

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

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

Číslo spisu (objednávky): 033/2026 zo dňa 15.06.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

č.117/2026

Vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností na **Hrdinov SNP 188** v katastrálnom území **Vyšný Medzev, obec Vyšný Medzev, okres Košice - okolie**, a to:

Nehnuteľnosti evidované na LV č.611:

- **rodinný dom súp.č.227 na parc.č.498** s príslušenstvom a pozemkom
- **parc.č.498 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 295m²**

Ohodnotenie sa vykonáva ako podklad na vykonanie dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh): 29 (7)

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 HSNP 188 v katastrálnom území Vyšný Medzev, obec Vyšný Medzev, okres Košice - okolie, a to **rodinného domu súp.č.227 na parc.č.498** s príslušenstvom a pozemkom parc.č.498 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 295m². Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.611.

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 09.07.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 13.07.2026

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č.49/2010 vypracoval Ing. Ján Novák pre uzatvorenie záložnej a kúpnej zmluvy, súčasťou ktorého boli nasledovné podklady:

- Čestné vyhlásenie o veku rodinného domu
- Náčrt pôdorysu zameraný znalcom pri obhliadke
- Informácie z obhliadky o nehnuteľnosti poskytnuté predošlým vlastníkom

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.611, k.ú. Vyšný Medzev vytvorený ISKN dňa 15.06.2026
- Kópia katastrálnej mapy na ohodnocované nehnuteľnosti, k.ú. Vyšný Medzev vytvorená ISKN dňa 15.06.2026
- Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti dňa 09.07.2026
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 09.07.2026
- 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

Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 1.Q.2026

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

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

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

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.
- **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 neprimeranou pohnútkou. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: nie sú

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 ŠÚ SR platných pre 1.Q.2026

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 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:

$$VSH_s = TH * k_{PD} [€]$$

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 obci Vyšný Medzev boli v ponuke nájdené nasledovné staršie domy:

Ulica HSNP - 4i vidiecky dom L pôdorysu z roku 1970, ZP 190m², čiastočne podpivničený, murovaný z kameňa a tehál, valbová strecha, udržiavaný, takmer pôvodný stav s plastovými oknami, vykurovanie plynovým kotlom, hospodárska stavba, studňa, žumpa, elektrina, plyn, možnosť napojenia aj na vodovod, kanalizáciu, na pozemku 2195m² za 74 000 Eur

Grunt - vidiecky dom, valbová strecha, udržiavaný, takmer pôvodný stav, opravená fasáda, vykurovanie, kachľové pece, šporák, kúpeľňa s vaňou, ZP 124m², všetky siete, na pozemku 440m² za 41 990 Eur.

2i murovaný dom vhodný na chalupu s nedokončenou kúpeľňou, vykurovanie lokálne, s letnou kuchyňou, veľkou hospodárskou stavbou, na pozemku 1232m² za 73 000 Eur

Ponúkané rodinné domy sú rôzneho vybavenia, veku, veľkosti, s rôznym príslušenstvom a rôznou veľkosťou pozemku.

Realizované ceny uskutočnených obchodov neboli k dispozícii, a preto porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných 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.611 - výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 15.06.2026

Okres : 806 Košice - okolie

Obec : 582093 Vyšný Medzev

Kat.ú. : 836583 Vyšný Medzev

A. Majetková podstata:

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parc.č.498 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 295m²

Pozemok v zastavanom území obce

STAVBY

Dom súp.č.227 na parc.č.498

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

vlastník

7 Špacai Martin r. Špacai, Hrdinov SNP 227/188, Vyšný Medzev, PSČ 044 25, SR

Dátum narodenia: 28.05.1975

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: - tit.kúpy V 603/10 z 8.7.2010 - č.z.32/2010

Iné údaje: R 117/15-zmena osobných údajov-č.z.18/15

- P 32/25 zo dňa 10.04.2025 - poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Slovenskou sporiteľňou a.s., Tomášikova 48, 83237 Bratislava, IČO: 00151653 (č. V 602/10 zo dňa 08.07.2010) ako záložným veriteľom na nehnuteľnosti v časti A-LV na vlastníka Martin Špacai, nar. 28.05.1975 v podiele 1/1 - č.z. 16/25

C. Ťarchy:

Vlastník poradové číslo 7 Pod V 602/10 zriaďuje sa záložné právo na nehnuteľnosti v časti A-LV, ktoré zabezpečuje pohľadávku Slovenskej sporiteľni, a.s. Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00151653. - č.z. 31/2010

Vlastník poradové číslo 7 Exekučný príkaz od Exekútorského úradu Košice, súd.exek. JUDr. Denisa Kvasňovská, č. 281EX 653/23 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v časti A-LV v podiele 1/1 - Z 1400/2023 zo dňa 23.10.2023 - č.z. 81/23

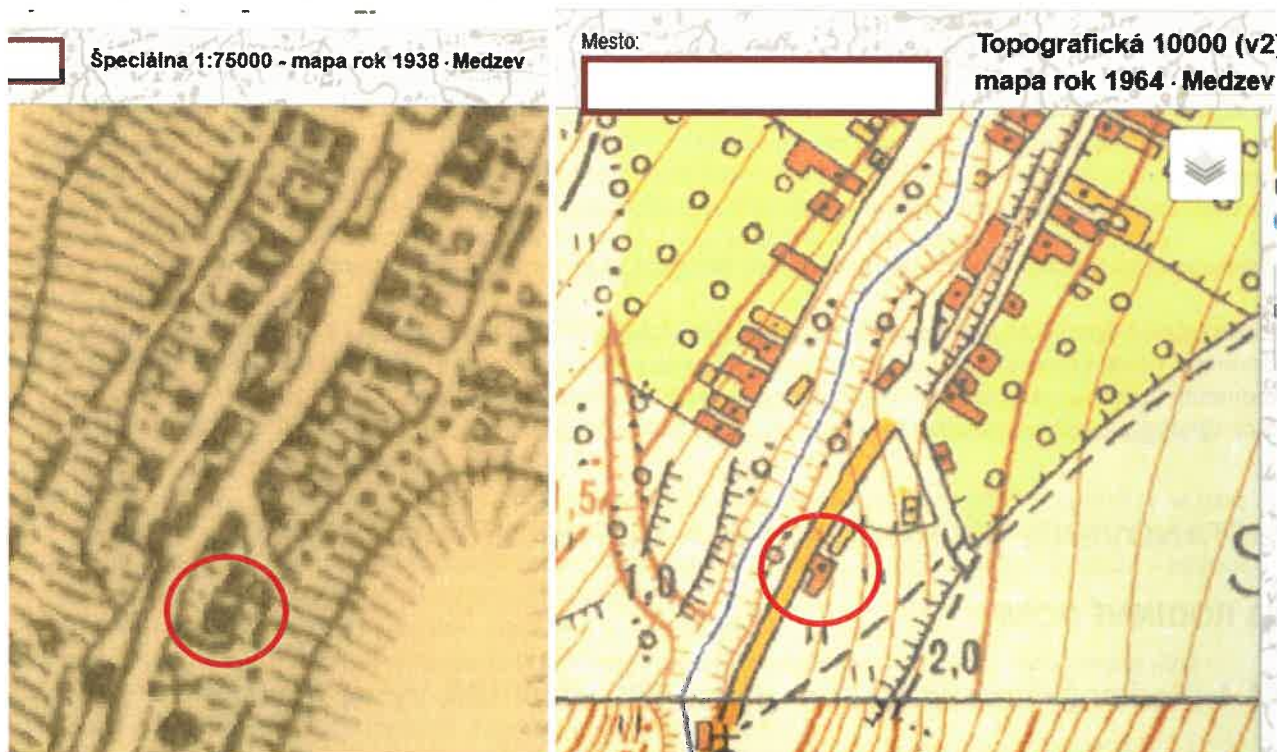
Vlastník poradové číslo 7 Exekučný príkaz od Exekútorského úradu Košice, súd. exek. JUDr. Denisa Kvasňovská, č. 281EX 1027/25 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v časti A-LV v podiele 1/1 - Z 214/26 zo dňa 13.2.2026 - č.z. 11/26

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená so zameraním a vyhotovením fotodokumentácie nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 09.07.2026 za účasti vlastníka pána Martina Špacaia a znalca Ing. Martina Hromjáka.

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

K dispozícii neboli žiadne pôvodné doklady k rodinnému domu ani pôvodná projektová dokumentácia. Ako doklad o veku domu bolo v podklade použité čestné vyhlásenie predošlej vlastníčky, ktorá nehnuteľnosť nadobudla kúpou v roku 2003, ktorá uvádza, že nehnuteľnosť bola postavená asi v roku 1923, prístavba v roku 1995. Vzhľadom na nedostupné pôvodné doklady k ohodnocovanej nehnuteľnosti, boli preskúmané aj dostupné staré mapy na www.staremapy.sk a letecký snímky územia. Na historických leteckých snímkach vyhotovených po 2.sv.vojne do roku 1950 je viditeľná pôvodná časť domu, rovnako na dostupnej topografickej mape z roku 1938. Preto preberám rok 1923 ako vek pôvodnej stavby. Dom L pôdorysu s prístavbou sa však 1x zobrazuje už na mape z roku 1964, preto rok 1964 preberám ako rok postavenia prístavby, keďže iný relevantný doklad nie je k dispozícii.



Mapa z roku 1938 – pôvodný dom je zobrazený

Topografická mapa z roku 1964 – prístavba už existuje

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

Stav evidovaný v KN bol porovnaný so skutočným stavom. S domom sa užíva a je oplotený väčší pozemok ako je výmera parcely, zabratá je časť svahu popri ceste. Altánok už na pozemku nebol nájdený. Prístupová komunikácia na parcele bez LV v KN C, prístup k domu je po parcelách v KN E parc.č.2-2595/1 a 2-2595-2 (LV 1), a po ceste na KN C parc.č.331/1 (LV 2687) vo vlastníctve obce

zateplenie len časti fasády nedostatočnou hrúbkou a nevhodným typom izolantu – použitý bol EPS hr. cca 4- 5cm, chýbajúce žľaby a zvody na časti strechy a pod.).

Nehnuteľnosť bola v čase obhliadky pravdepodobne dlhšie neužívaná, nedostatočne udržiavaná, vykazuje viaceré poruchy spôsobené zvýšenou vlhkosťou - vzlietaním vlhkosti v murivách súvisiace s chýbajúcimi, či nefunkčnými hydroizoláciami, ďalšie poruchy spôsobené zatekaním strechy, vyskytujúce sa plesne najmä v rohoch a podobne. Nehnuteľnosť mala v čase obhliadky rozbité okná a ďalšie poškodenia po vlámaní do stavby.

Dispozícia. Pri poslednej rekonštrukcii predošlým vlastníkom bol dom upravený na dvojizbový. Vstup je dvojkrídlovými dverami do chodby s kuchynským kútom, odkiaľ sa prechádza do prednej izby a skladu a smerom na juh do obývacej izby s krbovými kachľami a staršej kuchyne. Za kuchyňou je kúpeľňa s WC. Varenie je v dome preložené do vstupnej chodby, umývanie riadu v zadnej kuchyni.

Vo vstupnej chodbe s osadeným kuchynským kútom je osadený starší sklokeramický šporák. V kuchynke pri kúpeľni je nerezový drez jednokomorový, pri dreze a na zadnej stene s dvoma hornými skrinkami je pás keramického obkladu.

V kúpeľni je umývadlo s pákovou batériou, príprava pre pračku, kombi WC, sprcha, za stenkou sprchy dva zásobníky na ohrev vody (starší nefunkčný) a elektrický konvektor na vykurovanie. Na stenách keramický obklad, na podlahe keramická dlažba.

Na podlahách v severnej časti domu - prednej izbe, vstupe a sklade z laminátových parkiet, v priechodnej obývacej izbe OSB dosky, v zadnej časti domu - v kuchyni a kúpeľni dlažba.

Vykurovanie je len lokálne krbovými kachľami osadenými v obývacej izbe. Dvere hladké (do skladu posuvné) i rámové s výplňou, okná plastové, doplnené vnútornými žalúziami.

Dom predtým využíval vodu zo studne umiestnenej vo dvore, súčasný vlastník realizoval napojenie na verejný vodovod, podľa ústnej informácie pred cca piatimi rokmi. Dom má tiež napojenie na elektrinu aj na obecnú kanalizáciu. Je nedostatočne udržiavaný a vykazuje hygienické poruchy – je zavlhnutý, v rohoch plesne, zatečenie strechy v zadnej časti a vzhľadom na vybavenie je schopný po odstránení porúch využívať len v nižšom štandarde, s menej vhodnou priechodnou dispozíciou. Vzhľadom na predpokladaný vek opotrebenie stanovujem analytickou metódou

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm, nepálená tehla, prístavba tehlová; deliace konštrukcie z tehál a pórobetónu
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s viditeľnými trámami drevené, v niektorých miestnostiach podhľad
- Strecha - krov - hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované – trapézový plech; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit; - vápenné a vápenno-cementové hladké
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - kuchyne min. pri šporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou i hladké posuvné; okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - veľkoplošné parkety (laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň – sklokeramický šporák; - drezové umývadlo nerezové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - na tuhé palivá obyčajné
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s automatickým istením

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. NP	1923	7,26*7,63+4,7*4,81	78	
1. NP	1964	3,43*4,81	16,5	
Spolu 1. NP			94,5	120/94,5=1,270

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	865
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	
4	Murivo	1565
	4.1.b murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm	
5	Deliace konštrukcie	160
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	
6	Vnútorne omietky	400
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	
7	Stropy	570
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	
8	Krovy	445
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stípičkov	
10	Krytiny strechy na krove	570
	10.1.c plechové pozinkované	
12	Klapiarske konštrukcie strechy	55
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	
14	Fasádne omietky	165
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	45
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	
17	Dvere	515
	17.4 rámové s výplňou	
18	Okná	530
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	355
	22.1 parkety, vlasy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	150
	23.2 keramické dlažby	
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	155
	25.2 svetelná	

30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	6580

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.b lokálne - akumulčné kachle (1 ks)	65
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	110
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
	38.4 ostatné (1 ks)	15
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
	40.7 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	1015

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6580 + 1015 * 1,270)/30,1260$	261,20

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	11,39	1923	175	103	6,70
2	Zvislé konštrukcie	22,71	1923	140	103	16,71
3	Stropy	7,50	1923	140	103	5,52
4	Zastrešenie bez krytiny	5,86	1995	110	31	1,65
5	Krytina strechy	7,50	1995	50	31	4,65
6	Klampiarske konštrukcie	0,72	1995	50	31	0,45
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,27	1995	50	31	3,27
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,76	1995	50	31	1,71
9	Vnútorné keramické obklady	1,25	2004	40	22	0,69
10	Schody	0,00	1923	0	0	0,00
11	Dvere	6,78	1995	50	31	4,20
12	Vráta	0,00	1923	0	0	0,00
13	Okná	6,98	2010	50	16	2,23
14	Povrchy podláh	6,65	2004	40	22	3,66
15	Vykurovanie	0,86	2004	35	22	0,54
16	Elektroinštalácia	5,20	2004	50	22	2,29
17	Bleskozvod	0,00	1923	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,65	2004	50	22	0,73
19	Vnútorná kanalizácia	0,13	2004	50	22	0,06
20	Vnútorný plynovod	0,00	1923	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,86	2004	30	22	0,63
22	Vybavenie kuchýň	4,48	2004	25	22	3,94
23	Hygienické zariadenia a WC	1,45	2004	40	22	0,80
24	Výťahy	0,00	1923	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	1923	0	0	0,00
	Opotrebenie					60,43%
	Technický stav					39,57%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1923		
Východisková hodnota	261,20 €/m ² *94,50 m ² *4,142*0,95	97 126,71
Technická hodnota	39,57% z 97 126,71	38 433,04

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	97 126,71	38 433,04
Spolu	97 126,71	38 433,04

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plechový sklad

Postavený bol za prístavbou na južnej strane okolo roku 1995 a využíval sa ako sklad paliva. Je obdĺžnikového pôdorysu, jednoduchej stĺpikovej konštrukcie s päťkovými základmi pod stĺpikmi s jednostranným opláštením a pultovou strechou s trapézového plechu. Životnosť pod konštrukčného vyhotovenia a technického stavu je stanovená na 55 rokov.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi
- Zvislé nosné konštrukcie - kovová kostra alebo stĺpiky s plechovým plášťom
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1995	3,7*4,6	17,02	18/17,02=1,058

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
	Spolu	2095

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{CU} = 4,142$
 $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2095 + 295 * 1,058) / 30,1260$	79,90

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1995	31	24	55	56,36	43,64

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$79,90 \text{ €/m}^2 * 17,02 \text{ m}^2 * 4,142 * 0,95$	5 351,06
Technická hodnota	$43,64\% \text{ z } 5 351,06$	2 335,20

2.2.2 Pletivový plot

Pletivový plot od cesty na oceľových stĺpikoch s prístupovou brámkou z plechu a tyčových profilov v ráme má predpokladaný začiatok užívania v roku 1995, životnosť stanovujem na 40 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	25,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	37,50m ²	380	12,61 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:
Pohľadová plocha výplne:
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

25 m
 $25 * 1,5 = 37,50 \text{ m}^2$
 $k_{CU} = 4,142$
 $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Pletivový plot	1995	31	9	40	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(25,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 37,50\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 4,142 * 0,95$	2 923,61
Technická hodnota	22,50 % z 2 923,61 €	657,81

2.2.3 Kopaná studňa

Kopaná stupňa predtým slúžila ako hlavný zdroj vody pre dom, je umiestnená vo dvore, podľa dostupného podkladu je užívaná od roku 1953, základná životnosť je 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 10 m
Priemer: 1200 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
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	1953	73	27	100	73,00	27,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 5\text{m}) * 4,142 * 0,95$	4 538,91
Technická hodnota	27,00 % z 4 538,91 €	1 225,51

2.2.4 Vodovodná prípojka

Prípojka vody z verejného vodovodu do domu bola informácie pri obhliadke realizovaná nová v roku 2021 z plastového potrubia, základná 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: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
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	2021	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	2 448,89
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 2\,448,89 \text{ €}$	2 204,00

2.2.5 Vodomerná šachta

Plastová vodomerná šachta vo dvore medzi chodníkom a plotom smerom k uličnej bránke, osadená na prípojke vody v roku 2021. Základná 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: 1.5. 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: $1,13 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
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	2021	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,13 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,142 * 0,95$	1 130,60
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 1\,130,60 \text{ €}$	1 017,54

2.2.6 Kanalizačná prípojka

Prípojka kanalizácie do verejnej siete bola podľa informácie v podklade realizovaná v roku 2008 z plastového potrubia, základná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. 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: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
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	2008	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	1 675,09
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 1\,675,09 \text{ €}$	1 072,06

2.2.7 Spevnená plocha dláždená

Betónový chodník popri dome bol opravený položením keramickej dlažby v roku 2008, pravdepodobne na opravený pôvodný betónový podklad. Dlažba je lokálne popraskaná odlúpená, preto predpokladaná životnosť je upravená na 30 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: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $8,15 \cdot 1,0 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
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 dláždená	2009	17	13	30	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,15 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 4,142 \cdot 0,95$	585,59
Technická hodnota	$43,33 \% \text{ z } 585,59 \text{ €}$	253,74

2.2.8 Spevnená plocha betónová

Betónový chodník od bránky k domu bol podľa poskytnutých informácií zrealizovaný v roku 2009, predpokladaná životnosť 40 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: $11 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha betónová	2009	17	23	40	42,50	57,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	11 m ² ZP * 10,95 €/m ² ZP * 4,142 * 0,95	473,96
Technická hodnota	57,50 % z 473,96 €	272,53

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súp.č.227 na parc.č.498, HSNP 188, Vyšný Medzev	97 126,71	38 433,04
Plechový sklad	5 351,06	2 335,20
Pletivový plot	2 923,61	657,81
Kopaná studňa	4 538,91	1 225,51
Vodovodná prípojka	2 448,89	2 204,00
Vodomerná šachta	1 130,60	1 017,54
Kanalizačná prípojka	1 675,09	1 072,06
Spevnená plocha dláždená	585,59	253,74
Spevnená plocha betónová	473,96	272,53
Celkom:	116 254,42	47 471,43

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný dom súp.č.227 s príslušenstvom a pozemkom parc.č.498 sa nachádza na južnom okraji obce Vyšný Medzev vzdialenej cca 35 km od Košíc smerom na Jasov a Medzev na ulici Hrdinov SNP 188 nad kaplnkou. V lokalite býva aj miestna rómska komunita. Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza pri vedľajšej ceste prepojenej na Prochotskú ulicu smerujúcu do mesta Medzev. Je orientovaný obytnými miestnosťami na západ. Obec sa nachádza v peknom prírodnom prostredí na úpätí Volovských vrchov a má okolo 570 obyvateľov. Funguje tu autobusová doprava. V dojazdnej vzdialenosti je ranč Šugov, hydínárne, kúpele Štós.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

V čase ohodnotenia bol dom z roku 1923 a prístavbe realizovanej pred rokom 1964 upravený po rekonštrukcii a úprave dispozície vykonanej v rokoch 2006 – 2009 predošlým vlastníkom a okolo roku 2010 súčasným vlastníkom. Vyžaduje však sanáciu, keďže vykonané úpravy s nedostatočným vetraním spôsobili, že dom vykazuje poruchy spôsobené zvýšenou vlhkosťou. Taktiež nesie znaky vandalizmu po poslednej návšteve neprispôsobivými občanmi. Je predpoklad aj ďalšieho využitia na bývanie, v súčasnom stave vybavenia vhodný viac ako chalupa na rekreáciu s patričným zabezpečením.

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

Na LV sú evidované viaceré ťarchy záložného a exekučného záložného práva. Nehnuteľnosť bez sanácie nie je schopná užívania bez zdravotných rizík. V blízkosti bývajú aj neprispôsobiví občania, dom niesol známky vandalizmu. Znalcovi nie sú známe ďalšie riziká viaznuce na nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Dom sa nachádza v okrajovej časti obce, kde dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Miesto je vhodné na bývanie. Nehnuteľnosť vyžaduje opravu. Dom je osadený na východnej a severnej hranici pozemku, s priemerným priechodným dispozičným riešením. Prašnosť okolia a hluk od dopravy je bežný od ulice. Lesy do 1000m, pekné prírodné prostredie. V susedstve sú rodinné domy. Hustota obyvateľstva priemerná. V dosahu je preprava autobusová. Nezamestnanosť obyvateľstva je do 10%. Príslušenstvo bez dopadu na cenu nehnuteľnosti. Orientácia miestností je na JV do ulice a SV do dvora. Pozemok je svahovitý, bez možnosti ďalšieho rozširovania stavby. Dom je napojený na elektrinu, vodovod, kanalizáciu. Je bez výnosu a hodnotím ho ako priemerný.

Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie 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 _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *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	III.	0,450	30	13,50
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,450	8	3,60
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
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	II.	0,900	9	8,10
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
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	IV.	0,248	6	1,49
	južný svah o sklone väčšom ako 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	IV.	0,248	7	1,74
	železnica, alebo autobus				
13	Obč. vybav.(úrad,y,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	IV.	0,248	10	2,48
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,450	8	3,60
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,900	9	8,10
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.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
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,450	20	9,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	89,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 89 / 180$	0,494
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * K_{PD} = 47\,471,43 \text{ €} * 0,494$	23 450,89 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 k.ú. Vyšný Medzev

Svahovitý pozemok nepravidelného tvaru je evidovaný na LV ako zastavaná plocha a nádvorie v intraviláne obce Vyšný Medzev v rovnomennom katastrálnom území. Sčasti zastavaný starším rodinným domom, skladom. Možnosť napojenia na základné inžinierske siete, prípojky sú realizované na vodovod, kanalizáciu a elektrinu. Pozemok bol v čase obhliadky neudržiavaný, zarastený. Oplotenie nie je realizované na hranici, zabratý je aj svah prudko sa zvažujúci k miestnej spevnenej komunikácii.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
498	zastavaná plocha a nádvorie	295,00	1/1	295,00

Obec:

Východisková hodnota:

Vyšný Medzev

$VH_{MJ} = 50,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 13,28 \text{ €/m}^2$

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	0,85
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,85 * 0,95 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,1600
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 1,1600$	15,40 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 498	$295,00 \text{ m}^2 * 15,40 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 543,00
Spolu		4 543,00

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV sú evidované ťarchy záložného a exekučného záložného práva a poznámka o začatí výkonu záložného práva. S nehnuteľnosťou je oplotený väčší pozemok ako podľa stavu v KN. Nehnuteľnosť vyžaduje opravu, sanáciu. S využívaním nehnuteľnosti nie sú znalcovi známe ďalšie nedostatky viažuce sa k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

III. ZÁVER

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp.č.227 na parc.č.498 s príslušenstvom a pozemkom, HSNP 188, Vyšný Medzev, okres Košice – okolie.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD súp.č.227 na parc.č.498, HSNP 188, Vyšný Medzev	18 985,92
Plechový sklad	1 153,59
Pletivový plot	324,96
Kopaná studňa	605,40
Vodovodná prípojka	1 088,78
Vodomerná šachta	502,66
Kanalizačná prípojka	529,60
Spevnená plocha dláždená	125,35
Spevnená plocha betónová	134,63
Spolu stavby	23 450,89
Pozemky	
k.ú. Vyšný Medzev - parc. č. 498 (295 m ²)	4 543,00
Všeobecná hodnota celkom	27 993,89
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	28 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťosemtisíc Eur	

V Košiciach, dňa 13.07.2026



Ing. Martin Hromják

IV. PRÍLOHY

- Protokol 033_2026 zo dňa 09.07.2026
- Výpis z LV č.611, k.ú. Vyšný Medzev
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Vyšný Medzev
- Čestné vyhlásenie o veku domu
- Zameraný pôdorys domu
- Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 806 Košice - okolie Dátum vyhotovenia : 15.6.2026
Obec : 582093 Vyšný Medzev Čas vyhotovenia : 15:33:27
Katastrálne územie : 836583 Vyšný Medzev Údaje platné k : 12.6.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 611

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
498	295	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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
227	498	10	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	Spoluvlastnícky podiel
7	Špacai Martin r. Špacai, Hrdinov SNP 227/188, Vyšný Medzev, PSČ 044 25, SR, Dátum narodenia: 28.05.1975	1/1
	Titul nadobudnutia: - tit.kúpy V 603/10 z 8.7.2010 - č.z.32/2010	
	Iné údaje: R 117/15-znena osobných údajov-č.z.18/15	
	Poznámky	K nehnuteľnosti

1 z 2

- P 32/25 zo dňa 10.04.2025 - poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Slovenskou sporiteľňou a.s., Tomášikova 48, 83237 Bratislava, IČO: 00151653 (č. V 602/10 zo dňa 08.07.2010) ako záložným veriteľom na nehnuteľnosti v časti A-LV na vlastníka Martin Špacai, nar. 28.05.1975 v podiele 1/1 - č.z. 16/25	-
--	---

Správca - Neevidovaní

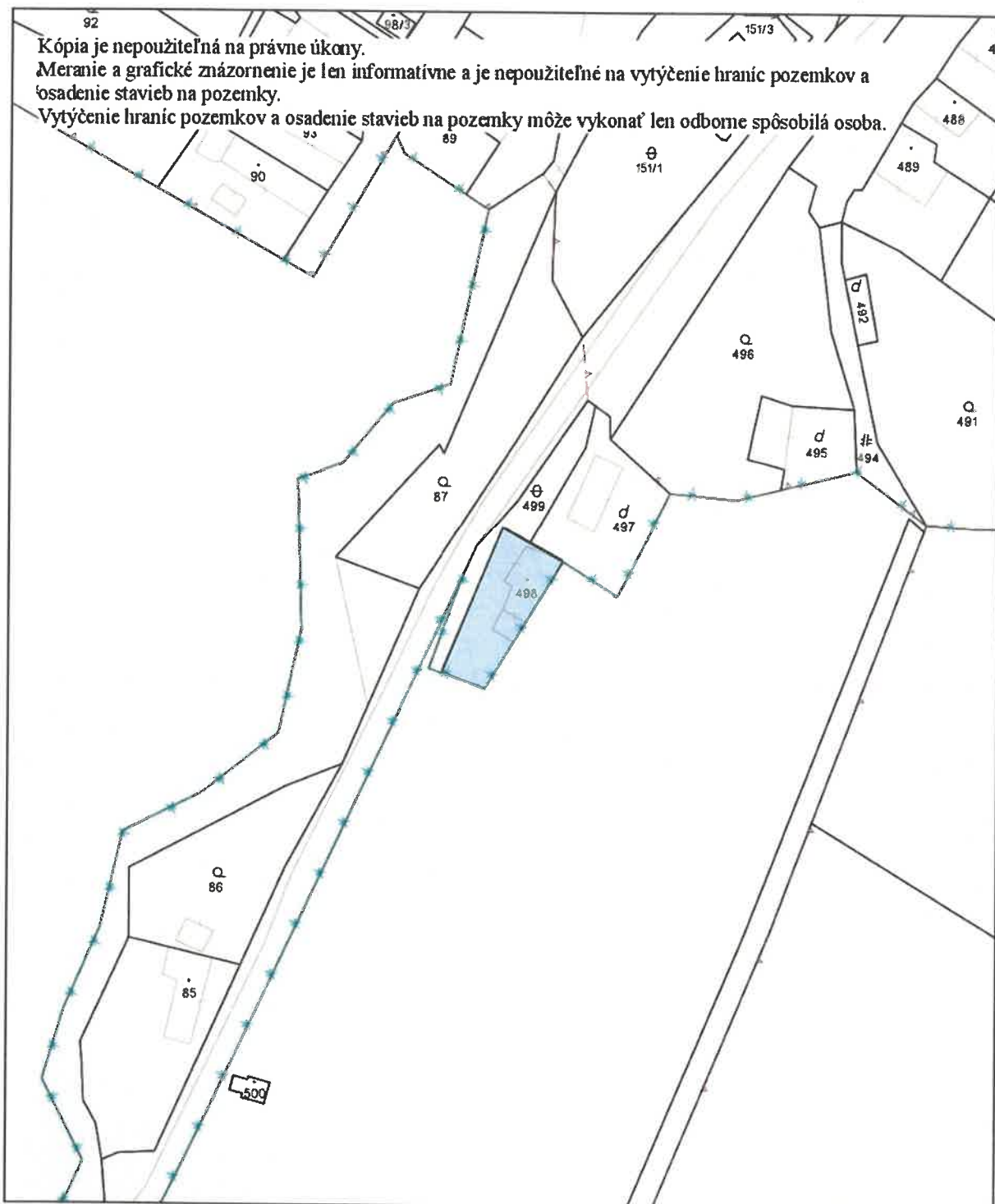
Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 7	Pod V 602/10 zriaďuje sa záložné právo na nehnuteľnosti v časti A-LV, ktoré zabezpečuje pohľadávku Slovenskej sporiteľni, a.s. Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00151653. - č.z. 31/2010
Vlastník poradové číslo 7	- Exekučný príkaz od Exekútorského úradu Košice, súd. exek. JUDr. Denisa Kvasňovská, č. 281EX 653/23 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v časti A-LV v podiele 1/1 - Z 1400/2023 zo dňa 23.10.2023 - č.z. 81/23
Vlastník poradové číslo 7	- Exekučný príkaz od Exekútorského úradu Košice, súd. exek. JUDr. Denisa Kvasňovská, č. 281EX 1027/25 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v časti A-LV v podiele 1/1 - Z 214/26 zo dňa 13.2.2026 - č.z. 11/26

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Košice - okolie	Vyšný Medzev	Vyšný Medzev
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 498		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	15. 6. 2026 15:34:37	Bez autorizácie	
Údaje platné k	12. 6. 2026 18:00:00		

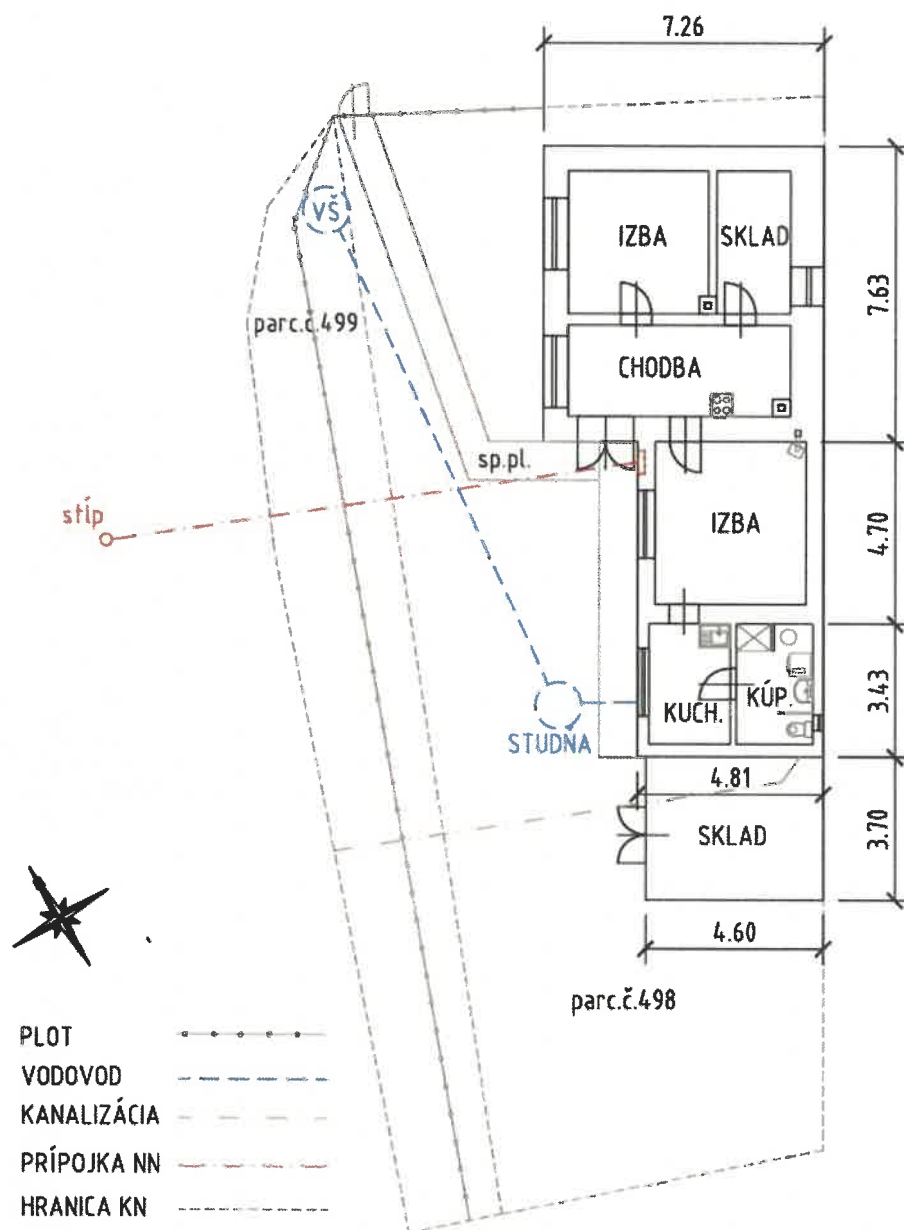
ČESTNÉ PREHLÁSENIE

Podpísaná Ľubica Konšťáková, bytom Bielerkevská 2, Košice, týmto prehlasujem, že rodinný dom č. 227, na parcele č. 498 v obci Vyšný Medzev bol podľa mne známych informácií postavený asi v roku 1923 a prístavba v roku 1995.

V Košiciach 02.05.2010



RODINNÝ DOM súp.č.227 na parc.č.498, Vyšný Medzev



Rodinný dom súp.č.227 na parc.č.498 s príslušenstvom a pozemkom, ulica HSNP 188, Vyšný Medzev



Pohľad z dvora, vstup do domu so šporákom a kuchynskou linkou



Predná izba a sklad vedľa prednej izby so známkami zavlhnutia, obývacia izba s krbovými kachľami



Kuchyňa, kúpeľňa so zaplesnenými rohmi



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 117/2026

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

Podpis znalca



