

Znalec : Ing. Jozef Murín, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, Košice, Lipová 4, tel. 0905 70 22 33, e-mail: murin.znalec@gmail.com, evidenčné číslo znalca 912457.

Zadávateľ: JUDr. Tomáš Baulovič, správca konkurznej podstaty, Kupeckého č. 4, Košice, IČO: 52012492

Číslo spisu (objednávky): e-mailom, zo dňa 31.1.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu 32/2025

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – záhradná chata súp. č. 1205 na parc. č. 1607/14, príslušenstvo k domu a pozemok parc. č. 1607/14, 1607/13, evidované na LV č. 1915 v katastrálnom území Kavečany.

Počet strán (z toho príloh): 30 (11)

Počet vyhotovení: štyri (z toho jedno pre archív znalca)

V Košiciach, 13.3.2025

I. ÚVOD

1. Úloha znalca : Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti – záhradná chata súp. č. 1205 na parc. č. 1607/14, príslušenstvo k domu a pozemok parc. č. 1607/14, 1607/13, evidované na LV č. 1915 v katastrálnom území Kavečany, obec Kavečany, okres Košice I.

2. Účel znaleckého posudku: Podklad pre prevod vlastníctva - dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 5.2.2025 (dátum miestneho šetrenia)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 5.2.2025 (dátum zistenia stavebnotechnického stavu - dátum miestneho šetrenia)

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) podklady dodané zadávateľom :

- Znalecký posudok č. 20/2004 znalca Ing. Štefan Gubančík, Košice
- Kolaudačné rozhodnutie - povolenie užívať stavbu č. VaŽP 2004/05091-003/PRE právoplatné 26.10.2004 vydané Mestkou časťou Košice – Staré mesto.
- Objednávka e-mailom.
- Informatívna kópia z mapy vyhotovená Okresným úradom Košice dňa 3.2.2025
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1915 vyhotovené Okresným úradom Košice dňa 3.2.2025

b) podklady získané znalcom :

- Zameranie stavby a porovnanie skutkového stavu pri obhliadke s predloženými dokladmi.
- Informácie z realitných portálov, www.upsvar.sk, www.nbs.sk, www.kosice.sk, www.uzemneplany.sk
- Fotodokumentácia nehnuteľností.
- Archív znalca

6. Použité právne predpisy a literatúra :

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v platnom znení.
- Príloha č. 1 nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 205/2011 z 9.3.2011, ktorým sa ustanovujú harmonizované podmienky uvádzania stavebných výrobkov na trh a ktorým sa zrušujesmernica Rady 89/106/EHS (Ú.v.EÚ L88,4.4.2011).
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch – Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský – Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

a) Definície pojmov

- **Všeobecná hodnota** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

- **Metóda polohovej diferenciacie stavieb vychádza zo základného vzťahu:**

$$V\dot{S}H_s = TH * K_{PD} \quad [€],$$

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

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu polohovej diferenciacie v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určená svoj vplyv (váhu).

- **Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:**

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * K_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku. Jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov [€/m²]. Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80% z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota

pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu $k_{PD} = k_s * k_v * k_d * k_r * k_i * k_z * k_r$

kde:

k_s - koeficient všeobecnej situácie

k_v - koeficient intenzity využitia

k_d - koeficient dopravných vzťahov

k_f - koeficient funkčného využitia územia

k_i - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_z - koeficient povyšujúcich faktorov

k_r - koeficient redukujúcich faktorov

- **Východisková hodnota** je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

- **Použitý rozpočtový ukazovateľ na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:**

Východisková hodnota sa stanoví podľa základného vzťahu

$VH = M \cdot RU \cdot k_{CU} \cdot k_M$ [€],

kde

M – počet merných jednotiek.

Udáva počet merných jednotiek hodnoteného objektu vypočítaných podľa technickej normy, na ktorej základe bol zostavený vybraný rozpočtový ukazovateľ.

RU – rozpočtový ukazovateľ

Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Výber porovnateľného objektu (rozpočtového ukazovateľa) sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb, na základe ktorej bol použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov zostavený. Hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.

$RU = (BZNZP + BNNZP \cdot k_{ZP})$ [€/m²]

BZNZP - Bodové hodnotenie znakov konštrukcií závislých na zastavanej ploche podlažia

BNNZP - Bodové hodnotenie znakov konštrukcií nezávislých na zastavanej ploche podlaží, upravované koeficientom zastavanej plochy podlažia

k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby $k_{ZP} = 80/ZP$

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Na výpočet koeficientu sa použijú primerané vzťahy vzhľadom na použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov.

k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien

Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. Koeficient cenovej úrovne je podľa štatistických údajov vydaných ŠU SR platných a známych v čase vyhotovenia posudku.

k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv

Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

- **Technický stav (TS)**

Technický stav stavby je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

- **Opotrebenie stavby (O)**

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

- **Vek stavby (V)**

Vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

- **Základná životnosť stavby (ZZ)**

Rozumie sa predpokladaná životnosť daného typu stavieb s ohľadom na ich konštrukčno-materiálové riešenie a zatriedenie do klasifikácie. Udáva sa v rokoch.

- **Životnosť stavby (Z)**

Rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

$Z = V + T$ [rok],

kde:

V - vek stavby [rok],

T - znalcom určená zostatková životnosť stavby od roku, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie [rok].

- **Zostatková životnosť stavby (T)**

Zostatková životnosť stavby je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

- **Technický stav (TS) sa vypočíta podľa vzťahu:**

$$TS = 100 - O \text{ [%]},$$

kde: O - opotrebenie stavby [%],

- **Opotrebenie stavby sa vypočíta lineárnou metódou**

$$O = \frac{V}{Z} \cdot 100 = \frac{V}{(V + T)} \cdot 100 \text{ [%]},$$

kde: O - opotrebenie stavby [%],

V - vek stavby [rok],

Z - predpokladaná životnosť stavby [rok],

T - predpokladaná zostatková životnosť stavby [rok].

- **Technická hodnota (TH)**

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena.

- **Výpočet technickej hodnoty sa vykoná podľa vzťahu:**

$$TH = \frac{TS}{100} \cdot VH \quad [€],$$

alebo

$$TH = VH - HO \text{ [€]},$$

kde:

TH - technická hodnota stavby [€],

TS - technický stav stavby [%],

VH - východisková hodnota stavby [€],

HO - hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [€].

- **Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky :**

Určenie jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov, výpočet koeficientu polohovej diferenciacie, stanovenie jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemkov, výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov, je vykonaný v zmysle bodu E.3.1.1 časti E prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov a jej zmien, pre skupinu pozemkov na zastavanom území obce.

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \quad [-],$$

kde:

k_S - koeficient všeobecnej situácie

k_V - koeficient intenzity využitia

k_D - koeficient dopravných vzťahov

k_F - koeficient funkčného využitia územia

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov

k_R - koeficient redukujúcich faktorov

- Ostatné definície posudzovaných veličín a použitých postupov sú popísané predovšetkým, ale nie len v prílohe č. 3 Vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a vyhl. č. 605/2008 Z.z. Min. spravodlivosti SR zo 4. decembra 2008, a vyhl. č. 254/2010 Z.z. Min. spravodlivosti SR zo 18. mája 2010, ktorými sa mení Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. č. 46/2008 Z.z. a Vyhl. č. 45/2009 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a Vyhláška Ministerstva spravodlivosti č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Nežiadané.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy :

Príloha č. 3 Vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a vyhl. č. 605/2008 Z.z. Min. spravodlivosti SR zo 4. decembra 2008, a vyhl. č. 254/2010 Z.z. Min. spravodlivosti SR zo 18. mája 2010, ktorými sa mení Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. č. 46/2008 Z.z. a Vyhl. č. 45/2009 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a Vyhláška Ministerstva spravodlivosti č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

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. Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej 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 (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).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty:

Primárne je na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stavieb použitá je metóda polohovej diferenciacie k dátumu obhliadky nehnuteľnosti znalcom. 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. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku použiteľných podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. V danom mieste a v blízkom okolí sa predávajú prevažne chaty a rodinné domy v okolí, z obdobných predajov nebola získaná žiadna ponuka, iba ponuky realitných kancelárií bez špecifikácií potrebných na porovnanie, preto nebolo vykonané porovnanie.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty:

Primárne je na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pozemkov použitá metóda polohovej diferenciacie k dátumu obhliadky nehnuteľnosti znalcom. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože v danom mieste a čase nie je v predmetnej lokalite rozvinutý trh s najmno nehnuteľností hodnoteného typu a teda nie je k dispozícii dostatočný počet relevantných dokladov pre využitie výnosovej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty. V danom mieste a v blízkom okolí sa predávajú prevažne pozemky pre chaty a rodinné domy v okolí, z obdobných predajov nebola získaná žiadna ponuka, iba ponuky realitných kancelárií bez špecifikácií potrebných na porovnanie, preto nebolo vykonané porovnanie.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve:

Stavby a pozemky sú v katastrí nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1915 kataster Kavečany, vlastnícke a evidenčné údaje pozri v kópii listu vlastníctva v prílohe znaleckého posudku.

A. Majetková podstata:

Pozemky C KN mimo zastavaného územia obce

parc. č. 1607/13 Záhrada o výmere 393 m², pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

parc. č. 1607/14 Zastavané plochy a nádvoria o výmere 27 m², pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Stavby:

- Záhradná chata súp. č. 1205 na parc. č. 1607/14

B. Vlastníci:

1. Varga Ladislav r. Varga, Ing. a Bernardína Vargová r. Kocibanová, Junácka 10, Košice, PSČ 040 01, SR, Dátum narodenia:25.08.1947, Dátum narodenia:29.04.1949, BSM, podiel 1/1

Poznámky:

- Obmedzujúca: Uznesenie MS Košice zo dňa 06.12.2023, sp. zn. 32OdK/199/2023 o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka, P-109/2024, č.z. 68/2024.

C. Ďalšie: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, zameranie a fotodokumentácia vykonaná dňa 5.2.2025 za účasti vlastníka.

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

Nie je predložená žiadna projektová dokumentácia, iba dokumentácia z predloženého znaleckého posudku. Stavba zameraná znalcom v prílohe. Závety znaleckého posudku sú závislé na presnosti a úplnosti poskytnutých podkladov a informácií, ktoré neboli predmetom osobitného overovania.

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

Záhradná chata, stavba zakreslená na informatívnej kópii z mapy, zákres na mape súhlasí so skutočnosťou. Kolaudačné rozhodnutie je predložené s vyznačenou právoplatnosťou. Stavbu je možné jednoznačne identifikovať súpisným a parcelným číslom. Ostatná právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

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

Záhradná chata súp. č. 1205 na parc. č. 1607/14, kataster Kavečany, okres Košice I
Oplotenie
Terasa - altánok
Kanalizácia dažďová
Elektrická prípojka
Oporné múry
Oporná stena
Betónové piliere
Vonkajšie schody
Podesta na schodisku
Zásobník dažďovej vody
Skleník
Pozemok - parc. č. 1607/13 a 1607/14, kataster Kavečany

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

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): záhradkárske lokality, územný plán obce, na serveri www.kosice.sk.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 RODINNÉ DOMY****2.1.1 Záhradná chata súp. č. 1205 na p. č. 1607/14, kataster Kavečany, okres Košice I**

Index koef. cenovej úrovne, posledný známy ku dňu ohodnotenia je 3,831 pre odbor stavebníctvo ako celok, koef. územ. vplyvu 1,02 (obec Košice). Záhradná chata je osadená na upravenom svahovitom teréne na parc. č. 1607/14, kataster Kavečany, obec Kavečany, okres Košice I – v rekreačnej lokalite „Vitalina“. V danej lokalite je možnosť napojenia len na verejnú elektrickú sieť. Záhradná chata pôvodná postavená v dnešnom hmotovom členení v roku 1992 v zmysle textácie čestného vyhlásenia z predloženého znaleckého posudku, malá časť prístavby podzemného podlažia v roku 2005.

Chata je riešená ako podpivničená s jedným nadzemným podlažím a obytným podkrovím. Suterénna časť chaty je z troch strán zapustená vo svahu a tvorí jednu samostatnú miestnosť prístupnú z nádvorja. V roku 2005 bola pristavaná predná stena suetény v úrovni pod terasou pri chate. Prízemie je prístupné vonkajším schodišťom v úrovni balkóna s napojením na terasu. Miestnosť prízemja je členená na vstupnú predsieň so schodišťom do podkrovia, obytnú miestnosť a kuchynskú časť. Vnútorne časti prízemja sú uzatvárané dverami hladkými. Podkrovie tvorí jedná obytná miestnosť so zvýšenými atíkovými múrmi a štítovými stenami. Základy betónové monolitické s izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti. Obvodové murivo nadzemných podlaží je vytvorené zo stenových železobetónových prefabrikátov o hrúbke do 30cm, vzájomne pozváraných s tehlovou a betónovou domurovkou. Vnútorne omietka štuková hladená, vonkajšia striekaný brizolit. Vnútorne deliace priečky z drevených tenkostenných panelov opatrené dreveným obkladom z tzv. tatranského profilu. Strop nad suterénom tvoria železobetónové stropné prefabrikáty, nad prízemím drevený trámový s rovným podhľadom. Zastrešenie je sedlového tvaru, nosnú časť tvorí hambáľkový a väznicový krov bez stípkov s tepelnou izoláciou, podhľad z dreveného obkladu. Zastrešenie zároveň pokrýva balkón. Krytina je lepenková „kanadský šindel“, oplechovanie strechy vrátane dažďových žlabov a zvodov, ako aj parapetov je z pozinkovaného plechu. Schody z prízemja do podkrovia tvorí drevené schodište bez podstupnic. Podlaha na prízemí cementový poter, pred krbom keramická dlažba, v podkroví drevená fošnová, v suteréne bez podlahy. Okná sú drevené zdvojené, s drevenými okenicami, v suteréne jedno nové plastové okno s termosklom. Chata je napojená a motorický, v podkroví svetelný elektrický prúd. Chata má otvorný kozub. V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva s plechovým smaltovaným drezom.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 8 Chaty pre individuálnu rekreáciu

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1992	5,57*5,05-1,2*1,5	26,33	
1. PP - prístavba	2005	0,9*4,07	3,66	
Spolu 1. PP			29,99	80/29,99=2,668
1. NP	1992	5,67*5,05-1,2*1,2-0,1*1,75	27,02	80/27,02=2,961
1. Podkrovie	1992	5,67*5,05-1,2*1,2-0,1*1,75	27,02	80/27,02=2,961

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽRozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalogu.

Bod	Položka	1.PP	1.NP	1.PK
1	Osadenie do terénu			
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1100	-	-
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	545	-	-
4	Murivo			
	4.2.b murované z iných materiálov v skladobnej hrúbke do 30 cm	530	530	530
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	-	165	-
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	315	315	315
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované, keramické	1040	-	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	760	760
8	Krovy			
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez st'ípkov	-	455	-
10	Krytiny strechy na krove			
	10.6.c lepenkové lepenkový šindel'	-	955	-
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	55	-
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny a pod.)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20	20
14.	Fasádne omietky			
	14.3 škrabaný brizolit	120	240	120
15	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	15.8 mäkké drevo bez podstupníc	-	205	-
16	Dvere			
	16.3 hladké plné alebo zasklené	140	140	-
17	Okná			
	17.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	-	250	250
	17.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	-	-
19	Okenice a vonkajšie rolety			
	19.1 drevené	-	-	90
21	Podlahy miestností			
	21.8 palubovky, dosky, xylolit	-	-	195
	21.9 cementový poter	65	65	-
23	Elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov)			
	23.1 svetelná, motorická (min. dĺžka 5 m)	250	250	-
	23.2 svetelná	-	-	185
	Spolu	4655	4405	2465

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

29	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	29.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	-	25	-
32	Vybavenie kuchyne			
	32.6 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30	-
36	Vnútorne obklady			
	36.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15	-
37	Balkón			

	37.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	-	125	-
38	Kozub			
	38.1 s otvoreným ohniskom (1 ks)	-	375	-
	Spolu	-	570	-

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{CU} = 3,831

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k_M = 1,02

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	(4655 + 0 * 2,668)/30,1260	154,52
1. NP	(4405 + 570 * 2,961)/30,1260	202,24
1. Podkrovie	(2465 + 0 * 2,961)/30,1260	81,82

TECHNICKÝ STAV

Stavba dokončená v roku 1992, skolaudovaná v roku 2004, vek stavby zodpovedá stavebnotechnickému vyhotoveniu stavby. Stavba je po stavebno-technickej stránke primeraný svojmu veku a nevykazuje znaky nadmerného opotrebenia ani havarijné poruchy konštrukčných prvkov. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1992	33	47	80	41,25	58,75
1. PP - prístavba	2005	20	47	67	29,85	70,15
1. NP	1992	33	47	80	41,25	58,75
1. Podkrovie	1992	33	47	80	41,25	58,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1992		
Východisková hodnota	154,52 €/m ² *26,33 m ² *3,831*1,02	15 898,20
Technická hodnota	58,75% z 15 898,20	9 340,19
1. PP - prístavba z roku 2005		
Východisková hodnota	154,52 €/m ² *3,66 m ² *3,831*1,02	2 209,93
Technická hodnota	70,15% z 2 209,93	1 550,27
1. NP z roku 1992		
Východisková hodnota	202,24 €/m ² *27,02 m ² *3,831*1,02	21 353,29
Technická hodnota	58,75% z 21 353,29	12 545,06
1. Podkrovie z roku 1992		
Východisková hodnota	81,82 €/m ² *27,02 m ² *3,831*1,02	8 638,87
Technická hodnota	58,75% z 8 638,87	5 075,34

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	18 108,13	10 890,46
1. nadzemné podlažie	21 353,29	12 545,06
1. podkrovné podlažie	8 638,87	5 075,34
Spolu	48 100,29	28 510,86

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Oplotenie

Predmetom ohodnotenia je oplotenie vybudované v roku 1992. Plot je zo strojového pletiva na oceľové stĺpiky v betónových bodových základoch. Životnosť je odhadom v zmysle použitej metodiky a stavebnotechnického stavu na 50 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	40,41m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	64,66m 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: $17,39+11,56+11,46 = 40,41$ m

Pohľadová plocha výplne: $40,41*1,6 = 64,66$ m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Stavba dokončená v roku 1992, vek stavby zodpovedá stavebnotechnickému vyhotoveniu stavby. Stavba je po stavebno-technickej stránke primeraný svojmu veku a nevykazuje znaky nadmerného opotrebenia ani havarijné poruchy konštrukčných prvkov. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie	1992	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(40,41m * 5,64 €/m + 64,66m^2 * 12,61 €/m^2 + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,831 * 1,02$	4 581,27
Technická hodnota	34,00 % z 4 581,27 €	1 557,63

2.2.2 Terasa - altánok

Terasa je vybudovaná vedľa stavby chaty je komunikačne napojená a v úrovni prízemnia na balkón. Konštrukcia terasy pozostáva z oceľových I profilov uložených na oporné steny a základové piliere. Podlaha terasy je drevená fošnová. Zastrešenie sedlovou strechou z drevených trámov s podbitím OSB doskami a krytinou z asfaltového šindľa. Životnosť je odhadom v zmysle použitej metodiky a stavebnotechnického stavu na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok

Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok

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

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

Počet merných jednotiek: $2,6*2,6 = 6,76$ m² ZP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Stavba dokončená v roku 1992, vek stavby zodpovedá stavebnotechnickému vyhotoveniu stavby. Stavba je po stavebno-technickej stránke primeraný svojmu veku a nevykazuje znaky nadmerného opotrebenia ani havarijné poruchy konštrukčných prvkov. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Terasa - altánok	1992	33	27	60	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,76 m^2 ZP * 103,57 €/m^2 ZP * 3,831 * 1,02$	2 735,85
Technická hodnota	45,00 % z 2 735,85 €	1 231,13

2.2.3 Kanalizácia dažďová

Príslušenstvom ohodnotenia je kanalizačná prípojka do zásobníka vody zo strechy chaty, potrubie plastové. Životnosť je

odhadom v zmysle použitej metodiky a stavebnotechnického stavu na 80 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.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5,2 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Stavba dokončená v roku 1992, vek stavby zodpovedá stavebnotechnickému vyhotoveniu stavby. Stavba je po stavebnotechnickej stránke primeraný svojmu veku a nevykazuje znaky nadmerného opotrebenia ani havarijné poruchy konštrukčných prvkov. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizácia dažďová	1992	33	47	80	41,25	58,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,2 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,831 * 1,02$	357,42
Technická hodnota	$58,75 \% \text{ z } 357,42 \text{ €}$	209,98

2.2.4 Elektrická prípojka

Predmetom ohodnotenia je elektrická podzemná prípojka z verejného rozvodu pred chatou, druh kábla je odhadovaný vzhľadom na čas vybudovania stavby. Životnosť je odhadom v zmysle použitej metodiky a stavebnotechnického stavu na 60 rokov.

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.k) káblková prípojka zemná Al 4*25 mm*mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 €/bm
Počet merných jednotiek: 8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Stavba dokončená v roku 2004, vek stavby zodpovedá stavebnotechnickému vyhotoveniu stavby. Stavba je po stavebnotechnickej stránke primeraný svojmu veku a nevykazuje znaky nadmerného opotrebenia ani havarijné poruchy konštrukčných prvkov. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	2004	21	39	60	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 3,831 * 1,02$	497,99
Technická hodnota	$65,00 \% \text{ z } 497,99 \text{ €}$	323,69

2.2.5 Oporné múry OP1 (OP1/1+OP 1/2+OP 1/3)

Oporný múr OP 1 zahŕňa oporný múr OP 1/1 napojený na objekt chaty na severovýchodnej strane, OP 1/2 - nachádzajúci sa za čelným oplotením nad brámkou, OP 1/3 - nachádzajúci sa za čelným oplotením pod brámkou. Ich poloha je zrejماً zo situačného nákresu v prílohe znaleckého posudku. Ich konštrukčná charakteristika je rovnaká, železobetónové železničné

podvaly s betónovým vencovým ukončením. Životnosť je odhadom v zmysle použitej metodiky a stavebnotechnického stavu na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.5. Železobetónové - prefabrikované
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1850/30,1260 = 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $((1,4+1,25)/2*3,65+(0,05+1,25)/2*5,9+(0,05+0,75)/2*6,6)*0,25 = 2,83 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Stavba dokončená v roku 1992, vek stavby zodpovedá stavebnotechnickému vyhotoveniu stavby. Stavba je po stavebnotechnickej stránke primeraný svojmu veku a nevykazuje znaky nadmerného opotrebenia ani havarijné poruchy konštrukčných prvkov. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporné múry OP1 (OP1/1+OP 1/2+OP 1/3)	1992	33	47	80	41,25	58,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,83 \text{ m}^3 \text{ OP} * 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,831 * 1,02$	679,11
Technická hodnota	$58,75 \% \text{ z } 679,11 \text{ €}$	398,98

2.2.6 Oporné múry OP2, OP3, OP4

Oporné múry OP 2, OP 3, OP 4 tvoria opornú stenu pozemku. Konštrukcia oporných múrov je vytvorená na juhovýchodnej hranici ZO železničných podvalov uložených na betónové základové pätky, vo vrchnej časti sú oporné múry ukončené betónovým vencom. Životnosť je odhadom v zmysle použitej metodiky a stavebnotechnického stavu na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.5. Železobetónové - prefabrikované
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1850/30,1260 = 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $((0,6+0,9)/2*9,5+1,15*29,99+(0,75+1,15)/2*7,99)*0,3 = 14,76 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Stavba dokončená v roku 1992, vek stavby zodpovedá stavebnotechnickému vyhotoveniu stavby. Stavba je po stavebnotechnickej stránke primeraný svojmu veku a nevykazuje znaky nadmerného opotrebenia ani havarijné poruchy konštrukčných prvkov. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporné múry OP2, OP3, OP4	1992	33	47	80	41,25	58,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14,76 \text{ m}^3 \text{ OP} * 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,831 * 1,02$	3 541,91
Technická hodnota	$58,75 \% \text{ z } 3 541,91 \text{ €}$	2 080,87

2.2.7 Oporné múry OP5, OP6, OP7

Oporné múry OP 5 a OP 6 vytvárajú vyrovnávanie jednotlivých častí pozemku oporný múr OP 6 vytvára severozápadnú stenu pri zásobníku vody. Konštrukčne vytvorené ZO železobetónových prefabrikátov, a sú ktoré sú uložené na betónové základové pätky. Ich poloha a rozmery sú zrejme zo situácie priloženej v prílohe znaleckého posudku. Životnosť je odhadom v zmysle použitej metodiky a stavebnotechnického stavu na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.5. Železobetónové - prefabrikované
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1850/30,1260 = 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 $(17,6+6,9)*0,3*0,15+2,6*2*0,15 = 1,88 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Stavba dokončená v roku 1992, vek stavby zodpovedá stavebnotechnickému vyhotoveniu stavby. Stavba je po stavebnotechnickej stránke primeraný svojmu veku a nevykazuje znaky nadmerného opotrebenia ani havarijné poruchy konštrukčných prvkov. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporné múry OP5, OP6, OP7	1992	33	47	80	41,25	58,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,88 \text{ m}^3 \text{ OP} * 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,831 * 1,02$	451,14
Technická hodnota	$58,75 \% \text{ z } 451,14 \text{ €}$	265,04

2.2.8 Oporný múr OP8

Oporný múr OP 8 vytvára vyrovnanie časti pozemku severovýchodne od skleníka a napája sa vonkajšie schodište, na konštrukčne je vytvorený z monolitického železobetónu, spojený s betónovým základom. Životnosť je odhadom v zmysle použitej metodiky a stavebnotechnického stavu na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.4. Železobetónové - monolitické
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1555/30,1260 = 51,62 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 $4,8*0,3*0,6+4,8*0,35*0,6 = 1,87 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Stavba dokončená v roku 1992, vek stavby zodpovedá stavebnotechnickému vyhotoveniu stavby. Stavba je po stavebnotechnickej stránke primeraný svojmu veku a nevykazuje znaky nadmerného opotrebenia ani havarijné poruchy konštrukčných prvkov. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr OP8	1992	33	47	80	41,25	58,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,87 \text{ m}^3 \text{ OP} * 51,62 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,831 * 1,02$	377,20
Technická hodnota	$58,75 \% \text{ z } 377,20 \text{ €}$	221,61

2.2.9 Oporná stena OP9

Oporný múr OP 9 tvorí čiastočne nosnú stenu pre vonkajšie schodište, terasu a zároveň deliacu stenu pri zásobníku dažďovej vody. Konštrukčne je to železobetónový prefabrikovaný panel uložený na betónové pätky. Životnosť je odhadom v zmysle použitej metodiky a stavebnotechnického stavu na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod:	9.5. Železobetónové - prefabrikované
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	1850/30,1260 = 61,41 €/m ³ OP
Počet merných jednotiek:	2,7*0,3*2 = 1,62 m ³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 3,831
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 1,02

TECHNICKÝ STAV

Stavba dokončená v roku 1992, vek stavby zodpovedá stavebnotechnickému vyhotoveniu stavby. Stavba je po stavebnotechnickej stránke primeraný svojmu veku a nevykazuje znaky nadmerného opotrebenia ani havarijné poruchy konštrukčných prvkov. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporná stena OP9	1992	33	47	80	41,25	58,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1,62 m ³ OP * 61,41 €/m ³ OP * 3,831 * 1,02	388,75
Technická hodnota	58,75 % z 388,75 €	228,39

2.2.10 Betónové piliere

Piliere železobetónové monolitické, vybudované dva pod oceľovou konštrukciou terasy a jreden pod severovýchodným rohom balkónovej konštrukcie terasy. Životnosť je odhadom v zmysle použitej metodiky a stavebnotechnického stavu na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:	815 4 Oporné múry
Kód KS:	2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod:	9.4. Železobetónové - monolitické
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	1555/30,1260 = 51,62 €/m ³ OP
Počet merných jednotiek:	0,3*0,2*(1,5+1)+0,3*0,3*(0,5+1)*2 = 0,42 m ³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 3,831
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 1,02

TECHNICKÝ STAV

Stavba dokončená v roku 1992, vek stavby zodpovedá stavebnotechnickému vyhotoveniu stavby. Stavba je po stavebnotechnickej stránke primeraný svojmu veku a nevykazuje znaky nadmerného opotrebenia ani havarijné poruchy konštrukčných prvkov. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Betónové piliere	1992	33	47	80	41,25	58,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	0,42 m ³ OP * 51,62 €/m ³ OP * 3,831 * 1,02	84,72
Technická hodnota	58,75 % z 84,72 €	49,77

2.2.11 Vonkajšie schody

Schody vyrovnávajú výškový rozdiel terénu pri chate a prízemí chaty, tvorené ako železobetónová monolitická doska s povrchmi zatrenými cementovým poterom. Životnosť je odhadom v zmysle použitej metodiky a stavebnotechnického stavu na 80 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:	10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	545/30,1260 = 18,09 €/bm stupňa
Počet merných jednotiek:	2*6*0,9 = 10,8 bm stupňa

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Stavba dokončená v roku 1992, vek stavby zodpovedá stavebnotechnickému vyhotoveniu stavby. Stavba je po stavebnotechnickej stránke primeraný svojmu veku a nevykazuje znaky nadmerného opotrebenia ani havarijné poruchy konštrukčných prvkov. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1992	33	47	80	41,25	58,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10,8 bm stupňa * 18,09 €/bm stupňa * 3,831 * 1,02	763,44
Technická hodnota	58,75 % z 763,44 €	448,52

2.2.12 Podesta na schodisku

Železobetónová monolitická doska s povrchom zatreným cementovým poterom. Životnosť je odhadom v zmysle použitej metodiky a stavebnotechnického stavu na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $1,2*1,15 = 1,38 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Stavba dokončená v roku 1992, vek stavby zodpovedá stavebnotechnickému vyhotoveniu stavby. Stavba je po stavebnotechnickej stránke primeraný svojmu veku a nevykazuje znaky nadmerného opotrebenia ani havarijné poruchy konštrukčných prvkov. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Podesta na schodisku	1992	33	47	80	41,25	58,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1,38 m ² ZP * 8,63 €/m ² ZP * 3,831 * 1,02	46,54
Technická hodnota	58,75 % z 46,54 €	27,34

2.2.13 Zásobník dažďovej vody

Laminátový zásobník valcovitého tvaru na uskladnenie dažďovej vody o obsahu 5,5 m³, uložený pod terasou, čiastočne zapustený v zemi. Životnosť je odhadom v zmysle použitej metodiky a stavebnotechnického stavu 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: 1.8. Vodojemy a nádrže na vodu (JKSO 814 2)
 Položka: 1.8.a) Vnútorého obsahu do 500 m³
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $4560/30,1260 = 151,36 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: 5,5 m³ OP
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Stavba dokončená v roku 1992, vek stavby zodpovedá stavebnotechnickému vyhotoveniu stavby. Stavba je po stavebno-technickej stránke primeraný svojmu veku a nevykazuje znaky nadmerného opotrebenia ani havarijné poruchy konštrukčných prvkov. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Zásobník dažďovej vody	1992	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	5,5 m ³ OP * 151,36 €/m ³ OP * 3,831 * 1,02	3 253,02
Technická hodnota	34,00 % z 3 253,02 €	1 106,03

2.2.14 Skleník

Jednoduchá skeletová konštrukcia z oceľových profilov so zasklením a pásovými betónovými základmi Životnosť je odhadom v zmysle použitej metodiky a stavebnotechnického stavu na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Skleník
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 29. Skleník
Bod: 29.1. Z oceľových profilov so zasklením a základmi, príp. podmurovkou
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1950/30,1260 = 64,73 €/m² ZP
Počet merných jednotiek: 3,2*3,1 = 9,92 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,831
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02

TECHNICKÝ STAV

Stavba dokončená v roku 1992, vek stavby zodpovedá stavebnotechnickému vyhotoveniu stavby. Stavba je po stavebno-technickej stránke primeraný svojmu veku a nevykazuje znaky nadmerného opotrebenia ani havarijné poruchy konštrukčných prvkov. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Skleník	1992	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	9,92 m ² ZP * 64,73 €/m ² ZP * 3,831 * 1,02	2 509,17
Technická hodnota	34,00 % z 2 509,17 €	853,12

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Záhradná chata súp. č. 1205 na parc. č. 1607/14, kataster Kavečany, okres Košice I	48 100,29	28 510,86
Oplotenie	4 581,27	1 557,63
Vonkajšie úpravy		
Terasa - altánok	2 735,85	1 231,13
Kanalizácia dažďová	357,42	209,98
Elektrická prípojka	497,99	323,69
Oporné múry OP1 (OP1/1+OP 1/2+OP 1/3)	679,11	398,98
Oporné múry OP2, OP3, OP4	3 541,91	2 080,87
Oporné múry OP5, OP6, OP7	451,14	265,04
Oporný múr OP8	377,20	221,61
Oporná stena OP9	388,75	228,39
Betónové piliere	84,72	49,77
Vonkajšie schody	763,44	448,52
Podesta na schodisku	46,54	27,34
Zásobník dažďovej vody	3 253,02	1 106,03

Skleník	2 509,17	853,12
Celkom za Vonkajšie úpravy	15 686,26	7 444,47
Celkom:	68 367,82	37 512,96

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Kavečany v zriadenej záhradkárskej lokalite „Vitalina“ mimo zastavaného územia obce, v zóne určenej územným plánom vyhradenej pre záhradky, v susedstve záhradné chaty so záhradami, les. Nehuteľnosť prístupná z miestnej nespevnenej komunikácie v majetku záhradkárskeho zväzu. Výborná občianska vybavenosťou prináležiaca mestu Košice, nehnuteľnosť v okrajovej mestskej časti Kavečany. Dopravné spojenie s centrom mesta Košice (centrum cca 7 km) je prímestskou autobusovou hromadnou dopravou, zastávka autobusu MHD vo vzdialenosti cca 350 m. V okolí nie sú konfliktné skupiny osôb. Pozemok je možné napojiť len na elektrickú sieť. Pozemok je svahovitý.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Záhradná chata skolaudovaný. Svojím dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej plochy a zastavanej plochy, veľkosťou okolitého pozemku je určený na prechodné ubytovanie v záhrade zriadenej záhradkárskej lokality. Iné využitie v danej lokalite je možné vylúčiť.

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

Lokalita sa nenachádza v žiadnom ochrannom pásme, nie je v chránenej krajinskej oblasti, stavebná uzávera nie je vyhlásená. Bez výskytu rušivo pôsobiaceho objektu, alebo priemyselného zariadenia v priamom kontakte. Malý hluk a prach od lokálnej dopravy pri dome. Bez známeho ekologického zaťaženia pozemku. Nie je doklad o ohrození stavbami vo všeobecnom záujme. Iné obmedzenia nezistené. V okolí sa nenachádzajú konfliktné skupiny. Pri obhliadke neboli na výzvu znalca predložené majiteľom žiadne iné ťarchy a vecné bremená. Všetky známe riziká v čase obhliadky sú zohľadnené v doporučenej všeobecnej hodnote.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie je vykonaný v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ hodnotených nehnuteľností a dopyt po nehnuteľnostiach v predmetnej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,7, ktorý v danom prípade vystihuje pomer medzi technickou hodnotou hodnoteného bytu a dosahovanými priemernými všeobecnými (trhovými) hodnotami porovnateľných bytov v danom mieste a čase.

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Poznámka: Zdôvodnenie znalca v ďalšom texte ako skratka ZZ.

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,700	13	9,10
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
	ZZ - dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	V.	0,070	30	2,10
	samostatne stojaci objekt, ktorého vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m ZZ - samostatne stojaci objekt, ktorého vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	II.	1,400	8	11,20
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu ZZ - nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	2,100	7	14,70

	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. ZZ - objekty pre rekreáciu				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20% ZZ - príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,400	6	8,40
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením. ZZ - samostatne stojaca chata v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím	I.	2,100	10	21,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 % ZZ - nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	9	18,90
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva ZZ - malá hustota obyvateľstva	I.	2,100	6	12,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná ZZ - orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,700	5	3,50
10	Konfigurácia terénu južný svah o sklone 5% - 25% ZZ - svah o sklone 5% - 25%	II.	1,400	6	8,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy ZZ – len elektrická prípojka	IV.	0,385	7	2,70
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod. ZZ - železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko	I.	2,100	7	14,70
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb ZZ - krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,100	10	21,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m ZZ - les vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,700	8	5,60
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti ZZ - bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	2,100	9	18,90
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny ZZ - bez zmeny	III.	0,700	8	5,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,385	7	2,70

	ZZ - rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,070	4	0,28
	ZZ - nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,700	20	14,00
	ZZ - priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	195,37

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 195,37 / 180$	1,085
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 37\,512,96 \text{ €} * 1,085$	40 701,56 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Pozemky zastavané domom a príslušenstvom k domu. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov polohovej diferenciacie a ich hodnotenie je v nasledujúcom texte, viď tiež bod II.3.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1607/13	záhrada	393,00	1/1	393,00
1607/14	zastavaná plocha a nádvorie	27,00	1/1	27,00
Spolu výmera				420,00

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$ **Poznámka: Zdôvodnenie znalca v ďalšom texte ako skratka ZZ.**

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou ZZ - mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva ZZ - záhradkové osady	0,70
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy ZZ - pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) ZZ - rekreačná poloha	1,30
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) ZZ - elektrická prípojka	1,00
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote ZZ - pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,70
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa ZZ - nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 0,80 * 0,70 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 2,70 * 1,00$	1,9656
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{MJ} * K_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 1,9656$	52,21 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1607/13	$393,00 \text{ m}^2 * 52,21 \text{ €/m}^2 * 1/1$	20 518,53
parcela č. 1607/14	$27,00 \text{ m}^2 * 52,21 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 409,67
Spolu		21 928,20

III. ZÁVER

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti – záhradná chata súp. č. 1205 na parc. č. 1607/14, príslušenstvo k chate a pozemok parc. č. 1607/14, 1607/13, evidované na LV č. 1915 v katastrálnom území Kavečany, okres Košice I, k dátumu 5.2.2025.

Všeobecná hodnota bola stanovená podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Závery znaleckého posudku sú závislé na presnosti a úplnosti poskytnutých podkladov a informácií, ktoré neboli predmetom osobitného overovania. Všeobecná hodnota bola stanovená metódou polohovej diferenciacie, pričom dosiahnuté výsledky objektívne vystihujú všeobecnú hodnotu predmetu ohodnotenia v danom mieste a čase pri jeho prípadnom predaji v bežnom obchodnom styku.

Stanovená všeobecná hodnota podľa dostupných informácií z realitného trhu zodpovedá dosahovaným všeobecným cenám v danom mieste a čase k dátumu 5.2.2025.

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Záhradná chata súp. č. 1205 na parc. č. 1607/14, kataster Kavečany, okres Košice I	30 934,28
Oplotenie	1 690,03
Vonkajšie úpravy	
Terasa - altánok	1 335,78
Kanalizácia dažďová	227,83
Elektrická prípojka	351,20
Oporné múry OP1 (OP1/1+OP 1/2+OP 1/3)	432,89
Oporné múry OP2, OP3, OP4	2 257,74
Oporné múry OP5, OP6, OP7	287,57
Oporný múr OP8	240,45
Oporná stena OP9	247,80
Betónové piliere	54,00
Vonkajšie schody	486,64
Podesta na schodisku	29,66
Zásobník dažďovej vody	1 200,04
Skleník	925,64
Spolu za Vonkajšie úpravy	8 077,25
Spolu stavby	40 701,56
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 1607/13 (393 m ²)	20 518,53
Pozemok - parc. č. 1607/14 (27 m ²)	1 409,67
Spolu pozemky (420,00 m²)	21 928,20
Všeobecná hodnota celkom	62 629,76
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	62 600,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatdvatisícšesťsto Eur	

V Košiciach, dňa 13.3.2025

Ing. Jozef Murin, znalec

IV. PRÍLOHY

- 1, objednávka
- 2, výpis z listu vlastníctva č. 1915
- 3, informatívna kópia z mapy
- 4, čestné vyhlásenie o veku stavby
- 5, kolaudačné rozhodnutie - povolenie užívať stavbu č. VaŽP 2004/05091-003/PRE právoplatné 26.10.2004 vydané Mestkou časťou Košice – Staré mesto.
- 6, situácia a pôdorysná schéma vyhotovenia podlaží chaty
- 7, fotodokumentácia



Jozef Murin <murin.znalec@gmail.com>

Varga Ladislav - objednávka znaleckého posudku

1 správa

baulovic@baulovic.sk <baulovic@baulovic.sk>
Komu: Jozef Murin <murin.znalec@gmail.com>

31. januára 2025 o 14:58

Dobrý deň,

prosím o vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty pre účely výkonu dobrovoľnej dražby.

Prikladám doplnenie súpisu majetku s našou odhadovanou cenou, ktorá však nie je záväzná. Slúžila iba ako orientačná odhadom správcu.

Potvrdzujem termín obhliadky 5.2.2025 o 14:00 hod na mieste samom.

Stretnutie pred obhliadkou bude na parkovisku pri zastávke k vyhliadkovej veži.

Kontakt na vlastníka: Ing. Ladislav Varga, 0903 606 435

S pozdravom



JUDr. Tomáš Baulovič
ADVOKÁT · SPRÁVCA

Kupeckého 4, 040 01 Košice

+421 908 362 499
baulovic@baulovic.sk
www.baulovic.sk

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 802 Košice II
 Obec : 394 118 KOŠICE - KAVEČANY Dátum vyhotovenia: 03.02.2025
 Katastrálne územie: 823 878 Kavečany Čas vyhotovenia : 08:38:56

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1915

ČASŤ A: KAJELKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah
1807/13	393	záhrada	4		2	
1807/14	27	zastavaná plocha a nádvorie	16		2	4

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

- 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestujú zelenina, ovocie, okrasná trávka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
 16 - Pozemok, na ktorom je postavená obytná budova označená súčasným číslom

Kód umiestnenia pozemku

- 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Kód právneho vzťahu:

- 4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenéj na tomto pozemku

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
1205	1807/14	20	záhr.chata		1

Legenda:

Kód druhu stavby

- 20 - iná budova

Kód umiestnenia stavby

- 1 - Stavba postavená na zemskom pozemku

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÍ OPRÁVNENÍ OSOBY

Por. číslo : Prípravisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (adresa) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Varga Ladislav r. Varga, Ing. a Bernardína Vargová r. Kodíčanová, ul.Čučeka 10, Košice, PSČ 040 01, SR
 Dátum narodenia: 23.08.1947 Dátum narodenia: 29.04.1943
 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-2071/03 v.z.136/23
 Ziaduz. o zápis v - 1557/04 v.z.123/04

Odstúpenie od zmluvy o zabezpečovanom bevede práva. Z-3096/2006 z 21.8.2006 - 222/06

Poznámka

Obmedzujúca: Uznesenie KS Košice zo dňa 06.12.2023, sp. zn. 3203X/195/2023 o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka, Z-109/2024, č.z. 66/2024

ČASŤ C: ŠAROKY

ixx zápisu.

Iné údaje

Bez zápisu.

Spopiatnené v zmysle zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch.



Objednávka: K.; 2025/655
Vyhotožil: Ing. Viera Kuzejová

VYHOTOVIL: OKRESNÝ ÚRAD KOŠICE V MENE ÚGKK SR

ČESTNÉ VYHLÁSENIE

Podpísaný(á) ING. LADISLAV VARGA
 narodený(á) 25.8.1947
 bytom v Košiciach na ul. JUNÁCKA 10
 vyhlasujem na svoju česť, že CHATU NA PIRC. I. 1607/M UŽÍVAM
 OD ROKU 1992

Potvrdzujem, že som bol(a) poučený(á) o trestných následkoch, ktoré by ma postihli v prípade nesprávnosti môjho vyhlásenia podľa § 39 ods. 3, zák. č. 71/1967 Zb.

V Košiciach, dňa 19.8.2004

.....
 čitateľný podpis

.....
 8F 723206

OP číslo

Okresný úrad Košice I správnosť podpisu na tomto čestnom vyhlásení potvrdzuje.

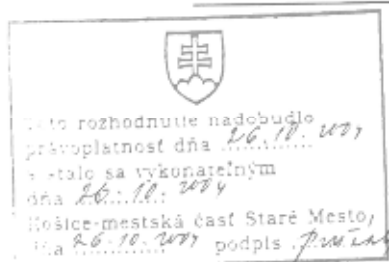
V Košiciach, dňa

.....
 overujúci

.....
 číslo overovania

Správny poplatok: - vymieraný na základe zák. č. 145/1995 Z. z.
 - oslobodený podľa § 4 ods. 2 zák. 145/1995 Z. z.

Mestská časť Košice - Staré Mesto
Hviezdoslavova č. 7, 040 34 Košice



č. VaŽP 2004/05091-003/PRE
Košice dňa, 25. 10. 2004

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Ing. Ladislav Varga a manž. Bernardína, bytom ul. Junácka č. 10, Košice podali dňa 15. 10. 2004 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu " Záhradná chata " na pozemku parc. č. 1607/14 kat. úz. Košice-Kavečany, lokal. Vitalina I. v Košiciach, na ktorú bolo Obvodným národným výborom - odborom výstavby, ÚPaA vydané stavebné povolenie pod č. Výst./557/89-Mi zo dňa 21. 3. 1989.

Mestská časť Košice - Staré Mesto, oddelenie výstavby a životného prostredia ako príslušný stavebný úrad I. stupňa v zmysle §117 ods. 1 zák. č. 50/76 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov /ďalej stavebný zákon / v spojení s ust. § 49 ods. 1 písm. " a " Štatútu mesta Košice posúdila predložený návrh a po vykonaní kolaudačného konania podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona

p o v o ľ u j e

užívanie stavby: " Záhradná chata " na pozemku parc. č. 1607/14 kat. úz. Košice-Kavečany, lokal. Vitalina I. v Košiciach.

Pre užívanie stavby Mestská časť Košice – Staré Mesto, odbor výstavby a životného prostredia stanovuje podľa § 82 ods. 3. stav. zákona v znení jeho noviel tieto podmienky :

1.Počas užívania stavby dodržať a zabezpečiť podmienky záujmov starostlivosti o životné prostredie, bezpečnosť a ochranu zdravia ľudí, požiarnej bezpečnosti a príslušné platné STN.

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní neboli na stavbe zistené nedostatky brániace riadnemu užívaniu stavby.

- 2 -

Odôvodnenie

Ing. Ladislav Varga a manž. Bernardína, bytom ul. Junácka č. 10, Košice podali dňa 15. 10. 2004 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu " Záhradná chata " na pozemku parc. č. 1607/14 kat. úz. Košice-Kavečany, lokal. Vitalina I. v Košiciach, na ktorú bolo Obvodným národným výborom - odborom výstavby, ÚPaA vydané stavebné povolenie pod č. Výst./557/89-Mi zo dňa 21. 3. 1989.

K návrhu zo strany vlastníka stavby boli predložené tieto doklady : geometrický plán vypracovaný GEOTEAM H.-Z, Löfflerova 2, Košice, overený správou katastra Košice číslo 65/02 zo dňa 1.7. 2002, správa o odbornej prehliadke a skúške elekt. zariadenia- východzia z októbra 2004, potvrdenie o preskúšaní komína z 22. 9. 2004, kópia z katastrálnej mapy, list vlastníctva č. 1915 zo dňa 17. 9. 2004.

Mestská časť Košice - Staré Mesto po preskúmaní predloženého návrhu začala kolaudačné konanie a stanovila ústne jednanie spojené s miestnym šetrením na deň 25. 10.2004.

V rámci konania bolo zistené, že stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní a boli dodržané podmienky určené v stavebnom povolení.

Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb ani životné prostredie. Tunajší úrad v kolaudačnom konaní nezistil nedostatky resp. dôvody, ktoré by bránili riadnemu a nerušenému užívaniu stavby a preto rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohoto rozhodnutia.

Poučenie:

Podľa ust. § 54 zák.č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote **15 dní** odo dňa oznámenia rozhodnutia na Miestny úrad mestskej časti Košice - Staré Mesto, Hviezdoslavova č.7, Košice.

Správny poplatok sa vyrubuje v zmysle zákona o správnych poplatkoch č. 145/1995 Z.z. v platnom znení, sadzobníka správnych poplatkov pol. 62a písm. a) vo výške **500,-Sk.**

Ing. Ján S ü l i
starosta

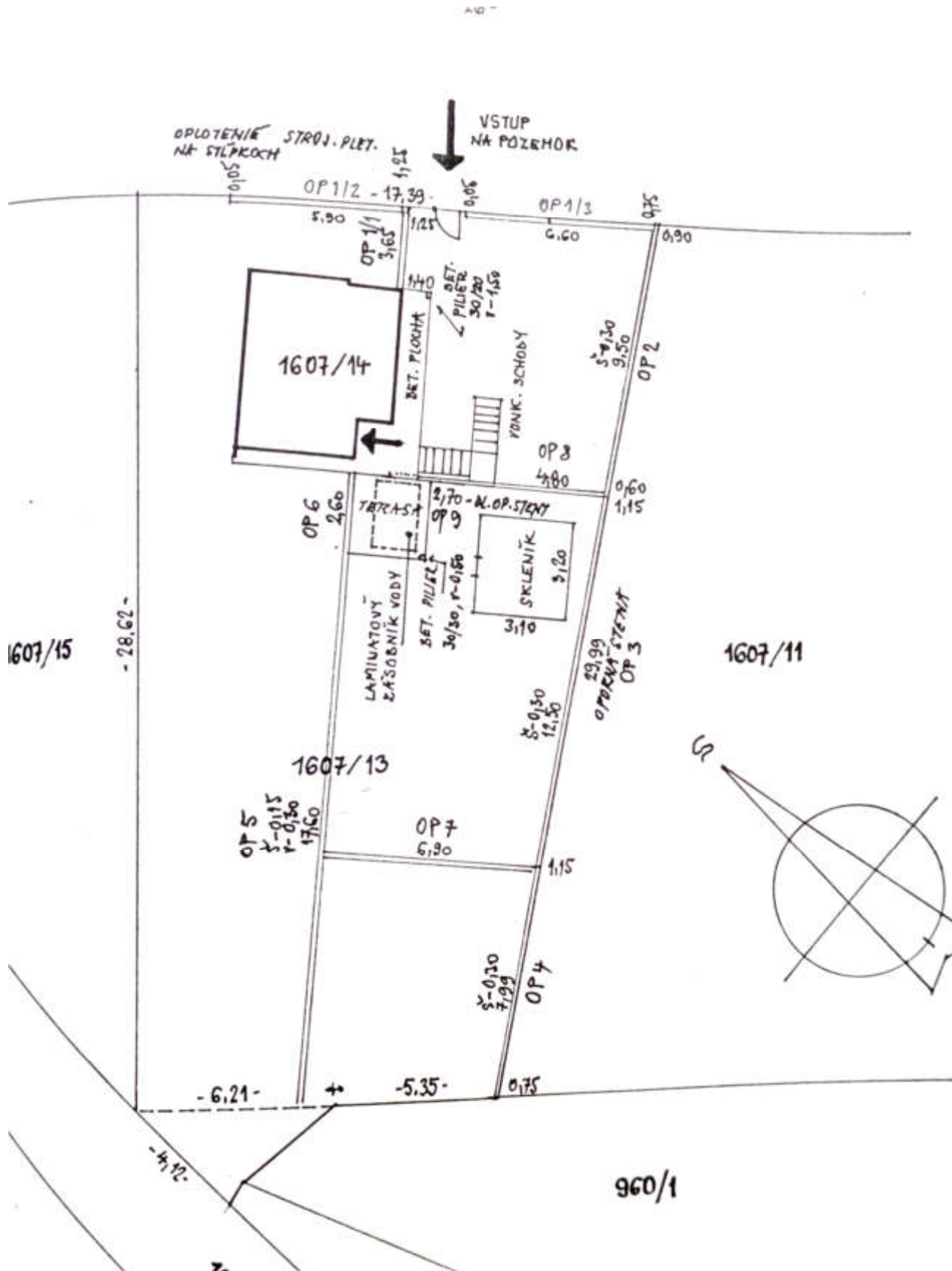


Obdržia:

1. Ing. Varga Ladislav, Junácka č. 10, Košice
2. Bernardína Vargová, Junácka č. 10, Košice

Na vedomie:

1. MÚ- MČ -Košice-Kavečany, Široká 17/A, Košice
2. Správa katastra Košice ,pracovisko Košice I., Južná trieda 82, Košice



Situácia



Kuchyňa na 1. NP



Pohľad na chatu z prístupovej cesty



Izba s kozubom



Pohľad na chatu predný, skleník, schody



Nádrž na dažďovú vodu



Terasa - altánok



Podzemné podlažie



Podhľad na chatu s altánkom zo záhrady



Podkrovie



Schody do podkrovia

**Fotodokumentácia – záhradná chata súp. č. 1205, s príslušenstvom kataster Kavečany,
vyhotovené 5.2.2025**

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912457.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 32/2025.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Podpis znalca