

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
nehnutelností, evidenčné číslo znalca 911209

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

Číslo spisu (objednávky): elektronická 017/2026 zo dňa 18.03.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

č.60/2026

Vo veci

- stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností na ulici **Cintorínska 12** v katastrálnom území **Kapušany, obec Kapušany, okres Prešov**, a to:

Nehnutelnosti evidované na LV č.914:

- **rodinný dom súp.č.352 na parc.č.1022**

s príslušenstvom a pozemkom

- **parc.č.1022 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 370m²**

- **parc.č.1023 – záhrada s výmerou 1325m²**

Ohodnotenie sa vykonáva s cieľom vykonať dražbu.

Počet strán (z toho príloh): 41 (12)

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 Cintorínskej 12 v katastrálnom území Kapušany, obec Kapušany, okres Prešov, a to :

Nehnuteľnosti evidované na LV č.914:

- rodinný dom súp.č.352 na parc.č.1022 s príslušenstvom a pozemkom
- parc.č.1022 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 370m²
- parc.č.1023 – záhrada s výmerou 1325m²

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 13.04.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 16.04.2026

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku 017/2026 zadal DRAŽOBNÍK, s.r.o. dňa 18.03.2026
- Znalecký posudok č.12/2011 vypracoval Ing. Albert Sabol, súčasťou ktorého boli nasledovné doklady:
 - Rozhodnutie o povolení rodinného domčeka č.Výst.5055/58 zo dňa 30.10.1958 vydal Odbor pre výstavbu rady ONV v Prešove – slabočitateľný dokument
 - Fotodokumentácia a pôdorys domu vyhotovené znalcom pri obhliadke

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.914, k.ú. Kapušany vytvorený ISKN dňa 25.03.2026
- Kópia katastrálnej mapy na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Kapušany vytvorená ISKN dňa 25.03.2026
- Protokol z obhliadky dňa 13.04.2026 – nehnuteľnosť nebola sprístupnená
- Obhliadka nehnuteľnosti a fotodokumentácia zo dňa 13.04.2026 – len z ulice
- 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.69/2024 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o územnotechnických požiadavkách na výstavbu

Vyhláška č.59/2025 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o členení stavieb

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 4.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

7. Definície dôležitých pojmov :

- **Stavba** je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou, alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.
- **Rodinný dom** je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie. (V zmysle STN 73 4301:2021 je to bytová budova určená predovšetkým na rodinné bývanie alebo na bývanie inej sociálnej skupiny so samostatným vstupom z vonkajšej komunikácie, môže mať najviac dva byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie alebo ustúpené podlažie). Pri zastavanej ploche do 300m² spĺňa požiadavku jednoduchej stavby.
- **Garáž** je stavba pevne spojená so zemou slúžiaca na odstavenie alebo parkovanie motorových vozidiel. Môže byť samostatne stojaca budova alebo špeciálne umiestnená miestnosť - uzavretý priestor súčasťou inej budovy.
- **Drobná stavba** je stavba, ktorá nemôže podstatne ovplyvniť svoje okolie. Sú to najmä: a) prízemné stavby, konštrukcie, zariadenia alebo výrobky dovezené na miesto osadenia a lebo výrobky zmontované na mieste osadenia pevne spojené so zemou, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 50m² a výšku 5m (kôlne, práčovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpad, stavby na chov drobných zvierat, sauny, úschovne bicyklov, kočíkov, čakárne, stavby športových zariadení a garáže.....
- **Zastavaná plocha** sa meria ako plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovaného celku (budovy, podlažia alebo ich častí); v 1.nadzemnom podlaží sa meria nad podmurovkou, pričom sa izolačné prímurovky nezapočítavajú. U objektov nezakrytých alebo poloodkrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími stranami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.
- **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 neprímeranou 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 4.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 diferenciacie. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania. Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 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 diferenciacie. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 diferenciacie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} [€]$$

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

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie 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 s realitami.

V okrese Prešov boli v čase ohodnotenia ponúkané nehnuteľnosti:

V obci Kapušany a iných obciach okresu Prešov boli v ponuke nájdené:

Kapušany:

– viacgeneračný 4i zateplený dom z r.1965 s eternitovou stanovou strechou, s vytvoreným ďalším bytom v suteréne s druhou kuchyňou a kúpeľňou, 10-ročné podlahy a plastové okná, plynový kotol a modernizácia vykurovania s výmenou radiátorov r.2020, ZP 140m², všetky siete, na pozemku 944m² za 220 000 Eur

- Hlavná ulica - čiastočne podpivničený 4i gazdovský dom v pôvodnom stave, ZP 174m², siete okrem kanalizácie, na pozemku 436m² za 89 900 Eur

Žehňa – podpivničený 2i rodinný dom 95m² na pozemku 1333m² za 89 660 Eur

Nižná Šebastová – poschodový dom z r.1987 s plochou dvojplášťovou strechou, ZP136, UP 210m², čiastočná rekonštrukcia (poschodia), plastové okná, laminátové podlahy, na poschodí 4i byt, prízemie pôvodný stav, garáž, kotolňa PK Protherm, parkovací nabíjací prístrešok pre 2 autá na pozemku 300m² za 158 900 Eur

Ľubovec – poschodový RD z r.1973 s manzardovou strechou, garáž, 5 izieb, pôvodný stav, ZP 126m², možnosť napojenia na plyn, vodovod, pozemok 2050m² za 160 000 Eur

Solivar, Solnobranská – prízemný dom s valbovou eternitovou strechou v pôvodnom stave, ZP 207m² všetky siete na pozemku 1478m² za 229 000 Eur

Ponuka podobných nehnuteľností nie je dostatočná, niektoré nehnuteľnosti sú v ponuke dlhší čas, pričom nie sú známe realizované ceny uskutočnených obchodov, ani technický stav a vybavenie ponúkaných nehnuteľností, rovnako špecifiká lokality, kde sa nehnuteľnosti nachádzajú. Vzhľadom k uvedenému považujem porovnávaciu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty za menej vhodnú z dôvodu nedostatku 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.914, výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 25.03.2026

Okres : 707 Prešov

Obec : 524620 Kapušany

Kat.úz.: 823571 Kapušany

A. Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape
parc.č.1022 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 370m²
parc.č.1023 – záhrada s výmerou 1325m²

STAVBY

Rodinný dom súp.č.352 na parc.č.1022

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

vlastník

1 Marcinová Gabriela r. Štefančinová, Cintorínska 352/12, Kapušany, PSČ 08212, SR,

Dátum narodenia: 11.11.1965

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Dar.RI 3159/90,Potvrdenie MNV-29/91

Poznámky

P-689/2015, Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 0292/4875/2015 pre Slovenská sporiteľna, a.s. Tomášikova 48, 83237 Bratislava, IČO: 00151653 na par. CKN 1022,1023 a rod. dom sč. 352 na par. CKN 1022 , zo dňa: 9.10.2015-290/15

P 42/2016 - Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby /PDS 156/7-2015 MŠ/ Profesionálnou dražobnou spoločnosťou,s.r.o., IČO 36583936, Masarykova 21, 040 01 Košice, na parc. C KN 1022, 1023 a rodinný dom s.č. 352 na parc. C KN 1022 - (V 3438/2012), zo dňa 01.02.2016, - 36/16

P 129/2016 - Oznámenie o konaní opakovanej dobrovoľnej dražby Profesionálnou dražobnou spoločnosťou,s.r.o., IČO 36583936, Masarykova 21, 040 01 Košice, na parc. C KN 1022, 1023 a rodinný dom s.č. 352 na parc. C KN 1022, zo dňa 01.04.2016, - 116/16

P 157/2016, P 125/2025 - Uznesenie 10C 91/2016 o zdržanie sa výkonu záložného práva a o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia - žalovaní v 1.rade (Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava) a 2.rade (Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o., Masarykova 21, Košice) sú povinní zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou na : parc. C KN 1022, 1023 a rodinný dom s.č. 352 na parc. C KN 1022 až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej, zo dňa 5.4.2016, - 129/16, P 125/2025 - Rozsudok sp. zn. 10C/91/2016 - 268 nadobudol právoplatnosť dňa 05. 04. 2025 - číslo zmeny 54/2025

P 395/2016 - Uznesenie 20Co/144/2016 (bez vyznačenia právoplatnosti), Krajský súd v Prešove - o zdržaní sa výkonu záložného práva a o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, o odvolaní žalovaného v 1/rade proti uzneseniu Okresného súdu Prešov č.k. 10C/91/2016 zo dňa 5.4.2016, rozhodol : potvrdzuje sa uznesenie, - parc. C KN 1022, 1023 a rod. dom s.č. 352 na parc. C KN 1022, zo dňa 28.6.2016, -254/2016

P 449/2016 - Uznesenie 20Co/144/2016 (s vyznačením právoplatnosti dňa 15.8.2016), Krajský súd v Prešove - o zdržaní sa výkonu záložného práva a o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, o odvolaní žalovaného v 1/rade proti uzneseniu Okresného súdu Prešov č.k. 10C/91/2016 zo dňa 5.4.2016, rozhodol : potvrdzuje sa uznesenie, - parc. C KN 1022, 1023 a rod. dom s.č. 352 na parc. C KN 1022, zo dňa 28.6.2016, -289/2016

P 125/2025 - Rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn.: 5Co/70/2023 - 434 zo dňa 27. 02. 2025 žalobcov: v 1/ rade Jozef Marcin, Cintorínska 352/12, 082 12 Kapušany, nar. 25. 08. 1961, v 2/ rade Gabriela Marcinová, Cintorínska 352/12, 082 12 Kapušany, nar. 11. 01. 1965, v 3/ rade Peter Marcin, Cintorínska 352/12, 082 12 Kapušany, nar. 18. 07. 1988, právne zastúpení: JUDr. Katarína Andráš Lešková, Plzeňská 2, 080 01 Prešov, proti žalovanému: Slovenská sporiteľňa, a s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, právne zastúpený: AK JUDr. Marek Hic, s.r.o., P. O. Hviezdoslava 10625/23, 036 01 Martin, o zdržanie sa výkonu záložného práva, o odvolaní žalovaného proti Rozsudku Okresného súdu Prešov sp. zn. 10C/91/2016 - 268 zo dňa 02. 06. 2021, o odvolaní žalovaného proti dopĺňaciemu Rozsudku Okresného súdu Prešov, sp. zn. 10C/91/2016 - 376 zo dňa 26. 09. 2023, súd rozhodol: potvrdzuje rozsudok v spojení s dopĺňacím rozsudkom žalobcu 2/ voči žalovanému o uložení povinnosti žalovanému zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou na : parcelách CKN 1022, 1023 a rodinného domu s.č. 352 na parcele CKN 1022, v podiele 1/1, Rozsudok sp. zn. 5C/70/2023 nadobudol právoplatnosť dňa 05. 04. 2025 - číslo zmeny 54/2025

C. Ťarchy:

Vlastník poradové číslo 1 Zmluva o zriadení záložného práva V-3438/2012 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s. IČO: 00151653, Tomášikova 48, 83237 Bratislava na parcelu CKN 1022,1023 a stavbu - rod.dom sč.352 na par. CKN 1022. - 128/12

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka bola vykonaná na základe objednávky dňa 13.04.2026 za účasti znalca Ing. Martina Hromjáka. Vlastníčka nehnuteľnosti bola prítomná, nehnuteľnosť nesprístupnila, preto bola nehnuteľnosť ohodnotená z dostupného podkladu, z ktorého boli prevzaté in aj pôdorys domu. Je však zrejmé, že oproti zdokumentovaného

stavu v staršom znaleckom posudku z roku 2011 má dom na základe výzvy Obnov dom zateplené minimálne fasády (roku 2025), klimatizáciu, pravdepodobne i ďalšie konštrukcie.

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

Súčasťou poskytnutého podkladu bolo slabočitateľné rozhodnutie o povolení rodinného domčeka z roku 1958, kde bolo uvedené, že stavba musí byť úplne dokončená do 30.12.1960, s následným povolením predĺženia do konca augusta 1963, začiatok užívania teda nie je známy, v dostupnom podklade znalec uvažuje rok 1960. Vzhľadom na uvedené boli preskúmané aj ortofotomapa lokalita vytvorená z leteckých snímok po 2.sv.vojne do roku 1949-1950 (zaznamenáva začiatok výstavby domov na terajšej Cintorínskej ulici, ale ohodnocovaná nehnuteľnosť sa na nej nezobrazuje) a staršie topografické mapy dostupné na www.staremapy.sk. Na mapách z rokov 1958, 1964, 1980 sa nehnuteľnosť už zobrazuje, avšak na obdĺžnikovom pôdoryse - v užšom smere uličného priečelie, dlhšia strana do záhrady. Na súčasnom L pôdoryse sa dom zobrazuje až na mape z roku 1990. Žiadne informácie k tejto nezrovnalosti neboli poskytnuté, nie je zrejmé, či sa jedná o nesprávne zakreslenie domu v starších mapách, alebo o prístavbu izby k uličnému priečeliu do L pôdorysu.



Mapa z roku 1964



mapa z roku 1990

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



Preskúmaný bol aj stav zakreslený v katastrálnej mape na podklade ortofotomapy. Stav evidovaný v KN zodpovedá stavu podľa KN. Na pozemku sa nachádzajú aj drobné stavby a úpravy viditeľné aj na ortofotomape – prístrešok vstupného schodišťa do domu, drobné stavby za domom, bazén v záhrade.

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: v zmysle dostupného podkladu

- rodinný dom súp.č.352 na parc.č.1022, užívaný od roku 1960
- čelný pletivový plot uličný 1965
- plot za dvorom z roku 1975
- plot záhradný z roku 1999
- kovaná studňa z roku 1980
- vodovodná prípojka z roku 1992
- vodomerná šachta z roku 1992
- kanalizačná prípojka z roku 1992
- žumpa z roku 1992
- plynová prípojka z roku 1994
- elektrická prípojka vzdušná z roku 1980
- spevnené betónové plochy z roku 1965
- vonkajšie schody z roku 1985

Pozemky:

- parc.č.1022 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 370m²
- parc.č.1023 – záhrada s výmerou 1325m²

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: prístrešok vstupného schodišťa do domu, ktorý nebol predmetom ohodnotenia v roku 2011.

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:

Predmetné územie je súčasťou jestvujúcich plôch rodinných domov so záhradami, v návrhu je možnosť po dobudovaní prístupovej komunikácie a zasieťovania odčlenenie zadných častí záhrad a výstavbu domov.

Zdroj: Územný plán obce Kapušany, výkres Komplexný urbanistický návrh, Zmeny a doplnky č.6 ÚPN obce Kapušany schválené 12.12.2024.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č.352 na parc.č.1022, Kapušany, Cintorínska 12, okres Prešov

Ohodnotený je čiastočne podpivničený murovaný rodinný dom súp.č.352 s valbovou plechovou strechou, situovaný na Cintorínskej ulici v Kapušanoch, v lokalite niekoľkých rodinných domov oproti cintorínu. Dom bol v rámci výzvy Obnov dom zateplený v roku 2025, rozsah obnovy neznámy, z ulice vidno zateplené fasády a osadená malá klimatizačná jednotka Toshiba (nezahrnutá do ohodnotenia). Krytina z profilovaného plechu a plastové okná boli vymenené už v čase vykonania staršieho posudku z roku 2011. Dom nebol prítomnou vlastníčkou sprístupnený, a preto je popis a bodovanie prevzaté z dostupného podkladu.

V poslednom období z hlavných boli vymenené – strešná krytina vrátane výmeny potrebných strešných prvkov a laty, boli osadené plastové okná, upravená kúpeľňa a celkové úprava potrebných vonkajších a vnútorných povrchov a podobne.

Dispozičné riešenie je zrejme zo zakreslenia v časti prílohy tohto ZP.

Podľa stavebného zákona č. 50/1976 v znení neskorších predpisov stavba spĺňa charakter rodinného domu a podľa Vyhlášky ŠÚ SR č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb ide o jednobytovú budovu, KS 1110.

RD je napojený na verejné inžinierske siete – elektroinštaláciu NN a plynovod a vodovod. Je odkanalizovaný do vlastnej žumpy aj keď v dohľadnom čase sa uvažuje na ulici Cintorínskej zriadiť kanalizácia ako je v celej ostatnej časti obce. Vzhľadom na jeho technické, konštrukčné a dispozičné riešenie stanovujem jeho celkovú životnosť odborným odhadom na 100 rokov.

Dispozičné riešenie:

Dom je zo SV strany čiastočne podpivničený. Obytná časť je na celom 1. nadzemnom podlaží. Do časti podkrovia je možný zo strany SV prenosným rebrikom.

Na prizemie vstup cez predložené schody zo strany južnej. Ďalšie priestory prizemia sú - tri izby, chodba, kuchyňa so špajzou a kúpeľňa s WC. V suteréne - podpivničení je Kotolňa so samostatným vstupom a priručným sklodom. V kotolni je osadený kotol (Phoroterm) na zemný plyn a elektrický zásobník na TUV pre účely domu. V suteréne je taktiež samostatná miestnosť na zeleninu so sam. vstupom.

Pri hodnotení RD boli hodnotené konštrukčné prvky podľa vizuálneho posúdenia, resp. neviditeľné podľa udania a prehlásenia užívateľov domu. Prvky, ktorých hodnotiace položky nie sú uvedené v cenovom predpise sú ohodnotené najbližším porovnateľným znakom, resp. prevažujúcim konštrukčným vybavením.

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Osadenie do terénu je do 2 m, murivo prevažujúce z prostého betónu, vnútorné omietky hladké vápenné, stropy rovné železobetónové, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, fasádne omietky (hodnotené ako na prizemí). Podlahy z cementového poteru, dvere rámové s výplňou, okná jednoduché drevené, rozvody vody studenej a TUV, plyn zavedený ku plyn. kotlu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Základy betónové s vodorovnou izoláciou, podmurovka v podpiv. priestorov do 4 ZP, priem. výška podmurovky je 0,5 m, murivo miešané ale hlavne zo škarobetónových kvádrov, deliace konštrukcie tehlové, vnútorné omietky hladké vápenné, stropy rovné polo spálne, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, fasádne omietky brizolitové 2x, striekaný brizolit 1x a 1x hladké omietky, obklady z dvoch strán. Úprava vonkajších omietok v pomere ku obkladu z väčšej časti (keramickej dlažby) je zrejmý z nižšie uvedenej tabuľky - položiek, dvere z dvoch tretín zásklené ale aj píné, okná plastové, podlahy obytných miestností z paluboviek, podlahy ostatných miestností z keramickej dlažby, elektroinštalácia svetelná aj motorická rozvody vody studenej a teplej z centráln. zdroja umiestneného v kotolni - v suteréne z rúr pozinkovaných, kanalizácia do vlastnej žumpy kameninovými rúrami, zdroj vykurovania - ústredne vykurovanie teplovodné kotlom na plyn v suteréne, radiátory ocelové panely TUV z elektrického zásobníka, vybavenie kuchyne - kuch. linka na baze dreva, drezové umývadlo plastové. Vnútorné vybavenie - vaňa ocelová smaltovaná a WC. Vnútorné obklady - kúpeľne nad 1,35 m, vane, WC a pri kuch. linke. Elektrický rozvadzač je s automatickými ističmi.

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	1960	1,2*(2,85*1,4+2,85*2,9+3,86*2)	23,98	120/23,98=5,004
1. NP	1960	13,16*8,15+5,5*1,95	117,98	120/117,98=1,017

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	80
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	55
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	45
15	Obklady fasád	
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	90
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.6 cementový poter	180
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	4840

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
-----------	--	--

	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
	Spolu	25

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
	3.4.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	110
4	Murivo	
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	80
	14.1.b vápenné štukové, zdrsené, striekaný brizolit nad 2/3	55
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	45
15	Obklady fasád	
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	90
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	

	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6695

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.2 bm)	176
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1051

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4840 + 25 * 5,004)/30,1260$	164,81
1. NP	$(6695 + 1051 * 1,017)/30,1260$	257,71

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1960	66	34	100	66,00	34,00
1. NP	1960	66	34	100	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1960		
Východisková hodnota	$164,81 \text{ €/m}^2 * 23,98 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	15 232,16
Technická hodnota	34,00% z 15 232,16	5 178,93
1. NP z roku 1960		
Východisková hodnota	$257,71 \text{ €/m}^2 * 117,98 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	117 183,99
Technická hodnota	34,00% z 117 183,99	39 842,56

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	15 232,16	5 178,93
1. nadzemné podlažie	117 183,99	39 842,56
Spolu	132 416,15	45 021,49

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot čelný

Plot pred domom bočný a od ulice z pletiva na oceľových rámoch a betónovej podmurovke s uličnou brámkou a bránou z kovových tyčových profilov v hornej časti a plechovej výplne v spodnej časti je podľa podkladu z roku 1965, životnosť je podľa technického stavu stanovená na 75 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	19,80m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	19,80m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	19,80m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátko:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 19,8 m
Pohľadová plocha výplne: 19,8*1 = 19,80 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
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 čelný	1965	61	14	75	81,33	18,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(19,80m * 53,98 €/m + 19,80m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 4,057 * 0,95$	6 679,07
Technická hodnota	18,67 % z 6 679,07 €	1 246,98

2.2.2 Plot za dvorom

Popis a bodovanie z dostupného podkladu:

Plot je postavený medzi dvorom a záhradou z trapezového plechu v 2,0 m na oceľových obetónovaných stĺpikoch a oceľových zvlakov. Vzhľadom na jestvujúci tech. stav plotu, predpokladaná celková životnosť pri správnej údržbe je stanovená odhadom na 50 rokov. V plote nie sú osadené vráta ani vrátko. V strede na prístup na záhradu je voľný prechod 4,0 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	13,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	27,00m ²	611	20,28 €/m

Dĺžka plotu: 13,5 m
Pohľadová plocha výplne: 13,5*2 = 27,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 4,057$
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 za dvorom	1975	51	4	55	92,73	7,27

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(13,50m * 5,64 €/m + 27,00m^2 * 20,28 €/m^2) * 4,057 * 0,95$	2 403,83
Technická hodnota	7,27 % z 2 403,83 €	174,76

2.2.3 Plot záhradný

Popis a bodovanie z dostupného podkladu:

Jedná sa o oplotenie s výplňou z oceľového pozink. pletiva v = 1,5 m a obetonovaných oceľ. stĺpikoch. Je zriadené po obvode záhrady zo strany SZ a SV. Vzhľadom na jestvujúci tech. stav plotu, predpokladaná celková životnosť pri správnej údržbe, je stanovená odhadom na 35 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	96,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			

	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	144,00m ²	380	12,61 €/m
--	---	----------------------	-----	-----------

Dĺžka plotu: 79,5+16,5 = 96,00 m

Pohľadová plocha výplne: 96*1,5 = 144,00 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$

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 záhradný	1999	27	8	35	77,14	22,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(96,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 144,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 4,057 * 0,95$	9 085,31
Technická hodnota	22,86 % z 9 085,31 €	2 076,90

2.2.4 Kopaná studňa

Popis a bodovanie z dostupného podkladu:

Jedná sa o kopanú studňu o vnútornom priemere $d \approx 1,0$, plašť studne je zo železobetónových skruží celkovej hĺbky 8,0 m. Studňa je využívaná ako zdroj vody pre účely záhrady a dvora, je opatrené ručným čerpadlom. Rodinný dom je napojený na verejný vodovod. Predpokladaná životnosť je určená odhadom na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 8 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ:
do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kopaná studňa	1980	46	54	100	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 3\text{m}) * 4,057 * 0,95$	3 295,61
Technická hodnota	54,00 % z 3 295,61 €	1 779,63

2.2.5 Vodovodná prípojka

Popis a bodovanie z dostupného podkladu:

Jedná sa o vodovodnú prípojku vody z verejného vodovodu cez vodomernú šachtu umiestnenú v predzáhradke. Bola zriadená r.1992, predpokladaná životnosť 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: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1992	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	1 821,93
Technická hodnota	32,00 % z 1 821,93 €	583,02

2.2.6 Vodomerná šachta

Popis a bodovanie z dostupného podkladu:

vodomerná šachta s oceľ. poklopom je osadená na vodovodnej prípojke v predzáhradke RD. Postavené z monolitického železobetónu v r. 1992, predpokladaná životnosť VŠ stanovená techn. odhadom 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: $1,2*1,2*1,8 = 2,59 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
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	1992	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,59 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 0,95$	2 538,19
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 2 538,19 \text{ €}$	812,22

2.2.7 Kanalizačná prípojka

Popis a bodovanie z dostupného podkladu:

Prípojka je zriadená z kameninových rúr $\phi 150 \text{ mm}$ do vlastnej žumpy. Postavená v roku 1992, predpokladaná životnosť stanovená odbor. odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 21,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
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	1992	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21,5 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	2 915,99
Technická hodnota	32,00 % z 2 915,99 €	933,12

2.2.8 Žumpa

Popis a bodovanie z dostupného podkladu:

Žumpa je zrealizovaná z obetónovaných železobetón. rúr s obetónovaním stien želez. rúr. s vybetónovaným dnom zo železobetónu. Postavená v r. 1992, predpokladaná životnosť 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: $1,4 * 1,4 * 3,2 = 6,27 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
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	1992	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,27 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 0,95$	2 606,98
Technická hodnota	32,00 % z 2 606,98 €	834,23

2.2.9 Plynová prípojka

Prípojka plynu z oceľových rúr od HUP v predzáhradke pri uličnom a bočnom oplatení. Podľa podkladu zrealizovaná v roku 1994, 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: 17,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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	1994	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	951,69
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 951,69 \text{ €}$	342,61

2.2.10 Prípojka NN

Vzdušná prípojka elektriny z roku 1980. Vek a merné jednotky prevzaté z dostupného podkladu:

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) káblová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm
Počet merných jednotiek: 17 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 NN	1980	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 4,057 * 0,95$	630,96
Technická hodnota	8,00 % z 630,96 €	50,48

2.2.11 Betónový chodník

Popis a bodovanie z dostupného podkladu:

Jedná sa o spevnené plochy ako je to uvedené v názve. Všetky sú na parcele č. 1022. V priemere spevnené plochy boli postavené v roku 1966. Ich predpokladaná životnosť (aj vzhľadom na miestne poškodenie) väčšinou sú v dobrom technickom stave. A pre ich celkový technický stav stanovujem ich celkovú životnosť tech. odhadom na 65 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: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $1,2 * 13,1 + 10,1 * 0,5 + 1,95 * 2,45 + 3,5 * 8 = 53,55 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Betónový chodník	1965	61	9	70	87,14	12,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$53,55 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 0,95$	2 259,97
Technická hodnota	12,86 % z 2 259,97 €	290,63

2.2.12 Vonkajšie schody

Popis a bodovanie z dostupného podkladu:

Jedná sa o predložené schody k RD - prístupné z dvoch strán. Sú zhotovené z monolitického betónu, s povrch použitého terazza. Boli postavené v roku 1985.

vzhľadom na ich technický stav - predpokladaná celková životnosť je stanovená na 50 rokov.

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: 10.3. Betónové na terén s povrchom z liateho terazza

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $1,5*5+1,2*5 = 13,5 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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	1985	41	19	60	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,5 \text{ bm stupňa} * 14,77 \text{ €/bm stupňa} * 4,057 * 0,95$	768,50
Technická hodnota	$31,67 \% \text{ z } 768,50 \text{ €}$	243,38

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súp.č.352 na parc.č.1022, Kapušany, okr.Prešov	132 416,15	45 021,49
Plot čelný	6 679,07	1 246,98
Plot za dvorom	2 403,83	174,76
Plot záhradný	9 085,31	2 076,90
Kopaná studňa	3 295,61	1 779,63
Vodovodná prípojka	1 821,93	583,02
Vodomerná šachta	2 538,19	812,22
Kanalizačná prípojka	2 915,99	933,12
Žumpa	2 606,98	834,23
Plynová prípojka	951,69	342,61
Prípojka NN	630,96	50,48
Betónový chodník	2 259,97	290,63
Vonkajšie schody	768,50	243,38
Celkom:	168 374,18	54 389,45

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v juhozápadnej časti obce Kapušany okres Prešov, v okrajovej zóne rodinných domov oproti miestnemu cintorínu na ulici Cintorínska 12.

Obec Kapušany má cca 2160 obyvateľov, je situovaná blízko krajského mesta Prešov, od ktorého je obec vzdialená cca 12km, od Nižnej Šebastovej do 5km. Poloha je vhodná na bývanie v dojazdnej vzdialenosti do krajského mesta. V lokalite je možnosť napojenia na elektrinu, plyn, vodovod, kanalizáciu. Dom je prístupný z verejnej spevnenej komunikácie vo vlastníctve obce a podľa podkladu z roku 2011 využíva na odkanalizovanie žumpu, nie je známe, či medzitým došlo k napojeniu na verejnú kanalizáciu.

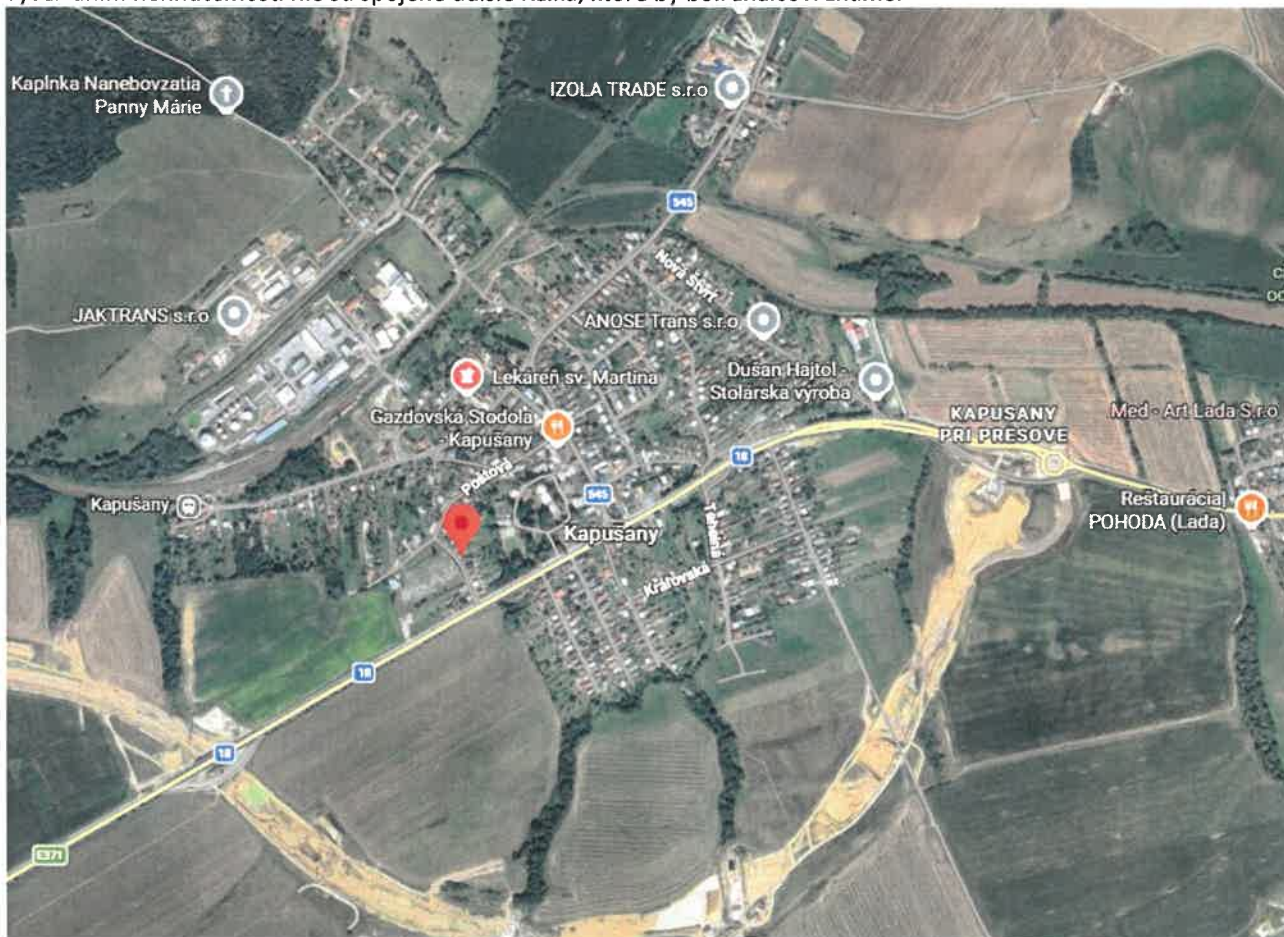
b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je čiastočne podpivničený rodinný dom užívaný podľa podkladu od roku 1960, má pred rokom 2011 vymenené okná za plastové a opravenú strechu. V roku 2025 bol zateplený na základe výzvy Obnov dom, rozsah obnovy nie je známy. Dom je orientovaný prevažne západ do ulice (dve izby) tretia izba podľa podkladu na sever k susedovi, keďže stojí okopom na hranici mierne svahovitého pozemku so spádom od ulice do záhrady. Celkový technický stav domu nie je známy a je prevzatý z dostupného podkladu. Dom je prístupný z verejnej spevnenej komunikácie vo vlastníctve obce a podľa podkladu z roku 2011 využíva na odkanalizovanie žumpu, nie je známe, či medzitým došlo k napojeniu domu na verejnú kanalizáciu (na ulici je verejná kanalizácia), keďže nehnuteľnosť nebola sprístupnená.

Dom sa využíval v čase obhliadky na bývanie. Predpokladá sa aj ďalšie využívanie nehnuteľnosti na vidiecke bývanie v dojazdnej vzdialenosti od krajského mesta Prešov, ktorého kompletnú občiansku vybavenosť je možné využívať. K domu patrí väčší (dlhší) pozemok - záhrada. Po dobudovaní zadnej prístupovej komunikácie a dovybavení inžinierskymi sieťami bude možné podľa návrhu v územnom pláne tu uskutočniť výstavbu ďalšieho domu.

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

Na LV je zapísaných viacero tiarch a poznámok týkajúcich sa záložného a exekučného záložného práva. Keďže stavba nebola sprístupnená, nie je známy jej technický stav, súčasné vybavenie a je ohodnotená z dostupného podkladu. S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené ďalšie riziká, ktoré by boli znalcovi známe.





3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite rodinných domov v obci Kapušany pri cintoríne, kde ku dňu ohodnotenia je dopyt po nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou je v súčasnosti v rovnováhe. V okolí sa nachádzajú rodinné domy, záhrady, cintorín, ihrisko. Príslušenstvo bez dopadu na cenu. Rodinný dom je samostatne stojaci na západnej hranici, s priemerným dispozičným riešením. Nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len údržbu. Nezamestnanosť v okrese do 5%. Hustota obyvateľstva je priemerná. Orientácia miestností je na západ do ulice a sever k susedovi. Pozemok je dlhší, vyspádaný do záhrady na východ, vo výhľade s možnosťou rozširovania výstavby, v súčasnosti bez možnosti rozširovania. V dostupnej vzdialenosti je možná preprava autobusová, železničná. Z hľadiska znečistenia životného prostredia a hluk a prašnosť od dopravy bežný. Z hľadiska občianskej vybavenosti je tu priemerná vybavenosť (obecný úrad, pošta, obchody, základná škola s materskou, ambulancie lekára pre dospelých i deti), ostatná komplexná vybavenosť v blízkom krajskom meste. Nehnuteľnosť je bez výnosu 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 0,45.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _i	Výsledok k _{PD1} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,450	13	5,85
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,900	30	27,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,900	8	7,20
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,350	7	9,45
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,450	10	4,50
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,350	9	12,15
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,900	6	5,40
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,450	5	2,25
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	II.	0,900	6	5,40
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,450	7	3,15
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,450	7	3,15
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,450	10	4,50
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,450	8	3,60
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,450	9	4,05
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,450	8	3,60
	bez zmeny				

17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,045	4	0,18
	nehnutelnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,450	20	9,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	113,45

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 113,45 / 180$	0,63
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 54\,389,45 \text{ €} * 0,630$	34 265,35 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 k.ú.Kapušany, okres Prešov

Ohodnocované pozemky v k.ú. Kapušany sú na LV evidované ako zastavaná plocha a nádvorie, pričom parc.č.1022 je zastavaná rodinným domom a drobnými stavbami, vonkajšími úpravami. Na parc.č.1023 je záhrada. Pozemok je s možnosťou napojenia na elektrinu, plyn, kanalizáciu, vodovod. Prístup na pozemok je z verejnej komunikácie. Vzhľadom na dostupnú vzdialenosť od Prešova vychádzam z hodnoty 80% z východiskovej hodnoty pozemku v Prešove.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1022	zastavaná plocha a nádvorie	370,00	1/1	370,00
1023	záhrada	1325,00	1/1	1325,00
Spolu výmera				1 695,00

Obec:

Kapušany

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
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)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,6200
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 1,6200$	34,43 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 1022	$370,00 \text{ m}^2 * 34,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	12 739,10
parcelsa č. 1023	$1 325,00 \text{ m}^2 * 34,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	45 619,75
Spolu		58 358,85

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV je zapísaných viacero tiarch a poznámok týkajúcich sa záložného a exekučného záložného práva. Keďže nehnuteľnosť nebola sprístupnená, nie je známy jej technický stav, súčasné vybavenie a je ohodnotená z dostupného podkladu z roku 2011. Predmetom ohodnotenia nie je napr. prístrešok chrániaci vonkajšie schodište do domu a ďalšie úpravy realizované po roku 2011. S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené ďalšie nedostatky, ktoré by boli znalcom známe.

III. ZÁVER

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp.č.352 na parc.č.1022, Cintorínska 12, obec Kapušany, okres Prešov.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD súp.č.352 na parc.č.1022, Kapušany, okr.Prešov	28 363,54
Plot čelný	785,60
Plot za dvorom	110,10
Plot záhradný	1 308,45
Kopaná studňa	1 121,17
Vodovodná prípojka	367,30
Vodomerná šachta	511,70
Kanalizačná prípojka	587,87
Žumpa	525,56
Plynová prípojka	215,84
Prípojka NN	31,80
Betónový chodník	183,10
Vonkajšie schody	153,33
Spolu stavby	34 265,35
Pozemky	
k.ú.Kapušany - parc. č. 1022 (370 m ²)	12 739,10
k.ú.Kapušany - parc. č. 1023 (1 325 m ²)	45 619,75
Spolu pozemky (1 695,00 m²)	58 358,85
Všeobecná hodnota celkom	92 624,20
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	92 600,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatdvatisícšesťsto Eur	

V Košiciach, dňa 16.04.2026

Ing. Martin Hromják



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "M. Hromják".

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku 017/2026
- Protokol z obhliadky
- Výpis z LV č.914, k.ú Kapušany
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú Kapušany
- Doklady z poskytnutého znaleckého posudku z roku 2011
 - stavebné povolenie s predĺžením dokončenia
 - pôdorysy rodinného domu
 - fotodokumentácia (ČB)
- Fotodokumentácia z obhliadky z ulice

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 707 Prešov Dátum vyhotovenia : 25.3.2026
 Obec : 524620 Kapušany Čas vyhotovenia : 19:29:59
 Katastrálne územie : 823571 Kapušany Údaje platné k : 24.3.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 914

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1022	370	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1023	1325	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
352	1022	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
1	Marcinová Gabriela r. Štefančinová, Cintorínska 352/12, Kapušany, PSČ 08212, SR, Dátum narodenia: 11.11.1965	1/1

Titul nadobudnutia: Dar.RI 31 59/90,Potvrdenie MNV-29/91	
Iné údaje: Bez zápisu	
Poznámky	K nehnuteľnosti
P-689/2015. Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 0292/4875/2015 pre Slovenská sporiteľňa, a.s. Tomášikova 48, 83237 Bratislava, IČO: 00151653 na par. CKN 1022,1023 a rod. dom s.č. 352 na par. CKN 1022 , zo dňa: 9.10.2015- 290/15	-
P 42/2016 - Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby /PDS 156/7-2015 MŠ/ Profesionálnou dražobnou spoločnosťou,s.r.o., IČO 36583936, Masarykova 21, 040 01 Košice, na parc. C KN 1022, 1023 a rodinný dom s.č. 352 na parc. C KN 1022 - (V 3438/2012), zo dňa 01.02.2016, - 36/16	-
P 129/2016 - Oznámenie o konaní opakovanej dobrovoľnej dražby Profesionálnou dražobnou spoločnosťou,s.r.o., IČO 36583936, Masarykova 21, 040 01 Košice, na parc. C KN 1022, 1023 a rodinný dom s.č. 352 na parc. C KN 1022, zo dňa 01.04.2016, - 116/16	-
P 157/2016, P 125/2025 - Uznesenie 10C 91/2016 o zdržaní sa výkonu záložného práva a o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia - žalovaní v 1.rade (Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava) a 2.rade (Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o., Masarykova 21, Košice) sú povinní zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou na : parc. C KN 1022, 1023 a rodinný dom s.č. 352 na parc. C KN 1022 až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej, zo dňa 5.4.2016, - 129/16, P 125/2025 - Rozsudok sp. zn. 10C/91/2016 - 268 nadobudol právoplatnosť dňa 05. 04. 2025 - číslo zmeny 54/2025	-
P 395/2016 - Uznesenie 20Co/144/2016 (bez vyznačenia právoplatnosti), Krajský súd v Prešove - o zdržaní sa výkonu záložného práva a o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, o odvolaní žalovaného v 1/rade proti uzneseniu Okresného súdu Prešov č.k 10C/91/2016 zo dňa 5.4.2016, rozhodol : potvrdzuje sa uznesenie, - parc. C KN 1022, 1023 a rod. dom s.č. 352 na parc. C KN 1022, zo dňa 28.6.2016, -254/2016	-
P 449/2016 - Uznesenie 20Co/144/2016 (s vyznačením právoplatnosti dňa 15.8.2016), Krajský súd v Prešove - o zdržaní sa výkonu záložného práva a o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, o odvolaní žalovaného v 1/rade proti uzneseniu Okresného súdu Prešov č.k 10C/91/2016 zo dňa 5.4.2016, rozhodol : potvrdzuje sa uznesenie, - parc. C KN 1022, 1023 a rod. dom s.č. 352 na parc. C KN 1022, zo dňa 28.6.2016, -289/2016	-
P 125/2025 - Rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn.: 5Co/70/2023 - 434 zo dňa 27. 02. 2025 žalobcov: v 1/ rade Jozef Marcin, Cintorínska 352/12, 082 12 Kapušany, nar. 25. 08. 1961, v 2/ rade Gabriela Marcinová, Cintorínska 352/12, 082 12 Kapušany, nar. 11. 01. 1965, v 3/ rade Peter Marcin, Cintorínska 352/12, 082 12 Kapušany, nar. 18. 07. 1988, právne zastúpení: JUDr. Katarína Andráš Lešková, Plzeňská 2, 080 01 Prešov, proti žalovanému: Slovenská sporiteľňa, a s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, právne zastúpený: AK JUDr. Marek Hic, s.r.o., P. O. Hviezdoslava 10625/23, 036 01 Martin, o zdržaní sa výkonu záložného práva, o odvolaní žalovaného proti Rozsudku Okresného súdu Prešov sp. zn. 10C/91/2016 - 268 zo dňa 02. 06. 2021, o odvolaní žalovaného proti doplniaciemu Rozsudku Okresného súdu Prešov, sp. zn. 10C/91/2016 - 376 zo dňa 26. 09. 2023, súd rozhodol: potvrdzuje rozsudok v spojení s doplniacim rozsudkom žalobcu 2/ voči žalovanému o uložení povinnosti žalovanému zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou na : parcelách CKN 1022, 1023 a rodinného domu s.č. 352 na parcele CKN 1022, v podiele 1/1, Rozsudok sp. zn. 5C/70/2023 nadobudol právoplatnosť dňa 05. 04. 2025 - číslo zmeny 54/2025	-

Správca - Neevidovani

Nájomca - Neevidovani

Iná oprávnená osoba - Neevidovani

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Zmluva o zriadení záložného práva V-3438/2012 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s. IČO: 00151653, Tomášikova 48, 83237 Bratislava na parcelu CKN 1022.1023 a stavbu - rod.dom s.č.352 na par. CKN 1022. - 128/12

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Prešov	Obec	Kapušany	Katastrálne územie	Kapušany
	Číslo zákazky	Vektorová mapa		Mierka	1:1000	
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1022 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie			Bez autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	25. 3. 2026 19:30:31					
Údaje platné k	24. 3. 2026 18:00:00					

Číslo: **vyst. 303/58**

V Prešove dňa **30.1.1958**

Vec: **Andrej Stefančin**
Kapušany

rozhodnutie o povolení
ročníneho domčeka.

V záhlaví menovaný **Andrej Stefančin** podal žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu ročníneho domčeka v **Kapušany**. Rada Okresného národného výboru v Prešove preskúmajúc vyjadrenie príslušnej odborovej organizácie, ako i zamestnávateľa a berúc do úvahy návrh rady Miestneho národného výboru v **Kapušany** ako i osobitnej komisie, zriadenej na okresnom národnom výbore pre posúdenie žiadostí o stavebné povolenie, vyhoveľa žiadosti menovaného o vydanie stavebného povolenia.

Odbor pre výstavbu rady Okresného národného výboru v Prešove ako stavebný úrad I. stupňa na základe uznesenia rady ONV v Prešove zo dňa **11. VII. 1958** číslo **133/58** a podľa §-u 13 zákona č. 280/49 Zb. a § 17 a 18 vládn. nariadení č. 93/1950 Zb. ako i vyhlášky ministra stavebného priemyslu číslo 113/55. Ladaňho vestník I. vyd.

rozhodnutie:

Žiadateľovi **Andrej Stefančin** obyvateľovi v **Kapušany** povoľuje sa v obci **Kapušany** kat. územie **Kapušany** na pozemku parc. číslo **1361/49** stavať, ~~postavovať~~ **postavovať** a **1** izieb **1** kuchyne, predsieňa, špajzu, kúpeľne a plavnicu.

Stavebný obvod je vyhlásený rozhodnutím odboru pre výstavbu KNV - ~~303/58~~ v Prešove zo dňa **13. októbr. 1958** číslo **Vyst. 2760/58-110**

Stavba sa prevedie podľa predloženého projektu s týmito zmenami a odchýlkami:

(odôvodnenie)

Odstúpenie od schváleného (upraveného) projektu bez predbežného súhlasu stavebného úradu sú ne-
prípustné a budú sa trestať podľa platných predpisov, prípadne bude stavba zastavená a sústraganá na trosky
stavebníka

Prí stavbe budú dodržané ustanovenia zákona číslo 260/49 Zb. a všetkých vydaných nariadení a vy-
hlášok podľa tohto zákona najmä vladného nariadenia číslo 93/1950 Zb. a vyhlášky ministra stavebného prie-
myslu číslo 113/1951 Ú. v. I.

Uličná čiara musí byť dodržaná podľa vyznačenia na mieste.

Výškové osadenie dá si stavebník vykonať Okresným meračským strediskom v Prešove na vlastný náklad.

Osobitné podmienky:

- 1./ stavba bude osadená do stavebnej čiary, vytvorenej susednými domami,
susednej parcely sa osadí na vzdialenosť 1m,
- 2./ stavba bude mať vlastný zdroj nezávadnej pitnej a užitkovej vody,
- 3./ stavba bude riadne izolevaná proti účinkom spodnej a povrchovej vody,
riadne odkanalizovaná do neprepustnej betonovej župy s častým vyvážaním,
- 4./ terén dvora bude riadne upravený a odvodnený a stavebný pozemok bude
riadnym spôsobom oplotený.

Stavba musí byť úplne dokončená do 30. XII. 1960

Stavebník musí pri začatí stavby ju označiť štítkom „Stavba povolená“ s udaním dátumu a čísla po-
volenia. Štítko opečiatkuje okrúhlyou úradnou pečiatkou Odbor pre výstavbu račy ONV v Prešove.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov:

Na stavbe budú pomáhať tieto osoby: **Gall Andrej, manželka, Štefánia.**
(meno, bydlisko a pracovisko)

Stavebný dozor bude vykonávať: **Jana Anton**

Na uskutočnenie odborných remeselníckych prác dáva súhlas na uzavretie zmluvy:

Na dodanie potrebných stavebných hmôt:

vy ~~.....~~ ko. železa m3 krytiny 150 m3 cementu 10 q. vápna
q. železa q. môže stavebník s distribučným podnikom Jisa

ry. ove uzavrieť zmluvu o dodávke

le. vý náklad na kľúč Kčs.

mutie úveru sa odporúča vo výške Kčs.

Stavebník je povinný pred nastahovaním sa do stavby požiadať Odbor pre výstavbu rady Okresného
ad. ného výboru v Prešove o vydanie užívacieho povolenia a k žiadosti pripojiť stavebný projekt s prípad-
schválenými zmenami a potvrdenie Krajského kominárskeho podniku o prevzati komína v zmysle vy-
ky číslo 185/1954 U. v. I.

11.

vody
stia
vše

Správny poplatok sa vyrubuje platobným rozhodnutím.

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní rátając od jeho doručenia prostredníctvom
nesného národného výboru v Prešove, Odboru pre výstavbu rady KNV v Prešove.

ančia v kapušany s vrátením potvrdeného projektu.

po-

IV v Prešove.

Okresné oddelenie Ministerstva vnútra v Prešove. odd. VB

Štátna sporiteľňa v Prešove.

Miestny národný výbor v kapušany

vlastnom záujme poistite stavebný
okresného inšpektorátu štátnej
poisťovne v PREŠOVE



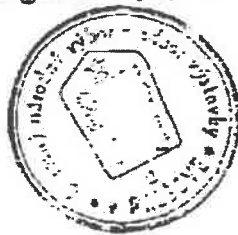
Vedúci odboru pre výstavbu.

[Handwritten signature]

VST-1 - 3202-58

Okresný národný výbor odbor výstavby v Prešove predlžuje staveľ
povolenie do konca mesiaca augusta 1963 .

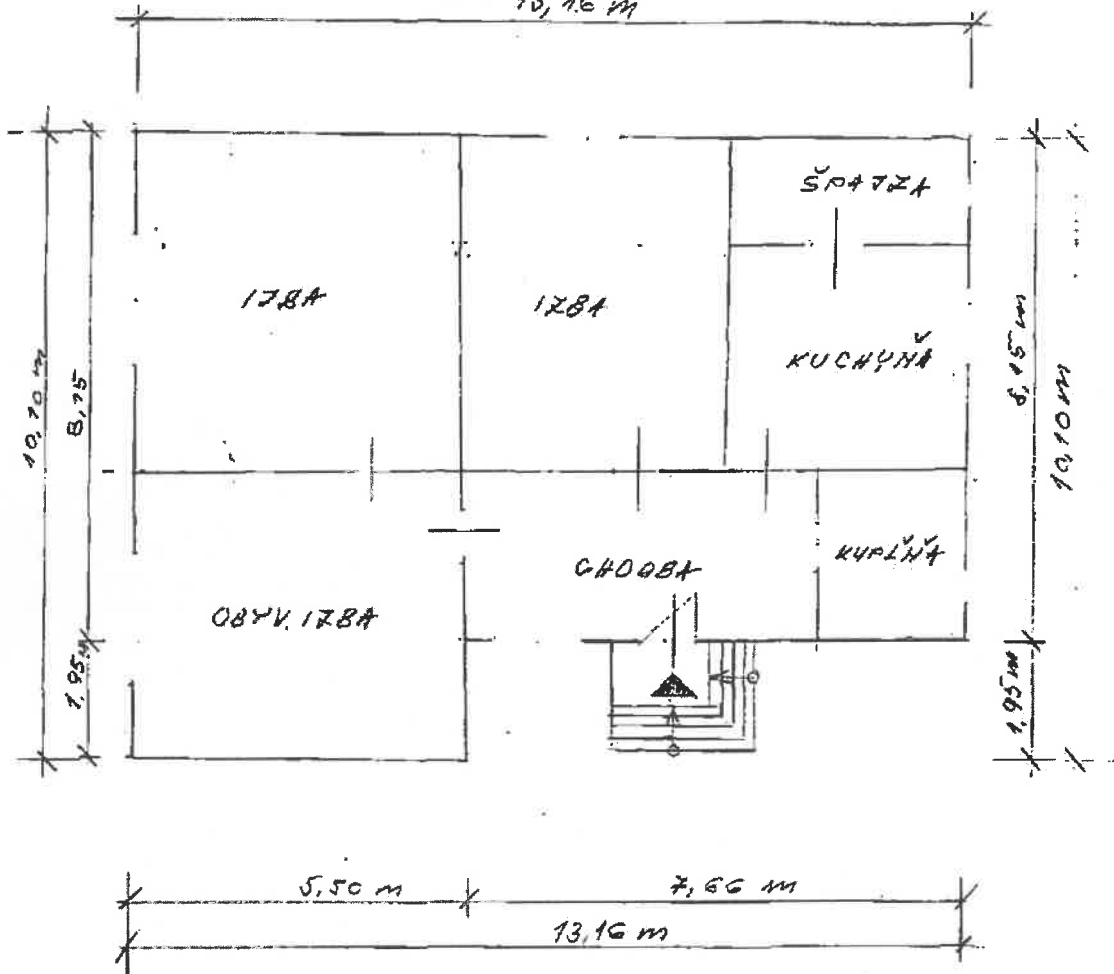
V Prešove dňa 1.IV.1963



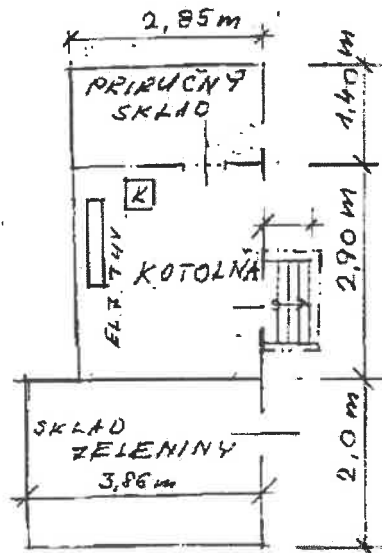
Vedúci odboru výst

PRÍLOHA K ZPÉ. 12/2001

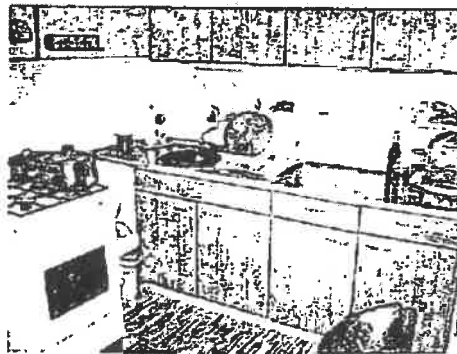
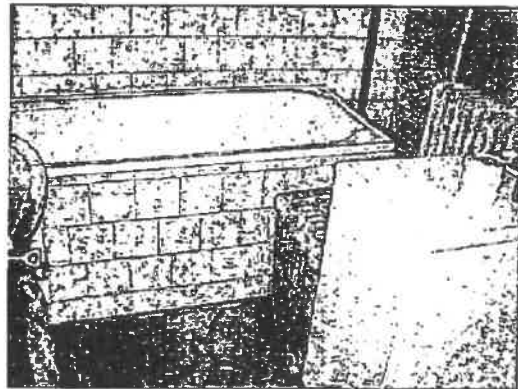
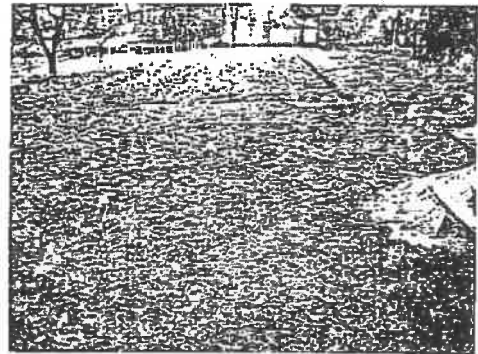
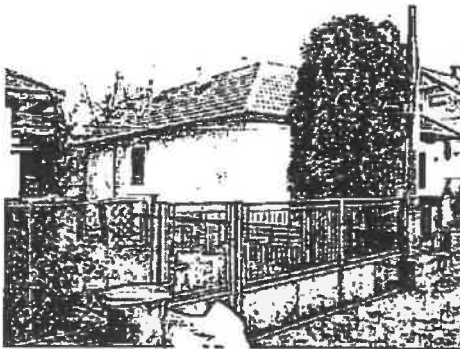
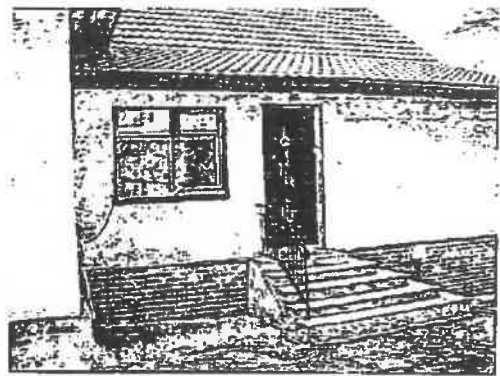
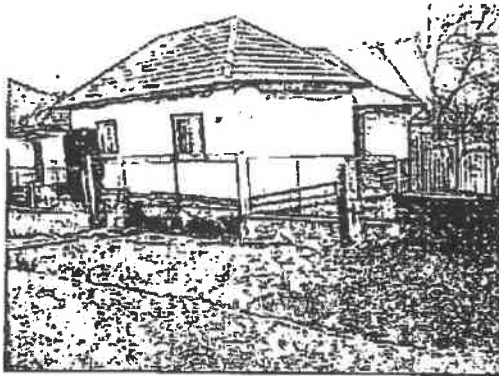
POBORYS ROD. DOM S.Č. 352
PRÍZEMIE - 1.NP - ZASTAVANÁ PLOCHA
13,16 m



SUTERÉN - 1.NP PODLAHOVÁ PLOCHA



FOTODOKUMENTÁCIA k ZP č. 12/ 2011
Rocinný dom súp.č. 352 na parcely č. 1022 v obci KAPUŠANY, okr. Prešov



Rodinný dom súp.č.352 na parc.č.1022, Kapušany, Cintorínska 12, okres Prešov



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 60/2026

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

Podpis znalca



