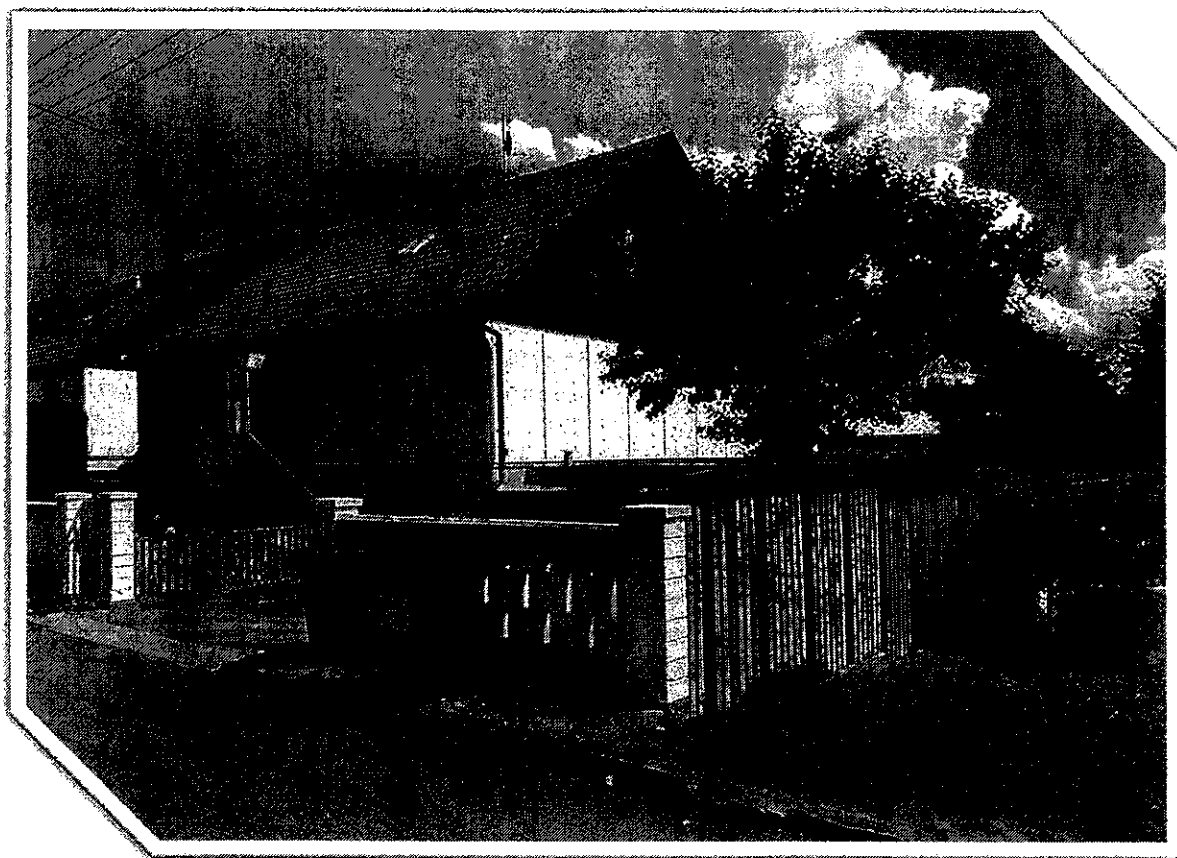


Znalec: Ing. Miroslav VAŠKO,
znalec pre odbor - 37 00 00 Štavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné
stavby a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 731

Zadávateľ: **U9, a.s., Zeleninárska 6, 821 08**

Číslo spisu (objednávky): objednávka z 15.06.2021



ZNALECKÝ POSUDOK

108/2021

Vo veci: zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Spišská Sobota, obec Poprad, okres Poprad, evidovanej na LV č. 315, a to:

stavby:

- rodinný dom č.s. 2422 na parc. 800/1
- garáž č.s. 3790 na parc. 800/5
- dielňa na parc. 800/3

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 800/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 430 m²
- 800/2 - záhrada o výmere 25 m²
- 800/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 37 m²
- 800/4 - záhrada o výmere 59 m²
- 800/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 38 m²

Počet strán (z toho príloh) : 63 (27)

Počet vyhotovení : 5

OBSAH:

I. ÚVOD	3
II. POSUDOK	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE	5
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	6
2.1 RODINNÉ DOMY	6
2.1.1 Rodinný dom č.s. 2422 na parc. 800/1	6
2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ	13
2.2.1 Garáž: Garáž č.s. 3790 na parc. 800/5	13
2.3 PRÍSLUŠENSTVO	16
2.3.1 Drobná stavba: Dielňa na parc. 800/3	16
2.3.2 Plot: Plot od ulice na parc. 800/1	18
2.3.3 Plot: Plot plechový na parc. 800/2 a 800/4	19
2.3.4 Plot: Plot drevený na parc. 800/1 a 800/4	20
2.3.5 Plot: Plot oceľový na parc. 800/1 a 800/4	21
2.3.6 Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 800/1	22
2.3.7 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 800/1	22
2.3.8 Vonkajšia úprava: prípojka plynu na parc. 800/1	23
2.3.9 Vonkajšia úprava: spevnená plocha zo zámkovej dlažby na parc. 800/2 a 800/1	23
2.3.10 Vonkajšia úprava: spevnená plocha betónová na parc. 800/1	24
2.3.11 Vonkajšia úprava: spevnená plocha asfaltová na parc. 800/1	25
2.3.12 Vonkajšia úprava: oporný múr na parc. 800/2	25
2.3.13 Vonkajšia úprava: vonkajšie schody na parc. 800/1	26
2.3.14 Vonkajšia úprava: skleník na parc. 800/1	27
2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	27
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY	28
3.1 STAVBY	30
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	30
3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE	30
3.2 POZEMKY	33
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	33
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Zastavaná plocha, nádvorie a záhrada v k.ú. Spišská Sobota	33
III. ZÁVER	35
OTÁZKY A ODPOVEDE	35
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	35
IV. PRÍLOHY	36
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA	63

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Spišská Sobota, obec Poprad, okres Poprad, evidovanej na liste vlastníctva č. 315, a to rodinný dom č.s. 2422 na parc. 800/1, garáž č.s. 3790 na parc. 800/5, dielňa na parc. 800/3 s príslušenstvom a s pozemkom pre účel speňaženia majetku formou dobrovoľnej dražby v rámci výkonu záložného práva.

2. Účel znaleckého posudku: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účel speňaženia majetku formou dobrovoľnej dražby v rámci výkonu záložného práva.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu): 30.06.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 07.07.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- *objednávka z 15.06.2021*

b) podklady získané znalcom:

- *protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti z 30.06.2021*

- *fotodokumentácia z 30.06.2021*

- *LV č. 315 z 29.06.2021 vydaný katastrálnym portálom*

- *ťažko čitateľné rozhodnutie k užívaniu rodinného domu z r. 1977*

- *rozhodnutie k užívaniu stavby - dielňa z r. 1998*

- *pôdorys rodinného domu a vedľajších stavieb*

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018, 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. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 34/2009 Z.z..
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb a zákona č. 237/2000 Zb..
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 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.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 .
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.
- Pre stanovenie Kcú v celom znaleckom posudku je použitý nasledujúci postup - Kcú z 4/1996 na 1/2021 podľa zverejnených údajov Štatistického úradu SR publikovaných na webovej stránke ŠÚ SR.
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský – Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- časopisy Znalectvo

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrtrok 2021.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti vyhotoviť znalecký posudok v zmysle §12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z. z dostupných údajov.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Keďže v danej lokalite ani v susedných obciach som nezistil prevody minimálne troch porovnateľných nehnuteľností, metodiku porovnávania nie je možné použiť. Zároveň nebolo možné použiť kombinovanú metódu, nakoľko som v blízkom okolí nezistil prenájom minimálne troch porovnateľných nehnuteľností. Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2021 - 2,558.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Líst vlastníctva č. 315 vydaný Katastrálnym portálom dňa 29.06.2021

A. Majetková podstata:

Stavby :

- rodinný dom č.s. 2422 na parc. 800/1
- garáž č.s. 3790 na parc. 800/5
- dielňa na parc. 800/3

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 800/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 430 m²
- 800/2 - záhrada o výmere 25 m²
- 800/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 37 m²
- 800/4 - záhrada o výmere 59 m²
- 800/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 38 m²

B. Vlastníci:

- **1 Pohorelec Dušan**

- **Poznámka:** Dražobná spoločnosť, a.s., Gunduličova 3, 811 05 Bratislava, IČO: 35 849 703 - Poznomená sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 23.11.2015 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, ktorý bude realizovaný formou dobrovoľnej dražby (§151i ods.2 OZ), P 620/2015

C. Ďalšie:

- 1 Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 - zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.: 001/116940/08-003/000 na stavby s.č.2422 na parc.KNC 800/1, dielňa na parc.KNC 800/3, s.č.3790 na parc.KNC 800/5 a pozemky parc.KNC 800/1, 800/2, 800/3, 800/4, 800/5 podľa V 2822/08
- 1 Exekútorický úrad Spišská Nová Ves, JUDr.Michal Kešľač, súdny exekútor - Poznomená sa exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 2042/2016 zo dňa 6.3.2017, Z 1297/2017 - číslo zmeny 122/2017
- 1 Exekútorický úrad Bratislava, JUDr.Branislav Pliško, súdny exekútor - Poznomená sa exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 1499/15 zo dňa 18.10.2017, Z-4595/2017 - číslo zmeny 530/2017

Iné údaje:

Rozhodnutie Obvodného banského úradu v Spišskej Novej Vsi číslo 574-1916/2018 zo dňa 2.10.2018 v znení rozhodnutia Hlavného banského úradu Banská Štiavnica číslo 126-122/2019 zo dňa 5.2.2019, nadobudlo právoplatnosť dňa 7.2.2019 o určení chráneného územia 'Poprad' - evidenčné číslo 2/e-CHÚ podľa ust. §17 ods.1 zákona č.44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon). Ochrana sa vzťahuje na prírodné horninové štruktúry vhodné na priemyselné využívanie geotermálnej energie v bezprostrednom okolí geotermálneho vrtu PP-1, pričom nositeľom geotermálnej energie je termálna voda (kód druhu chránenej skutočnosti 801 - iná ochrana) - R 392/2019 - číslo zmeny 1118/19

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením sa uskutočnila dňa 30.06.2021 o 14.00 hod. za účasti vlastníka nehnuteľnosti Ing. Dušana Pohorelca a znalca. Prítomný vlastník mi nehnuteľnosť

mi poskytol potrebnú súčinnosť, nehnuteľnosť mi riadne sprístupnil, umožnil mi jej zameranie a vyhotovenie fotodokumentácie.

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

Stavebná projektová dokumentácia od rodinného domu mi nebola predložená žiadna, jednoduchý pôdorys ohodnocovaných stavieb vyhotovený znalcom sa nachádza v prílohách tohto posudku a zodpovedá skutkovému stavu.

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

Popisné a geodetické údaje katastra zodpovedajú skutkovému stavu.

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

Stavby :

- rodinný dom č.s. 2422 na parc. 800/1
- garáž č.s. 3790 na parc. 800/5
- dielňa na parc. 800/3
- ploty okolo ohodnocovaného pozemku
- vonkajšie úpravy k rodinnému domu

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 800/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 430 m²
- 800/2 - záhrada o výmere 25 m²
- 800/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 37 m²
- 800/4 - záhrada o výmere 59 m²
- 800/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 38 m²

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom dom č.s. 2422 na parc. 800/1

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný rodinný dom je osadený na mierne svahovitom pozemku v smere na juh, parc. č. 800/1v k.ú. Spišská Sobota, obec Poprad, okres Poprad. Situovaný je na okraji mesta v zastavanom území v lokalite samostatne stojacích rodinných domov. Ohodnocovaný rodinný dom má jedno podzemné, jedno nadzemné podlažie a podkrovie, má sedlovú strechu, je prístupný z verejnej komunikácie pred domom na severnej strane, ktorá je miestnou komunikáciou - ulica Malinovského, ale aj z južnej strany do záhrady z ulice Prešovská. V danej časti mesta je možnosť napojenia na všetky inžinierske, v čase obhliadky bol dom napojený na verejný vodovod, vodomer v suteréne v kotolni, na verejný rozvod elektro, elektromer v predsieni na I.NP, napojený je aj na rozvod zemného plynu, plynomer na fasáde od suseda a na verejnú kanalizáciu. Rodinný dom v čase obhliadky bol riadne obývaný, vlastník mi umožnil jeho riadnu obhliadku, zameranie a vyhotovenie fotodokumentácie. V čase obhliadky bol dom v dobrom technickom stave, s bežnou údržbou a s čiastočnou výmenou prvkov krátkodobej životnosti - okien. Svojím technickým stavom a vybavením spĺňa bežné nároky na súčasné trendy bývania. Jeho opotrebenie som stanovil lineárnou metódou pri predpokladanej životnosti 90 rokov stanovenej odborným odhadom znalca s ohľadom na technický stav a použité stavebné konštrukcie.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom má jedno podzemné podlažie, jedno nadzemné podlažia a jedno podkrovné podlažie, dispozícia jednotlivých podlaží je zrejmá z pôdorysov, ktoré sa nachádzajú v prílohách k znaleckému posudku.

1. PP: Osadenie do terénu do 1 m so zvislou izoláciou, nosné murivo z monolitického betónu, strop železobetónový monolitický, schody oceľové s povrchom z tvrdého dreva, klampiarske konštrukcie - parapety z pozinkovaného plechu, vnútorné omietky vápennocementové, dvere dýhované, okná

drevené zdvojené z EURO profilov, podlahy izieb PVC a keramická dlažba, ostatné miestnosti keramická dlažba, elektroinštalácia svetelná, motorická, v kotolni je kotol na zemný plyn a zásobník TUV, v kúpeľni je samostatná sprcha, umývadlo so skrinkou, pákové batérie, keramický obklad, samostatné WC typu kombi s keramickým obkladom, kuchynská linka na báze dreva, nerezový drez, obyčajná batéria, plynová varná doska, okolo linky je keramický obklad, v obývačke je kozub s otvoreným ohnískom.

1. NP: Zvislá nosná konštrukcia montovaná z panelov na báze dreva - dom typu OKAL, strop drevený trámový s rovným podhľadom, strecha sedlová, krov hambáľkový, krytina pálená škridla, klampiarske konštrukcie strechy žľaby, zvody z pozinkovaného plechu, schody do podkrovia drevené, parapety z hliníkového plechu, vonkajšia omietka silikátový nástrek, vnútorné omietky vápenné hladké, štukové, dvere z dýhované plné alebo zasklené v ocelových zárubniach, okná drevené EURO s izolačným dvojsklom, plastové žalúzie, podlahy obytných miestností JESPIL, PVC a koberce, ostatných miestností keramická dlažba, samostatné WC typu kombi s umývadlom bez keramického obkladu, v pôvodnej kúpeľni je vaňa smaltovaná, keramické umývadlo s nohou, batérie pákové, v celej kúpeľni je keramický obklad stien, v kuchyni kuchynská linka na báze dreva, nerezový drez, plynový sporák, odsávač pár, okolo kuchynskej linky je keramický obklad, vodovodná batéria páková, vykurovanie ústredné na zemný plyn, radiátory liatinové, elektroinštalácia svetelná, motorická, ističe, elektrický rozvádzač v predsieni pri vstupe do domu s meraním, v predsieni je vstavaná skriňa.

Podkrovie: Zvislá nosná konštrukcia montovaná z panelov na báze dreva - dom typu OKAL, strop drevený trámový s rovným podhľadom, parapety z pozinkovaného aj hliníkového plechu, vonkajšia omietka nie je, 2x drevený obklad, vnútorné omietky vápenné hladké a sololitové obklady, dvere z dýhované plné alebo zasklené v ocelových zárubniach, okná drevené EURO s izolačným dvojsklom, podlahy obytných miestností drevené s kobercami, vykurovanie v podkroví nie je, elektroinštalácia iba svetelná, v kuchynskom kúte je smaltovaný drez s obyčajnou batériou, v kúpeľni je WC, smaltovaná vaňa, umývadlo s nohou a keramický obklad, batérie obyčajné.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ZMYSLE METODIKY:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - tvrdé drevo, červený smrek
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové píšťou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dýhované; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - keramické dlažby; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - 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; záchod - splachovací s umývadlom
- Ostatné vybavenie - kozub - s otvoreným ohnískom; - vstavané skrine
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - liatinové a kameninové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - montované z prefabrikovaných dielcov na báze dreva; deliace konštrukcie
- tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Schodisko - mäkké drevo s podstupnicami
- Strecha - krov - hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov; krytina strechy na krove - pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.); klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit

- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené z tvrdého dreva; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa ocelová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; - ostatné; záchod - splachovací s umývadlom
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - liatinové a kameninové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - montované z prefabrikovaných dielcov na báze dreva; deliace konštrukcie
- tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Úpravy vonkajších povrchov - obklady fasád - obklady keramické, obklady drevom
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.do 1,35 m výšky; - vane; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - palubovky, dosky, xylolit; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - drezové umývadlo ocelové smaltované; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa ocelová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - liatinové a kameninové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná.

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné podlažie

Dispozícia podlažia je zrejmá z priloženého pôdorysu podlažia, suterén má vstup z dvora, chodbu, dve izby, obývačku so schodiskom na I.NP, chodbu, kúpeľňu, WC a kuchyňu.

1. Nadzemné podlažie

Dispozícia podlažia je zrejmá z priloženého pôdorysu podlažia, prízemie má vstup z ulice, verandu, chodbu, kuchyňu, tri izby, obývačku, kúpeľňu a WC.

1. Podkrovie

Dispozícia podlažia je zrejmá z priloženého pôdorysu podlažia, podkrovie má schodisko, chodbu, jednu izbu s kuchynským kútom, kúpeľňu a jednu veľkú izbu. Z chodby je vstup do povalového priestoru, ktorý slúži ako sklad.

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}
I	1977	10,36*11,28	116,86	120/116,86=1,027

1. NP	1977	10,36*11,28	116,86	120/116,86=1,027
1. Podkrovie	1977	1,2*(1,20*1,73+3,12*4,06-0,90*1,30+3,08*6,30)	39,58	120/39,58=3,032

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	1.PK
1.	Osadenie do terénu			
	1.3.a v priemernej hĺbke do 1 m so zvislou izoláciou	450	-	-
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
4	Murivo			
	4.3 z monolitického betónu	125 0	-	-
	4.5.b montované z prefabrikovaných dielcov na báze dreva	-	204 0	204 0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400	400
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	104 0	-	-
	7.1.b s rovným podhladom drevené trámové	-	760	760
8	Krovy			
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stípičkov	-	445	-
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	-	800	-
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65	-
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	-	20
	13.3 z hliníkového plechu	-	25	-
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65	-	-
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	30	-	-

	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	25	-	-
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	-	220	-
15	Obklady fasád			
	15.3.e obklady keramické, obklady drevom nad 1/3 do 1/2	-	-	110
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	-	-
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	-	190	-
17	Dvere			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	-	530	-
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	-	190
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	530	530
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	-	75	-
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355	-
	22.7 keramické dlažby	180	-	-
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	-	-	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	150	150
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560	560	-
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	-	-
	25.2 svetelná	-	155	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	-	80	-
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55	55
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35	-
	Spolu	5620	8150	4755

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika

	33.1 liatinové a kameninové potrubie (5 ks)	50	50	25
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-	-
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	-	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (2 ks)	60	60	-
	36.7 odsávač pár (2 ks)	30	30	-
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	-	-	15
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	30	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6.6 bm)	99	198	66
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (2 ks)	-	30	30
	37.5 umývadlo (3 ks)	10	10	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	-	-
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	35	35	-
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	20	40	-
	38.4 ostatné (5 ks)	15	15	45
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (2 ks)	35	35	-
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	-	25
40	Vnútorne obklady			
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	-	-	55
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	80	80	-
	40.4 vane (2 ks)	-	15	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	-	-
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	-	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (3 ks)	15	15	15
41	Balkón			
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	-	120	-
42	Kozub			
	42.1 s otvoreným ohniskom (1 ks)	180	-	-
44	Vstavané skrine			

	44.1 (2 ks)	70	-	-
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240	-
	Spolu	1074	1003	301

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,558$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(5620 + 1074 * 1,027) / 30,1260$	223,16
1. NP	$(8150 + 1003 * 1,027) / 30,1260$	304,72
1. Podkrovie	$(4755 + 301 * 3,032) / 30,1260$	188,13

TECHNICKÝ STAV

Rodinný dom na základe predložených dokladov je v užívaní od r. 1977, v čase obhliadky bol dom riadne užívaný, má základnú údržbu, jeho opotrebenie stavby som stanovil lineárnou metódou z dostupných údajov pri predpokladanej životnosti 90 rokov určenej odborným odhadom znalca v zmysle metodiky na základe použitých stavebných konštrukcií.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1977	44	46	90	48,89	51,11
1. NP	1977	44	46	90	48,89	51,11
1. Podkrovie	1977	44	46	90	48,89	51,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1977		
Východisková hodnota	$223,16 \text{ €/m}^2 * 116,86 \text{ m}^2 * 2,558 * 1,02$	68 042,92
Technická hodnota	$51,11\% \text{ z } 68 042,92$	34 776,74
1. NP z roku 1977		
Východisková hodnota	$304,72 \text{ €/m}^2 * 116,86 \text{ m}^2 * 2,558 * 1,02$	92 911,09
Technická hodnota	$51,11\% \text{ z } 92 911,09$	47 486,86
1. Podkrovie z roku 1977		
Východisková hodnota	$188,13 \text{ €/m}^2 * 39,58 \text{ m}^2 * 2,558 * 1,02$	19 428,29
Technická hodnota	$51,11\% \text{ z } 19 428,29$	9 929,80

HODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	68 042,92	34 776,74
1. nadzemné podlažie	92 911,09	47 486,86
1. podkrovné podlažie	19 428,29	9 929,80
Spolu	180 382,30	92 193,40

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž: Garáž č.s. 3790 na parc. 800/5

POPIS STAVBY

Garáž č.s. 3790 na parc. 800/5,, stojaca medzi rodinným domom na parc. 800/1 a dielňou na parc. 800/3, jednoduchá jednopodlažná, čiastočne podpivničená stavba, zvislé nosné konštrukcie suterénu sú betónové bez zvislej izoláciou proti zemnej vlhkosti, murivo nadzemného podlažia z tvárnic hr. 30 cm, schody do suterénu oceľové, vonkajšia aj vnútorná omietka hladká, strop drevený trámový s podhl'adom, strecha plochá, strešná krytina živičná, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, podlaha z terazzo dlažby, vnútorné omietky vápenné hladké, garážové vráta vyklápacie s elektrickým ovládaním, dvere sú dýhované, okno drevené Meranti, elektroinštalácia svetelná aj motorická, ističe, vykurovanie register s napojením na ústredné kúrenie v dome, podlaha vypsávaná do podlahovej vpuste s napojením na kanalizáciu,

Technické riešenie v zmysle metodiky:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov
- Schodisko - kovové
- Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit, vápenná štuková omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky viac ako 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhl'adom
- Strecha - krytina na plochých strechách - z asfaltových privarovaných pásov; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka, škárované murivo
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dýhované, z tvrdého dreva; okná - plastové s izolačným dvojsklom
- Podlahy - terazzo; - vodorovná izolácia
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - registre
- Vnútorné rozvody kanalizácie - z garáže
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická - poistky

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné podlažie

Dispozične má suterén jednu miestnosť slúžiacu ako sklad.

1. Nadzemné podlažie

Dispozične má garáž stojisko pre osobné motorové vozidlo a vstup do suterénu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1977	2,89*3,73	10,78	18/10,78=1,670
1. NP	1977	3,72*9,60	35,71	18/35,71=0,504

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m		
	1.2 bez zvislej izolácie	205	-
2	Základy a podmurovka		
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	-	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)		
	3.2.a murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky viac ako 30 cm	-	173 5
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830	-
4	Stropy		
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565	-
	4.2 trámčekové s podhľadom	-	360
7	Krytina na plochých strechách		
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	-	415
8	Klampiarske konštrukcie		
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žlaby, zvody, prieniky)	-	100
9	Vonkajšia úprava povrchov		
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370	-
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	-	240
10	Vnútoraná úprava povrchov		
	10.2 vápenná hladká omietka	185	185
11	Schodisko (podľa materiálu nástupnice)		
	11.8 kovové	250	-
12	Dvere		
	12.2 plné alebo zasklené dyhované, z tvrdého dreva	-	750
13	Okná		
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	-	170
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65	-
14	Podlahy		

	14.2 terazzo	-	395
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185	-
	14.7 vodorovná izolácia	-	50
15	Ústredné vykurovanie		
	15.2 registre	-	110
18	Elektroinštalácia		
	18.3 svetelná a motorická - poistky	-	245
	18.4 len svetelná - poistky	190	-
	Spolu	2845	5370

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta		
	22.6 automatické otváranie s diaľkovým ovládaním (1 ks)	-	1010
23	Kanalizácia		
	23.3 z garáže (1 ks)	-	40
	Spolu	-	1050

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(2845 + 0 * 1,670) / 30,1260$	94,44
1. NP	$(5370 + 1050 * 0,504) / 30,1260$	195,82

TECHNICKÝ STAV

Garáž na základe prehlásenia vlastníka daná do užívania spolu s domom v r. 1977, jej predpokladanú životnosť s ohľadom na vek, technický stav a použité stavebné konštrukcie stanovujem odborným odhadom na 80 rokov.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1977	44	36	80	55,00	45,00
1. NP	1977	44	36	80	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1977		
Východisková hodnota	$94,44 \text{ €/m}^2 * 10,78 \text{ m}^2 * 2,558 * 1,02$	2 656,29
Technická hodnota	$45,00\% \text{ z } 2 656,29$	1 195,33

1. NP z roku 1977		
Východisková hodnota	195,82 €/m ² *35,71 m ² *2,558*1,02	18 245,16
Technická hodnota	45,00% z 18 245,16	8 210,32

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	2 656,29	1 195,33
1. nadzemné podlažie	18 245,16	8 210,32
Spolu	20 901,45	9 405,65

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Drobná stavba: Dielňa na parc. 800/3

POPIS STAVBY

Jednoduchá jednopodlažná stavba dielne na parc. 800/3 pristavaná ku garáži parc. 800/5, v užívaní od r. 1998, zapísaná v katastri nehnuteľnosti.

Základy betónové s vodorovnou izoláciou, zvislá nosná konštrukcia je murovaná z tehál a tvárnic hr. 30 cm, strop drevený s podhladom, strecha plochá, krytina živičná, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, vnútorná omietka hladká, vonkajšia hladká, podlaha terazzo dlažba, dvere hladké, vráta plechové, okná zdvojené drevené, elektroinštalácia svetelná aj motorická, podlaha je spádovaná do podlahovej vpuste s napojením do kanalizácie. .

Technické riešenie v zmysle metodiky:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové, podmurovka betónová
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhladom; - zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.
- Strecha - krytina na plochých strechách - z asfaltových privarovaných pásov; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit, vápenná štuková omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením
- Podlahy - terazzo; - vodorovná izolácia
- Vnútorné rozvody kanalizácie - z garáže
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická - poistkové automaty.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Dispozične má podlažie jednu miestnosť slúžiacu ako dielňa.

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	1998	3,95*9,60	37,92	18/37,92=0,475

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	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
	4.6 zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.	230
7	Krytina na plochých strechách	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútorňa úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.2 terazzo	395
	14.7 voďorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	4710

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	295
23	Kanalizácia	
	23.3 z garáže (1 ks)	40
	Spolu	335

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 2,558$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4710 + 335 * 0,475) / 30,1260$	161,63

TECHNICKÝ STAV

Stavba dielne v užívaní od r. 1998, má riadnu údržbu, jej predpokladanú životnosť s ohľadom na stav v čase obhliadky stanovujem odborným odhadom na 70 rokov, opotrebenie som určil lineárnou metódou.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1998	23	57	80	28,75	71,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$161,63 \text{ €/m}^2 * 37,92 \text{ m}^2 * 2,558 * 1,02$	15 991,57
Technická hodnota	$71,25\% \text{ z } 15 991,57$	11 393,99

2.3.2 Plot: Plot od ulice na parc. 800/1

Plot od ulice je situovaný na časti západnej aj východnej hranici ohodnocovaných pozemkov, murovaný z plotových tvárnic na murovaných stĺpkoch s betónovým základom a podmurovkou, výška výplne 0,75 a 1,00 m, celková dĺžka 28,40 bm, zriadený okolo r. 1980, v dobrom technickom stave, jeho predpokladanú životnosť stanovujem s ohľadom na technický stav odborným odhadom na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	28,40m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	28,40m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	25,08m ²	755	25,06 €/m

5.	Plotové vrátky:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:

13,30+15,10 = 28,40 m

Pohľadová plocha výplne:

13,30*0,75+15,10*1,00 = 25,08 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{CU} = 2,558

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k_M = 1,02**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od ulice na parc. 800/1	1980	41	19	60	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(28,40\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 25,08\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2 + 2\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,558 * 1,02$	6 313,58
Technická hodnota	31,67 % z 6 313,58 €	1 999,51

2.3.3 Plot: Plot plechový na parc. 800/2 a 800/4

Plot plechový na západnej hranici parciel 800/2 a 800/4, pozinkovaný trapézový plech, s betónovým základom a podmurovkou, výška výplne 1,60 m, celková dĺžka 34,40 m, zriadený okolo r. 1980, jeho predpokladanú životnosť stanovujem s ohľadom na technický stav odborným odhadom 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:			
	z kameňa a betónu	34,40m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	34,40m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na ocelových alebo drevených zvlakoch	55,04m ²	611	20,28 €/m

Dĺžka plotu:

19,30+15,10 = 34,40 m

Pohľadová plocha výplne:

34,40*1,60 = 55,04 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{CU} = 2,558

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k_M = 1,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot plechový na parc. 800/2 a 800/4	1980	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(34,40\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 55,04\text{m}^2 * 20,28 \text{ €/m}^2) * 2,558 * 1,02$	7 757,35
Technická hodnota	$18,00 \% \text{ z } 7 757,35 \text{ €}$	1 396,32

2.3.4 Plot: Plot drevený na parc. 800/1 a 800/4

Plot na západnej strane domu, oddeľuje dvor od záhrady, drevený na oceľových stĺpikoch s betónovým základom okolo stĺpikov, výška výplne 1,40 m, celková dĺžka 15,70 bm, zriadený okolo r. 1990, v dobrom technickom stave, jeho predpokladanú životnosť stanovujem s ohľadom na technický stav odborným odhadom 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	15,70m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	drevený na zvlakoch osadený do oceľ. alebo drev. stĺpikov	21,98m ²	350	11,62 €/m ²
4.	Plotové vráta:			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks

Dĺžka plotu:

15,70 m

Pohľadová plocha výplne:

 $15,70 * 1,40 = 21,98 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 2,558$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 1,02$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot drevený na parc. 800/1 a 800/4	1990	31	9	40	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(15,70\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 21,98\text{m}^2 * 11,62 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 172,11 \text{ €/ks}) * 2,558 * 1,02$	1 346,50
Technická hodnota	$22,50 \% \text{ z } 1\,346,50 \text{ €}$	302,96

2.3.5 Plot: Plot oceľový na parc. 800/1 a 800/4

Plot na západnej strane domu vo dvore, z oceľových profilov na oceľových stĺpikoch s betónovým základom, výška výplne 0,80 m, celková dĺžka 12,40 bm, zriadený okolo r. 1980, v dobrom technickom stave, jeho predpokladanú životnosť stanovujem s ohľadom na technický stav odborným odhadom 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:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpikmi	12,40m	225	7,47 €/m
	Spolu:			7,47 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	9,92m ²	435	14,44 €/m

Dĺžka plotu:

12,40 m

Pohľadová plocha výplne:

 $12,40 * 0,80 = 9,92 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 2,558$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 1,02$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot oceľový na parc. 800/1 a 800/4	1980	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(12,40\text{m} * 7,47 \text{ €/m} + 9,92\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2) * 2,558 * 1,02$	615,43
Technická hodnota	$18,00 \% \text{ z } 615,43 \text{ €}$	110,78

2.3.6 Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 800/1

Prípojka vody z verejného vodovodu do domu, trasa neidentifikovaná v teréne, oceľová DN 25, predpokladaná dĺžka 31,00 m, predpoklad zriadenia v r. 1977, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtávacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 €/bm
Počet merných jednotiek: 31,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody na parc. 800/1	1977	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$31 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,558 * 1,02$	4 779,43
Technická hodnota	$12,00 \% \text{ z } 4 779,43 \text{ €}$	573,53

2.3.7 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 800/1

Prípojka kanalizácie z domu do verejnej kanalizácie, kameninová DN 150, trasa neidentifikovaná v teréne, predpokladaná dĺžka 24,00 m, predpoklad zriadenia v r. 1977, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1060/30,1260 = 35,19 €/bm
Počet merných jednotiek: 24,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka kanalizácie na parc. 800/1	1977	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,558 * 1,02$	2 203,59
Technická hodnota	$12,00 \% \text{ z } 2\,203,59 \text{ €}$	264,43

2.3.8 Vonkajšia úprava: prípojka plynu na parc. 800/1

Prípojka zemného plynu z plynomernej skrinky do domu, trasa neidentifikovaná v teréne, predpokladaná dĺžka 6,00 m, predpoklad zriadenia v r. 1977, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
 Kód KS: 2221 Miestne plynovody
 Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 6,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka plynu na parc. 800/1	1977	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,558 * 1,02$	220,89
Technická hodnota	$12,00 \% \text{ z } 220,89 \text{ €}$	26,51

2.3.9 Vonkajšia úprava: spevnená plocha zo zámkovej dlažby na parc. 800/2 a 800/1

Spevnená plocha zo zámkovej dlažby vo dvore okolo domu a vjazd do garáže na parc. 800/1 a 800/2, celkom 54,58 m² zastavanej plochy, predpoklad zriadenia v r. 2010, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $3,60*7,20+3,90*5,35+1,90*4,10 = 54,58 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnená plocha zo zámkovej dlažby na parc. 800/2 a 800/1	2010	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$54,58 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,558 * 1,02$	2 694,36
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 2 694,36 \text{ €}$	2 101,60

2.3.10 Vonkajšia úprava: spevnená plocha betónová na parc. 800/1

Spevnená plocha z betónovej mazaniny vo dvore na južnej strane domu na parc. 800/1, celkom $22,84 \text{ m}^2$ zastavanej plochy, predpoklad zriadenia v r. 1990, jej predpokladanú životnosť stanovujeme odborným odhadom na 50 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: $2,10*7,60+1,25*5,50 = 22,84 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnená plocha	1990	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22,84 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,558 * 1,02$	514,29
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 514,29 \text{ €}$	195,43

2.3.11 Vonkajšia úprava: spevnená plocha asfaltová na parc. 800/1

Spevnená plocha z liateho asfaltu na betónovom podklade - chodník do domu na južnej strane z Prešovskej ulice na parc. 800/1, celkom $13,60 \text{ m}^2$ zastavanej plochy, predpoklad zriadenia v r. 1990, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 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: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
 Položka: 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obaľované kamenivo
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $1,00 * 13,60 = 13,6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CV} = 2,558$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnená plocha asfaltová na parc. 800/1	1990	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,6 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,558 * 1,02$	530,14
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 530,14 \text{ €}$	201,45

2.3.12 Vonkajšia úprava: oporný múr na parc. 800/2

Oporný múr okolo vjazdu do garáže, celkom $1,26 \text{ m}^3$ obštaného priestoru, predpoklad zriadenia v r. 1980, jeho predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom 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: 9.3. Betónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $(5,20 \cdot 0,97/2) \cdot 0,25 \cdot 2 = 1,26 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
oporný múr na parc. 800/2	1980	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,26 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,558 \cdot 1,02$	141,86
Technická hodnota	$18,00 \% \text{ z } 141,86 \text{ €}$	25,53

2.3.13 Vonkajšia úprava: vonkajšie schody na parc. 800/1

Vonkajšie schody z dvora pred domom do domu na severnej strane, celkom 12,15 bm stupňa, terazzo dlažba na železobetónovej doske, predpoklad zriadenia v r. 1977, ich predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 60 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: 10.9. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z dosiek z príř. terazza

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $830/30,1260 = 27,55 \text{ €/bm stupňa}$
 Počet merných jednotiek: $9 \cdot 1,35 = 12,15 \text{ bm stupňa}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vonkajšie schody na parc. 800/1	1977	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,15 \text{ bm stupňa} \cdot 27,55 \text{ €/bm stupňa} \cdot 2,558 \cdot 1,02$	873,37
Technická hodnota	$26,67 \% \text{ z } 873,37 \text{ €}$	232,93

2.3.14 Vonkajšia úprava: skleník na parc. 800/1

Skleník na južnej strane domu na parc. 800/1, celkom 10,08 m² zastavanej plochy, predpoklad zriadenia v r. 1992, jeho predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 40 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: 2,40*4,20 = 10,08 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
skleník na parc. 800/1	1992	29	11	40	72,50	27,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10,08 m ² ZP * 64,73 €/m ² ZP * 2,558 * 1,02	1 702,42
Technická hodnota	27,50 % z 1 702,42 €	468,17

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom č.s. 2422 na parc. 800/1	180 382,30	92 193,40
Garáž č.s. 3790 na parc. 800/5	20 901,45	9 405,65
Dielňa na parc. 800/3	15 991,57	11 393,99
Ploty		
Plot od ulice na parc. 800/1	6 313,58	1 999,51
Plot plechový na parc. 800/2 a 800/4	7 757,35	1 396,32
Plot drevený na parc. 800/1 a 800/4	1 346,50	302,96
Plot oceľový na parc. 800/1 a 800/4	615,43	110,78
Vonkajšie úpravy		
prípojka vody na parc. 800/1	4 779,43	573,53
prípojka kanalizácie na parc. 800/1	2 203,59	264,43
prípojka plynu na parc. 800/1	220,89	26,51

spevnená plocha zo zámkovej dlažby na parc. 800/2 a 800/1	2 694,36	2 101,60
spevnená plocha betónová na parc. 800/1	514,29	195,43
spevnená plocha asfaltová na parc. 800/1	530,14	201,45
oporný múr na parc. 800/2	141,86	25,53
vonkajšie schody na parc. 800/1	873,37	232,93
skleník na parc. 800/1	1 702,42	468,17
Celkom:	246 968,53	120 892,19

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

a.) Analýza polohy nehnuteľností:

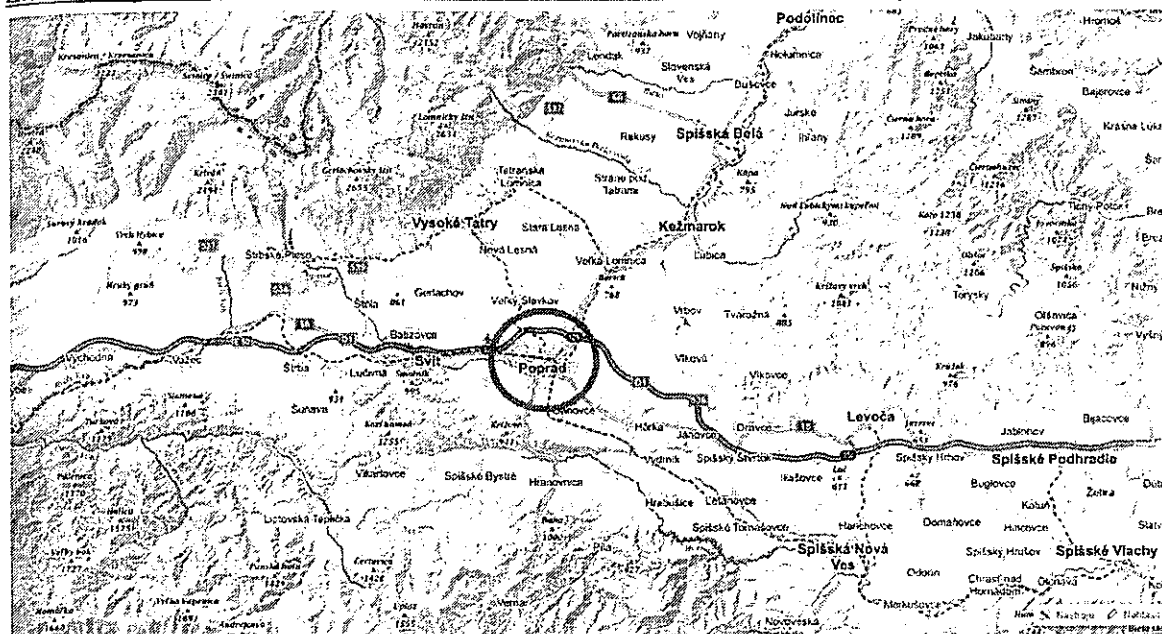
Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza v zastavanom území okresného mesta Poprad, časť Spišská Sobota, v lokalite IBV v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov na ulici Malinovského č. 12. Lokalita je vybavená kompletnou infraštruktúrou, poloha je vhodná na bývanie. Prístup k domu je priamo z verejnej komunikácie pred domom na severnej strane, ktorá je miestnou komunikáciou. Na južnej strane je dom prístupný aj z južnej strany, z Prešovskej ulice. Jeho polohu s ohľadom na centrum mesta hodnotím ako okrajovú, vhodnú na bývanie. Domy v tejto lokalite patria medzi dobré na miestnom trhu. Dom je napojený na všetky inžinierske siete.

Spišská Sobota je od roku 1946 mestská časť mesta Poprad. Nachádza sa v jeho severovýchodnej časti. Počet obyvateľov tejto mestskej časti sa pohybuje okolo 2.800. Je to historicky najvýznamnejšia časť Popradu. Dnes predstavuje jeden z najlepšie zachovaných stredovekých urbanistických celkov Slovenska.

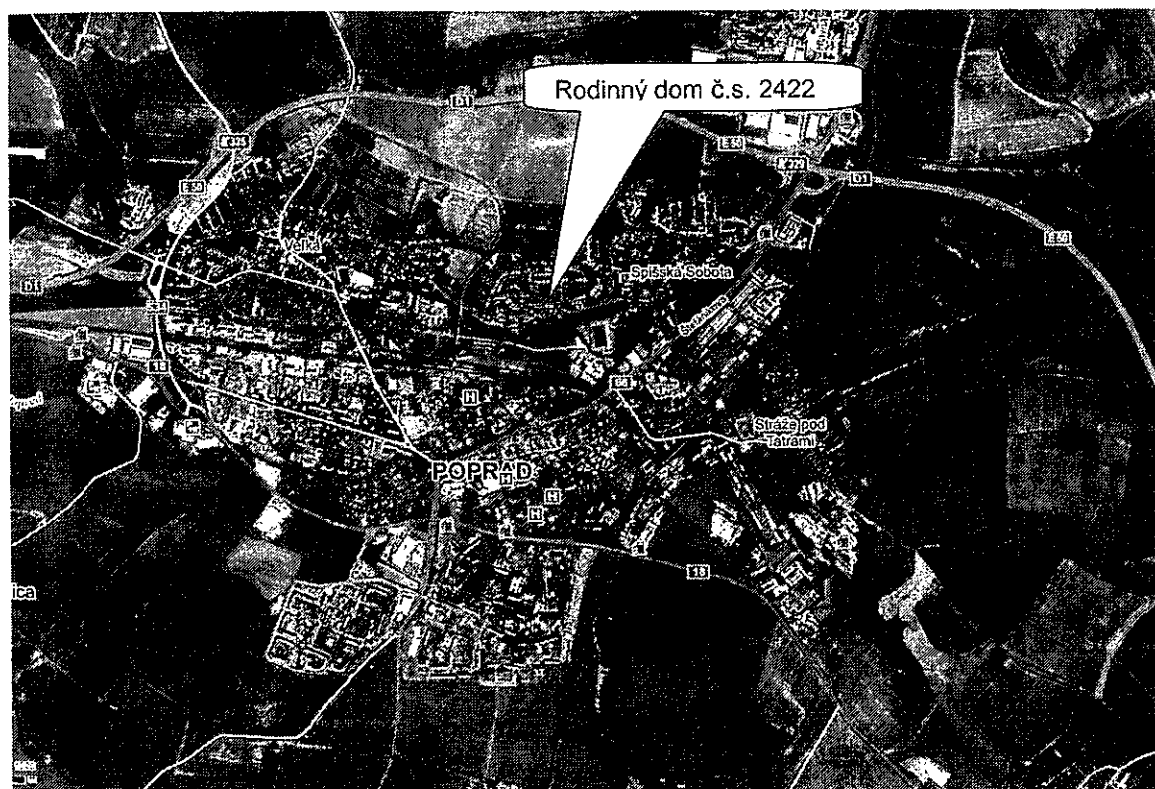
Poprad je okresné mesto na severo-východe Slovenska v Prešovskom kraji. Počtom obyvateľov je najväčším mestom Spiša, tretím najväčším mestom východného Slovenska a desiatym najväčším mestom na Slovensku. Vďaka svojej polohe sa mu dostal prívlastok *vstupná brána* do Vysokých Tatier. Počet jeho obyvateľov sa pohybuje okolo 51.000.

b.) Analýza využitia nehnuteľností: Ohodnocovaný rodinný dom v čase obhliadky bol riadne obývaný, s bežnou údržbou, dom svojim technickým stavom a vybavením spĺňa bežné požiadavky na súčasne trendy bývania.

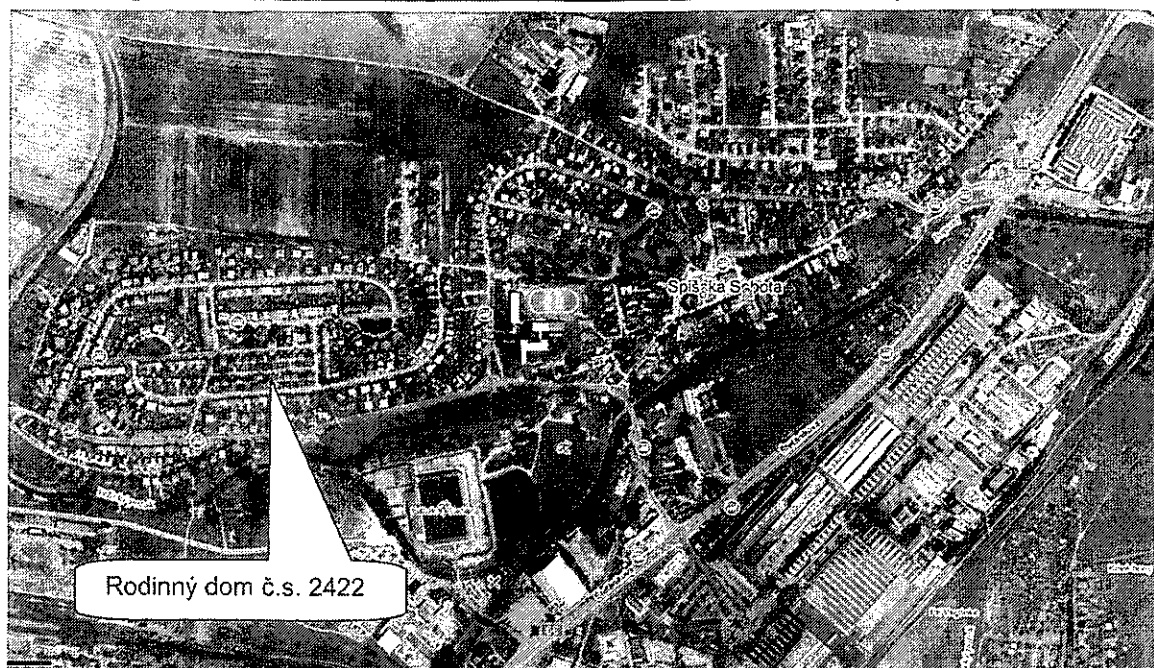
c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: S užívaním nehnuteľnosti neboli zistené riziká.



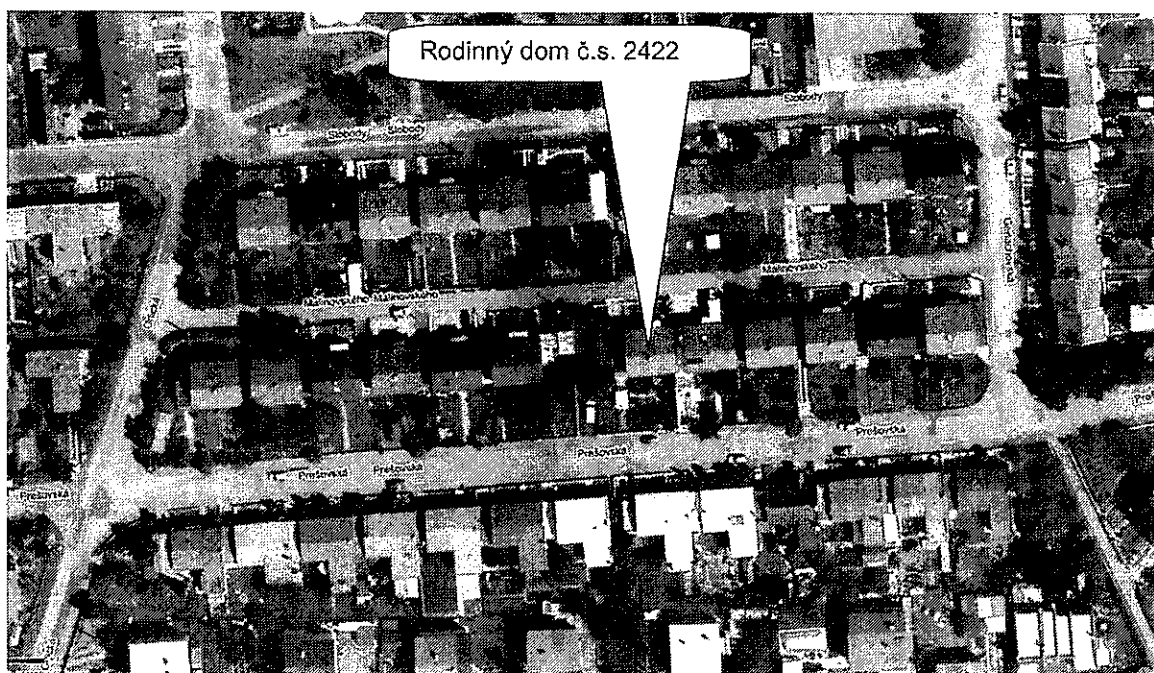
Širšie vztahy mesta Poprad



Mapa mesta s vyznačením polohy rodinného domu



Mapa časti mesta Spišská Sobota s vyznačením polohy rodinného domu



Mapa časti mesta Spišská Sobota s vyznačením polohy rodinného domu

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydané ÚSI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) pre bytové budovy v okresných mestách hodnotou 0,40-0,50 (odporúčané hodnoty). Ak ide o samostatnú obec ktorá tvorí oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, je možné priemerný koeficient polohovej diferenciacie zvýšiť max. o hodnotu 0,15. Uvedené zvýšenie koeficientu polohovej diferenciacie zohľadňuje situáciu na trhu nehnuteľností pre uvedený typ nehnuteľností. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, ako aj veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite, vek nehnuteľnosti a kúpnu silu obyvateľstva v

danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,60. Pri voľbe priemerného koeficientu triedy polohy zohľadňujem aktuálny stav na trhu s nehnuteľnosťami v čase a mieste ohodnotenia.

Dopyt po nehnuteľnostiach v lokalite je porovnateľný s ponukou, nehnuteľnosť je situovaná na okraji okresného mesta Poprad, časť Spišská Sobota, v uličnej zástavbe samostatne stojacich rodinných domov, nehnuteľnosť má riadnu údržbu, v čase obhliadky bola obývaná, v okolí prevláda zástavba podobných rodinných domov s príslušenstvom, príslušenstvo k nehnuteľnosti s priaznivým vplyvom na jej hodnotu (garáž, dielňa), typ domu je primeraný dobe výstavby, so stavom v čase obhliadky spĺňa bežné nároky na súčasné trendy bývania, nezamestnanosť v meste je okolo 10 %, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, v okolí sa nevyskytujú konfliktné skupiny obyvateľstva, orientácia hlavných miestností domu je na sever a juh, konfigurácia terénu je rovina, nehnuteľnosť má možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, v obci je možnosť dopravy autobusom, vlakom, MHD mesta Poprad, mesto je okresným mestom s počtom obyvateľov okolo 51.000, má kompletnú občiansku vybavenosť na úrovni okresného mesta, v okolí nad 1 km sú prírodné lokality - Tatry, v okolí nehnuteľnosti je bežná hlučnosť od dopravy, nie je možnosť zmeny územného rozvoja, je malá možnosť rozšírenia stavby, nehnuteľnosť ako rodinný dom je bez výnosu, celkovo ju hodnotím ako priemernú nehnuteľnosť s ohľadom na všetky faktory, ktoré majú vplyv na jej hodnotu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,600	13	7,80
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce	III.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	8	9,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,200	6	7,20
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným	II.	1,200	10	12,00

	riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,600	9	5,40
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,200	6	7,20
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,600	5	3,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,800	6	10,80
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,200	7	8,40
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	1,200	7	8,40
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	1,200	10	12,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,330	8	2,64
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,200	9	10,80
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,600	8	4,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,060	4	0,24
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,600	20	12,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	153,30

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 153,3 / 180$	0,852
Všeobecná hodnota	$VSH_s = TH * k_{PD} = 120$ $892,19 \text{ €} * 0,852$	103 000,15 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Zastavaná plocha, nádvorie a záhrada v k.ú. Spišská Sobota****POPIS**

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 800/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 430 m²
- 800/2 - záhrada o výmere 25 m²
- 800/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 37 m²
- 800/4 - záhrada o výmere 59 m²
- 800/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 38 m²

tvoria pozemok zastavaný rodinným domom, garážou, dielňou, tvoria dvor okolo domu a záhradu za domom podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v intraviláne okresného mesta Poprad, k.ú. Spišská Sobota, v lokalite samostatne stojacích rodinných domov na okraji mesta, prístupný z verejnej komunikácie pred domom aj za domom, ktoré sú miestnymi komunikáciami - ulica Malinovského a Prešovská, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete, bez negatívnych účinkov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
800/1	zastavaná plocha a nádvorie	430,00	1/1	430,00
800/2	záhrada	25,00	1/1	25,00
800/3	zastavaná plocha a nádvorie	37,00	1/1	37,00
800/4	záhrada	59,00	1/1	59,00
800/5	zastavaná plocha a nádvorie	38,00	1/1	38,00
Spolu výmera				589,00

Obec:

Poprad

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 16,60 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov lokalita IBV okresného mesta Poprad, počet obyvateľov okolo 51.000, okraj mesta	1,30

k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školsťvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu rodinné domy s bežným štandardom vybavenia	1,00
k_p koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy lokalita s možnosťou autobusovej dopravy, MHD mesta Poprad, vlaková zastávka	1,00
k_f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) obytné územie okraja okresného mesta Poprad, lokalita IBV	1,30
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) kompletná infraštruktúra	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa zvýšený záujem o pozemky v meste	1,85
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa neboli zistené	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,85 * 1,00$	4,6898
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 16,60$ $€/m^2 * 4,6898$	77,85 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 800/1	$430,00 m^2 * 77,85 €/m^2 * 1/1$	33 475,50
parcelsa č. 800/2	$25,00 m^2 * 77,85 €/m^2 * 1/1$	1 946,25
parcelsa č. 800/3	$37,00 m^2 * 77,85 €/m^2 * 1/1$	2 880,45
parcelsa č. 800/4	$59,00 m^2 * 77,85 €/m^2 * 1/1$	4 593,15
parcelsa č. 800/5	$38,00 m^2 * 77,85 €/m^2 * 1/1$	2 958,30
Spolu		45 853,65

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Spišská Sobota, obec Poprad, okres Poprad, evidovanej na liste vlastníctva č. 315, a to rodinný dom č.s. 2422 na parc. 800/1, garáž č.s. 3790 na parc. 800/5, dielňa na parc. 800/3 s príslušenstvom a s pozemkom pre účel speňaženia majetku formou dobrovoľnej dražby v rámci výkonu záložného práva.

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľnosti v k.ú. Spišská Sobota, obec Poprad, okres Poprad, evidovanej na liste vlastníctva č. 315, a to rodinný dom č.s. 2422 na parc. 800/1, garáž č.s. 3790 na parc. 800/5, dielňa na parc. 800/3 s príslušenstvom a s pozemkom pre účel speňaženia majetku formou dobrovoľnej dražby v rámci výkonu záložného práva

je 149.000.- Eur.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rodinný dom č.s. 2422 na parc. 800/1	78 548,78
Garáž č.s. 3790 na parc. 800/5	8 013,61
Dielňa na parc. 800/3	9 707,68
Ploty	
Plot od ulice na parc. 800/1	1 703,58
Plot plechový na parc. 800/2 a 800/4	1 189,66
Plot drevený na parc. 800/1 a 800/4	258,12
Plot oceľový na parc. 800/1 a 800/4	94,38
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody na parc. 800/1	488,65
prípojka kanalizácie na parc. 800/1	225,29
prípojka plynu na parc. 800/1	22,59
spevnená plocha zo zámkovej dlažby na parc. 800/2 a 800/1	1 790,56
spevnená plocha betónová na parc. 800/1	166,51
spevnená plocha asfaltová na parc. 800/1	171,64
oporný múr na parc. 800/2	21,75
vonkajšie schody na parc. 800/1	198,46
skleník na parc. 800/1	398,88
Spolu stavby	103 000,15

Pozemky	
Zastavaná plocha, nádvorie a záhrada v k.ú. Spišská Sobota - parc. č. 800/1 (430 m ²)	33 475,50
Zastavaná plocha, nádvorie a záhrada v k.ú. Spišská Sobota - parc. č. 800/2 (25 m ²)	1 946,25
Zastavaná plocha, nádvorie a záhrada v k.ú. Spišská Sobota - parc. č. 800/3 (37 m ²)	2 880,45
Zastavaná plocha, nádvorie a záhrada v k.ú. Spišská Sobota - parc. č. 800/4 (59 m ²)	4 593,15
Zastavaná plocha, nádvorie a záhrada v k.ú. Spišská Sobota - parc. č. 800/5 (38 m ²)	2 958,30
Spolu pozemky (589,00 m ²)	45 853,65
Všeobecná hodnota celkom	148 853,80
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	149 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoštyridsaťdeväťtisíc Eur	

V Trebišove, dňa 07.07.2021

Ing. Miroslav Vaško



IV. PRÍLOHY

- objednávka z 15.06.2021
- protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti z 30.06.2021
- fotodokumentácia z 30.06.2021
- LV č. 315 z 29.06.2021 vydaný katastrálnym portálom
- ťažko čitateľné rozhodnutie k užívaniu rodinného domu z r. 1977
- rozhodnutie k užívaniu stavby - dielňa z r. 1998
- pôdorys rodinného domu a vedľajších stavieb



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Miroslav Vaško

V Bratislave, dňa 15.06.2021

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

PREDMET DRAŽBY			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 315	Okres: Poprad Obec: Poprad Katastrálne územie: Spišská Sobota	Okresný úrad – katastrálny odbor: Poprad	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
800/1	Zastavaná plocha a nádvorie	430	
800/2	Záhrada	25	
800/3	Zastavaná plocha a nádvorie	37	
800/4	Záhrada	59	
800/5	Zastavaná plocha a nádvorie	38	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
2422	800/1	Rodinný dom	10
3790	800/5	Garáž	7
Bez súp. čísla	800/3	Dielňa	20

Vrátane príslušenstva vyššie uvedených nehnuteľností (napr. inžinierske siete, spevnené plochy, optotená) a akýchkoľvek zabudovaných (úplne alebo čiastočne) technologických zariadení.

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Ing. Dušan Pohorelec
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

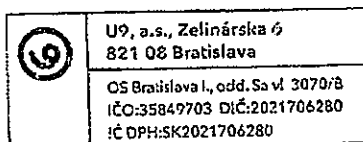
Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 30.06.2021 o 14:00 hod.

V prípade, že Vám vlastníkom ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie

pisomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresy zp@u9.sk a david.harmaniak@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom




U9, a.s.
Mgr. David Harmaniak

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky



PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

V nižšie uvedený dátum a hodinu sa znalec Ing. Miroslav Vaško dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

PREDMET DRAŽBY			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 315	Okres: Poprad Obec: Poprad Katastrálne územie: Spišská Sobota	Okresný úrad – katastrálny odbor: Poprad	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
800/1	Zastavaná plocha a nádvorie	430	
800/2	Záhrada	25	
800/3	Zastavaná plocha a nádvorie	37	
800/4	Záhrada	59	
800/5	Zastavaná plocha a nádvorie	38	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
2422	800/1	Rodinný dom	10
3790	800/5	Garáž	7
Bez súp. čísla	800/3	Dielňa	20

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	Ing. POHORELEC Dušan
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať:	
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom:	Vlastník

Ohodnotenie predmetu dražby

A) bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastrí nehnuteľnosti, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovaní prevode práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

B)* napriek predchádzajúcej výzve **nebolo** umožnené.

* Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

.....

Predmet dražby:

Obyvaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný (opustený) (*1):	OBÝVANÝ RODINNÝ DOM
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	NIE SÚ
Energocertifikát (*2):	ANO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	ŽIADKE

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	30.06.2021 o 14:00 hod.
Dátum a čas trvania obhliadky:	30.06.2021 14:00 - 15:00
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

OBÝVANÝ RODINNÝ DOM, OBHLIADKA
UMOŽNENÁ

Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastníkom/dlžníkom iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.

Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som nezamiešal dražobníkovi ako ani súdnemu znalcovi žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis

*** Svojím podpisom ako osoba, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť a teda zároveň ako dotknutá osoba v zmysle zákona ***
Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej GDPR a v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.“) spracúvané prevádzkovateľom U9, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zapísaná v OR OS Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 3070/B v rozsahu meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo, mailová adresa a to pre účely realizácie dobrovoľnej dražby. Osobné údaje budú spracúvané po dobu uchovania spisu a v prípade občiansko-právneho alebo trestno-právneho konania až do jeho právoplatného skončenia. Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke www.u9.sk/informacie v časti Pre dlžníkov.

FOTODOKUMENTÁCIA Z 30.06.2021

Rodinný dom č.s. 2422 na parc. 800/1 v k.ú. Spišská Sobota, obec Poprad



Ulica pred domom v smere na východ



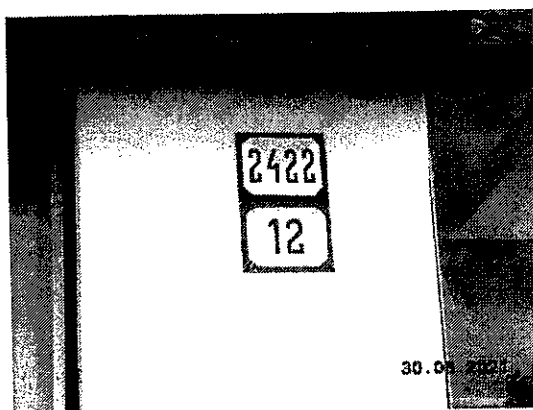
Ulica pred domom v smere na západ



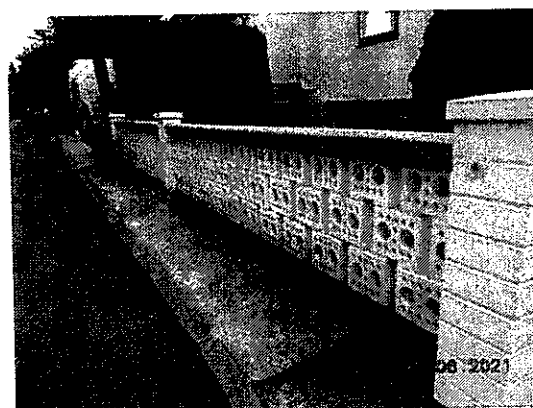
Pohľad na rodinný dom z ulice



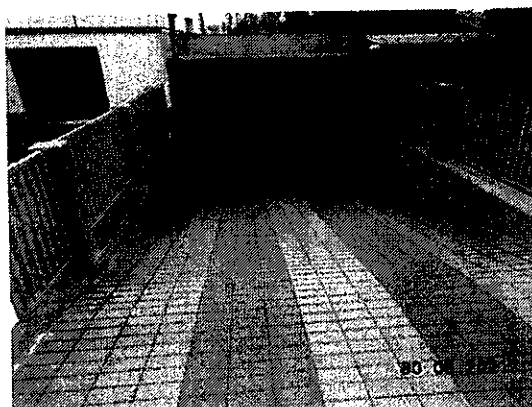
Pohľad na rodinný dom z ulice



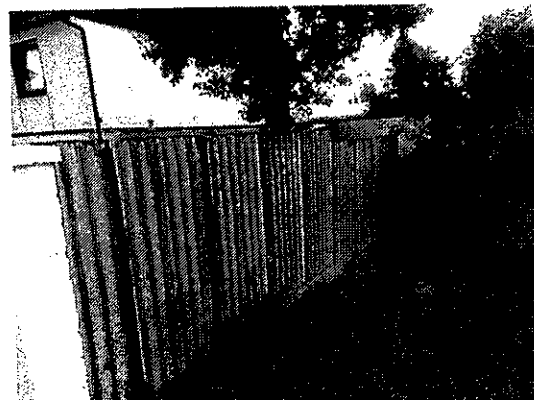
Súpisné a orientačné číslo na fasáde domu



Plot od ulice pred domom



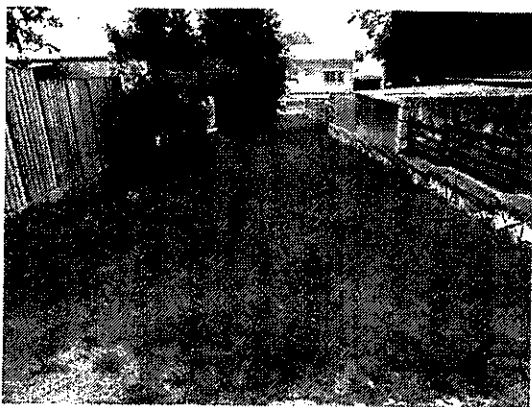
Vjazd do garáže z ulice



Plot na západnej strane pozemku

FOTODOKUMENTÁCIA Z 30.06.2021

Rodinný dom č.s. 2422 na parc. 800/1 v k.ú. Spišská Sobota, obec Poprad



Parcela 799 vedľa domu – Mesto Poprad



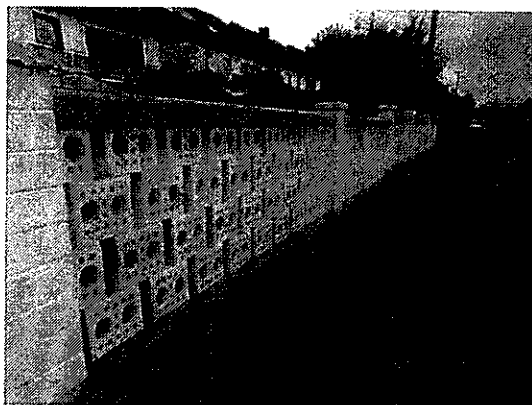
Vchod do dielne z parc. 799



Plot na západnej strane pozemku



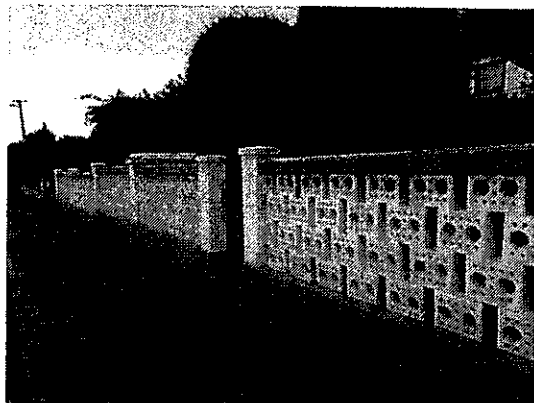
Pohľad na dom z Prešovskej ulice za domom



Plot od Prešovskej ulice na južnej strane



Pohľad na dom z južnej strany



Plot od Prešovskej ulice na južnej strane



Chodník z Prešovskej ulice do domu

FOTODOKUMENTÁCIA Z 30.06.2021

Rodinný dom č.s. 2422 na parc. 800/1 v k.ú. Spišská Sobota, obec Poprad



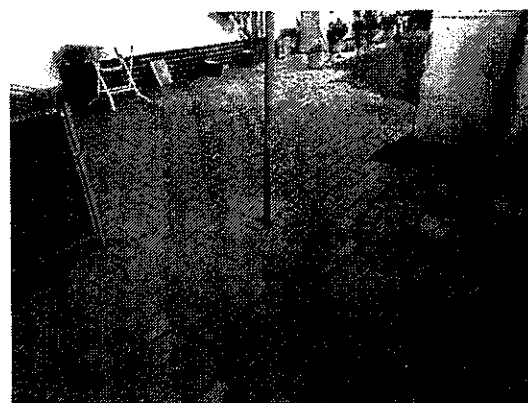
Pohľad na dom z južnej strany



Skleník vo dvore



Pohľad do skleníka



Spevnené plochy vo dvore



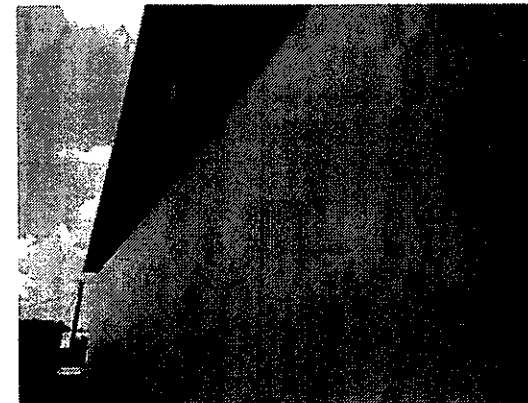
Vchod do dielne z dvora



Okno garáže vedľa domu



Pohľad na dom z dvora



Východná strana domu

FOTODOKUMENTÁCIA Z 30.06.2021

Rodinný dom č.s. 2422 na parc. 800/1 v k.ú. Spišská Sobota, obec Poprad



Plynomer na fasáde domu od suseda



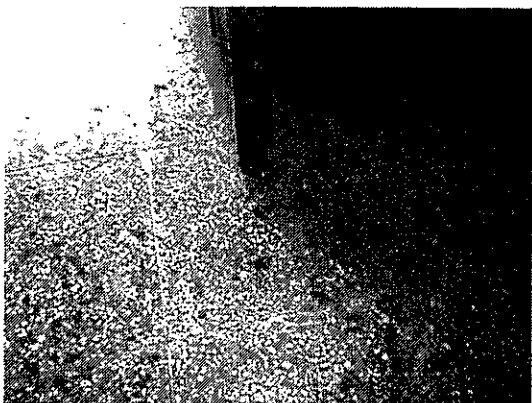
Pohľad do dielne na parc. 800/3



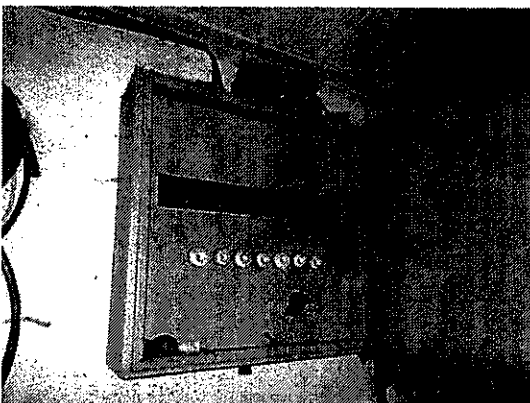
Pohľad do dielne na parc. 800/3



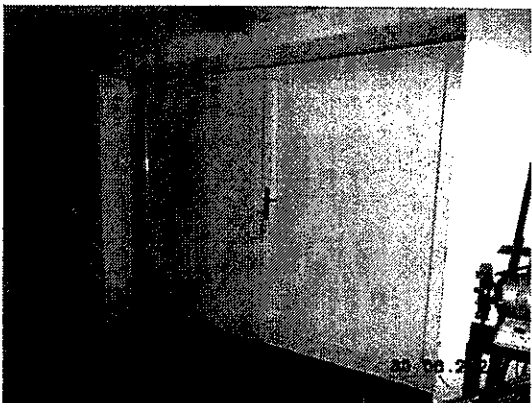
Pôvodné zdvojené okno v dielni



Podlaha dielne – terazzo dlažba



Rozvádzač ELI v dielni



Východ z dielne na pac. 799



Kanalizačná vpusť v dielni

FOTODOKUMENTÁCIA Z 30.06.2021

Rodinný dom č.s. 2422 na parc. 800/1 v k.ú. Spišská Sobota, obec Poprad



Poškodená omietka v dielni



Chodba v dome v suteréne



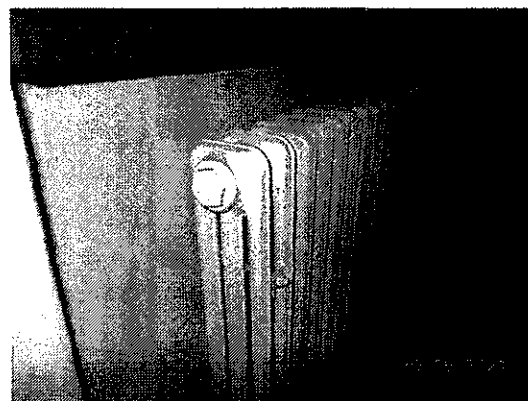
Izba v suteréne



Podlaha izby v suteréne – keramická dlažba



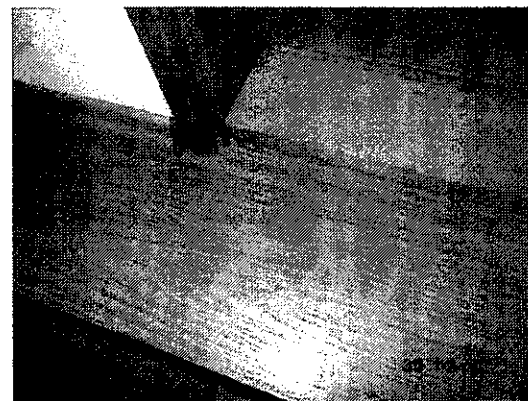
Drevené EURO okná izieb v suteréne



Liatinové radiátory v suteréne



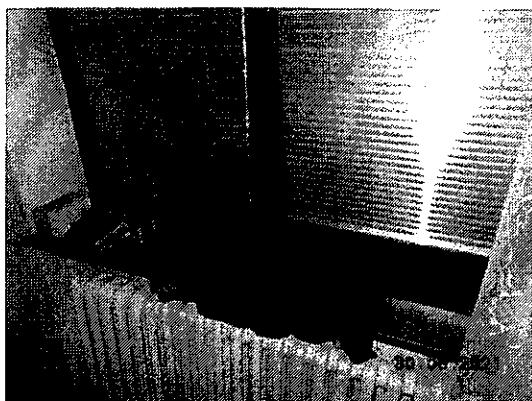
Izba v suteréne



Podlaha izby v suteréne – PVC

FOTODOKUMENTÁCIA Z 30.06.2021

Rodinný dom č.s. 2422 na parc. 800/1 v k.ú. Spišská Sobota, obec Poprad



Okno druhej izby v suteréne



Vstavaná skriňa v izbe v suteréne



Vstavaná skriňa v izbe v suteréne



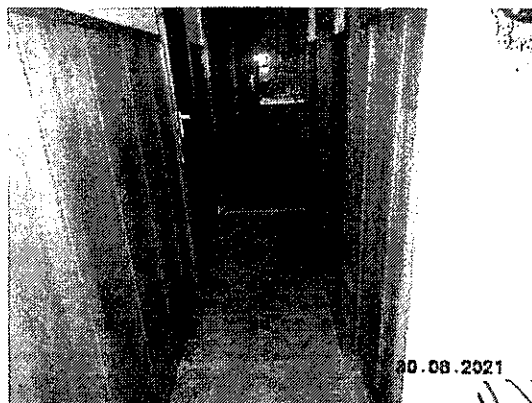
Obývačka v suteréne



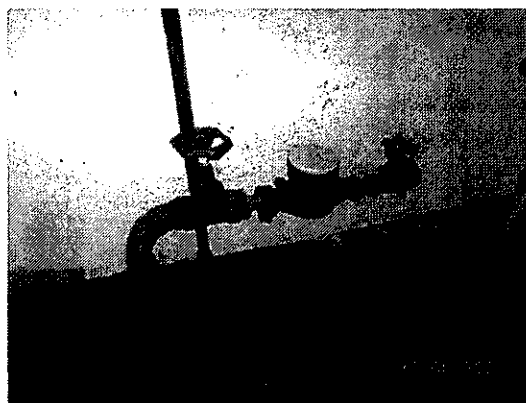
Obývačka v suteréne



Kozub s otvoreným ohniskom v suteréne



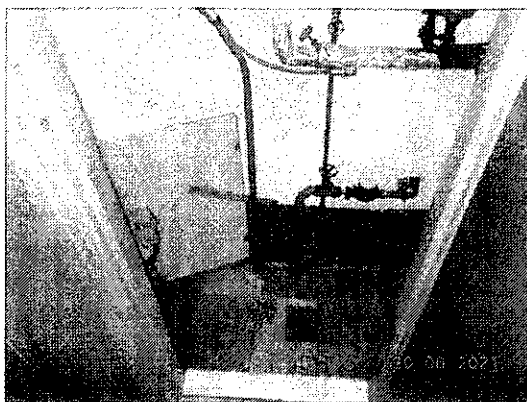
Chodba v suteréne



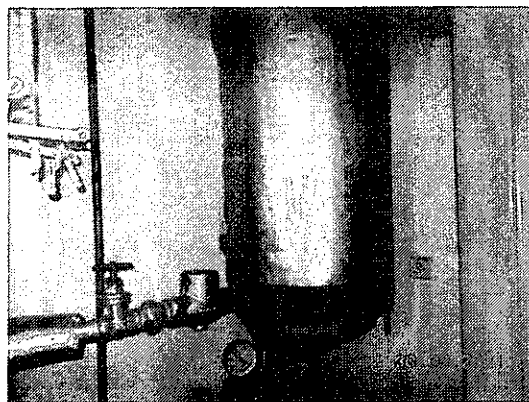
Vodomer na prípojke vody v suteréne

FOTODOKUMENTÁCIA Z 30.06.2021

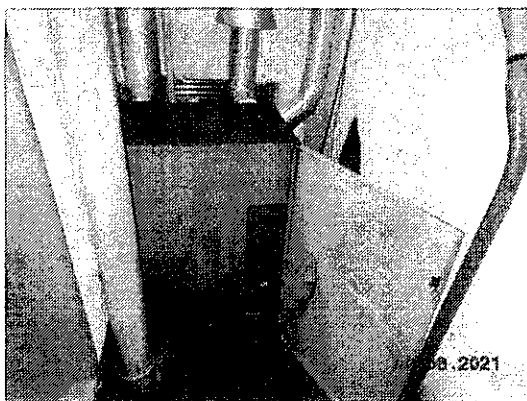
Rodinný dom č.s. 2422 na parc. 800/1 v k.ú. Spišská Sobota, obec Poprad



Kotolňa v suteréne



Zásobník TUV v kotolni v suteréne



Pôvodný kotol ÚK na zemný plyn



Kúpeľňa v suteréne



WC v suteréne



Kuchyňa v suteréne



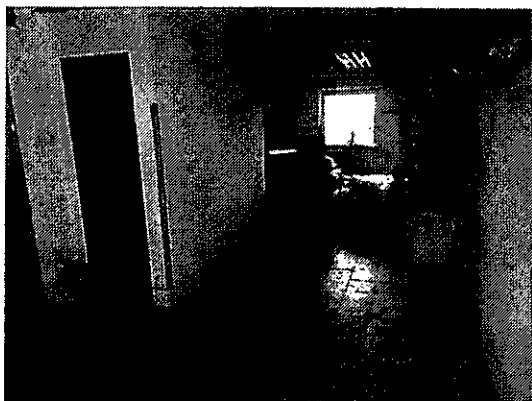
Kuchyňa v suteréne



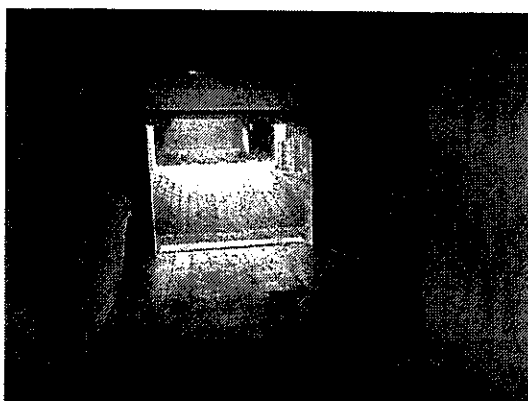
Okno kuchyne v suteréne

FOTODOKUMENTÁCIA Z 30.06.2021

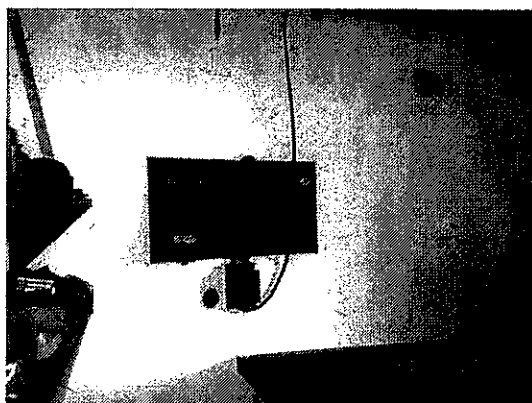
Rodinný dom č.s. 2422 na parc. 800/1 v k.ú. Spišská Sobota, obec Poprad



Garáž vedľa domu na parc. 800/5



Pohľad do garáže na parc. 800/5



Rozvádzač ELI v garáži



Okno EURO a register ÚK v garáži



Automatické vráta v garáži



Kanalizačná vpusť v garáži



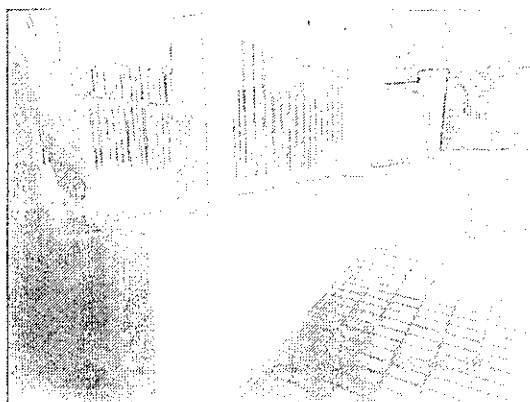
Schody do pivnice pod garážou



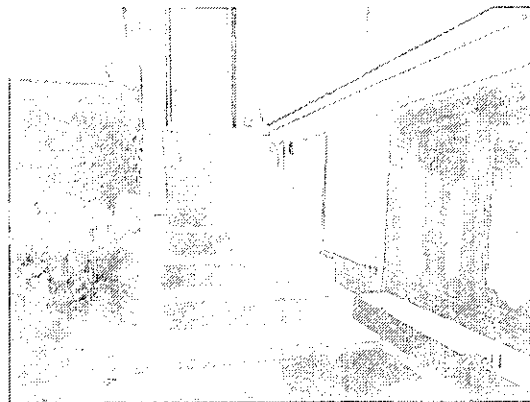
Pivnica v garáži

FOTODOKUMENTÁCIA Z 30.06.2021

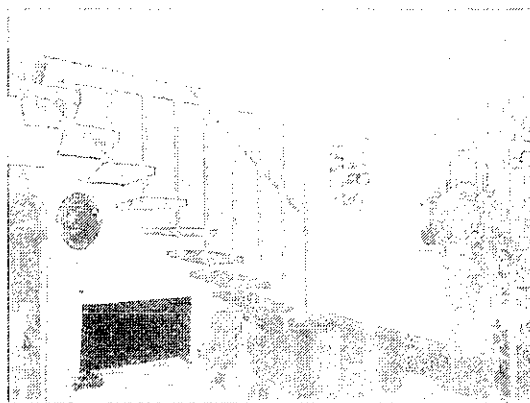
Rodinný dom č.s. 2422 na parc. 800/1 v k.ú. Spišská Sobota, obec Poprad



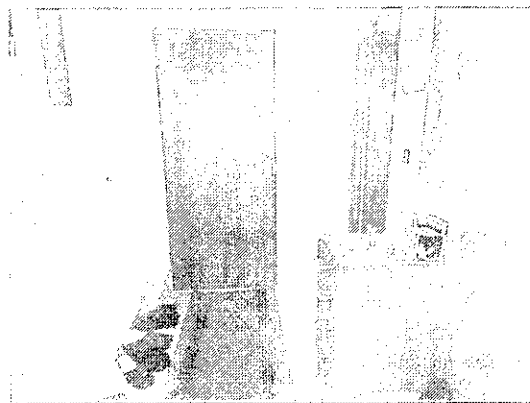
Oporný múr vo dvore pred garážou



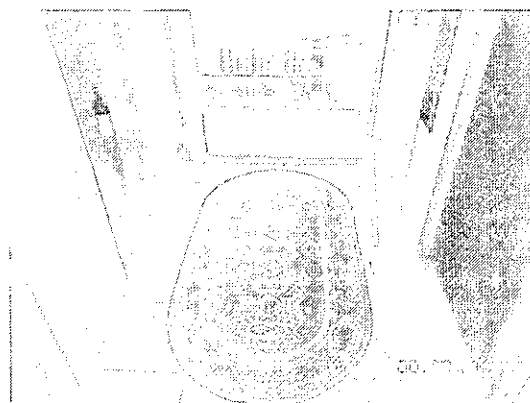
Vonkajšie schody na I.NP domu



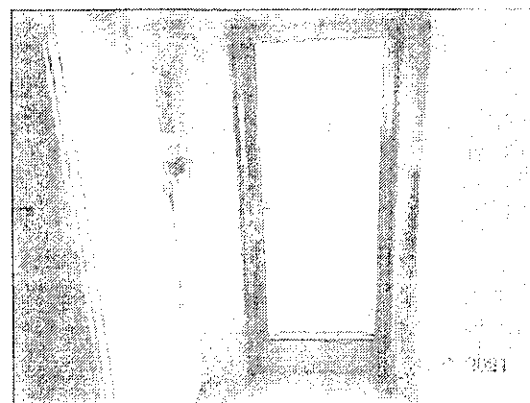
Schody zo suterénu na I.NP domu



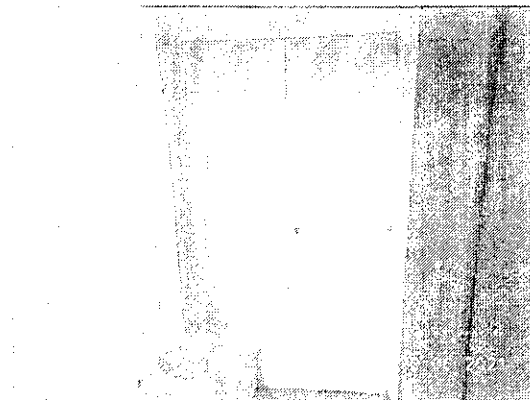
Chodba na I.NP



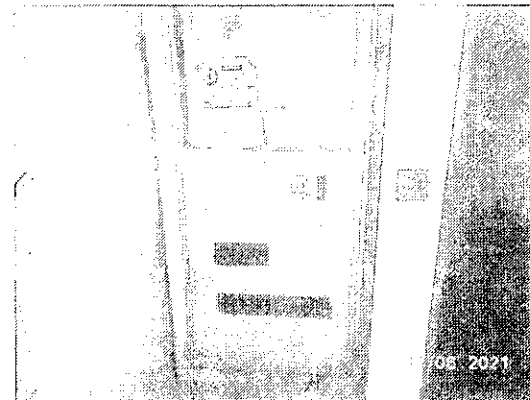
Chodba na I.NP



Vchod domu na I.NP



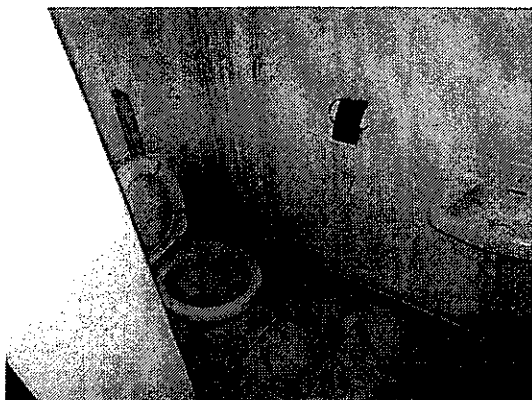
Vstavaná skriňa v predsieni na I.NP



Rozvádzač ELI s elektromerom na I.NP

FOTODOKUMENTÁCIA Z 30.06.2021

Rodinný dom č.s. 2422 na parc. 800/1 v k.ú. Spišská Sobota, obec Poprad



WC na I.NP



Chodba na I.NP



Kuchyňa na I.NP



Kuchyňa na I.NP



Kuchyňa na I.NP



Okno kuchyne na I.NP



Kuchyňa na I.NP – okienko do obývačky



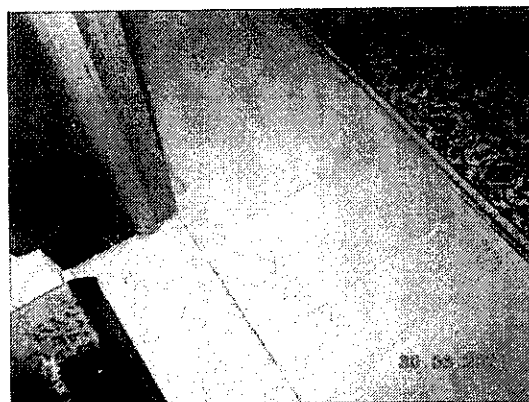
Podlahy chodby a kuchyne – keramická dlažba

FOTODOKUMENTÁCIA Z 30.06.2021

Rodinný dom č.s. 2422 na parc. 800/1 v k.ú. Spišská Sobota, obec Poprad



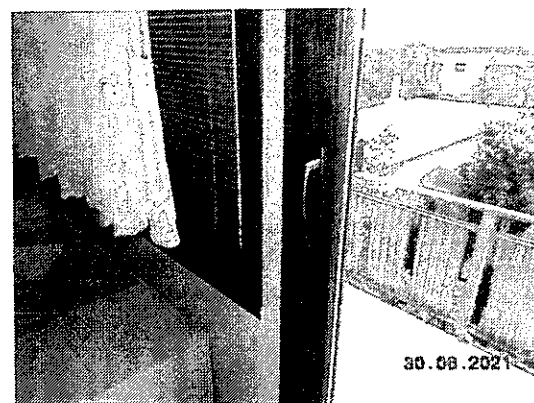
Obývačka na I.NP



Drevená podlahy izby na I.NP - JESPIL



Jedáleň v obývačke s okienkom do kuchyne



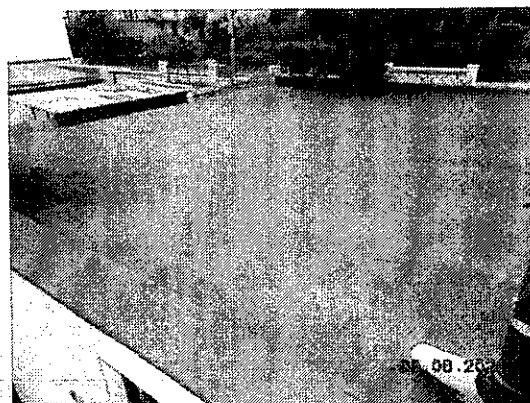
Dvere na balkón z obývačky



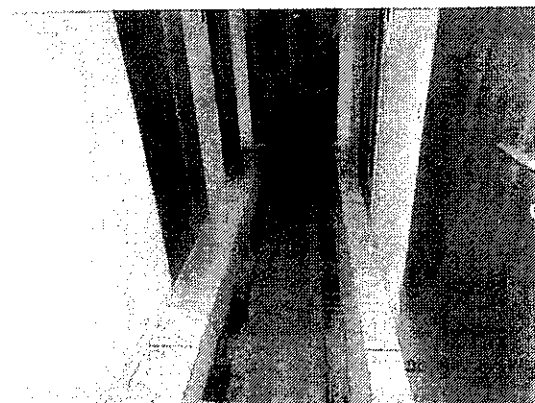
Balkón na I.NP



Poškodenie povrchovej úpravy okien zvonku



Strecha dielne a garáže – živičná



Chodba na I.NP

FOTODOKUMENTÁCIA Z 30.06.2021

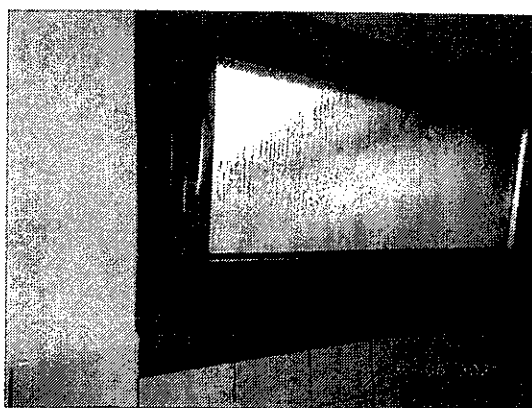
Rodinný dom č.s. 2422 na parc. 800/1 v k.ú. Spišská Sobota, obec Poprad



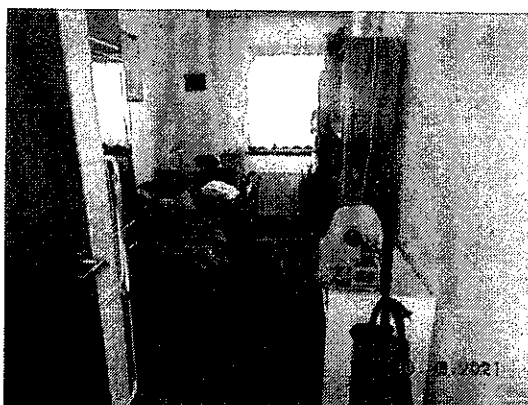
Kúpeľňa na I.NP



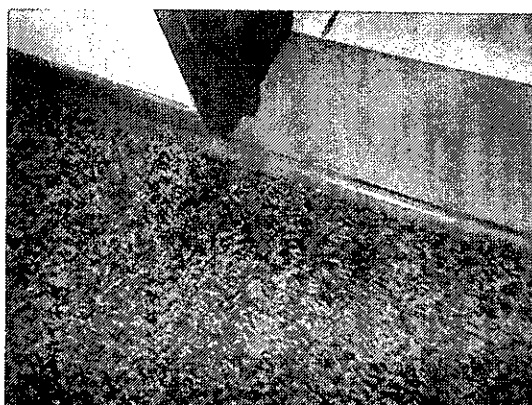
Kúpeľňa na I.NP



EURO okno kúpeľne na I.NP



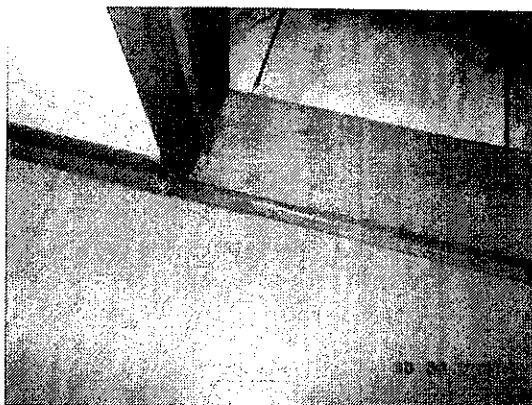
Izba na I.NP



Podlaha izby na I.NP - koberec



Druhá izba na I.NP



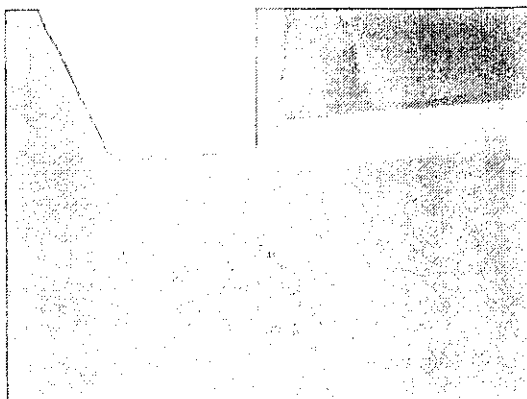
Podlaha druhej izby na I.NP - PVC



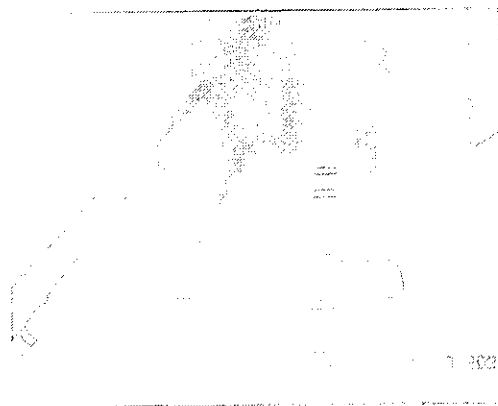
Tretia izba na I.NP

FOTODOKUMENTÁCIA Z 30.06.2021

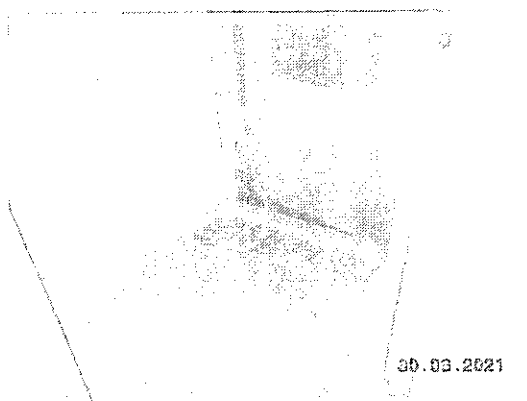
Rodinný dom č.s. 2422 na parc. 800/1 v k.ú. Spišská Sobota, obec Poprad



Podlaha tretej izby na I.NP - koberec



Schody z I.NP do podkrovia



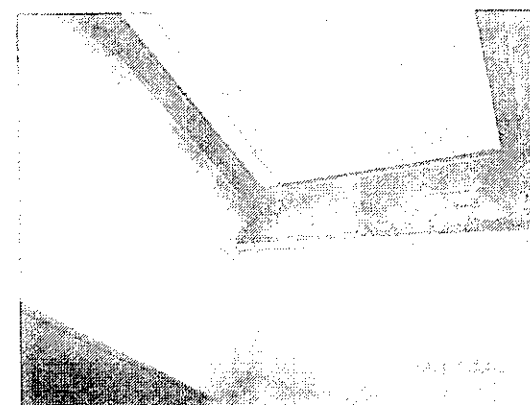
Chodba v podkroví



Izba v podkroví



Izba v podkroví



Pôvodné strešné okno izby v podkroví



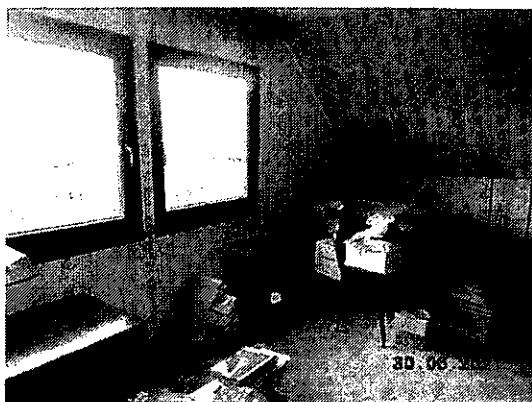
Kuchynský kút v podkroví



Kúpeľňa v podkroví

FOTODOKUMENTÁCIA Z 30.06.2021

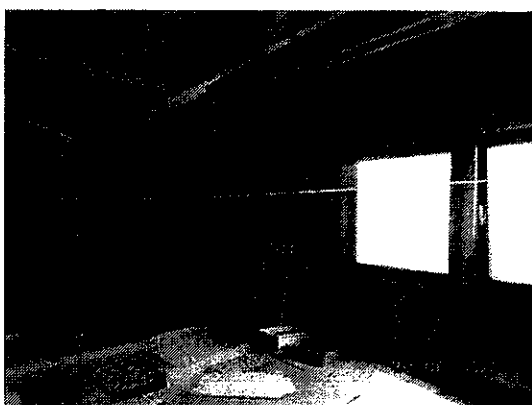
Rodinný dom č.s. 2422 na parc. 800/1 v k.ú. Spišská Sobota, obec Poprad



Izba v podkroví



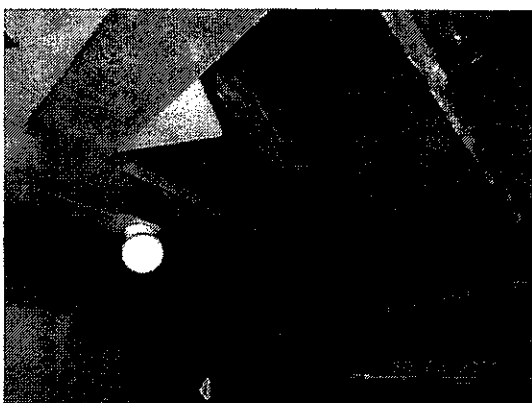
Detail EURO okien v podkroví



Povala v podkroví



Detail EURO okien v podkroví



Hambáľkový krov domu



Izolácia obytného podkrovia 5 cm

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Poprad
 Obec: POPRAD
 Katastrálne územie: Spišská Sobotka

Dátum vyhotovenia: 29.06.2021
 Čas vyhotovenia: 20:56:31

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 315

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
800/ 1	430	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		801
800/ 2	25	záhrada	4	1		801
800/ 3	37	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		801
800/ 4	59	záhrada	4	1		801
800/ 5	38	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		801

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
 17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoké zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Druh chránenej nehnuteľnosti:

801 - Iná ochrana

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
2422	800/ 1	10	rodinný dom		1
3790	800/ 5	7	garáž		1
	800/ 3	20	dielňa		1

Legenda:

Druh stavby:

- 7 - Samostatne stojaca garáž
 10 - Rodinný dom
 20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel
 miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Pohorelec Dušan

1 / 1

Dátum narodenia :

Poznámka

Titul nadobudnutia

Dražobná spoločnosť, a.s., Gunduličova 3, 811 05 Bratislava, IČO: 35 849 703 -
 Poznámka sa označenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 23.11.2015 v
 prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320
 155, ktorý bude realizovaný formou dobrovoľnej dražby (§151 ods.2 OZ), P 620/2015
 Kúpna zmluva V 1255/98

Informatívny výpis

1/2

Dátum platnosti: 28.06.2021 12:00

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

- 1 Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 - zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.: 001/116940/08-003/000 na stavby s.č.2422 na parc.KNC 800/1, dielňa na prac.KNC 800/3, s.č.3790 na parc.KNC 800/5 a pozemky parc.KNC 800/1, 800/2, 800/3, 800/4, 800/5 podľa V 2822/08
- 1 Exekútorický úrad Spišská Nová Ves, JUDr.Michal Kešefak, súdny exekútor - Poznomenáva sa exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 2042/2016 zo dňa 6.3.2017, Z 1297/2017 - číslo zmeny 122/2017
- 1 Exekútorický úrad Bratislava, JUDr.Branislav Plško, súdny exekútor - Poznomenáva sa exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 1499/15 zo dňa 18.10.2017, Z-4595/2017 - číslo zmeny 530/2017

Iné údaje:

Rozhodnutie Obvodného banského úradu v Spišskej Novej Vsi číslo 574-1916/2018 zo dňa 2.10.2018 v znení rozhodnutia Hlavného banského úradu Banská Štiavnica číslo 126-122/2019 zo dňa 5.2.2019, nadobudlo právoplatnosť dňa 7.2.2019 o určení chráneného územia "Poprad" - evidenčné číslo 2/e-CHÚ podľa ust. §17 ods.1 zákona č.44/1988 Zb, o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon). Ochrana sa vzťahuje na prírodné horninové štruktúry vhodné na priemyselné využívanie geotermálnej energie v bezprostrednom okolí geotermálneho vrtu PP-1, pričom nositeľom geotermálnej energie je termálna voda (kód druhu chránenej skutočností 801 - iná ochrana) - R 392/2019 - číslo zmeny 1118/19

Poznámka:

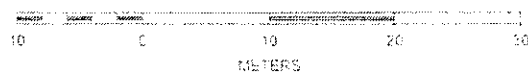
Bez zápisu.

Informatívna kópia z mapy

Okres: Poprad
Obec: POPRAD
Katastrálne územie: Spišská Sobota

utorok 29. jūna 2021 20:54

SCALE 1 : 446



OKRESNÝ ÚRAD V POPRADE
odbor životného prostredia

Č.j.: OŽP 1153/98-An



V Poprade dňa 07. 04. 1998

11.4.1998
8.4.1998
8.4.1998
8.4.1998

R O Z H O D N U T I E

Július POHORELEC a manž. Libuša rod. bytom
podali dňa 1.4.1998 na Okresný úrad v Poprade - odbor životného prostredia žiadosť o
vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu príručnej dielne pri rodinnom dome, na ktorú bolo
vydané stavebné povolenie Mestským národným výborom v Poprade dňa 13.03.1990 pod č.j.
323/90.

Okresný úrad v Poprade - odbor životného prostredia, ako príslušný stavebný úrad v zmysle
§ 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v
znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb., zákona NR SR č. 136/1995 Z.z., zákona
NR SR č. 199/1995 Z.z., nález Ústavného súdu SR č. 286/1996 Z.z., v znení zákona č. 229/1997
Z.z. a podľa § 5 zákona č. 595/1990 Zb. o štátnej správe pre životné prostredie, v znení zákona č.
222/1996 Z.z. a zákona č. 281/1997 Z.z. po preskúmaní návrhu žiadateľa a na základe ústneho
konania spojeného s miestnym zisťovaním, v súlade s ustanovením § 82 ods. 1 stavebného zákona

povoľuje užívanie stavby

príručnej dielne na parc.č. 1020/567 v k.ú. Spišská Sobota.

Príručná dielňa je stavba prízemná o zastavanej ploche 38,00 m² a plní doplnkovú funkciu k
rodinnému domu.

Pre užívanie stavby Okresný úrad v Poprade - odbor životného prostredia podľa § 82 ods. 2
stavebného zákona a § 44 vyhl.č. 85/1976 Zb., v znení neskorších predpisov určuje tieto
podmienky:

Pri užívaní stavby dodržať požiaru bezpečnosť, hygienu, starostlivosť o životné prostredie
a bezpečnosť osôb.

O d ô v o d n e n i e

Stavebník Július Pohorelec s manž. podali na tunajší stavebný úrad návrh na vydanie
kolaudačného rozhodnutia na stavbu príručnej dielne pri rodinnom dome na parc.č. 1020/567 v k.ú.
Spišská Sobota.

Okresný úrad v Poprade - odbor životného prostredia zahájil kolaudačné konanie a dňa 6.4.1998 bol návrh posúdený na ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním. V konaní sa zistilo, že stavba bola uskutočnená v súlade s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní.

Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie.

Poučenie:

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia na Krajský úrad v Prešove - odbor životného prostredia, podaním na Okresný úrad v Poprade - odbor životného prostredia.



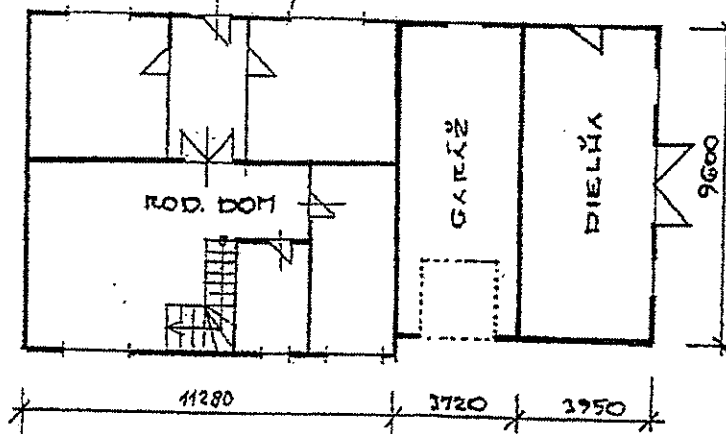
Danúša Beláková
vedúca odboru

Doručí sa:

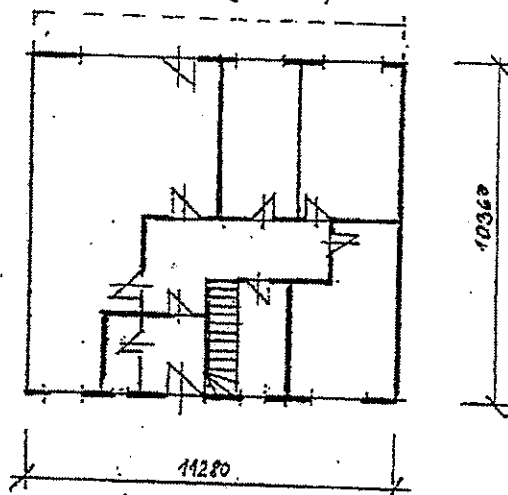
1. Július Pohorelec,
2. Ľibuša Pohorelcová,
3. Mesto Poprad, p. primátor
4. Okresný úrad v Poprade - odbor katastrálny (po právoplatnosti)

PODORYS H=1:200

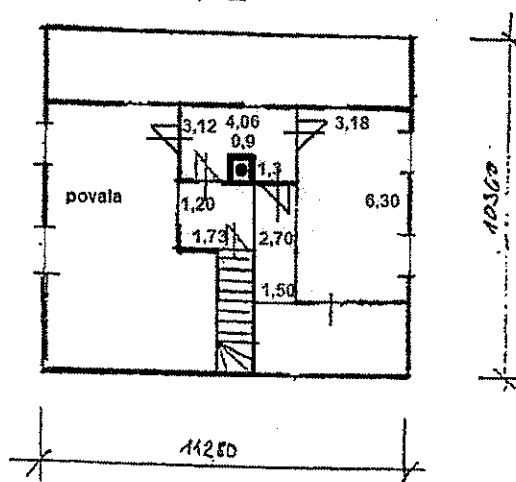
SUTERÉN (1. PP)



PRÍZEMIE (1. NP)



PODKROVIE



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 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913 731.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 108/2021.

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

Podpis znalca



