné na opravy a prevádzkovanie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 84 budovy jedální, reštaurací a kaviární

KS: 1211 Hotelové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Pôvodná stavba z roku 1935

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$Oz=16,1*9,05*0,3$	43,71
Vrchná stavba	
$Ov=16,1*9,05*3,15$	458,97
Zastrešenie	
$Ot=16,1*9,05*3,05/2$	222,20
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	724,88

Prístavba z roku 1965

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$Oz=((11,83+12,14)/2*11,4)*0,3$	40,99
Vrchná stavba	
$Ov=((11,83+12,14)/2*11,4)*3,15$	430,38
Zastrešenie	
$Ot=((11,99*11,4+8,9*8,4)/2)*2,8+(8,9*8,4*(4,5-2,8))/3$	338,39
Obstavaný priestor prístavby	809,76

Obstavaný priestor stavby celkom: 1 534,64 m³

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,618 / 30,1260 = 86,90 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_k = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$11,4*(12,14+11,83)/2+16,1*9,05$	282,33	Repr. 3,15		3,15

Priemerná zastavaná plocha: $(282,33) / 1 = 282,33 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(282,33 * 3,15) / (282,33) = 3,15 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 282,33) = 1,0050$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,15) = 0,9667$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškodenie [%]	Výsledný podiel prvk. na poškodenie [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	0,90	5,40	8,48	0	0,00	9,74
2	Zvislé konštrukcie	15,00	0,80	12,00	18,86	0	0,00	21,68
3	Stropy	8,00	0,80	6,40	10,05	0	0,00	11,54
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,80	4,80	7,54	0	0,00	8,66
5	Krytina strechy	3,00	0,80	2,40	3,77	0	0,00	4,33
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,60	0,60	0,94	0	0,00	1,08
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	8,80	25	2,20	7,58
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,77	0	0,00	4,33
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,50	1,50	2,36	50	1,18	1,36
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	4,00	0,25	1,00	1,57	0	0,00	1,80
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	9,43	0	0,00	10,83
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,71	20	0,94	4,33
15	Vykurovanie	5,00	0,35	1,75	2,75	90	2,48	0,32
16	Elektroinštalácia	6,00	0,80	4,80	7,54	40	3,02	5,20
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,40	1,20	1,89	0	0,00	2,17
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,40	1,20	1,89	0	0,00	2,17
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,40	0,40	0,63	0	0,00	0,72
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,10	0,20	0,31	100	0,31	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,30	0,60	0,94	100	0,94	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,40	1,60	2,51	50	1,26	1,44
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,20	0,80	1,26	50	0,63	0,72
	Spolu	100,00		63,65	100,00		12,96	100,00

Poškodenosť stavby:

12,96 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$k_v = 63,65 / 100 = 0,6365$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{cu} = 3,975$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Východisková hodnota na MJ:

$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$

$VH = 86,90 €/m^3 * 3,975 * 0,6365 * 1,0050 * 0,9667 * 0,939 * 0,95$

$VH = 190,5471 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
RD (reštaurácia) súp.č.36 na parc.č.227/1, Hlavná 38, Strážne okr.Trebišov	1935	90	40	130	69,23	30,77
Prístavba	1965	60	40	100	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1935		
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$190,5471 \text{ €/m}^3 * 724,88 \text{ m}^3$	138 123,78
Poškodenosť	-12,96 % z 138 123,78	-17 900,84
Východisková hodnota poškodenej stavby		120 222,94
Technická hodnota	30,77 % z 120 222,94 €	36 992,60
Prístavba z roku 1965		
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$190,5471 \text{ €/m}^3 * 809,76 \text{ m}^3$	154 297,42
Poškodenosť	-12,96 % z 154 297,42	-19 996,95
Východisková hodnota poškodenej stavby		134 300,47
Technická hodnota	40,00 % z 134 300,47 €	53 720,19

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1935	138 123,78	120 222,94	36 992,60
Prístavba z roku 1965	154 297,42	134 300,47	53 720,19
Spolu	292 421,20	254 523,41	90 712,79

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Kovový plot

Hlavnú časť oplotenia v prednej časti tvorí ozdobne kovaná jednokrídlová brána medzi bočným priečelím prednej časti reštaurácie a južnou hranicou užívaného pozemku. Zrealizovaná okolo roku 2006, životnosť je stanovená na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{CU} = 3,975$
 $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kovový plot	2006	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1ks * 249,12 \text{ €/ks}) * 3,975 * 0,95$	940,74
Technická hodnota	62,00 % z 940,74 €	583,26

2.2.2 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka do reštaurácie je zrealizovaná z vodomernej šachty pod podlahou letnej terasy pred budovou a užíva sa podľa dostupného podkladu od roku 1998, základná životnosť je stanovená na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtávacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 2,5 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	1998	27	23	50	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,975 * 0,95$	391,69
Technická hodnota	46,00 % z 391,69 €	180,18

2.2.3 Vodomerná šachta

Betónová vodomerná šachta s kovovým poklopom je situovaná v spevnenej ploche a podlahe letnej terasy pred reštauráciou na parc.č.227/4. Podľa podkladu je z roku 1998, životnosť je stanovená na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,7*1,6*1,5 = 4,08 \text{ m}^3 \text{ OP}$
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 [%]
Vodomerná šachta	1998	27	23	50	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,08 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,975 * 0,95$	3 917,56
Technická hodnota	$46,00 \% \text{ z } 3\,917,56 \text{ €}$	1 802,08

2.2.4 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka do žumpy za budovou sa užíva od roku 1998, životnosť je stanovená na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 3 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 [%]
Kanalizačná prípojka	1998	27	23	50	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,975 * 0,95$	321,51
Technická hodnota	$46,00 \% \text{ z } 321,51 \text{ €}$	147,89

2.2.5 Žumpa

Žumpa s objemom 10 m^3 nachádza sa za ohodnocovanou stavbou na parc.č.227/4, užíva sa od roku 1998, základná životnosť je stanovená 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $10 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: $1/1$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1998	27	23	50	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,975 * 0,95$	4 073,82
Technická hodnota	$46,00 \% \text{ z } 4 073,82 \text{ €}$	1 873,96

2.2.6 Prípojka plynu

Plynová prípojka z oceľového potrubia od HUP pri ulici sa užíva od roku 2001, základná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4,5 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 [%]
Prípojka plynu	2001	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,975 * 0,95$	239,77
Technická hodnota	$52,00 \% \text{ z } 239,77 \text{ €}$	124,68

2.2.7 Spevnená plocha

Plocha na parc.č.227/4 bola zrealizovaná so zámkovej dlažby, slúži na prízjazd autom do dvora, parkovanie, prístup do reštaurácie a podklad letnej terasy. Sčasti sa nachádza aj na pozemku vo vlastníctve obce. Zrealizovaná okolo roku 1998, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: 176 m² ZP
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 [%]
Spevnená plocha	1998	27	23	50	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$176 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,975 * 0,95$	9 710,10
Technická hodnota	$46,00 \% \text{ z } 9 710,10 \text{ €}$	4 466,65

2.2.8 Vonkajšia terasa

Letnú terasu tvorí drevený prístrešok s vonkajším sedením postavený medzi ulicou a budovou reštaurácie, zasahuje na obecný pozemok. Časť steny od suseda murovaná, podlaha drevená s trávovým kobercom na pôvodnej pevnenej ploche. Postavený okolo roku 1998, životnosť 35 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $5*6 = 30 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

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 [%]
Vonkajšia terasa	1998	27	8	35	77,14	22,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,975 * 0,95$	11 733,19
Technická hodnota	$22,86 \% \text{ z } 11 733,19 \text{ €}$	2 682,21

2.2.9 Podzemná pivnica

Podzemná kamenná pivnica pod prístavbou, prístupná schodmi z bočného vstupu do reštaurácie. Na podlahe keramická dlažba. Je z roku 1965, životnosť 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica
Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
Položka: 14.1.e) Murovaná, kamenná alebo betónová s rovným stropom monolitickým

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3085/30,1260 = 102,40 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
Počet merných jednotiek: $4,65 \cdot 2,45 \cdot 1,75 = 19,94 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
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 [%]
Podzemná pivnica	1965	60	20	80	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19,94 \text{ m}^3 \text{ vOP} \cdot 102,4 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} \cdot 3,975 \cdot 0,95$	7 710,56
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 7 710,56 \text{ €}$	1 927,64

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD (reštaurácia) súp.č.36 na parc.č.227/1, Hlavná 38, Strážne okr.Trebišov	254 523,41	90 712,79
Kovový plot	940,74	583,26
Vodovodná prípojka	391,69	180,18
Vodomerná šachta	3 917,56	1 802,08
Kanalizačná prípojka	321,51	147,89
Žumpa	4 073,82	1 873,96
Prípojka plynu	239,77	124,68
Spevnená plocha	9 710,10	4 466,65
Vonkajšia terasa	11 733,19	2 682,21
Podzemná pivnica	7 710,56	1 927,64
Celkom:	293 562,35	104 501,34

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú na Hlavnej ulici č.38 južne od kostola v obci Strážne v okrese Trebišov, situovanej blízko hranice s Maďarskom, do 12km od juhozápadne od Kráľovského Chlmca, 12km od Stredy nad Bodrogom, do 50km od Trebišova. Strážne má okolo 570 obyvateľov a lokalita je vybavená z hľadiska infraštruktúry priemerne – škola materská, obchod, obecný úrad s kultúrnym domom, ostatné vybavenie vo vyššie spomínaných obciach. Poloha je vhodná na podnikanie vhodné do obytnej zóny a bývanie. V lokalite je možnosť napojenia na elektrinu, plyn, vodovod, kanalizácia je do žumpy. Objekt je prístupný z verejnej spevnenej komunikácie na parcele 151/1 evidovanej na LV č.1 vo vlastníctve obce a na tejto parcele je aj časť spevnených plôch, letnej terasy.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosť bola postavená ako gazdovský rodinný dom s prístavbou v šesťdesiatych rokoch, okolo roku 1998 prestavaný na reštauráciu. Od covidového roku 2021 sa nehnuteľnosť nevyužíva. V roku 2023 pred kúpou súčasným vlastníkom bola zapísaná zmena účelu na rodinný dom, avšak táto zmena nebola fyzicky zrealizovaná. Žiadne doklady k stavbe neboli znalcovi k dispozícii. Technický stav zodpovedá viac rokov neužívanej nehnuteľnosti, s poškodeniami sčasti spôsobenými pri vypratávaní a demontáži vybavenia predošlou vlastníčkou. V územnom pláne je nehnuteľnosť zaradená do verejných priestranstiev občianskej vybavenosti. Po vykonaní opráv a vybavenia je možné tento objekt ako prevádzkový objekt s vybavením zmeny účelu, prípadne riešiť komplexnú rekonštrukciu a prestavbu na rodinný dom v zmysle zápisu v katastri nehnuteľností, prípadne využívanie kombináciou podnikania a bývania. Všetky varianty vyžadujú investície vzhľadom na stav budovy. Orientácia obytných miestností je prevažne na východ do ulice a juh na dvorné priečelie. Predpokladá sa využívanie nehnuteľnosti na vidiecke bývanie jednej rodiny.



c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na LV je evidovaná ťarcha záložného a exekučného záložného práva.

Zistený bol nesúlad medzi stavom podľa katastra nehnuteľností a skutočným stavom. Letná terasa pred budovou zasahuje na verejné priestranstvo - pozemok parc.č.151/1 vo vlastníctve obce. Budova mala v roku 2023 pred kúpou zmenený účel využívania na rodinný dom, ale táto zmena nebola stavebne uskutočnená, preto bol objekt ohodnotený ako prevádzkový – reštauračné zariadenie.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza na Hlavnej ulici v obci Strážne južne od kostola, kde ku dňu ohodnotenia je dopyt po takýchto nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou nižší. V okolí sa nachádzajú prevažne staršie vidiecke rodinné domy. Príslušenstvo hlavnej stavby bez dopadu na cenu nehnuteľnosti. Objekt je samostatne stojaci na severnej hranici,

dispozičné riešenie viackrát upravené, jedná sa o prevádzkový objekt bez parkoviska (s obmedzeným parkovaním). Nehnuteľnosť vyžaduje opravu. Nezamestnanosť v okrese do 10%. Hustota obyvateľstva je priemerná. Orientácia miestností je na východ do ulice, čiastočne vhodná. Pozemok je rovinatý, bez možnosti ďalšieho významného rozširovania jestvujúcej stavby. V dostupnej vzdialenosti je možná preprava autobusová. Z hľadiska znečistenia životného prostredia a hluk a prašnosť od dopravy bežný. Z hľadiska občianskej vybavenosti je tu základná vybavenosť (obecný úrad, obchod, materská škola, kostol). Nehnuteľnosť je čiastočne využiteľná na prenájom a hodnotím ju ako priemernú.

Vzhľadom na charakter stavby, veľkosť obce, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,25.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	KPDI	Váha v _i	Výsledok K _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,138	13	1,79
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	I.	0,750	30	22,50
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,250	8	2,00
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,750	7	5,25
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,250	10	2,50
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,500	9	4,50
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,500	6	3,00
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,250	5	1,25
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,750	6	4,50
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,250	7	1,75

	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,138	7	0,97
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,138	10	1,38
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,138	8	1,10
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,500	9	4,50
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,250	8	2,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,025	7	0,18
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	IV.	0,138	4	0,55
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	Názor znalca	III.	0,250	20	5,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	66,22

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 66,22 / 180$	0,368
Všeobecná hodnota	$V_{SHS} = TH * k_{PD} = 104\,501,34 \text{ €} * 0,368$	38 456,49 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 k.ú.Strážne

Rovinatý pozemok v zastavanom území obce, s prístupom z Hlavnej ulice. Na LV vedený ako zastavaná plocha a nádvorie, s možnosťou napojenia na elektrinu, plyn, vodovod. Pozemok parc.č.227/1 je zastavaný budovou reštaurácie, na parc.č.227/4 je letná terasa, vonkajšie úpravy, spevnené plochy a ďalšie príslušenstvo.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
227/1	zastavaná plocha a nádvorie	283,00	1/1	283,00
227/3	zastavaná plocha a nádvorie	95,00	1/1	95,00
227/4	zastavaná plocha a nádvorie	578,00	1/1	578,00
Spolu výmera				956,00

Obec:
Východisková hodnota:

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

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	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	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)	1,20
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	3,5802
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,5802$	11,89 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 227/1	$283,00 \text{ m}^2 * 11,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 364,87
parc. č. 227/3	$95,00 \text{ m}^2 * 11,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 129,55
parc. č. 227/4	$578,00 \text{ m}^2 * 11,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 872,42
Spolu		11 366,84

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV je evidovaná tarcha záložného a exekučného záložného práva. Budova je niekoľko rokov neužívaná. Zistený nesúlad medzi stavom podľa katastra nehnuteľností a skutočným stavom. Letná terasa pred budovou zasahuje na verejné priestranstvo - pozemok parc.č.151/1 vo vlastníctve obce. Budova mala v roku 2023 pred kúpou zmenený účel využívania na rodinný dom, ale táto zmena nebola stavebne uskutočnená, preto bol objekt ohodnotený ako prevádzkový – reštauračné zariadenie.

III. ZÁVER

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom – naposledy užívaný ako reštaurácia súp.č.36 na parc.č.227/1 s príslušenstvom a pozemkom parc.č.227/1, 227/3, 227/4 na ulici Hlavná 38 v obci Strážne, okres Trebišov, evidovaný na LV č.843.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD (reštaurácia) súp.č.36 na parc.č.227/1, Hlavná 38, Strážne okr.Trebišov	33 382,30
Kovový plot	214,64
Vodovodná prípojka	66,31
Vodomerná šachta	663,17
Kanalizačná prípojka	54,42
Žumpa	689,62
Prípojka plynu	45,88
Spevnená plocha	1 643,73
Vonkajšia terasa	987,05
Podzemná pivnica	709,37
Spolu stavby	38 456,49
Pozemky	
k.ú.Strážne - parc. č. 227/1 (283 m ²)	3 364,87
k.ú.Strážne - parc. č. 227/3 (95 m ²)	1 129,55
k.ú.Strážne - parc. č. 227/4 (578 m ²)	6 872,42
Spolu pozemky (956,00 m²)	11 366,84
Všeobecná hodnota celkom	49 823,33
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	49 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťdeväťtisícosemsto Eur	

V Košiciach, dňa 12.09.2025

Ing. Martin Hromják

IV. PRÍLOHY

- Objednávka 043/2025 zo dňa 19.08.2025
- Protokol z obhliadky dňa 08.09.2025
- Výpis z LV č.843, k.ú Strážne
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú Strážne
- Doklad o veku stavby
- Pôdorys a situácia zameraná
- Fotodokumentácia





OBEC STRÁŽNE - ÖRÖS KÖZSÉG

ul. Ružová 157/21
076 52 Strážne - Örös
IČO: 00331961, DIČ: 2020730569

Tomáš Horváth
Onca 212/46
076 52 Malý Horeš

Váš list značky - Hivatkozási szám

Naša značka - Iktatószám
P - 04/2025

Vybavuje - Ügyintéző
Horváth, DiS

Strážne - Örös
9.9.2025

Vec: Potvrdenie o veku stavby

Obec Strážne, zastúpená starostom obce Júliusom Horváthom, DiS, na základe Vašej žiadosti zo dňa 9.9.2025, týmto Vám oznamuje, že stavba (Rodinný dom) so súpisným číslom 36/38 na ul. Hlavnej, v obci Strážne, na parcele č. 227/1, evidované na LV č. 843, bola postavená na začiatku 1960 - tých rokov.

Podľa našej evidencie voda na danej adrese bola zavedená v roku 1998 a plyn v roku 2001.

Potvrdenie sa vydáva na žiadosť pána Horvátha a môže slúžiť ako úradný doklad.

OBEC STRÁŽNE - ÖRÖS KÖZSÉG
ul. Ružová 157/21
076 52 STRÁŽNE
-1-

Július Horváth, DiS.
starosta obce

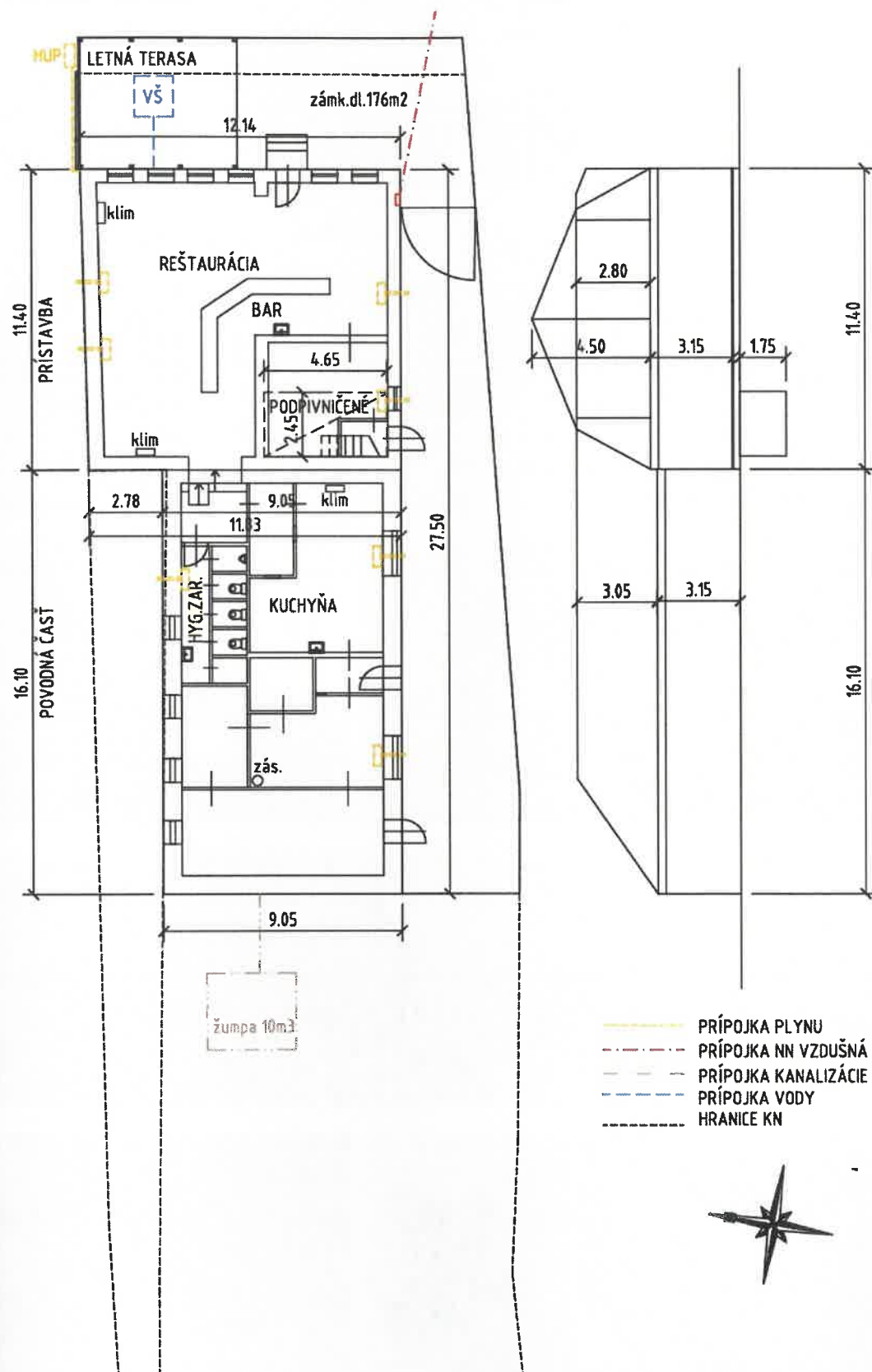
Telefon

E-mail
strazne@mail.com

Internet
www.strazne.sk

IČO
00331961

RODINNÝ DOM (REŠTAURÁCIA) súp.č.36 na parc.č.227/1, k.ú.STRÁŽNE, okr.TREBIŠOV
 PODORYS + SITUÁCIA REZ



Rodinný dom - Reštaurácia súp.č.36 na parc.č.227/1, Hlavná 38, Strážne, okres Trebišov



Interiér reštaurácie v prednej časti, hygienické zariadenie v zadnej pôvodnej časti



Hygienické zariadenia a kuchyňa



Zázemie kuchyne v zadnej časti



Vstup a podzemná pivnica



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 911209.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 144/2025

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.

Podpis znalca

