

Znalec: Ing. Miroslav VAŠKO, Čsl. armády 2355/28, 075 01 Trebišov, tel. +421 905 901 846, znalec pre odbor - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 731

Zadávateľ: **U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava**

Číslo spisu (objednávky): objednávka z 22.03.2023



ZNALCKÝ POSUDOK

44/2023

Vo veci: zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Zemplínska Teplica, obec Zemplínska Teplica, okres Trebišov, evidovanej na liste vlastníctva č. 1600, a to:

stavby:

- rozostavaný rodinný dom na parc. 9/4

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 9/2 - záhrada o výmere 835 m²

- 9/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 165 m²

Počet strán (z toho príloh) : 63 (42)

Počet vyhotovení : 5

OBSAH:

I. ÚVOD	3
II. POSUDOK	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE	5
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	7
2.1 RODINNÉ DOMY	7
2.1.1 Rodinný dom: rozostavaný rodinný dom na parc. 9/4	7
2.2 PRÍSLUŠENSTVO	11
2.2.1 Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 9/2	11
2.2.2 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta na parc. 9/2	11
2.2.3 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 9/2	12
2.2.4 Vonkajšia úprava: prípojka elektro na parc. 9/2	12
2.2.5 Vonkajšia úprava: spevnené plochy na parc. 9/2	13
2.2.6 Vonkajšia úprava: vonkajšie schody na parc. 9/2	14
2.2.7 Vonkajšia úprava: oporný múr na parc. 9/2	14
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	15
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY	15
3.1 STAVBY	17
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	17
3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE	17
3.2 POZEMKY	19
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	19
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok v ZÚO v k.ú. Zemplínska Teplica	19
III. ZÁVER	20
OTÁZKY A ODPOVEDE	20
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	21
MIMORIADNE RIZIKÁ	21
IV. PRÍLOHY	21
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA	63

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Zemplínska Teplica, obec Zemplínska Teplica, okres Trebišov, evidovanej na liste vlastníctva č. 1600, a to rozostavaný rodinný dom na parc. CKN 9/4 s príslušenstvom a s pozemkom, parcely CKn č. 9/2 a 9/4 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): 14.04.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 19.04.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka z 22.03.2023

- znalecký posudok 27/2017, vypracoval Ing. Zdenko Weiss, Trebišov

b) podklady získané znalcom:

- protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti z 14.04.2023

- fotodokumentácia z 14.04.2023

- LV č. 1600 z 14.04.2023 vydaný katastrálnym portálom

- informatívna kopia z katastrálnej mapy z 14.04.2023 vydaná katastrálnym portálom

- geometrický plán č. 68/2016 - porealizačné zameranie rodinného domu

- stavebné povolenie z 03.08.2016

- zmena lehoty na dokončenie stavby z 12.11.2019

- sprievodná a technická správa z projektu na výstavbu rodinného domu

- pôdorys rodinného domu z projektovej dokumentácie

- rez rodinným domom z projektovej dokumentácie

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 4/2022 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 ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2022.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania 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).

Nedokončené stavby

Nedokončenými stavbami sa rozumejú rozostavané stavby, nadstavby a prístavby v čase od začatia výstavby do vydania kolaudačného rozhodnutia stavebným úradom alebo stavby, na ktorých sa vykonáva rekonštrukcia a modernizácia. Začiatkom výstavby sa na účely tejto vyhlášky rozumie fyzické začatie stavebných prác na hodnotenom objekte. Východisková hodnota stavby, na ktorej sa s výstavbou nezačalo, sa nepočíta. Východisková hodnota nedokončenej stavby sa vypočíta ako východisková hodnota stavby dokončenej na základe projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom (ak taká projektová dokumentácia nie je alebo ak nie je v súlade so skutkovým stavom, tak podľa predpokladaného stavu stavby po jej dokončení) s tým, že sa odpočet východiskovej hodnoty nevyhotovených a nedokončených konštrukcií a vybavení vykoná podľa ich pomerného percentuálneho zastúpenia na celej stavbe.

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 diferenciacie.

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 4. štvrt'rok 2022 - 3,412.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 1600 vydaný Katastrálnym portálom dňa 14.04.2023

A. Majetková podstata:

Stavby :

- rozostavaný rodinný dom na parc. 9/4

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 9/2 - záhrada o výmere 835 m²

- 9/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 165 m²

B. Vlastníci:

- **1 Tomáš Richard r.**

v celosti

- **Poznámka:** P-547/2021-Poznamenáva sa: Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností 269EX 708/21-6-And, od Exekútorského úradu Košice II, Čajakova 5, 040 01 Košice, súdny exekútor JUDr. Atila Ádám v prospech oprávneného: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951 k nehnuteľnosti: rozostavaná stavba - Rozostavaný rodinný dom bez súpisného čísla na pozemku registra CKN parcela číslo 9/4, pozemky registra CKN parcely číslo 9/2, 9/4 k podielu 1/1 pod B1. Povinnému sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou - 190/21
- **Poznámka:** P-47/2022-Poznamenáva sa : Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností, 269EX 75/22-6-And, zo dňa 25.01.2022 od Exekútorského úradu Košice II, JUDr. Atila Ádám- súdny exekútor, Čajakova 5, 040 01 Košice v prospech oprávneného: Silverside, a.s., Plynárenská 7/B, 821 09 Bratislava-mestská časť Ružinov, IČO: 50052560, nehnuteľnosti: pozemky registra CKN parc. č. 9/2, 9/4 a stavba rozostavaného rodinného domu na pozemku registra CKN parc.č. 9/4, v podiele 1/1. Povinnému sa zakazuje nehnuteľnosť previesť na iného alebo ju inak zaťažiť, č. z. 18/22
- **Poznámka:** P-413/2022-Poznamenáva sa, Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 269EX 767/22-6-And zo dňa 12.09.2022, od Exekútorského úradu Košice II, súdny exekútor JUDr. Atila Ádám v prospech oprávneného: PROFI CREDIT Slovakia, s.r.o., Pribinova 25, 824 96 Bratislava-Staré Mesto, IČO: 35792752 na stavu - rozostavaný rodinný dom bez s.č. na parc.č.9/4 a pozemky registra C-KN parc. č. 9/2, 9/4 v celosti. Povinnému sa zakazuje nehnuteľnosť previesť na iného alebo ju inak zaťažiť. - 220/22
- **Poznámka:** P-20/2023-Poznamenáva sa, Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 269EX 676/21-12-And zo dňa 10.01.2023, od Exekútorského úradu Košice II, Čajakova 5, 040 01 Košice, súdny exekútor JUDr. Atila Ádám v prospech oprávneného: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951, k nehnuteľnostiam: na stavbu - rozostavaný rodinný dom bez s.č. na parc.č.9/4 a pozemkom registra CKN parc. č. 9/2, 9/4 v celosti. Povinnému sa zakazuje nehnuteľnosť previesť na iného alebo ju inak zaťažiť - 5/23
- **Poznámka:** P-19/2023-Poznamenáva sa, Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 269EX 421/21-12-And zo dňa 10.01.2023, od Exekútorského úradu Košice II, Čajakova 5, 040 01 Košice, súdny exekútor JUDr. Atila Ádám v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, IČO: 35937874, k nehnuteľnostiam: na stavbu - rozostavaný rodinný dom bez s.č. na parc.č.9/4 a pozemkom registra CKN parc. č. 9/2, 9/4 v celosti. Povinnému sa zakazuje nehnuteľnosť previesť na iného alebo ju inak zaťažiť - 6/23
- **Poznámka:** P-21/2023-Poznamenáva sa: Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností 269EX 680/21-10-And zo dňa 10.01.2023, od Exekútorského úradu Košice II, so sídlom Čajakova 5, 040 01 Košice, súdny exekútor JUDr. Ádám Atila v prospech oprávneného: BENCONT INVESTMENTS, s.r.o., Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava, IČO: 36432105, k nehnuteľnostiam: pozemky registra CKN parc. č. 9/2, 9/4 a stavba rozostavaného rodinného domu na pozemku registra CKN parc.č. 9/4, v podiele 1/1. Povinnému sa zakazuje nehnuteľnosť previesť na iného alebo ju inak zaťažiť, č. z. 9/23

- **Poznámka:** P-40/2023-Poznamenáva sa - Oznámenie č.0292/007080/2023 zo dňa 18.01.2023 o začatí výkonu záložného práva: vklad povolený dňa 16.04.2048 pod číslom V 453/2018 v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, k nehnuteľnostiam: stavba - rozostavaný rodinný dom bez s.č. na parc.č.9/4 a pozemky registra C-KN parc.č.9/2, 9/4 v celosti - 24/23

C. Ťarchy:

- 1 V-453/2018-Záložná zmluva k nehnuteľnostiam č.5141363350 zo dňa 27.02.2018 v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., IČO: 00151653 so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, k nehnuteľnostiam: stavba - rozostavaný rodinný dom bez s.č. na parc.č.9/4 a pozemky registra C-KN parc.č.9/2, 9/4 v celosti. - 48/18
- 1 Z-3781/2020-Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 347 EX 548/20-22LŠ k nehnuteľnostiam zo dňa 21.12.2020. Exekútor JUDr. Lenka Borovská, v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35937874, Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, k nehnuteľnostiam: rozostavaný rodinný dom bez s.č. na CKN parc.č.9/4, pozemkom registra CKN parc.č.9/2, 9/4 v celosti - 308/20
- 1 Z-1880/2021-Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 347 EX 313/21-23LŠ k nehnuteľnostiam zo dňa 21.12.2020. Exekútor JUDr. Lenka Borovská, v prospech oprávneného: BENCONT INVESTMENTS, s.r.o., IČO: 3642105, Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava - Nové Mesto, v zast. JUDr. Oskar Chnápko, advokát, Komenského 3, 974 11 Banská Bystrica, k nehnuteľnostiam: rozostavaný rodinný dom bez s.č. na CKN parc.č. 9/4, pozemkom registra CKN parc.č. 9/2, 9/4 v celosti - 130/21
- 1 Z-2094/2021-Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 347EX 430/21 - 22 LŠ k nehnuteľnostiam zo dňa 28.06.2021, od Exekútor JUDr. Lenka Borovská, súdny exekútor JUDr. Lenka Borovská, v prospech oprávneného: Orange Slovensko, a.s., IČO: 35697270, Metodova 8, 821 09 Bratislava v zast. Bobák, Bollová a spol., s.r.o., Dr. Vladimíra Clementisa 10, 821 02 Bratislava na stavbu - rodinný dom s.č.8 na parc.č.96 a pozemky registra C-KN parc.č.96, 97, 98/1 v celosti - 158/21
- 1 Z-51/2023-Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 369EX 421/21-13 zo dňa 10.01.2023, od Exekútor JUDr. Atila ÁDÁM v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35937874, Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava na rozostavaný rodinný dom bez s.č. na parc.č.9/4 a pozemky registra C-KN parc.č.9/2, 9/4 v celosti - 7/23
- 1 Z-52/2023-Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 269EX 676/21-13-And zo dňa 10.01.2023, od Exekútor JUDr. Atila ÁDÁM v prospech oprávneného: Prima banka Slovensko, a.s., IČO: 31575951, Hodžova 11, 010 11 Žilina na rozostavaný rodinný dom bez s.č. na parc.č.9/4 a pozemky registra C-KN parc.č.9/2, 9/4 v celosti - 8/23
- 1 Z-53/2023-Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 269EX 680/21-11-And zo dňa 10.01.2023, od Exekútor JUDr. Atila ÁDÁM v prospech oprávneného: BENCONT INVESTMENTS, s.r.o., Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava, IČO: 36432105 k nehnuteľnostiam: rozostavaný rodinný dom bez s.č. na parc.č.9/4 a pozemky registra C-KN parc.č.9/2, 9/4 v podiele 1/1, č. z. 10/23
- 1 Z-58/2023-Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 269EX 767/22-12-And zo dňa 10.01.2023, od Exekútor JUDr. Atila ÁDÁM v prospech oprávneného: PROFI CREDIT Slovakia, s.r.o., Pribinova 25, 824 96 Bratislava IČO: 35792752, k nehnuteľnostiam: rozostavaný rodinný dom bez s.č. na pozemku registra CKN s parc.č. 9/4 a pozemky registra C-KN parc.č.9/2, 9/4 v podiele 1/1, č. z. 15/23
- 1 Z-54/2023-Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 269EX 708/21-17-And zo dňa 10.01.2023, od Exekútor JUDr. Atila ÁDÁM v prospech oprávneného: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951, k nehnuteľnostiam: rozostavaný rodinný dom bez s.č. na CKN parc.č. 9/4 a pozemkom registra CKN parc.č.9/2, 9/4 v celosti - 16/23
- 1 Z-55/2023 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 269EX 75/22-16, zo dňa 10.01.2022, Exekútor JUDr. Atila ÁDÁM v prospech oprávneného: Silverside, a.s., Plynárska 7/B, 821 09 Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 50052560, k nehnuteľnostiam: rozostavaná stavba - Rozostavaný rodinný dom bez súpisného čísla na pozemku registra CKN parcela číslo 9/4, pozemky registra CKN parcely číslo 9/2, 9/4 v celosti - 20/23

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením sa uskutočnila dňa 14.04.2023 o 14.00 hod. za účasti znalca a spoluvlastníka Richarda Tomáša. Prítomný spoluvlastník mi z osobných dôvodov odmietol sprístupniť nehnuteľnosť z vnútornej strany, jej zameranie a vyhotovenie fotodokumentácie. Umožnil mi iba vyhotovenie fotodokumentácie z vonkajšej strany a predložil mi požadované doklady k nehnuteľnosti podľa priloženého protokolu. Na základy týchto skutočností mi nebola umožnená riadna obhliadka nehnuteľnosti, jej zameranie a vyhotovenie fotodokumentácie. Objednávateľ znaleckého posudku mi poskytol znalecký posudok 27/2017 na predmetnú nehnuteľnosť, ktorý vypracoval znalec Ing. Zdenko Weiss. Údaje z tohto posudku a zistenia z obhliadky z ulice, z dvora a z verejne dostupných zdrojov som použil pri vypracovaní tohto znaleckého posudku.

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

Stavebná projektová dokumentácia od rodinného domu mi bola predložená kompletná, z dôvodu, že mi nebola umožnená obhliadka domu z vnútornej strany, nebolo možné previesť porovnanie súladu so zisteným skutkovým stavom.

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

Popisné a geodetické údaje katastra zrejme zodpovedajú skutkovému stavu.

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

Stavby :

- rozostavaný rodinný dom na parc. 9/4
- vonkajšie úpravy k rodinnému domu na parc. 9/2

Pozemok, parcely registra "C" č.: nie sú

- 9/2 - záhrada o výmere 835 m²
- 9/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 165 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: rozostavaný rodinný dom na parc. 9/4

POPIS STAVBY

Samostatne stojací rozostavaný rodinný dom je osadený na mierne svahovitom pozemku parc. č. 9/4 v k.ú. Zemplínska Teplica, obec Zemplínska Teplica, okres Trebišov. Situovaný je v zastavanom území obce v lokalite samostatne stojacích rodinných domov. Ohodnocovaný rodinný dom má jedno nadzemné podlažie, má sedlovú strechu, je prístupný z verejnej komunikácie pred domom na JZ strane, ktorá je miestnou komunikácia - Ulica na záhumní. V danej časti obce je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, v čase obhliadky bol dom riadne užívaný vlastníčkmi s rodinou, napojený je na verejný vodovod, na verejný rozvod elektro, na verejnú kanalizáciu, má možnosť napojenia na rozvod zemného plynu. Dom je rozostavaný, nemá dokončenú fasádu, sokel a vonkajšie detaily, jeho obhliadka z vnútornej strany a zameranie mi nebolo umožnené, predpokladám, že svojím technickým stavom a vybavením spĺňa bežné nároky na súčasné trendy vidieckeho bývania, predpokladám, že z vnútornej strany je dokončený podľa projektovej dokumentácie. Miera dokončenosti je stanovená odborným odhadom znalca z čiastočnej obhliadky a z dostupných údajov.

Popis domu prevzatý z predloženého znaleckého posudku 27/2017:

2.2.1. Rozostavaný rodinný dom č.s., na parc. č. 9/4

Umiestnenie stavby:

Jedná sa o samostatne stojací rozostavaný rodinný dom č.s., na parc. č. 9/4 v uličnej zástavbe, nepodpivničený, s jedným nadzemným podlažím v obci Zemplínska Teplica.

Dispozičné členenie:

Rodinný dom je rozostavaný, v l.n.p. sa nachádza zádverie, vstupná hala, chodba, kúpeľňa a WC, obývací izba + jedáleň, kuchyňa, komora, technická miestnosť + WC, krytá terasa a tri izby.

Stavebno-technický popis:

Osadenie nad 1 m, základy betónové s podmurovkou, nosná konštrukcia domu murovaná z porfixových tvárnic hr. 375 mm po zateplení hr. 535 mm. Je zrealizovaný zateplený strop zo sadrokartónu, zavesený na drevenom krove, strecha valbová, krytina Bramac, klampiarske konštrukcie z lakoplastovaného plechu strechy, vnútorné omietky hladké, vnútorný obklad kúpeľne, vane, okná plastové, dvere plné alebo presklene s obložkovými zárubňami, podlahy obytných miestností laminátové, ostatných miestností keramická dlažba, vykurovanie elektrické podlahové, elektroinštalácia svetelná a motorická s automatmi, rozvod studenej a teplej vody, kanalizácia, počítačová sieť, hromozvod a rozvody televízie. V rámci rozostavanosti nie je ukončené zateplenie objektu hr. 16 cm, parapety, fasádne omietky na báze umelých látok.

Vnútorné vybavenie:

V interiéri je zrealizované v kuchyni kuchynská linka na báze dreva s drezovým kamenným umývadlom, 1 x páková batéria s ovládaním zápachovej uzávierky, indukčný elektrický sporák s elektrickou rúrou, v kúpeľni rohová plastová vaňa, 1 x umývadlo, WC splachovacie, batérie 1 x pákové so sprchou, 1 x páková, elektrický zásobníkový ohrievač vody, vstavaná skriňa, jednotlivé položky boli zatriedené podľa prevažujúceho, prípadne porovnateľného vyhotovenia.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ZMYSLE METODIKY:**1. Nadzemné podlažie**

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0);
- deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Strecha - krov - väznicové valbové, stanové; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.); klampiarske konštrukcie strechy - z plastov žľaby a zvody
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane
- 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 s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - umývačka riadu (zabudovaná); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová alebo s vrívkou; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - kozub - s vyhrievacou vložkou; - vstavané skrine
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - podlahové elektrické
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; - bleskozvod; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Konštrukcie naviac - Počítačová sieť;

POPIS PODLAŽÍ**1. Nadzemné podlažie**

Dispozícia podlažia rodinného domu je zrejماً z priloženého pôdorysu podlažia.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2017	$(5,20+2,67)*8,38+5,74*(4+4,72+4,02)+0,89*(1,96+3,24+1,94)+0,51*4,72+2,71*4,40$	159,76	$120/159,76=0,751$

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	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	100	255,0
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0

5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	100	760,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korytkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800	100	800,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.3 z plastov žľaby a zvody	200	95	190,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	20	5,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	0	0
17	Dvere			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	100	530,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	0	0,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlys (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.a podlahové elektrické	560	100	560,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
-	Konštrukcie navyše			
	Počítačová sieť	76	100	76,0
	Spolu	8541		8176,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	100	200,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	100	150,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	100	30,0

	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5.35 bm)	294	100	294,3
37	Vnútorne vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vĺrirkou (1 ks)	115	100	115,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	100	30,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	100	20,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
42	Kozub			
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280	100	280,0
44	Vstavané skrine			
	44.1 (1 ks)	35	100	35,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	1749		1749,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,412$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(8541 + 1749 * 0,751) / 30,1260$	$(8176 + 1749 * 0,751) / 30,1260$	327,11	314,99

TECHNICKÝ STAV

Rodinný dom sa na základe predložených dokladov začal stavať na základe priloženého stavebného povolenia v r. 2016, v čase obhliadky bol uživaný, podľa prehlásenia spoluvlastníka Richarda Tomáša od r. 2017, nemá dokončenú fasádu, sokel a vonkajšie detaily, jeho obhliadka mi nebola umožnená, s opotrebením uvažujem od r. 2017 pri predpokladanej životnosti 100 rokov stanovenej odborným odhadom v zmysle metodiky na 100 rokov. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2017	6	94	100	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$327,11 \text{ €/m}^2 * 159,76 \text{ m}^2 * 3,412 * 0,95$	169 392,63
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$314,99 \text{ €/m}^2 * 159,76 \text{ m}^2 * 3,412 * 0,95$	163 116,33
Technická hodnota	94,00% z 163 116,33	153 329,35

Dokončenosť stavby: $(163\,116,33\text{€} / 169\,392,63\text{€}) * 100\% = 96,29\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 9/2**

Prípojka vody z verejného vodovodu do domu cez vodomernú šachtu, trasa neidentifikovaná v teréne, PE DN 25, predpokladaná dĺžka 2,80 m, predpoklad zriadenia v r. 2017, jej predpokladaná životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 2,80 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody na parc. 9/2	2017	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,8 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,412 * 0,95$	376,56
Technická hodnota	$88,00 \% \text{ z } 376,56 \text{ €}$	331,37

2.2.2 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta na parc. 9/2

Vodomerná šachta na prípojke vody z verejného vodovodu do domu, typová celoplastová, predpoklad zriadenia v r. 2017, jej predpokladaná životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov. Ohodnocujem porovnateľnou položkou.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta na parc. 9/2	2017	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 m ³ OP * 254,27 €/m ³ OP * 3,412 * 0,95	824,19
Technická hodnota	88,00 % z 824,19 €	725,29

2.2.3 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 9/2

Prípojka kanalizácie z domu do verejnej kanalizácie pred domom, predpokladám PVC DN 150, trasa neidentifikovaná v teréne, predpokladaná dĺžka 69,00 m, predpoklad zriadenia v r. 2017, 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: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 69,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka kanalizácie na parc. 9/2	2017	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	69 bm * 28,38 €/bm * 3,412 * 0,95	6 347,37
Technická hodnota	88,00 % z 6 347,37 €	5 585,69

2.2.4 Vonkajšia úprava: prípojka elektro na parc. 9/2

Prípojka elektro z elektromernej skrinky pred domom do domu, trasa neidentifikovaná v teréne, predpokladám CYKY 4x16 mm², predpokladaná dĺžka 17,00 m, predpoklad zriadenia v r. 2017, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.q) káblová prípojka vzdušná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	390/30,1260 = 12,95 €/bm
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	7,77 €/bm
Počet merných jednotiek:	17,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka elektro na parc. 9/2	2021	2	48	50	4,00	96,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17 \text{ bm} * (12,95 \text{ €/bm} + 0 * 7,77 \text{ €/bm}) * 3,412 * 0,95$	713,59
Technická hodnota	96,00 % z 713,59 €	685,05

2.2.5 Vonkajšia úprava: spevnené plochy na parc. 9/2

Betónové spevnené plochy okolo domu na parc.č. 9/2, monolitický betón, celková plocha 21,98 m², v dobrom technickom stave. jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky 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.b) Do hrúbky 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	330/30,1260 = 10,95 €/m ² ZP
Počet merných jednotiek:	$(0,90+2,07)*4,26+0,90*2,36+3,25*1,70+1,20*1,40 = 21,98 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy na parc. 9/2	2017	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21,98 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,412 * 0,95$	780,14
Technická hodnota	88,00 % z 780,14 €	686,52

2.2.6 Vonkajšia úprava: vonkajšie schody na parc. 9/2

Betónové vonkajšie schody do domu od ulice a na terasu z dvora, monolitický betón bez finálnej povrchovej úpravy, celkom 38,00 bm stupňa, v dobrom technickom stave, ich predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14$ €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $1,20 \cdot 12 + 10 \cdot 2,36 = 38$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vonkajšie schody na parc. 9/2	2017	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$38 \text{ bm stupňa} \cdot 7,14 \text{ €/bm stupňa} \cdot 3,412 \cdot 0,95$	879,46
Technická hodnota	$88,00 \% \text{ z } 879,46 \text{ €}$	773,92

2.2.7 Vonkajšia úprava: oporn múr na parc. 9/2

Betónový oporný múr okolo vonkajších schodov do domu od ulice, monolitický betón bez finálnej povrchovej úpravy, celkom $1,12 \text{ m}^3$ obstaného priestoru, v dobrom technickom stave, jeho predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky 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: $1300/30,1260 = 43,15$ €/m³ OP
Počet merných jednotiek: $0,80 \cdot 3,50 \cdot 0,20 \cdot 2 = 1,12 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
oporn múr na parc. 9/2	2017	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,12 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,412 * 0,95$	156,65
Technická hodnota	88,00 % z 156,65 €	137,85

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rozostavaný rodinný dom na parc. 9/4	163 116,33	153 329,35
Vonkajšie úpravy		
prípojka vody na parc. 9/2	376,56	331,37
vodomerná šachta na parc. 9/2	824,19	725,29
prípojka kanalizácie na parc. 9/2	6 347,37	5 585,69
prípojka elektro na parc. 9/2	713,59	685,05
spevnené plochy na parc. 9/2	780,14	686,52
vonkajšie schody na parc. 9/2	879,46	773,92
oporn múr na parc. 9/2	156,65	137,85
Celkom za Vonkajšie úpravy	10 077,96	8 925,69
Celkom:	173 194,29	162 255,04

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 neprimeranou pohnútkou. Je na úrovni s DPH.

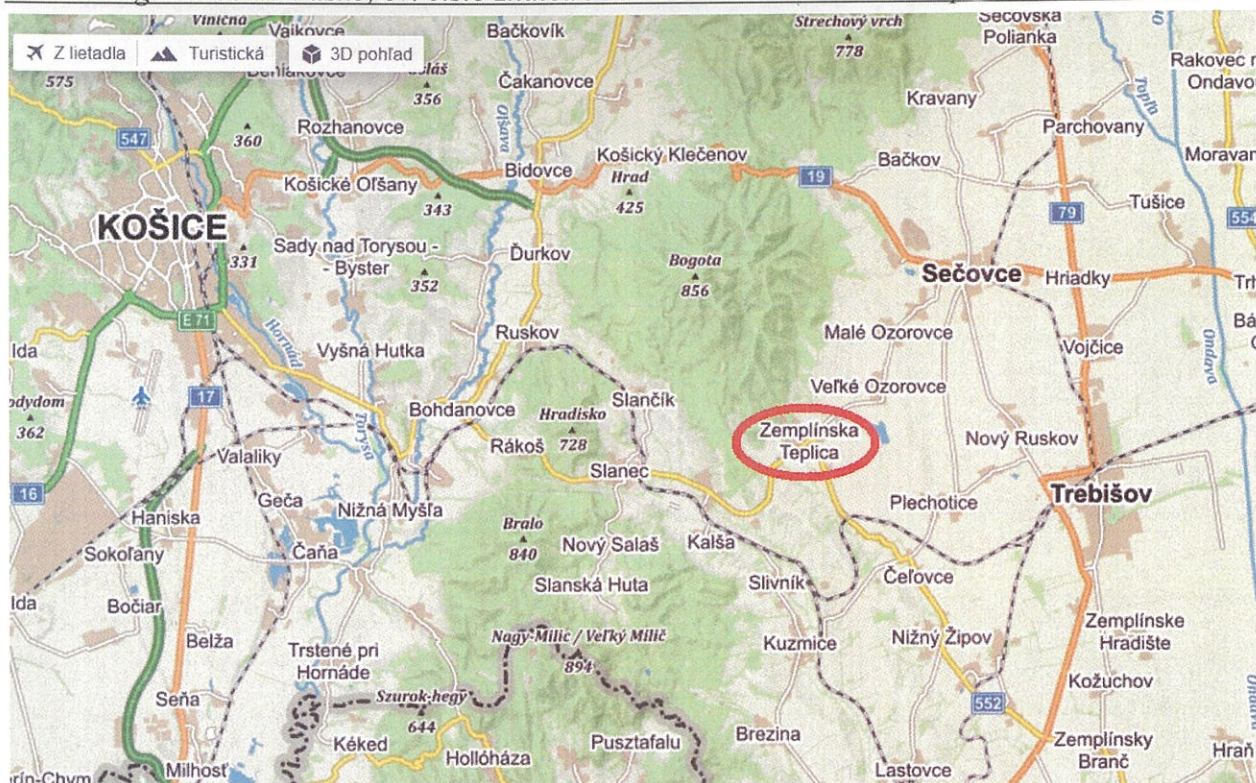
a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný rozostavaný rodinný dom sa nachádza v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov v zastavanom území obce Zemplínska Teplica v okrese Trebišov na Ulici na záhumní. Lokalita je vybavená kompletnou infraštruktúrou, poloha je vhodná na bývanie. Prístup k domu je z verejnej komunikácie pred domom, ktorá je miestnou komunikáciou. Dom je napojený na elektro, voda z verejného vodovodu, na verejnú kanalizáciu, má možnosť napojenia aj na zemný plyn. Jeho polohu s ohľadom na centrum obce hodnotím ako okrajovú, vhodnú na kľudné bývanie. Domy v tejto lokalite patria medzi dobré na miestnom trhu. V obci je kompletne občianske vybavenie na úrovni strediskovej obce.

Obec **Zemplínska Teplica** leží 25 km západne od okresného mesta Trebišov, po trase cez Sečovce a 16 km od Trebišova po trase cez Čelovce a Egresh. Časť jej katastrálneho územia tvorí súčasne aj okresnú hranicu medzi okresmi Trebišov a Košice-okolie. Prechádza ňou štátna cesta II. triedy č. 552 Veľké Kapušany – Košice a v smere zo severovýchodu sa na ňu napája štátna cesta III. triedy č. 050 211 Sečovce – Zemplínska Teplica. Sídlo nie je priamo napojené na železničnú sieť. Najbližšie vlakové stanice v Sečovciach, Čelovciach, Slanci, Kalši sú od obce vzdialené cca 10 km. Od okresného mesta Trebišov je obec vzdialená 17 km. Počet obyvateľov obce sa pohybuje okolo 1.700.

b.) **Analýza využitia nehnuteľností:** Ohodnocovaný rodinný dom v čase obhliadky bol obývaný napriek skutočnosti, že nie je skolaudovaný, v katastri nehnuteľností je evidovaný ako rozostavaný, pred dokončením, obhliadka mi nebola umožnená, predpokladám, že so svojim technickým stavom a vybavením spĺňa bežné požiadavky na súčasne trendy vidieckeho bývania podľa predložených dokladov.

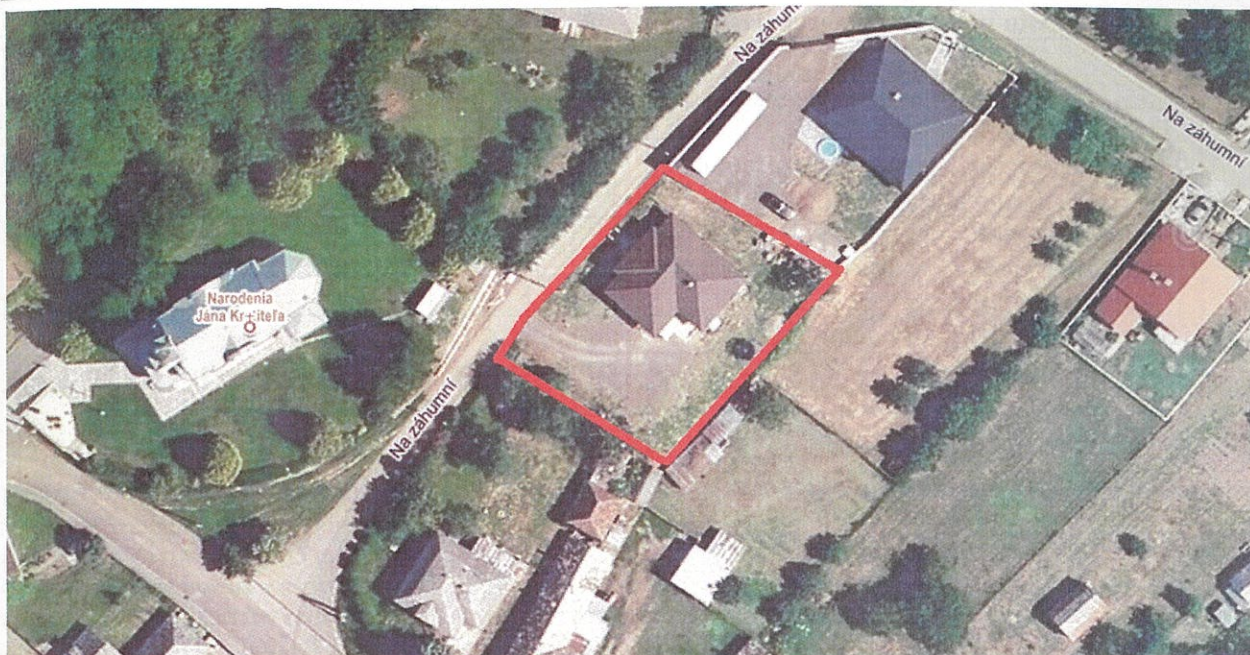
c.) **Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:** S užívaním nehnuteľností nie sú spojené žiadne riziká.



Širšie vzťahy obce Zemplínska Teplica



Mapa obce s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti



Mapa časti obce s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydanéj ÚSI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) pre bytové budovy v obciach hodnotou 0,20-0,30 (odporúčané hodnoty). Ak ide o samostatnú obec ktorá tvorí oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, je možné priemerný koeficient polohovej diferenciácie zvýšiť max. o hodnotu 0,15. Uvedené zvýšenie koeficientu polohovej diferenciácie 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 0,45. 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 v zastavanom území obce Zemplínska Teplica v okrese Trebišov v uličnej zástavbe samostatne stojacich rodinných domov, predpokladám, že rodinný dom je z vnútornej strany komplet dokončený, keďže je od r. 2017 obývaný, nemá dokončenú fasádu, v okolí prevláda zástavba starších aj novších rodinných domov s príslušenstvom, príslušenstvo k nehnuteľnosti bez vplyvu na jej hodnotu, typ domu je primeraný dobe výstavby, so stavom v čase obhliadky zrejme spĺňa bežné nároky na súčasné trendy vidieckeho bývania, nezamestnanosť v obci je okolo 10 %, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, v okolí sa nevyskytujú konfliktné skupiny obyvateľstva, orientácia hlavných miestností domu je SZ, JZ a JV, konfigurácia terénu je mierny svah smerom k ceste, nehnuteľnosť má možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, v obci je možnosť dopravy iba autobusom, obec má okolo 1.700 obyvateľov, má kompletnú občiansku vybavenosť na úrovni strediskovej obce, v okolí nad 1 km sú prírodné lokality - lesy, 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 dobrú nehnuteľnosť s ohľadom na všetky faktory, ktoré majú vplyv na jej hodnotu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej 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.	0,450	13	5,85
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť vyžaduje opravu <i>Nehuteľnosť vyžaduje dokončenie v zmysle projektovej dokumentácie.</i>	III.	0,450	8	3,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,350	10	13,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,900	5	4,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,248	7	1,74
13	Občianska vybavenosť (úradu, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,248	10	2,48
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,248	8	1,98
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnuteľnosť. bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	0,900	20	18,00
	Spolu			180	130,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 130,9 / 180$	0,727
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 162\,255,04 \text{ €} * 0,727$	117 959,41 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok v ZÚO v k.ú. Zemplínska Teplica

POPIS

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 9/2 - záhrada o výmere 835 m²

- 9/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 165 m²

tvoria pozemok zastavaný rodinným domom a tvoria dvor okolo domu a záhradu okolo domu podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v intraviláne obce Zemplínska Teplica v okrese Trebišov, v lokalite samostatne stojacích rodinných domov v zastavanom území obce, prístupný z verejnej komunikácie pred domom, ktorá je miestnou komunikáciou, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete, bez negatívnych účinkov. O pozemky v tejto časti obce je zvýšený záujem.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
9/2	záhrada	835,00	1/1	835,00
9/4	zastavaná plocha a nádvorie	165,00	1/1	165,00
Spolu výmera				1 000,00

Obec:

Zemplínska Teplica

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov <i>lokalita IBV obce Zemplínska Teplica v okrese Trebišov</i>	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia <i>rodinné domy s bežným, resp. vyšším štandardom vybavenia</i>	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>obec s možnosťou využitia iba autobusovej dopravy</i>	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>lokalita IBV rodinných domov s bežným resp. vyšším štandardom vybavenia</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>kompletná infraštruktúra</i>	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>zvýšený záujem o porovnateľné pozemky v obci</i>	3,00

k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa neboli zistené	1,00
---	-------------------------------------	------

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,10 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	5,2124
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 5,2124$	17,31 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 9/2	$835,00 \text{ m}^2 * 17,31 \text{ €/m}^2 * 1/1$	14 453,85
parc. č. 9/4	$165,00 \text{ m}^2 * 17,31 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 856,15
Spolu		17 310,00

III. ZÁVER**OTÁZKY A ODPOVEDE**

Otázka: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Zemplínska Teplica, obec Zemplínska Teplica, okres Trebišov, evidovanej na liste vlastníctva č. 1600, a to rozostavaný rodinný dom na parc. CKN 9/4 s príslušenstvom a s pozemkom, parcely CKn č. 9/2 a 9/4 pre účel speňaženia majetku formou dobrovoľnej dražby v rámci výkonu záložného práva.

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľnosti v k.ú. Zemplínska Teplica, obec Zemplínska Teplica, okres Trebišov, evidovanej na liste vlastníctva č. 1600, a to rozostavaný rodinný dom na parc. CKN 9/4 s príslušenstvom a s pozemkom, parcely CKn č. 9/2 a 9/4 pre účel speňaženia majetku formou dobrovoľnej dražby v rámci výkonu záložného práva

je 135.000.- Eur.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rozostavaný rodinný dom na parc. 9/4	111 470,43
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody na parc. 9/2	240,91
vodomerná šachta na parc. 9/2	527,29
prípojka kanalizácie na parc. 9/2	4 060,80
prípojka elektro na parc. 9/2	498,03
spevnené plochy na parc. 9/2	499,10
vonkajšie schody na parc. 9/2	562,64
oporn múr na parc. 9/2	100,22
Spolu za Vonkajšie úpravy	6 488,98
Spolu stavby	117 959,41
Pozemky	
Pozemok v ZÚO v k.ú. Zemplínska Teplica - parc. č. 9/2 (835 m ²)	14 453,85
Pozemok v ZÚO v k.ú. Zemplínska Teplica - parc. č. 9/4 (165 m ²)	2 856,15
Spolu pozemky (1 000,00 m²)	17 310,00
Všeobecná hodnota celkom	135 269,41
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	135 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstotridsaťpäťtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená, znalecký posudok som vypracoval v zmysle §12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z. z dostupných údajov.

Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

V Trebišove, dňa 19.04.2023



Ing. Miroslav Vaško

IV. PRÍLOHY

- objednávka z 22.03.2023
- protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti z 14.04.2023
- fotodokumentácia z 14.04.2023
- LV č. 1600 z 14.04.2023 vydaný katastrálnym portálom
- informatívna kopia z katastrálnej mapy z 14.04.2023 vydaná katastrálnym portálom
- geometrický plán č. 68/2016 - porealizačné zameranie rodinného domu
- stavebné povolenie z 03.08.2016
- zmena lehoty na dokončenie stavby z 12.11.2019
- sprievodná a technická správa z projektu na výstavbu rodinného domu
- pôdorys rodinného domu z projektovej dokumentácie
- rez rodinným domom z projektovej dokumentácie



U9, a.s.
Zelínarska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Miroslav Vaško
Čsl. Armády 28
075 01 Trebišov

V Bratislave, dňa 22.03.2023

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednáваме 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 - spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 1600	Okres: Trebišov Obec: Zemplínska Teplica Katastrálne územie: Zemplínska Teplica		Okresný úrad – katastrálny odbor: Trebišov
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
9/2	Záhrada	835	
9/4	Zastavaná plocha a nádvorie	165	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
	9/4	Rozostavaný rodinný dom	21

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 sú:

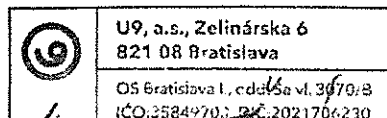
Meno a priezvisko:	Tomáš Richard, r. Tomášová Klára, r.
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 14.04.2023 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 písomného 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 adresu: zuzana.skublova@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.
v z. JUDr. Zuzana Škublová

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 - spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 1600	Okres: Trebišov Obec: Zemplínska Teplica Katastrálne územie: Zemplínska Teplica	Okresný úrad – katastrálny odbor: Trebišov	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
9/2	Záhrada	835	
9/4	Zastavaná plocha a nádvorie	165	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
	9/4	Rozostavaný rodinný dom	21

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	RICHARD TOMÁŠ
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať::	
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom:	

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 užívateľských práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastri nehnuteľnosti, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovacom 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:

RICHARD TOMÁŠ

Ing. Miroslav Vaško

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný (opustený) (*1):	OBÝVANÝ NEODKONČENÝ RODINNÝ DOM, OPR. 2017
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	ŽIADNE (X)
Energocertifikát (*2):	ANO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhládke:

Dátum a čas obhládky stanovený vo výzve dražobníka:	14.04.2023 o 14:00 hod.
Dátum a čas trvania obhládky:	14.04.2023 o 14-15.00
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhládka nebola umožnená:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

(X) ODOVZDANÉ DOKLADY:

- KOMPLETNÁ PROJEKTOVÁ DOKUMENTÁCIA
- STAV. POVOLENIE
- GEOMETRICKÝ PLÁN
- ZMENA LEHOTY DOKONČENIA STAVBY

VLASTNÍK Z OSOBNÝCH DŮVODOV NESPRÍSTUPNÍL
DOM Z VŮTŘEŠNÍ STRANY.

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 nezamýšľal dražobníkovi ako ani súdному znalcovi žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.

FOTODOKUMENTÁCIA Z 14.04.2023

Rozostavaný rodinný dom na parc. CKN 9/4 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Zemplínska Teplica



Ulica pred domom v smere na SV



Pohľad na rodinný dom z ulice



Vstup z ulice na dvor okolo domu



Pohľad na dom z JZ strany



Terasa za domom s vonk. schodiskom



Pohľad na dom z východnej strany



Pohľad na dom zo severnej strany



Vonkajšie schody do domu z ulice

FOTODOKUMENTÁCIA Z 14.04.2023

Rozostavaný rodinný dom na parc. CKN 9/4 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Zemplínska Teplica



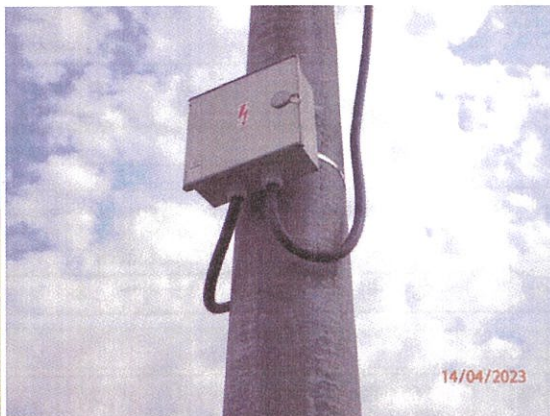
Vodomerňa šachta za domom



Pohľad do vodomernej šachty



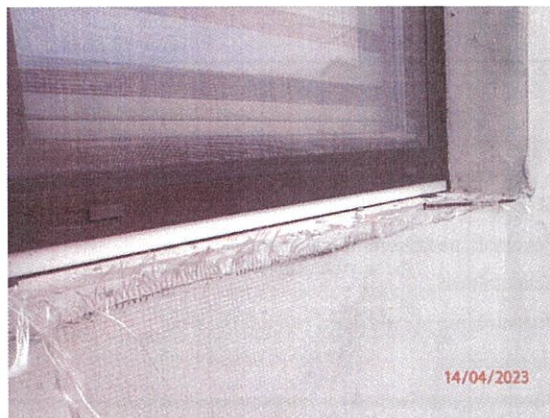
Elektromerná skrinka pred domom



Bod napojenia na elektro na stĺpe pred domom



Detail sokľa domu



Detail okien z vonkajšej strany



Vstupná dvere do domu z ulice

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 811 Trebišov Dátum vyhotovenia : 14.4.2023
 Obec : 544019 Zemplínska Teplica Čas vyhotovenia : 7:37:35
 Katastrálne územie : 873217 Zemplínska Teplica Údaje platné k : 13.4.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1600

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
9/2	835	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
9/4	165	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 9/4							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 26 Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
	9/4	21	rozostavaný rodinný dom		1

1 z 4

Iné údaje:
Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

21 Rozostavaná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Tomáš Richard r. a Klára Tomášová r.	1/1
	Titul nadobudnutia	
	V 1224/2016 - Kúpna zmluva zo dňa 30.05.2016, geometrický plán č. 144/2016 - č.z. 140/16 Z 3017/16 - Žiadosť o zápis rozostavaného rodinného domu a geom. plánu č.68/2016, stavebné povolenie č.762/319/2016 zo dňa 3.8.2016 a znalecký posudok č.52/2016 - 239/16	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-547/2021-Poznamenáva sa: Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností 269EX 708/21-6-And, od Exekútorského úradu Košice II, Čajakova 5, 040 01 Košice, súdny exekútor JUDr. Atila Ádám v prospech oprávneného: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951 k nehnuteľnosti: rozostavaná stavba - Rozostavaný rodinný dom bez súpisného čísla na pozemku registra CKN parcela číslo 9/4, pozemky registra CKN parcely číslo 9/2, 9/4 k podielu 1/1 pod B1. Povinnému sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou - 190/21	-
	P-47/2022-Poznamenáva sa: Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností, 269EX 75/22-6-And, zo dňa 25.01.2022 od Exekútorského úradu Košice II, JUDr. Atila Ádám- súdny exekútor, Čajakova 5, 040 01 Košice v prospech oprávneného: Silverside, a.s., Plynárenská 7/B, 821 09 Bratislava-mestská časť Ružinov, IČO: 50052560, nehnuteľnosti: pozemky registra CKN parc. č. 9/2, 9/4 a stavba rozostavaného rodinného domu na pozemku registra CKN parc.č. 9/4, v podiele 1/1. Povinnému sa zakazuje nehnuteľnosť previesť na iného alebo ju inak zaťažiť, č. z. 18/22	-
	P-413/2022-Poznamenáva sa, Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 269EX 767/22-6-And zo dňa 12.09.2022, od Exekútorského úradu Košice II, súdny exekútor JUDr. Atila Ádám v prospech oprávneného: PROFÍ CREDIT Slovakia, s.r.o., Pribinova 25, 824 96 Bratislava-Staré Mesto, IČO: 35792752 na stavu - rozostavaný rodinný dom bez s.č. na parc.č.9/4 a pozemky registra C-KN parc. č. 9/2, 9/4 v celosti. Povinnému sa zakazuje nehnuteľnosť previesť na iného alebo ju inak zaťažiť. - 220/22	-
	P-20/2023-Poznamenáva sa, Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 269EX 676/21-12-And zo dňa 10.01.2023, od Exekútorského úradu Košice II, Čajakova 5, 040 01 Košice, súdny exekútor JUDr. Atila Ádám v prospech oprávneného: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951, k nehnuteľnostiam: na stavbu - rozostavaný rodinný dom bez s.č. na parc.č.9/4 a pozemkom registra CKN parc. č. 9/2, 9/4 v celosti. Povinnému sa zakazuje nehnuteľnosť previesť na iného alebo ju inak zaťažiť - 5/23	-

P-19/2023-Poznamenáva sa, Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 269EX 421/21-12-And zo dňa 10.01.2023, od Exekútorského úradu Košice II, Čajakova 5, 040 01 Košice, súdny exekútor JUDr. Atila Ádám v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, IČO: 35937874, k nehnuteľnostiam: na stavbu - rozostavaný rodinný dom bez s.č. na parc.č.9/4 a pozemkom registra CKN parc. č. 9/2, 9/4 v celosti. Povinnému sa zakazuje nehnuteľnosť previesť na iného alebo ju inak zaťažiť - 6/23	-
P-21/2023-Poznamenáva sa: Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností 269EX 680/21-10-And zo dňa 10.01.2023, od Exekútorského úradu Košice II, so sídlom Čajakova 5, 040 01 Košice, súdny exekútor JUDr. Ádám Atila v prospech oprávneného: BENCONT INVESTMENTS, s.r.o., Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava, IČO: 36432105, k nehnuteľnostiam: pozemky registra CKN parc. č. 9/2, 9/4 a stavba rozostavaného rodinného domu na pozemku registra CKN parc.č. 9/4, v podiele 1/1. Povinnému sa zakazuje nehnuteľnosť previesť na iného alebo ju inak zaťažiť, č. z. 9/23	-
P-40/2023-Poznamenáva sa - Oznámenie č.0292/007080/2023 zo dňa 18.01.2023 o začatí výkonu záložného práva: vklad povolený dňa 16.04.2048 pod číslom V 453/2018 v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, k nehnuteľnostiam: stavba - rozostavaný rodinný dom bez s.č. na parc.č.9/4 a pozemky registra C-KN parc.č.9/2, 9/4 v celosti - 24/23	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkov
Neevidovaní		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkov
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkov
Neevidovaní		

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	V-453/2018-Záložná zmluva k nehnuteľnostiam č.5141363350 zo dňa 27.02.2018 v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., IČO: 00151653 so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, k nehnuteľnostiam: stavba - rozostavaný rodinný dom bez s.č. na parc.č.9/4 a pozemky registra C-KN parc.č.9/2, 9/4 v celosti. - 48/18
Vlastník poradové číslo 1	Z-3781/2020-Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 347 EX 548/20-22LŠ k nehnuteľnostiam zo dňa 21.12.2020. Exekútorský úrad Košice, Kováčska č.32, 040 01 Košice, súdny exekútor JUDr. Lenka Borovská, v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35937874, Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, k nehnuteľnostiam: rozostavaný rodinný dom bez s.č. na CKN parc.č.9/4, pozemkom registra CKN parc.č.9/2, 9/4 v celosti - 308/20

Vlastník poradové číslo 1	Z-1880/2021-Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 347 EX 313/21-23LŠ k nehnuteľnostiam zo dňa 21.12.2020. Exekútor JUDr. Lenka Borovská, v prospech oprávneného: BENCONT INVESTMENTS, s.r.o., IČO: 3642105, Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava - Nové Mesto. v zast. JUDr. Oskar Chnápko, advokát, Komenského 3, 974 11 Banská Bystrica, k nehnuteľnostiam: rozostavaný rodinný dom bez s.č. na CKN parc.č. 9/4, pozemkom registra CKN parc.č. 9/2, 9/4 v celosti - 130/21
Vlastník poradové číslo 1	Z-2094/2021-Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 347EX 430/21 - 22 LŠ k nehnuteľnostiam zo dňa 28.06.2021, od Exekútor JUDr. Lenka Borovská, v prospech oprávneného: Orange Slovensko, a.s., IČO: 35697270, Metodova 8, 821 09 Bratislava v zast. Bobák, Bollová a spol., s.r.o., Dr. Vladimíra Clementisa 10, 821 02 Bratislava na stavbu - rodinný dom s.č.8 na parc.č.96 a pozemky registra C-KN parc.č.96, 97, 98/1 v celosti - 158/21
Vlastník poradové číslo 1	Z-51/2023-Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 369EX 421/21-13 zo dňa 10.01.2023, od Exekútor JUDr. Atila ÁDÁM v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35937874, Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava na rozostavaný rodinný dom bez s.č. na parc.č.9/4 a pozemky registra C-KN parc.č.9/2, 9/4 v celosti - 7/23
Vlastník poradové číslo 1	Z-52/2023-Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 269EX 676/21-13-And zo dňa 10.01.2023, od Exekútor JUDr. Atila ÁDÁM v prospech oprávneného: Prima banka Slovensko, a.s., IČO: 31575951, Hodžova 11, 010 11 Žilina na rozostavaný rodinný dom bez s.č. na parc.č.9/4 a pozemky registra C-KN parc.č.9/2, 9/4 v celosti - 8/23
Vlastník poradové číslo 1	Z-53/2023-Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 269EX 680/21-11-And zo dňa 10.01.2023, od Exekútor JUDr. Atila ÁDÁM v prospech oprávneného: BENCONT INVESTMENTS, s.r.o., Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava, IČO: 36432105 k nehnuteľnostiam: rozostavaný rodinný dom bez s.č. na parc.č.9/4 a pozemky registra C-KN parc.č.9/2, 9/4 v podiele 1/1, č. z. 10/23
Vlastník poradové číslo 1	Z-58/2023-Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 269EX 767/22-12-And zo dňa 10.01.2023, od Exekútor JUDr. Atila ÁDÁM v prospech oprávneného: PROFI CREDIT Slovakia, s.r.o., Pribinova 25, 824 96 Bratislava IČO: 35792752, k nehnuteľnostiam: rozostavaný rodinný dom bez s.č. na pozemku registra CKN s parc.č. 9/4 a pozemky registra C-KN parc.č.9/2, 9/4 v podiele 1/1, č. z. 15/23
Vlastník poradové číslo 1	Z-54/2023-Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 269EX 708/21-17-And zo dňa 10.01.2023, od Exekútor JUDr. Atila ÁDÁM v prospech oprávneného: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951, k nehnuteľnostiam: rozostavaný rodinný dom bez s.č. na CKN parc.č. 9/4 a pozemkom registra CKN parc.č.9/2, 9/4 v celosti - 16/23
Vlastník poradové číslo 1	Z-55/2023 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 269EX 75/22-16, zo dňa 10.01.2022, Exekútor JUDr. Čajakova 5, 040 01 Košice, súdny exekútor JUDr. Atila Ádám, v prospech oprávneného: Silverside, a.s., Plynárska 7/B, 821 09 Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 50052560, k nehnuteľnostiam: rozostavaná stavba - Rozostavaný rodinný dom bez súpisného čísla na pozemku registra CKN parcela číslo 9/4, pozemky registra CKN parcely číslo 9/2, 9/4 v celosti - 20/23

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Trebišov	Obec Zemplínska Teplica	Katastrálne územie Zemplínska Teplica
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 9/2 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN Dátum a čas vyhotovenia 14.4.2023 7:38:12 Údaje platné k 13.4.2023 18:00:00		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	

VÝKAZ VÝMER																				
Doterajší stav						Zmeny					Nový stav									
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcela číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (Iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)					
PK vločky	parcely											ha	m ²							
LV	PK	KN	ha	m ²								číslo	číslo	číslo		číslo	parcely	ha	m ²	kód
Stav právny je totožný s registrom C KN																				
1600		9/2		1000	záhrada						9/2		835	záhrada 4	doterajší					
											9/4		165	zast. pl. 26,21	doterajší					
Spolu:				1000									1000							

Legenda: Kód spôsobu využívania pozemku 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

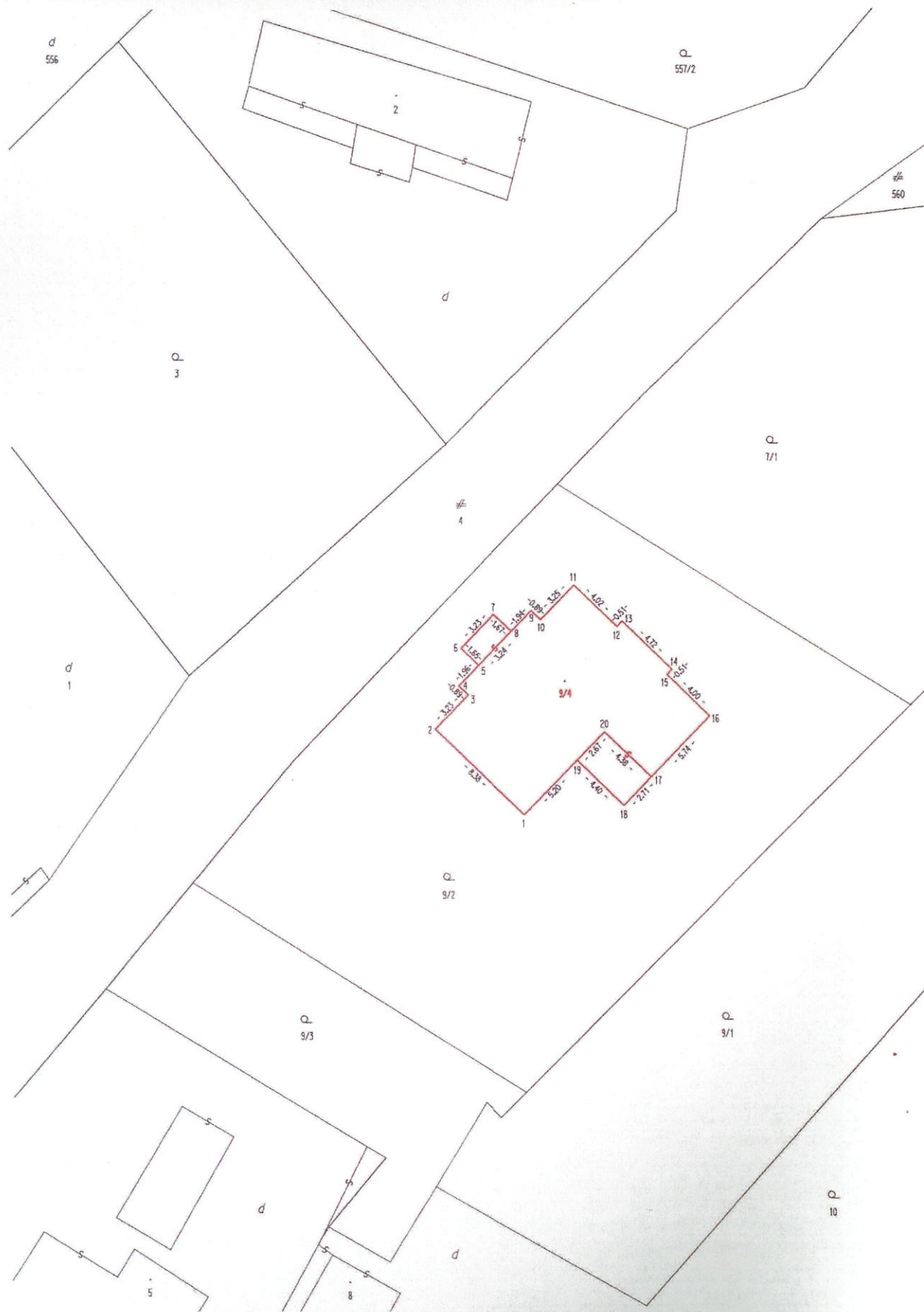
26 - Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba

Kód druhu stavby 21 - Rozostavaná budova

„Správne poplatky uhradené“

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľnosti

Vyhoviteľ:		Kraj:	Košický	Okres:	Trebišov	Obec:	Zemplínska Teplica
GEOKOL Radoslav Kolář Čsl. armády 1782/2, 075 01 Trebišov IČO: 30 242 177		Kat. územie:	Zemplínska Teplica	Číslo plánu:	68/2016	Mapový list č.	Trebišov 6-4/2
GEOMETRICKÝ PLÁN				na zameranie rozostavanej stavby p.č. 9/4			
Vyhoviteľ		Autorizačne overil			Úradne overil Ing. Julia KANTOROVA		
Dňa:	13.10.2016	Meno:	Radoslav Kolář	Dňa:	13.10.2016	Meno:	Ing. Peter Pač
Nové hranice boli v prírode označené múrom		Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom			Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii		
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 552		Pečiatka a podpis			Pečiatka a podpis		
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii							



to rozhodnutie je právoplatné
a vykonateľné dňom 30.8.2016

11.10.2016

Obec Zemplínska Teplica

stavebný úrad

Okružná 340/2, 076 64 Zemplínska Teplica



Podľa rozdeľovníka

Vaša značka:
.../20.7.2016

Naša značka:
762/319/2016

Vybavuje/Linka
Hrinda/056-6783005
+421(0)905 250 177

Zemplínska Teplica
3.8.2016

Vec: Richard Tomáš a Klára Tomášová,
- žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu:
„Novostavba rodinného domu“.

STAVEBNÉ POVOLENIE

Richard Tomáš a Klára Tomášová rod.
podali dňa 20.7.2016 na tunajšom úrade žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu:
„Novostavba rodinného domu“, navrhovanú na pozemku parcela číslo 9/2, LV číslo 1600,
evidovaná podľa registra „C“ KN v katastrálnom území Zemplínska Teplica v spojenom
územnom a stavebnom konaní.

Stavebný úrad spojil územné konanie so stavebným konaním v zmysle § 39a ods. 4 zákona
číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení
neskorších predpisov.

Obec Zemplínska Teplica, ako miestne a vecne príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona
číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení
neskorších predpisov, príslušný stavebný úrad prerokoval žiadosť stavebníka podľa § 37, § 62
a § 63 stavebného zákona v stavebnom konaní s dotknutými orgánmi verejnej správy a so
známymi účastníkmi konania a rozhodol takto:

Stavba: „Novostavba rodinného domu“, navrhovanú na pozemku parcela číslo 9/2, LV
číslo 1600, evidovaná podľa registra „C“ KN v katastrálnom území Zemplínska Teplica sa
podľa § 39 a § 66 stavebného zákona

p o v o ľ u j e

pre stavebníkov:

Richard Tomáš a Klára Tomášová rod.

Stavba obsahuje:

- SO 01 – vlastnú stavbu
- SO 02 – vodovodnú prípojku
- SO 03 – kanalizačnú prípojku
- SO 04 – elektrickú prípojku

Bytová jednotka obsahuje:

Prízemie: zádverie, vstupnú halu, chodbu, obývaciu izbu + jedáleň, 3 x izbu, kúpeľňu + WC, kuchyňu, komoru, technickú miestnosť + WC

Počet bytových jednotiek: 1

Obytná plocha: 84,30 m²

Podlahová plocha: 124,45 m²

Na uskutočnenie stavby stavebný úrad stanovuje tieto podmienky:

1. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia. Prípadné zmeny nesmú byť uskutočnené bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
2. Stavebník zabezpečí vytýčenie priestorovej polohy právnickou alebo fyzickou osobou na to oprávnenou, podľa podmienok tohto rozhodnutia.
3. Odstupové vzdialenosti od hranice stavebného pozemku od verejnej komunikácie, - 4,50 m. Umiestnenie stavby od hranice pozemku parcela číslo 7/1 – 4,50 m. Jednopodlažný rodinný dom bez obytného podkrovia. Strecha sedlová. Rozmery domu: šírka domu 13,91 m, dĺžka domu 13,91 m vrátane spevnenej terasy.
4. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia osôb na stavenisku.
5. Pri stavbe a jej uskutočňovaní musia byť dodržané ustanovenia stavebného zákona o základných požiadavkách na stavbu, všeobecné technické požiadavky na výstavbu a príslušné technické normy.
6. Stavba bude dokončená najneskôr do 36 mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia.
7. Stavba bude uskutočnená svojpomocne, za odborné vedenie a uskutočňovanie stavby zodpovedá Ľuboš Remeš, Obchodná 372, Zemplínska teplica.
8. Stavebník, oprávnená osoba, či organizácia uskutočňujúca stavbu, ako vlastník stavby sú povinný:
 - a./ umožniť orgánom štátneho stavebného dohľadu a nimi prizvaným znalcom vstupovať na stavenisko a do stavby, nazerať do dokumentácie a utvárať predpoklady pre výkon dohľadu,
 - b./ bezodkladne ohlásiť stavebnému úradu závažné nedostatky na stavbe, ktoré ohrozujú jej bezpečnosť, životy, či zdravie osôb alebo môžu spôsobiť iné škody.
9. Zásobovanie novostavby rodinného domu vodou z verejnej rozvodnej siete. Napojenie na verejnú vodovodnú sieť vodovodnú prípojku zrealizovať podľa požiadaviek správcu vodovodnej siete. Meranie spotreby vody vodomermom umiestneným vo vodomernej šachte, ktorá bude umiestnená na pozemku investora.
10. Odkanalizovanie novostavby rodinného domu novovybudovanou kanalizačnou prípojkou do verejnej kanalizácie.
11. Napojenie na elektrickú energiu sa zrealizuje z jestvujúcej elektrickej siete v zmysle vyjadrenia Východoslovenskej distribučnej a.s. Mlynská 31, Košice č.j. 14023/2016/5101057949 zo dňa 30.6.2016.
12. Vykurovanie objektu zabezpečené ústredným vykurovaním. Teplovodný systém s prirodzeným obehom.

13. V prípade napojenia na STL plynovod, plynová prípojka bude riešená samostatným konaním.
14. Pred zásahom do verejného priestranstva (cesta, chodník, zelený pás, a pod.) požiada stavebník o povolenie príslušný obecny úrad resp. príslušný cestný správny orgán.
15. V prípade nutnosti výrubu vzrastlých stromov s obvodom kmeňa väčším ako 80 cm meranom vo výške 130 cm nad zemou alebo krovitého porastu rastúceho na ploche nad 10 m² požiadať orgán ochrany prírody a krajiny o súhlas k ich výrubu.
16. Napojenie na miestnu komunikáciu zrealizovať v súlade požiadavkou cestného správneho orgánu.
17. Križovanie navrhovaných prípojok s ostatnými jestvujúcimi inžinierskymi sieťami odsúhlasiť s jestvujúcimi vlastníkmi týchto sietí a križovanie zabezpečiť podľa ich požiadaviek.
18. V prípade poškodenia týchto sietí náklady spojené s ich opravou hradí stavebník.
19. Odvádzanie zrážkových vôd zabezpečiť tak, aby nevnikali do konštrukcie stavby a nestekali na susedný pozemok.
20. Na strešnej konštrukcii stavebník nainštaluje v zmysle § 26 ods. 6 vyhlášky 532/2002 Z.z. zachytávače zosúvajúceho sa snehu.
21. Stavený materiál neskladovať na verejnom priestranstve.
22. Stavebný materiál skladovať výlučne na pozemku stavebníka.
23. Stavenisko zabezpečiť v zmysle § 43i stavebného zákona.
24. Na uskutočnenie stavby je možné použiť len vhodné stavebné výrobky v zmysle zákona číslo 133/2013 Z.z..
25. Stavebník oznámi tunajšiemu úradu termín začatia stavebných prác.

Námietky účastníkov konania:- bez námietok

O d ô v o d n e n i e.

Dňa 20.7.2016 podali navrhovatelia Richard Tomáš a Klára Tomášová rod.

na tunajšom úrade žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu: „**Novostavba rodinného domu**“, navrhovanú na pozemku parcela číslo 9/2, LV číslo 1600, evidovaná podľa registra „C“ KN v katastrálnom území Zemplínska Teplica v spojenom územnom a stavebnom konaní.

Oznámením zo dňa 20.7.2016 tunajší stavebný úrad oznámil začatie stavebného konania známym účastníkom konania a dotknutým orgánom verejnej správy a nariadil miestne šetrenie na deň 2.8.2016.

Účastníci konania ani dotknuté orgány verejnej správy nemali pripomienky k navrhovanej stavbe.

Stavebný úrad v uskutočnenom konaní preskúmal žiadosť so stavebné povolenie z hľadísk uvedených v § 39 a § 62 stavebného zákona a zistil, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti, ani neprimerane nie sú obmedzené, či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

Dokumentácia stavby spĺňa ustanovenia stavebného zákona o všeobecných požiadavkách na výstavbu a podmienky pre umiestnenie stavby.

Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby.

Stavebné povolenie stratí platnosť. Ak sa so stavbou nezačne do dvoch rokov odo dňa keď stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť.

Stavba nesmie byť začatá pokiaľ stavebné povolenie nenadobudne právnu moc.

Poučenie.

Podľa § 54 zákona číslo 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Obecný úrad Zemplínska Teplica. Toto rozhodnutie je možné v zmysle § 47 ods. 4 zákona číslo 71/1967 Zb. preskúmať súdom. Správny poplatok vo výške 50,0 € v zmysle zákona číslo 145/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov zaplatený do pokladne obce.



Mgr. Jozefína U h a P o v á
starostka obce

Doručí sa:

1. Navrhovateľ: Richard Tomáš,
2. Navrhovateľ: Klára Tomášová,
3. Projektant: ARD PROJEKT, Liptovská 30, 821 01 Bratislava - Ružinov
4. Dozor: Ľuboš Remeš,
5. Sused: Obec Zemplínska Teplica, Okružná 340/2, 076 64 Zemplínska Teplica
6. Sused: Branislav Štelbacký,
7. Sused: Mariana Baranová,
8. Sused: Ján Sagán,
9. Sused: Anna Onuščáková,
10. Sused: Agáta Štoffová,
11. Sused: Ján Onuščák,
12. Sused: Gabriela Takáčová,

Na vedomie:

1. Východoslovenská distribučná a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice
2. SPP – distribúcia a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 19 Bratislava
3. Obecný úrad Zemplínska Teplica, Okružná 340/2, 076 64 Zemplínska Teplica

Obec Zemplínska Teplica

Stavebný úrad

Okružná 340/2, 076 64 Zemplínska Teplica

Richard Tomáš

Vaša značka:

.../6.11.2019

Naša značka:

1417/587/2019

Vybavuje/Linka

Hrinda/056-6783005

+421(0)905 250 177

Zemplínska Teplica

12.11.2019

Vec: Zmena lehoty na dokončenie stavby

Navrhovateľ Richard Tomáš a Klára Tomášová rod.

podali dňa 6.11.2019 na stavebný úrad žiadosť o zmenu podmienky č. 6 stavebného povolenia č. 762/319/2016 zo dňa 3.8.2016 vydaného Obcou Zemplínska Teplica, príslušným stavebným úradom, týkajúcej sa lehoty dokončenia stavby: „**Novostavba rodinného domu**“.

Obec Zemplínska Teplica, príslušný stavebný úrad podľa § 117 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov v súlade s Metodickým usmernením MV a RR SR, odboru štátnej stavebnej správy a územného plánovania o spôsobe predĺženia lehoty na dokončenie stavby a o platnosti stavebného povolenia

mení

stavebné povolenie č. 762/319/2016 zo dňa 3.8.2016 vydané Obcou Zemplínska Teplica v bode č. 6 a stanovuje novú **lehotu na dokončenie stavby do 31.12.2021**.

Ostatné podmienky citovaného stavebného povolenia ostávajú nezmenené.

Správny poplatok v zmysle zákona č. 145/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, Položka č. 60a písm. g/ vo výške 10 € bol zaplatený do pokladne obce Zemplínska Teplica.



Mgr. Jozefína Uhaľová
starostka obce

Doručí sa:

1. Klára Tomášová,
2. Obecný úrad Zemplínska Teplica

Novostavba typového rodinného domu „ARD SWAN“ na parc. č. 9/2, Zemplínska Teplica

- 1 -

A. Sprievodná správa

1. Identifikačné údaje stavby a investora

Názov stavby : Novostavba typového rodinného domu „ARD SWAN“
na parc. č. 9/2, Zemplínska Teplica
Okres, kraj : Trebišov, Košický
Objednávateľ : Richard Tomáš a manželka Klára
Zodp. projektant : ARD PROJEKT
Liptovská 30, 821 09 Bratislava

2. Základné údaje charakterizujúce stavbu

Predmetom riešenia je novostavba typového rodinného domu „ARD SWAN“, ktorá sa nachádza na vlastnom pozemku investora v katastrálnom území obce Zemplínska Teplica, na parc. č. 9/2. Objekt je osadený do zástavby izolovaných rodinných domov. Stavba je navrhovaná s ohľadom na orientáciu pozemku na svetové strany a vychádza z požiadaviek investora na priestorovo-prevádzkové a architektonické riešenie.

Rodinný dom je prízemný samostatne stojaci objekt bez obytného podkrovia a bez podpivničenia. Je určený na bývanie 4-člennej rodiny a vhodný pre rovinný, prípadne mierne svahovitý terén. Zo vstupného zádveria je prístupná technická miestnosť s pohotovostným WC a vstupná chodba – hala prízemia, ktorá tvorí hlavný komunikačný priestor rodinného domu. Na vstupnú halu nadväzujú jednotlivé funkčne a dispozične striktne oddelené samostatné prevádzky domu.

Denná časť domu obsahuje kuchyňu s prepojením na otvorený spoločenský veľkopriestor obývacej izby s jedálňou s priamym prepojením obývacej izby na prekrytú vonkajšiu terasu domu. Z kuchyne je prístupná zásobáreň potravín – komora.

Nočná časť domu obsahuje malú chodbu, z ktorej sú prístupné tri izby s funkčným využitím ako spálne a tiež priestor kúpelne. Kúpeľňa a izba je situovaná na severozápadnej fasáde, ostatné izby sú situované na juhozápadnú a juhovýchodnú fasádu s prepojením na terasu.

zastavaná plocha : 167,35 m²
obytná plocha : 84,30 m²
úžitková plocha : 124,45 m²

Po dokončení výstavby budú vlastníkmí celého rodinného domu Richard Tomáš s manželkou Klárou.

Projekt pre stavebné povolenie
Jún 2016

Novostavba typového rodinného domu „ARD SWAN“ na parc. č. 9/2, Zemplínska Teplica

- 2 -

3. Prehľad východiskových podkladov

Projektant mal pri osadení katalógového rodinného domu k dispozícii tieto podklady:

- kópiu geometrického plánu
- kópiu listu vlastníctva
- typový projekt stavby pre rodinný dom ARD SWAN vypracovaný fy. ARD PROJEKT, Bratislava

4. Členenie stavby na prevádzkové súbory a stavebné objekty

Stavba je členená na tieto objekty: SO 01 Rodinný dom ARD SWAN

5. Vecné a časové väzby stavby na okolie a na súvisiace investície

Výstavba rodinného domu nie je podmienená žiadnymi súvisiacimi investíciami. Pre napojenie rodinného domu na vodu slúži navrhovaná vodovodná prípojka z existujúceho verejného vodovodu. Odkanalizovanie rodinného domu je navrhované jednotnou kanalizáciou so zaústením do existujúcej verejnej kanalizácie, ktorá sa nachádza v zelenom páse miestnej komunikácie. Napojenie na el. energiu je navrhované kábelovou NN prípojkou z existujúceho vzdušného verejného NN rozvodu, ktorá bude ukončená na vlastnom pozemku investora. Pre meranie spotreby bude osadený elektromerový rozvádzač RE na murovanom pilieri oplotenia.

6. Prehľad prevádzkovateľov a užívateľov

Vlastníkmi aj užívateľmi rodinného domu budú Richard Tomáš a manželka Klára.

7. Lehota výstavby v mesiacoch

Lehota výstavby je 24 mesiacov.

8. Termín začatia a dokončenia stavby

Termín začatia a dokončenia stavby bude závislý na získaní finančných zdrojov investorom.

9. Údaje o prípadnom postupnom uvádzaní časti stavby do prevádzky

Stavba po kolaudácii bude uvedená do prevádzky ako celok.

10. Skúšobná prevádzka a doba jej trvania

Pre predmetný druh stavby vzhľadom na to, že stavba neobsahuje technologické súbory sa neuvažuje so skúšobnou prevádzkou.

Projekt pre stavebné povolenie
Jún 2016

Novostavba typového rodinného domu „ARD SWAN“ na parc. č. 9/2, Zemplínska Teplica

- 3 -

B. Súhrnná technická správa

1. Charakteristika územia

1.1 Zhodnotenie polohy staveniska a údaje o existujúcich objektoch

Na predmetnom pozemku sa v súčasnosti nenachádza žiadny objekt, ktorý by bolo potrebné asanovať. Taktiež nie sú kladené žiadne požiadavky na výrub narastenej zelene. Rodinný dom je na pozemku umiestnený tak, aby rešpektoval odstupové vzdialenosti od susedných pozemkov.

1.1.1 Existujúce podzemné siete

Vzhľadom na to, že projektant pri spracovaní PD nemal k dispozícii geodetické polohopisné a výškopisné zameranie pozemku a vyjadrenia správcov PIS, doporučujem pred zahájením stavebných prác prizvať týchto správcov PIS k ich vytýčeniu.

1.1.2 Ochranné pásma

Projektantovi pri spracovaní PD nebolo známe žiadne ochranné pásmo. Vlastná stavba počas svojej realizácie ani prevádzky si nevyžaduje zriadenie ochranného pásma.

1.1.3 Nárok na záber PPF

Z dôvodu, že sa jedná o novostavbu rodinného domu, je potrebné žiadať o súhlas k použitiu poľnohospodárskej pôdy na výstavbu predmetného rodinného domu.

1.1.4 Požiadavky na výstavbu v chránených územiach, rekonštrukciu chránených objektov alebo o výrub chránených porastov

Predmetná stavba sa nenachádza v žiadnom chránenom území a ani sa nejedná o rekonštrukciu objektu pamiatkovej ochrany ani pamiatkového záujmu. Taktiež sa na pozemku nenachádzajú žiadne chránené porasty.

1.2 Vykonané prieskumy a dôsledky z nich vyplývajúce

Na samotnom stavenisku nebol vykonaný žiadny inžiniersko-geologický prieskum, preto je potrebné po vykonaní výkopových prác prizvať statika k posúdeniu únosnosti základovej zeminy a k prevzatíu základovej škáry. Na základe odbornej vizuálnej prehliadky bolo stavenisko hodnotené ako podmiennečne vhodné pre výstavbu.

Projekt pre stavebné povolenie
Jún 2016

Novostavba typového rodinného domu „ARD SWAN“ na parc. č. 9/2, Zemplínska Teplica

- 4 -

1.3 Použité mapové a geodetické podklady

Projektant mal k dispozícii geometrický plán bez polohopisného a výškopisného zamerania.

1.4 Príprava pre výstavbu

Na pozemku sa nenachádzajú žiadne porasty, ktoré by bolo potrebné odstrániť. Počas výstavby je potrebné dodržať všetky predpisy o ochrane majetku a zdravia pracujúcich BOZ B1 – B6 a predpisov protipožiarnej ochrany.

2. Urbanistické, architektonické a stavebno-technické riešenie stavby.

2.1 Zdôvodnenie urbanistického, architektonického, výtvarného a stavebno-technického riešenia stavby.

Urbanistické riešenie

Predmetom riešenia je novostavba typového rodinného domu „ARD SWAN“, ktorá sa nachádza na vlastnom pozemku investora v katastrálnom území obce Zemplínska Teplica, na parc. č. 9/2, ktorej vlastníkmi sú Richard Tomáš a manželka Klára.

Pozemok je situovaný v území určenom pre individuálnu výstavbu rodinných domov. Pozemok je prístupný zo severozápadnej strany cez navrhovaný vjazd na pozemok z existujúcej prístupovej asphaltovej komunikácie.

Pozemok má orientáciu juhovýchod - severozápad, je mierne svahovitý. Zo severovýchodnej, juhovýchodnej a juhozápadnej strany susedí s parcelami, ktoré sú určené na individuálnu výstavbu a zo severozápadnej strany s existujúcou prístupovou asphaltovou komunikáciou. Navrhovaná stavba je na pozemku osadená tak, aby rešpektovala odstupové vzdialenosti od susedných pozemkov – zo severovýchodnej strany min. 4,50 m, z juhovýchodnej strany cca 8,30 m a z juhozápadnej strany min. 13,24 m od hranice pozemku. Umiestnením navrhovaného rodinného domu nedochádza k žiadnym zmenám urbanistického priestoru, vzťahov a dopravného riešenia.

Architektonické riešenie

Predmetom riešenia je novostavba typového rodinného domu „ARD SWAN“, ktorá sa nachádza na vlastnom pozemku investora v katastrálnom území obce Zemplínska Teplica. Objekt je osadený do zástavby izolovaných rodinných domov.

Rodinný dom je prízemný samostatne stojaci objekt bez obytného podkrovia a bez podpivničenia. Je určený na bývanie 4-člennej rodiny a vhodný pre rovinný, prípadne mierne svahovitý terén. Zo vstupného zádveria je prístupná technická miestnosť s pohotovostným WC a vstupná chodba – hala prízemí, ktorá tvorí hlavný komunikačný priestor rodinného domu. Na vstupnú halu nadväzujú jednotlivé funkčne a dispozične striktne oddelené samostatné prevádzky domu.

Projekt pre stavebné povolenie
Jún 2016

Novostavba typového rodinného domu „ARD SWAN“ na parc. č. 9/2, Zemplínska Teplica

- 5 -

Denná časť domu obsahuje kuchyňu s prepojením na otvorený spoločenský veľkopriestor obývacej izby s jedálňou s priamym prepojením obývacej izby na prekrytú vonkajšiu terasu domu. Z kuchyne je prístupná zásobáreň potravín – komora.

Nočná časť domu obsahuje malú chodbu, z ktorej sú prístupné tri izby s funkčným využitím ako spálne a tiež priestor kúpelne. Kúpeľňa a izba je situovaná na severozápadnej fasáde, ostatné izby sú situované na juhozápadnú a juhovýchodnú fasádu s prepojením na terasu.

Výtvarné riešenie

Vzhľadom na to, že sa jedná o rodinný dom, projektant nenavrhuje žiadne výtvarné doriešenie stavby umeleckým dielom.

Stavebno-technické riešenie

(viď. samostatná správa ASR – ARD PROJEKT)

Pred začatím výkopových prác bude prevedená skrývka ornice v hrúbke cca 200 mm a uložená na skládku, pre jej spätné rozprestretie pri dokončovacích terénnych úpravách. Základové konštrukcie – pásy a pätky sú navrhnuté z betónu triedy C25/30. Murivo celého objektu je navrhnuté z pórobetónových tvárnic YTONG P2-400 PDK hr. 375 mm murované na tenkovrstvovú spojovaciu maltu YTONG. Celý objekt je zateplený tepelnou izoláciou POLYSTYRÉN EPS-F hr. 160 mm. Stropnú konštrukciu tvorí sadrokartónový podhľad zavesený na klieštinách alebo na krokviach. Konštrukcia krovu je navrhnutá ako drevený väznicová symetrického tvaru, v kombinácii s oceľovými nosnými prvkami – stropnicami. Strešný plášť je z betónovej krytiny BRAMAC – Alpská taška. Komínové teleso je navrhnuté z tvaroviek SCHIEDEL UNI***PLUS 20 – priemer telesa 200 mm. Vonkajšia omietka je jemnozrná, silikátová ako súčasť zatepľovacieho systému. Okná a dvere sú navrhnuté plastové, s izolačným trojsklom. Plastové okná a dvere je možné nahradiť aj výrobkami z drevených eurohranolv s izolačným trojsklom.

2.2 Údaje o technickom alebo výrobnom zariadení

Stavba neobsahuje technologickú časť.

2.3 Riešenie dopravy, napojenie na dopravný systém

Objekt je napojený na sieť verejných komunikácií priamym napojením na existujúcu asfaltovú prístupovú komunikáciu zo severozápadnej strany pozemku.

2.4 Úpravy plôch a priestranstiev, drobná architektúra a oplotenie

Oplotenie pozemku, sadové úpravy vrátane drobnej architektúry sa vyriešia na základe požiadavky investora po realizácii rodinného domu samostatným projektom.

Projekt pre stavebné povolenie
Jún 2016

Novostavba typového rodinného domu „ARD SWAN“ na parc. č. 9/2, Zemplínska Teplica

- 6 -

2.5 Starostlivosť o životné prostredie

Vlastná stavba svojím charakterom nebude mať ani kladný ani záporný vplyv na tvorbu a ochranu životného prostredia. Jej výstavba ani prevádzka nebude produkovať žiadne nadmerné množstvá škodlivín. Produkcia odpadu je uvažovaná ako bežný komunálny odpad skladovaný v odpadových nádobách umiestnených v rámci oplotenia stavby. Likvidácia TKO bude v súlade so spôsobom likvidácie TKO v rámci obce Zemplínska Teplica.

2.6 Starostlivosť o bezpečnosť práce

Dodávateľ stavebných prác pri ich realizácii na stavenisku, pracovných pásoch a skládke prebytočného výkopu je povinný dodržiavať všetky bezpečnostné predpisy týkajúce sa bezpečnosti pri práci a ochrany zdravia pracujúcich v stavebnej výrobe v zmysle platných predpisov ochrany majetku a zdravia pracujúcich BOZ B1 – B6 a predpisov protipožiarnej ochrany.

2.7 Protipožiarne zabezpečenie stavby

Všetky nosné konštrukcie objektu zabezpečujúce jeho stabilitu sú riešené v zmysle platných noriem a predpisov.

2.8 Stanovenie ochranných pásiem

Vlastná stavba si nevyžaduje zriadenie žiadneho ochranného pásma.

2.9 Koordinačné opatrenie v prípade súbežnej realizácie inej stavby

Projektantovi nie sú známe žiadne projektové či realizované súbežné stavby v danom území.

2.10 Zariadenie civilnej obrany

S ohľadom na druh a charakter stavby a vzhľadom na to, že na projektanta neboli kladené investorom požiadavky na ukryvanie obyvateľstva, projekt neobsahuje časť CO.

Vypracoval : Ing. Jaroslava Komárová

Projekt pre stavebné povolenie
Jún 2016

ARD PROJEKT - ateliér rodinných domov

Liptovská 30, 821 09 Bratislava, Galvaniho 12/A, 821 04 Bratislava

info linka : 0905 751 534, 0905 546 714

mail : ardprojekt@gmail.com web : www.ardprojekt.sk

Typový rodinný dom - ARD SWAN

SPRIEVODNÁ A TECHNICKÁ SPRÁVA / ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÁ ČASŤ /

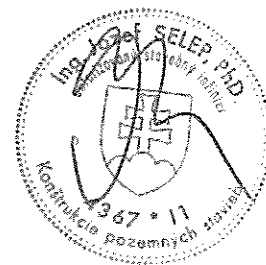
INVESTOR : Richard TOMÁŠ s manželkou

MIESTO STAVBY : Zemplínska Teplica, p.č. 9/2, okr. TREBIŠOV

**HLAVNÝ
PROJEKTANT** : Ing. Martin Michalík

**ZODPOVEDNÝ
PROJEKTANT** : Ing. Jozef Selep, PhD.

**VYPRACOVAL
STUPEŇ** : Ing. Jozef Selep, PhD.
Projekt stavby na S.P.



ARD PROJEKT - ateliér rodinných domov

ARD SWAN

OBSAH

- A. Sprievodná správa**
- B. Technická správa**
- C. Výpis podláh**
- D. Výpis prvkov**
- E. Výpis strešnej krytiny BRAMAC**
- F. Výpis odkvapového systému STABICOR**
- G. Výpis skladby strešného plášťa**
- H. Výpis krovu a výkaz reziva**
- I. Výkres strechy**
- J. Výkaz prvkov komínového telesa**
- K. Výpis murovacieho materiálu YTONG**

Sprievodná a technická správa - Architektúra

ARD PROJEKT - ateliér rodinných domov

ARD SWAN

A. SPRIEVODNÁ SPRÁVA

Rodinný dom je riešený ako samostatne stojaci objekt. Účel objektu je jednoznačne definovaný ako rodinný dom, ktorý bude slúžiť na bývanie. Objekt je riešený ako prízemný bez podkrovia, bez podpiwničenia.

ÚZEMIE STAVBY, ARCHITEKTONICKO-TECHNICKÁ KONCEPCIA STAVBY

Požiadavky na celkové riešenie zosúladiť s celkovým urbanistickým návrhom v mieste konkrétnej lokality výstavby, s požiadavkou využitia daného územia na vybudovanie vysokokvalitného obytného prostredia - s využitím konfigurácie pozemku, optimálnej orientácie svetových strán s technicky čistým riešením a architektonicko-výtvarne jednoduchou funkčnou skladbou objektu.

Zásadné požiadavky na technické riešenie stavby – prevedenie stavby podľa platných noriem STN EN, v súlade s legislatívnymi kritériami energetickej hospodárnosti budovy.

Územno-technické pripojenie a príprava územia s napojením na verejné komunikácie a napojenie objektu na inžinierske siete – prevedenie podľa samostatnej projektovej časti.

Bilanciu zemných prác pripraví dodávateľ zemných prác. Požiadavky na konečnú úpravu územia budú zachytené do projektu vo výkresovej dokumentácii terénnych, záhradných a sadových úprav.

STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Popis stavby s riešenými koncepciami a materiálmi vyhovuje osobitným požiadavkám STN EN o starostlivosti na životné prostredie. V rámci výstavby musia byť dodržané všeobecné technické, environmentálne a s tým súvisiace bezpečnostné predpisy. **Samotná výstavba objektu nevyvoláva požiadavku odstránenia vzrastlej zelene – existujúcich stromov, keďže v riešenom území sa nenachádzajú žiadne jestvujúce porasty.**

ARCHITEKTONICKÉ, VÝTVARNÉ A FUNKČNÉ RIEŠENIE

Objekt z architektonicko-výtvarného hľadiska je jednoduchý, čo vyplýva aj z jasne riešenej funkčnej skladby budovy.

DISPOZIČNÉ A PREVÁDZKOVÉ RIEŠENIE

Hlavný vstup do rodinného domu je situovaný z čelnej strany objektu. Rodinný dom je tiež prístupný zo zadnej strany objektu.

Zo vstupného zádveria je prístupná technická miestnosť s pohotovostným WC a vstupná chodba - hala prízemí, ktorá tvorí hlavný komunikačný priestor rodinného domu. Na vstupnú halu nadväzujú jednotlivé funkčné a dispozične striktné odčlenené samostatné prevádzky domu. Denná časť obsahuje kuchyňu s prepojením na otvorený spoločenský veľkopriestor obývacej izby s jedálňou s priamym prepojením obývacej izby na prekrytú vonkajšiu terasu domu. Z kuchyne je prístupná zásobáreň potravín.

Nočná časť domu obsahuje malú chodbu z ktorej sú prístupné tri izby s funkčným využitím ako spálne a tiež priestor kúpeľne. Kúpeľňa a izba je situovaná na čelnej fasáde, ostatné izby sú situované na zadnú fasádu s prepojením na terasu domu.

Možnosť sprístupnenia medzistrešného priestoru (pre sklad, alebo povalu) je riešený v mieste chodby nočnej časti skladacím schodiskom.

ORIENTÁCIA NA SVETOVÉ STRANY, DENNÉ OSVETLENIE, OSLNENIE, VETRANIE

Osadenie objektu na pozemku realizovať s maximálnou mierou všeobecne platných zásad s ohľadom na okolitú zástavbu a požiadavky priameho napojenia objektu na vonkajšie komunikácie a inžinierske siete.

Denné osvetlenie v priestoroch sa uskutočňuje cez okenné otvory vertikálne.

Pre zabránenie oslnenia priestorov doporučujeme realizáciu horizontálnych interiérových a

ARD PROJEKT - ateliér rodinných domov**ARD SWAN**

exteriérových žalúzií v mieste okenných otvorov vo všetkých obytných miestnostiach, s doplnením podľa požiadavky investora do miestnosti WC a kúpeľne nočnej časti, ako aj do miestnosti kuchyne.

Pre zabezpečenie vetrania (výmeny vzduchu) v jednotlivých miestnostiach rodinného domu, s ohľadom na požiadavku zabezpečenia požadovanej energetickej triedy podľa vyhlášky 364/2012, ktorou sa vykonáva zákon č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov, je nevyhnutná inštalácia rekuperačnej jednotky so spätným získavaním tepla.

Pre sklady, technické miestnosti sa zabezpečuje odvetranie VZT potrubím cez obvodové múry, resp. cez strechu do exteriéru s ventilátormi, napojenými na elektrické spínače.

HLAVNÉ STAVEBNÉ KONŠTRUKCIE

Objekt je založený na pásových základoch šírky 600 mm, resp. 800 mm (v mieste základového pásu pod obvodovou stenou s terasou + vstup) jednotnej výšky 500 mm. V mieste vonkajšieho stĺpu – terasa, je navrhnutá základová päťka pôdorysných rozmerov 900x900 mm. Prepojovacie základové pásy a základové pásy v mieste vstupného závetria sú navrhnuté šírky 350 mm. Súčasťou základovej konštrukcie objektu je základ pod komínové teleso. Nad základovými pásmi realizácia základového muriva z debniacich tvárnic so zálievkou betónom + vystuženie.

Podkladná základová doska je navrhnutá jednotnej hrúbky 150 mm. Vonkajšia hrana dosky je totožná s vonkajším lícom obvodového základového muriva.

Nosné murivo celého objektu je navrhnuté ako murivo z plynosilikátových presných tvárnic stavebného systému YTONG. Podrobný popis jednotlivých častí obvodových, nosných a deliacich konštrukcií pozri v technickej správe stavebnej časti a v správe statiky.

Zvlášť namáhané stenové piliere domu sú z tehál pevnosti P 20 MPa na maltu MC 15,0 MPa.

Steny sú v hornej časti stužené celoobvodovým železobetónovým monolitickým vencom. Pre otvory s malou svetlosťou a pre nadpražie priečok doporučujeme použitie montovaných prekladov – typ v závislosti od murovacieho systému. Preklady otvorov väčších svetlostí realizovať ako monolitické vystužované – podrobne pozri výkresovú časť.

V objekte nie sú navrhnuté nosné vodorovné stropné konštrukcie. Konštrukcia krovu a strešná konštrukcia sú kotvené do ŽB obvodových vencov. V objekte nie sú schodiská.

Podhlady sa v celom objekte zrealizujú ako sádkartónové (s ohľadom na charakter prevádzky), so zavesenou konštrukciou nosného roštu.

Krov je navrhnutý ako drevený väznicový symetrického tvaru, v kombinácii s oceľovými nosnými prvkami - stropnicami. Drevené väznice sú uložené na drevených stĺpikoch osadených na monolitických venciloch, alternatívne na oceľových stropniciach - oceľové profily (uzavreté profily 2 x U 180 mm).

V konštrukcii krovu sú navrhnuté vrcholové väznice.

Samotná konštrukcia krovu je navrhnutá s fošňovými drevenými krokvmi 100/180mm.

Strešná krytina je navrhnutá betónová, skladaná BRAMAC - ALPSKÁ TAŠKA (farba, podľa požiadaviek investora, architektonického návrhu a možnosti dodávateľa krytiny).

Vonkajšia omietka bude súčasťou celoplošného kontaktného systémového zateplenia objektu, v návrhu silikónová alt. silikátová, s hrúbkou zrna min 1,5 mm, dodávateľ napr. BAUMIT, farba podľa požiadaviek investora.

Na vonkajšom sokli bude použitá soklová mozaiková omietka BAUMIT, alt. MARMOLIT, resp. možno sokel upraviť obkladom z prírodného kameňa.

Vonkajšie drevené konštrukcie opatriť lazúrovacím lakom CHEMOLUX, v odtieni palisander, prípadne podľa výberu investora. Okná a vchodové dvere sú navrhnuté plastové biele, s izolačným trojsklom, prípadne v prevedení ako imitácia dreva. Alternatívne je možné použiť aj výrobky z prírodného lepeného dreva s izolačným dvojsklom, opatrené lazúrovacím transparentným lakom.

ARD PROJEKT - ateliér rodinných domov

ARD SWAN

TECHNICKÉ VYBAVENIE A TECHNOLOGICKÁ ČASŤ

Technologicko-technické vybavenie objektu tvorí samostatná projektová časť s riešením zdravotníckej, ústredného kúrenia, plynoinštalácie a elektroinštalácie.

Súčasťou nevyhnutného technického vybavenia objektu RD bude inštalácia rekuperačnej jednotky so spätným získavaním tepla.

NÁROKY NA ENERGIE:

Ročná spotreba plynu na ÚK a TUV..... Br = 1 165 m³/rok

Energetická bilancia: Pre plynofikovaný dom: Inštalovaný príkon: P_i = 19,885 kW
Súčasný príkon: P_s = 10,985 kW
Pre elektrifikovaný dom: Inštalovaný príkon: P_i = 27,885 kW
Súčasný príkon: P_s = 17,574 kW

Ročná spotreba vody..... Q_r = 243,80 m³/rok

ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

počet osôb:	4-5
obytné miestnosti:	4
zastavaná plocha:	167,35m ² (vrátane kontaktného zateplenia)
celková obytná plocha:	84,30 m ²
úžitková plocha:	124,45 m ²
plocha terasy, vstup:	17,80 m ²
obostavaný priestor:	691,58 m ³
výška hrebeňa strechy od ±0,0:	5,230 m
sklon strechy:	25°
plocha strechy:	221,49 m ²

Bratislava

Vypracoval: Ing. Jozef Selep, PhD.

Sprievodná a technická správa - Architektúra

ARD PROJEKT - ateliér rodinných domov

ARD SWAN

B. TECHNICKÁ SPRÁVA

KONŠTRUKCIE A PRÁCE HSV

Pred začatím stavebných prác je vhodné vybudovať provizórne objekty zariadenia staveniska slúžiace na ochranu pracovníkov pred nepriaznivým počasím a na skladovanie materiálu (cement, vápno, náradie).

Ďalej je potrebné podľa pokynov Rozvodných závodov zriadiť provizórnu prípojku elektrickej energie (220, 380 V) s uzamykateľnou skriňou elektromeru.

Na ochranu materiálov a zariadení sa doporučuje stavenisko oplotiť a po ukončení prác uzavrieť.

ZEMNÉ, VÝKOPOVÉ PRÁCE

Podľa podmienok určených v územnom rozhodnutí sa pred začatím zemných prác objekt rodinného domu vytyčí lavičkami. Takisto sa zreteľne označí výškový bod, od ktorého sa určujú všetky príslušné výšky.

Zemné práce sa začnú skrývkou ornice, a to najmenej do hĺbky 30 cm, ktorá sa uloží na vhodnom mieste stavebnej parcely.

Samotné výkopové práce sa riešia pri vyhlbení základových pásov a pätiiek podľa stavebnej časti a statiky s príslušnou technikou a to až do nezamrzajúcej hĺbky, alebo do hĺbok podľa statiky na základe hydrogeologického prieskumu, ktoré určí aj zloženie terénu - zeminy, kameniva a stavebné šity. Práce doporučujeme vykonať strojom a tesne pred betonážou základov je potrebné ručné začistenie až na základovú škáru. Vykopané hodnotnejšie zeminy a horniny budú uskladnené na pozemku, ostatné sa budú odvážať na najbližšiu regionálnu skládku s príslušnou technikou.

Výkopové ryhy je potrebné podľa potreby zapažiť a dbať o BOZ. Dodávateľ stavby musí dbať na bezpečnostné predpisy určené podľa príslušných bezpečnostných noriem STN EN.

Výkopy sa vymerajú a prevedú podľa stavebného výkresu Základy (č.AS-01).

Počas výstavby ale aj počas užívania treba základovú škáru chrániť voči nepriaznivým vplyvom a proti eventuálnemu zaplaveniu vodou vhodným odvodnením, resp. drenážou.

ZÁKLADOVÉ POMERY

Vzhľadom na skutočnosť, že v čase vypracovania tohto projektu neboli známe základové pomery, základy sú predbežne navrhnuté na určité hodnoty únosnosti, resp. deformačných modulov – podrobnosti pozri v technickej správe časť statika.

Po vykonaní inžiniersko - geologického prieskumu je nutné prizvať statika, aby dal zistené skutočnosti do súladu s projektovou dokumentáciou, prípadne vykonal úpravy projektu (zmena rozmerov a vystuženia pásov, zmena na základovú dosku apod.). V prípade, že nebude toto vykonané, zodpovedný statik projektu neručí za vady spôsobené chybnými základmi.

ZÁKLADY

Výkopy pre základové pásy sa musia ihneď vybetónovať. Základy sú predbežne navrhované ako monolitické betónové pásy šírky 600 mm, resp. 800 mm (v mieste základového pásu pod obvodovou stenou s terasou + vstup) a výšky 500 mm, obojsmerne rozšírené o 150 mm oproti hrúbke základového muriva. V mieste vonkajšieho stĺpu (terasa) je navrhnuté zakladanie formou základovej pätky s pôdorysnými rozmermi 900x900 mm, výška pätky je 500 mm. Prepojovacie základové pásy a základové pásy v mieste vstupného závetria sú navrhnuté šírky 350 mm. Súčasťou základovej konštrukcie objektu je základ pod komínové teleso.

Základová škára musí ležať v nezamrzanej hĺbke, t.j. min. 1,0 m pod úrovňou upraveného terénu (v prípade jemnozrnných ílovitých zemín až 1,6 m). Pod touto úrovňou je navrhnutá vrstva štrkodrvového podsypu hr. 100 mm. **Štrkodrvový podsyp sa však nesmie použiť ak sa v základovej škáre nachádza jemnozrnná sprašovitá zemina.** Základová škára musí byť min. 500 mm v rastlom teréne.

Materiál základových pásov je betón STN EN 206-1 - C25/30 - XC2 (SK) - CI 0,4 - D_{max} 22 - S3 (v prípade výskytu agresívnej podzemnej vody musí mať betón príslušný stupeň odolnosti). V

ARD PROJEKT - ateliér rodinných domov**ARD SWAN**

rohoch a v miestach vzájomných prepojení pásov je nutné vložiť výstuž v súlade s výkresom statiky ST-02.

Pozor ! Nesmie sa zabudnúť na vynechanie prestupov pre zdravotnícké rozvody (viď príslušné výkresy). Tak isto sa musí pred betonážou základových pásov objektu osadiť prekotvovacia výstuž základového muriva (viď výkres ST-02).

Nad základovými pásmi je navrhnuté základové murivo z debniacich tvárnic – 2 rady. Hrúbka základového muriva je navrhnutá jednotná hr. 300 mm – debniace tvárnice Premac DT30, zaliate betónom STN EN 206-1 - C25/30 - XC2 (SK) - Cl 0,4 - D_{max} 22 - S3 a vystužené oceľou BSt 500 S zakotvenou do základov a vyhnutou do podkladného betónu. **Výstuž vložiť pri betonáži základov!** Podrobnosti vystuženia pozri vo výkresoch statiky. Horná hrana základového muriva je navrhnutá jednotná = -0,300.

V mieste terasy a vstupu sa po obvode prevedie základové murivo z debniacich tvárnic hr. 150 mm - debniace tvárnice Premac DT15 (2 rady), zaliate betónom STN EN 206-1 - C25/30 - XC2 (SK) - Cl 0,4 - D_{max} 22 - S3 a konštrukčne vystužené oceľou BSt 500 S.

Podkladný betón objektu je navrhnutý jednotnej hrúbky 150 mm. Vonkajšia hrana podkladného betónu je totožná s vonkajším lícom obvodového základového muriva. Podkladný betón je navrhnutý z betónu STN EN 206-1 - C25/30 - XC2 (SK) - Cl 0,4 - D_{max} 22 - S3. Celoplošne je nutné k dolnému povrchu vložiť sieťovinu ($\varnothing 6/150$ – dom, resp. $\varnothing 4/150$ - terasa) oceľ BSt 500 M (KARI) s presahom 300 mm.

Pod podkladnou doskou objekt a terás je navrhnuté štrkové lôžko hr. 100 mm.

Spätné zásypy pod konštrukciami (vrátane štrkodrvového lôžka pod podkladným betónom) je potrebné zhutniť po vrstvách max. 150 mm na hodnotu $E_{def,2} = \min. 30 \text{ MPa}$ a $I_d = \min. 0,8$.

Základy pod všetky zvislé konštrukcie treba zamerať podľa stavebného výkresu Základy (č. AS-01).

PRED ZAČATÍM REALIZÁCIE MUSÍ PRÍŠŤ K UPRESNENIU ZÁKLADOVEJ PÔDY A NÁSLEDNÉMU DEFINITÍVNEMU SCHVÁLENIU NÁVRHU ZÁKLADOV!

Vodorovnú izoláciu proti zemnej vlhkosti tvorí lepenka 2x HYDROBIT V 60 S35 + Np, natanená na podkladný betón. V projekte sa predpokladá, že max. hladina podzemnej vody nezasahuje základové konštrukcie. **Upresnenie výšky max. hladiny podzemnej vody je potrebné na základe hydrogeologického prieskumu.** V prípade, že max. hladina podzemnej vody zasahuje základové konštrukcie, je potrebné navrhnuť izoláciu proti tlakovej vode (napr. 3x SKLOBIT + Np, nataviť, polyetylénové fólie a pod.).

V prípade zvýšenej zásahovej úrovne rádioaktivity pôdneho vzduchu je nutné hydroizoláciu realizovať použitím fóliovej izolácie pre vytvorenie plynotesnej vrstvy – návrh fólia FATRAFOL H – PVC fólia hr. 1,0 mm – spoje zvariť, doplnená obojstranne o ochrannú geotextíliu hr. 2x3,0 mm. Fóliová izolácia je rovnako vhodná v prípade zvýšenej úrovne podzemnej vody, výskytu tlakovej vody ako aj v prípade odolnosti fólie proti chemickému pôsobeniu.

ZVISLÉ KONŠTRUKCIE

Zvislé nosné konštrukcie rodinného domu sú uvažované:

Obvodová stena

Prvý rad obvodového múru objektu je navrhnutý z presných pórobetónových tvárnic pre obvodové steny YTONG P2-400 PDK hr. 300 mm, pevnosť min. 2 MPa, murované na tenkovrstvovú spojovaciu maltu YTONG – vonkajšia hrana múru totožná s vonkajšou hranou podkladnej dosky objektu (s vonkajšou hranou obvodového základového muriva z DT30). Pri dokončovacích prácach (po realizácii hydroizolácie sokla) sa následne murivo prekryje doskami z extrudovaného polystyrénu XPS hr. 100 mm – zatiahnutie zateplenia až po základy. V mieste styku základového muriva a podkladnej dosky objektu s konštrukciou terasy resp. vstupu sa vložia dosky z extrudovaného polystyrénu XPS hr. 50 mm (zostávajúca časť zateplenia sokla od úrovne hornej hrany podkladnej dosky sa zrealizuje podľa predpisu hr. 100 mm).

Zostávajúce obvodové murivo domu je navrhnuté z presných pórobetónových tvárnic pre obvodové steny YTONG P2-400 PDK hr. 375 mm, pevnosť min. 2 MPa, murované na tenkovrstvovú spojovaciu maltu YTONG. Presah obvodového muriva 75 mm voči prvému radu realizovať z vonkajšej

ARD PROJEKT - ateliér rodinných domov**ARD SWAN**

strany. Pri dokončovacích prácach sa na obvodové murivo zrealizuje celoplošné kontaktné systémové zateplenie z PIR dosiek z tvrdenej PIR polyuretánovej peny **Isover PURENOTHERM hr. 80 mm**.

Obvodová stena alt.2

Celé obvodové murivo objektu, vrátane prvého radu je navrhnuté z presných pórobetónových tvárnic pre obvodové steny **YTONG P2-400 PDK hr. 300 mm**, pevnosť min. 2 MPa, murované na tenkovrstvovú spojovaciu maltu **YTONG** – vonkajšia hrana múru totožná s vonkajšou hranou podkladnej dosky objektu (s vonkajšou hranou obvodového základového muriva z DT30). Soklová časť muriva sa pri dokončovacích prácach (po realizácii hydroizolácie sokla) prekryje doskami z extrudovaného polystyrénu **XPS hr. 100 mm** – zatahnutie zateplenia až po základy. V mieste styku základového muriva a podkladnej dosky objektu s konštrukciou terasy resp. vstupu sa vložia dosky z extrudovaného polystyrénu **XPS hr. 50 mm** (zostávajúca časť zateplenia sokla od úrovne hornej hrany podkladnej dosky sa zrealizuje podľa predpisu hr. 100 mm). Na zostávajúce obvodové murivo sa pri dokončovacích prácach zrealizuje celoplošné kontaktné systémové zateplenie doskami z expandovaného polystyrénu **EPS hr. 160 mm**.

Vonkajší pilier

V mieste realizácie vonkajšieho piliera je navrhnuté murivo z plných metrických tehál **CPm P20 na maltu cementovú pevnosti 15 MPa**, alt. betónové bloky so zálievkou betónom + konštrukčné vystuženie.

Vnútorne nosné steny

Murivo z presných pórobetónových tvárnic **YTONG P4-500 PD hr. 250 mm**, pevnosť min. 4 MPa, murované na tenkovrstvovú spojovaciu maltu **YTONG**.

Deliace steny - priečky

Murivo z presných pórobetónových tvárnic **YTONG P2-500 hr. 125 mm**, pevnosť min. 2 MPa, murované na tenkovrstvovú spojovaciu maltu **YTONG**.

Priečky ukončiť podľa technologického predpisu výrobcu!

Pozn.: V prípade zmeny a výberu iného stavebného materiálu je nutné výber konzultovať s projektantom a nosné konštrukcie posúdiť statickom!

Konštrukčné rozmery čo najviac rešpektujú skladobné rozmery tvárnic. V rámci zhotovovania týchto konštrukcií je nutné dodržiavať pokyny výrobcov materiálov.

STROPY

V objekte nie sú použité vodorovné stropné konštrukcie.

V prípade alternatívy dodatočného využitia medzistrešného priestoru ako povaly, realizovať dopĺňajúcu vodorovnú konštrukciu formou drevených stropníc s fošňovým záklopom, alt. realizácia skladaného nosníkového stropu s uložením na príslušné nosné steny. Osadenie jednotlivých drevených stropníc previesť na úrovni hornej hrany venca +2,850. Skladaný nosníkový strop doporučujeme realizovať v úrovni venca. Dokumentácia pre realizáciu konštrukcie stropu bude súčasťou dodávateľskej dokumentácie.

Výber a realizáciu dodatočnej stropnej konštrukcie konzultovať s projektantom.

VENCE

Steny (obvodové, vnútorné) sú v hornej časti stužené celoobvodovým železobetónovým monolitickým vencom. Vence treba v rohoch a miestach vzájomných napojení previazať výstužou. Do vencov pod pomúrnicu, oceľové stropnice (v mieste drevených stĺpikov podpernej konštrukcie krovu) vložiť úchytky v súlade s výkresmi krovu.

PREKLADY

Preklady sa v objekte zrealizujú ako montované – malých svetlostí otvorov. Pre väčšie svetlosti stavebných otvorov sú preklady v projekte navrhnuté ako železobetónové.

Všetky monolitické prvky sú navrhnuté z betónu STN EN 206-1 - C20/25 - XC1 (SK) - CI 0,4 - D_{max} 16 - S3, oceľ BSt 500 S, krytie 25 mm.

ARD PROJEKT - ateliér rodinných domov**ARD SWAN**

Zateplenie ŽB konštrukcií (vencov) v obvodovej stene alt. 1 – realizácia v dvoch vrstvách. Prvá vrstva (vloženie do debnenia) pre vyrovnanie vonkajšej hrany obvodového muriva z PIR dosiek z tvrdenj PIR polyuretánovej peny **Isover PURENOTHERM hr. 70 mm**, druhá vrstva formou celoplošného kontaktného systémového zateplenia z PIR dosiek z tvrdenj PIR polyuretánovej peny **Isover PURENOTHERM hr. 80 mm**. Celková hrúbka tepelnej izolácie **hr. 150 mm**.

Zateplenie ŽB konštrukcií (vencov) v obvodovej stene alt. 2 – pri dokončovacích prácach sa zrealizuje celoplošné kontaktné systémové zateplenie doskami z expandovaného polystyrénu **EPS hr. 160 mm**.

Zateplenie ŽB prekladov (pre obe alternatívy obvod. stien) realizovať v predpísaných miestach do debnenia pred betonážou – materiál fasádne izolačné dosky **Isover PURENOTHERM**, vyrobené z tvrdej PIR polyuretánovej peny **hr. 50 mm**.

Prefabrikované preklady

Niektoré nadotvorové preklady sú prefabrikované Ytong podľa príslušných špecifikácií. Postup pri realizácii prefabrikátov treba prevziať z firemných podkladov. Výkaz navrhovaných prefabrikovaných prekladov je súčasťou výkresovej dokumentácie statiky (výkaz spracovaný pre obvodovú stenu alt.1).

PODLAHY

Delia sa podľa podstaty funkčnej prevádzky na mokré, na suché. Podľa tohoto delenia sa riešia aj jednotlivé skladby vrstiev nad podkladový betón. Nášľapné vrstvy sa delia podľa prevádzky v miestnostiach. Jednotlivé druhy a skladby podláh sú uvedené vo výpise podláh **Pozri časť C - Výpis podláh**

SCHODISKO

V objekte nie sú schodiská. Pre sprístupnenie medzistrešného priestoru z dôvodu využitia povaly sú navrhnuté skladacie stropné schody z hliníkových profilov, stupne s protišmykovou úpravou – typ TRIANT, WIPRO.

KROV

Krov je navrhnutý a riešený v architektonicko-stavebnej časti projektu, vrátane výkazu reziva pre zaťaženie snehom $1,5 \text{ kN/m}^2$ - v prípade realizácie domu v snehovej zóne s vyšším zaťažením snehom požiadavka kontrolného statického výpočtu. Podrobnosti na výkrese krovu č. AS-03.

Krov je navrhnutý ako drevený väznicový symetrického tvaru, v kombinácii s oceľovými nosnými prvkami - stropnicami.

Krokvy prierezu 100/180 mm, resp. 150/220 mm v mieste nároží a úžľabia strechy sú osadené vo vzdialenostiach cca 875 mm na drevené pomúrnice 150/150 mm. Pomúrnice je nutné kotviť do vencov a prekladov pomocou oceľových pásových úchytiak 50/6 mm á 1,0 m.

V konštrukcii krovu sú ako hlavné nosné prvky použité drevené väznice profilu 150/220 mm – vrcholové, ktoré sú uložené na drevených stĺpikoch 150/150 mm, osadených na monolitických vencoch, alternatívne na oceľových stropniciach - profily 2 x U 180 mm zvarené do krabice (oceľ S235).

Celá konštrukcia krovu je stiahnutá klieštinami 2x50/180 mm (pri realizácii krovu osadiť klieštinové vložky 100/180/180 mm á max. 0,7 m) - prichytenie ku krokvám sa prevedie oceľovými svorníkmi M12 s vloženými ozubenými záchytkami BULLDOG $\phi 90$. Rovnako sa zrealizuje kotvenie klieštin pre stabilizáciu zvislých podperných stĺpikov.

Zavetrenie je zabezpečené priestorovou tuhosťou krovu + zavetrovacie pásiky profilu 100/180 mm. Alt. doplňujúcim prvkom priestorového stuženia konštrukcie v rovine strechy je realizácia celoplošného debnenia.

Spoje sú navrhnuté tesárske (s ohľadom na precízne vyhotovenie pri dodržaní všetkých zásad) a nie sú predmetom tohto projektu (musia sa doriešiť v ďalšom štádiu).

Upozornenie : Krov je dimenzovaný na tiaž krytiny 50 kg/m^2 , takže pri použití ťažšej krytiny je nutný kontrolný statický výpočet prvkov krovu.

ARD PROJEKT - ateliér rodinných domov**ARD SWAN**

Ďalšie podrobnosti pozri výkresovú časť projektu, kotviace profily – pozri príslušnú časť výpisu výrobkov – zámočnícke výrobky.

Všetky prvky krovu sú navrhnuté z hraneého borovicového, resp. smrekového reziva triedy C24 a musia byť ošetrené náterom proti hnilobám a drevokaznému hmyzu Pentor 70 a protipožiarным náterom Plamor V 2025. Prvky v styku s murivom musia byť natreté gumoasfaltom a obalené polyetylénovou fóliou. Pod pomúrniciou musí byť vložená lepenka A 400H. Drevené konštrukcie v exteriéri musia byť impregnované 2x napúšťacou fermežou a konečným povrchovým náterom. Oceľové konštrukcie natrieť 1x základným náterom S2012 a 2x povrchovým náterom S2014.

Podhľad previslého konca strechy sa obloží - drevený tatranský profil. V prípade omietnutia sa zrealizuje tuhý záklop formou mrazuvzdorných dosiek, konečná úprava sa prevedie formou stierkových omietok. Pre zabezpečenie tvárovej stálosti / tepelnoizolačných požiadaviek **zrealizovať na mrazuvzdorné dosky kontaktnú zatepľovaciu vrstvu** – dosky z extrudovaného polystyrénu XPS hr. min. 20mm / optimálne hr. 30 mm s preložením maltonostného pletiva.

ZASTREŠENIE

Strešná krytina je navrhnutá betónová, skladaná BRAMAC - ALPSKÁ TAŠKA (farba, podľa požiadaviek investora, architektonického návrhu a možnosti dodávateľa krytiny).

Výkaz všetkých prvkov potrebných pri jej zhotovení je súčasťou technickej správy, vypracovaný priamo výrobcom - **časť E. Výpis strešnej krytiny BRAMAC.**

Na odvodnenie dažďových vôd je navrhnutý systém Stabikor dodávaný firmou Bramac. Výkaz všetkých prvkov odkvapového systému je súčasťou technickej správy, vypracovaný priamo výrobcom - **časť F. Výpis odkvapového systému STABICOR.**

Vzhľadom na architektonické stvárnenie objektu ako vhodnejšie riešenie doporučujeme realizáciu dažďových žľabov a zvodov z medeného plechu.

KOMÍNY

V prípade umiestnenia krbového telesa v priestore obývacej izby bude komínové teleso ťahané cez strechu objektu, s vyústením nad strechou podľa platných noriem STN EN a podľa výkresovej dokumentácie. Na odvádzanie spodín sa použije komínové teleso SCHIEDEL UNI***PLUS 20 - priemer telesa 200 mm (výpis komínového telesa je súčasťou technickej správy **časť J**). Pre odvod spodín a prívod vzduchu pre plynový kotol sa použije dymovod – koncentrická rúra DN 80/125 ako príslušenstvo kotla.

VÝPLNE OTVOROV

Všetky vonkajšie okná a dvere sú navrhnuté plastové (farba biela / imitácia dreva) s izolačným trojsklom (u max = 1,0 optimálne 0,8). Vchodové dvere budú atypické, plastové, plné, hladké s tepelnoizolačnou výplňou (farba biela / imitácia dreva). Rovnako je možné použiť drevené okná a dvere s izolačným trojsklom, opatrené lazúrovacím lakom CHEMOLUX.

Vnútorne dvere sú navrhnuté v celom rozsahu drevené, v drevených rámových zárubniach.

Veľkosť stavebného otvoru pre jednotlivé výplne otvorov zosúladiť s požiadavkami dodávateľa.

Podrobný výpis okien a dverí je súčasťou technickej správy **časť D. Výpis prvkov.**

Detaily osadenia vonkajších zasklených stien, okien, dverí realizovať podľa štandardných katalógových detailov dodávateľa.

POVRCHOVÉ ÚPRAVY

Vnútorne omietky budú vápenné - hladké, alt. strojové - sádrové omietky. Maľby sa prevedú s ohľadom na požiadavku investora - hladké bezvalčekové. Sanitárne priestory budú opatrené cementovými omietkami a obložené keramickým obkladom do výšky zárubne dverí (obyčajne 2000 mm). V kuchyni sa keramickým obkladom obložia steny, kde je umiestnená kuchynská linka do výšky spodnej hrany zavesených skriniek (obyčajne 1400 mm). Druh a farbu obkladov určí investor.

Vonkajšia omietka (pre obe alternatívy obvodových stien) bude súčasťou celoplošného kontaktného systémového zateplenia objektu, v návrhu silikónová alt. silikátová, s hrúbkou zrna min 1,5 mm, dodávateľ napr. BAUMIT, farba podľa požiadaviek investora.

ARD PROJEKT - ateliér rodinných domov**ARD SWAN**

Na vonkajšom sokli bude použitá soklová mozaiková omietka BAUMIT - GRANOLAN, alt. MARMOLIT, resp. možno sokel upraviť obkladom z prírodného kameňa. Druh a farbu určí investor.

Povrchová úprava vonkajších drevených konštrukcií je navrhnutá lazúrovacím lakom CHEMOLUX v odtieni palisander.

Povrchové úpravy stropov - podhlády - v obytných priestoroch budú so zabudovateľným osvetlením. Stropy – podhlády, v návrhu realizované zo sadrokartónových tabúl, nosná konštrukcia rošt. Podhlády v celom rozsahu riešené ako zavesené. Požiadavka pre mokré prevádzky na použitie sadrokartónových tabúl s vodovzdornou úpravou – impregnované. Pre podhlády ktoré zakrývajú (oddeľujú) drevenú konštrukciu krovu od obytného priestoru prízemia vrátane požiadavky protipožiarnej odolnosti. Úroveň podhládov, farebné riešenie sa pri realizácii prevedie podľa projektu interiéru alebo podľa požiadaviek investora.

KONŠTRUKCIE A PRÁCE PSV

IZOLÁCIE PODLAHOVÉ

Vodorovnú izoláciu proti zemnej vlhkosti tvorí lepenka 2x HYDROBIT V60 S35 + Np, natavená na podkladný betón. V projekte sa predpokladá, že max. hladina podzemnej vody nezasahuje základové konštrukcie. **Upresnenie výšky max. hladiny podzemnej vody je potrebné na základe hydrogeologického prieskumu.** V prípade, že max. hladina podzemnej vody zasahuje základové konštrukcie, je potrebné navrhnuť izoláciu proti tlakovej vode (napr. 3x SKLOBIT + Np, nataviť, polyetylénové fólie a pod.).

V prípade zvýšenej zásahovej úrovne rádioaktivity pôdneho vzduchu je nutné hydroizoláciu realizovať použitím fóliovej izolácie pre vytvorenie plynotesnej vrstvy – návrh fólia FATRAFOL H – PVC fólia hr.1,0mm – spoje zvariť, doplnená obojstranne o ochrannú geotextíliu hr.2x3,0mm. Fóliová izolácia je rovnako vhodná v prípade zvýšenej úrovne podzemnej vody, výskytu tlakovej vody ako aj v prípade odolnosti fólie proti chemickému pôsobeniu.

Izolácia stien proti vode, vlhkosti, nasiakaniu a zemnej vlhkosti sa montuje na základovú - podkladnú dosku. Na technologických špárach prekrytie 30 cm, ďalej vytiahnutá ako izolácia sokla nad každým terénom do výšky min.25 cm nad upravený terén s príslušnými drenážnymi odvodňovacími vrstvami.

Pri použití tepelných izolácií v podlahách sa tiež použije nad tepelnoizolačnými doskami lepenka A 400 H nasucho, aby pri položení ďalších vrstiev nezatiekla voda do tepelnej izolácie.

IZOLÁCIE STREŠNÉ

V skladbe strechy sú znázornené dve vrstvy fólie. Vrchná vrstva - fólia BRAMAC, alt. TYVEK, slúži na ochranu tepelnej izolácie voči premokaniu ako poistná hydroizolácia a pripevňuje sa na krokvy (debnenie) pomocou zvislého laťovania 50/50 mm. Zároveň vytvára vzduchovú medzeru, ktorou sa odvetráva priestor medzi tepelnou izoláciou a fóliou.

Druhú vrstvu strešnej izolácie tvorí parozábrana, umiestnená pred tepelnou izoláciou na strane interiéru (v úrovni podhládu), zabráňujúca navlhaniu tepelnej izolácie z interiéru. Parozábrana môže byť u niektorých typov tep. izolácií realizovaná ako integrovaná.

IZOLÁCIE TEPELNÉ

Izolácia strechy (v úrovni SKO podhládu) bude zrealizovaná v kombinácii izolačných rohoží 2x ISOVER-SUPER PROFI 16 / ISOVER-ROLLISOL 8 s parozábranou (hr. 2x 160 mm + 80 mm). Celková hr. tepelnej izolácie strechy je navrhnutá 400 mm.

Celoplošné kontaktné systémové zateplenie pre obvodovú stenu alt. 1 – realizácia pri dokončovacích prácach z PIR dosiek z tvrdenj PIR polyuretánovej peny Isover PURENOTHERM hr. 80 mm. Súčasťou zateplenia ŽB vencov pre túto alternatívu obvodovej steny (vložením do debnenia pre vyrovnanie vonkajšej hrany obvodového muriva) je návrh doplnkového zateplenia z PIR dosiek z tvrdenj PIR polyuretánovej peny Isover PURENOTHERM hr. 70 mm.

Celoplošné kontaktné systémové zateplenie pre obvodovú stenu alt. 2 (vrátane zateplenia ŽB vencov) - realizácia pri dokončovacích prácach doskami z expandovaného polystyrénu EPS hr. 160 mm.

Zateplenie ŽB prekladov (pre obe alternatívy obvod. stien) realizovať v predpísaných

ARD PROJEKT - ateliér rodinných domov**ARD SWAN**

miestach do debnenia pred betonážou – materiál fasádne izolačné dosky Isover PURENOTHERM, vyrobené z tvrdej PIR polyuretánovej peny hr. 50 mm.

Zateplenie nadpraží, ostení a parapetov stavebných otvorov pre vonkajšie okná, ZS a dvere sa realizuje PIR doskami z tvrdej PIR polyuretánovej peny Isover PURENOTHERM hr. 30 mm.

Soklová časť muriva (pre obe alternatívy obvodových stien) sa pri dokončovacích prácach (po realizácii hydroizolácie sokla) prekryje doskami z extrudovaného polystyrénu XPS hr. 100 mm – zatahnutie zateplenia až po základy. V mieste styku základového muriva a podkladnej dosky objektu s konštrukciou terasy resp. vstupu sa vložia dosky z extrudovaného polystyrénu XPS hr. 50 mm (zostávajúca časť zateplenia sokla od úrovne hornej hrany podkladnej dosky sa realizuje podľa predpisu hr. 100 mm).

V podlahách na prízemí sú ako tepelná izolácia navrhnuté izolačné podlahové PIR dosky THERMANO / DEKPIR FLOOR 022, vyrobené z tvrdej PIR polyuretánovej peny hr. min. 70 mm.

Celkové skladby jednotlivých podláh - **pozri časť C - Výpis skladby podláh**. Pre zlepšenie tep. izolačných vlastností podlahy doporučujeme zväčšiť hrúbku podlahy zo 150 mm na 170 mm (zväčšenie hrúbky zateplenia podlahy na 90 mm – PIR dosky).

Návrh konštrukcií a tepelnoizolačných materiálov je v súlade s požiadavkou zabezpečenia požadovanej energetickej triedy podľa vyhlášky 364/2012, ktorou sa vykonáva zákon č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov.

Pozn.: V prípade zmeny a výberu iného stavebného materiálu je nutné výber konzultovať s projektantom a nosné konštrukcie posúdiť statikom!

KONŠTRUKCIE KLAMPIARSKE

Oplechovanie parapetov okien, pododkvapové žľaby a zvody vrátane doplnkov sú vyrobené z oceleového pozinkovaného plechu hr. 0,7 mm, ktorý po zoxidovaní (cca 2 roky) treba natrieť vonkajšou krycou farbou na kov v 2-3 vrstvách. Plech je možné natrieť aj reaktívnou farbou ihneď po osadení a následne krycou farbou na kovy.

Dažďové zvody a žľaby je možné použiť aj plastové, ktoré doporučujeme zladiť s farbou fasády – odkvapový systém Stabikor od fy. Bramac. Vzhľadom na architektonické stvárnenie objektu ako vhodnejšie riešenie doporučujeme realizáciu dažďových žľabov a zvodov z medeného plechu.

Oplechovanie parapetov je možné nahradiť parapetnými doskami z plastov alebo umelého kameňa.

KONŠTRUKCIE STOLÁRSKE

Vnútorne dvere podľa výberu investora. Projektová dokumentácia rieši dvere do obložkových zárubní. Pre prípad atypických dvier sa doporučujeme informovať u výrobcu, resp. dodávateľa ohľadom skladobného rozmeru zárubne a veľkosti stavebného otvoru vynechaného pri murovaní.

Okná a vchodové dvere je možné podľa výberu investora použiť plastové alebo drevené. Výpis výrobkov udáva **veľkosti stavebných otvorov** - Podrobný výpis výrobkov pozri časť D - Výpis prvkov.

PRED OBJEDNANÍM VÝPLNÍ OTVOROV JE POTREBNÉ ZAMERAŤ SKUTOČNÉ ROZMERY STAVEBNÝCH OTVOROV**KONŠTRUKCIE ZÁMOČNÍCKE**

Podrobný výpis výrobkov pozri časť D - Výpis prvkov.

RIEŠENIE POŽIARNEJ OCHRANY

Rieši zvlášť projektant a projektová dokumentácia Požiarno-bezpečnostného riešenia v súlade s vlastnými navrhnutými konštrukciami a ochrannými ošetrovacími nátermi a predpismi STN EN. Podrobne pozri prílohu „Požiarno-bezpečnostné riešenie“.

RIEŠENIE CIVILNEJ OBRANY

V investičnom zámere neprichádza do úvahy a nie je ani riešené CO.

ARD PROJEKT - ateliér rodinných domov**ARD SWAN****BILANCIA TEKUTÝCH A TUHÝCH ODPADOV**

V zmysle zákona č.223/2001 Z.z. a vyhlášky č.284/2001 budú odpady predstavovať:

A. POČAS VÝSTAVBY

Číslo odpadu	Názov odpadu	Kategória	Kubatúra
150101	obaly z papiera a lepenky	O	á 2.00 m ³
150102	obaly z plastov	O	á 3.00 m ³
150103	obaly z dreva	O	á 1.50 m ³
170107	stavebná suť (zmesi betónu, tehál a obkladačiek)	O	á 12.00 m ³
170201	odpadové drevo	O	á 1.00 m ³
170203	plasty	O	á 1.00 m ³
170405	železo, oceľ	O	á 0.50 m ³
170506	výkopová zemina	O	á 30.00 m ³
170604	izolačné materiály	O	á 1.50 m ³
200301	zmesový komunálny odpad	O	á 3.00 m ³

Likvidácia odpadov vznikajúcich počas realizácie objektu bude uskutočňovaná odvozom na skládku stavebnej sute, resp. na skládku inertného materiálu. **Likvidácia vzniknutého stavebného odpadu bude podliehať schváleniu jednotlivých zmlúv o distribúcii týchto odpadov z územia podľa platnej legislatívy, s ohľadom na kategorizáciu vzniknutého odpadu.**

Podľa predpisov pred zahájením výstavby je potrebné zabezpečiť vhodné zberné nádoby pre zhromažďovanie odpadkov a ich pravidelný odvoz na regionálnu prevádzkovanú skládku stavebného odpadu. Odvoz stavebného odpadu na skládku realizovať v súlade s rozhodnutím úradu ŽP a pri kolaudácii prevzatia odpadov nutnosť predložiť príslušnú dokumentáciu.

B. POČAS PREVÁDZKY

Číslo odpadu	Názov odpadu	Kategória
200301	Zmesový komunálny odpad	O
150101	Zberový papier	O
150102	Obaly z plastov	O
170203	Plasty	O

Likvidácia odpadov počas prevádzky objektu bude riešená dokumentáciou a jednotlivými zmluvami o distribúcii odpadov z územia.

Novostavba objektu rodinného domu nebude negatívne narušovať životné prostredie danej lokality. Účel objektu vhodne zapadá do účelového využitia tejto lokality.

TECHNICKÉ VYBAVENIE

Technologicko-technické vybavenie objektu tvorí samostatná projektová časť s riešením zdravotníckej, ústredného kúrenia, plynoinštalácie a elektroinštalácie s uzemnením a bleskozvodmi.

VYKUROVANIE

Ako zdroj tepla na vykurovanie a prípravu teplej vody bude osadený teplovodný závesný kotol typu BUDERUS LOGAMAX U122-24 s menovitým výkonom 20,0 kW. Kotol bude v prevedení „C₃₂“ (uzavretý nútený prívod spaľovacieho vzduchu a odvod spalín vyústený do vonkajšieho prostredia cez šikmú strechu).

KOTOL

Typ kotla:	LOGAMAX U122 - 24
Zhotovenie spotrebiča:	C ₃₂
Menovitý výkon:	20,0 kW (80 / 60 °C)

ARD PROJEKT - ateliér rodinných domov**ARD SWAN**

Zapaľovanie:	elektrické
Palivo:	zemný plyn
Spotreba paliva:	2,75 m ³ /h
Odvod spalín:	F 60 / 100 mm
Účinnosť:	91 %
Elektr. napájanie:	230V / 50Hz, 130 W
Hmotnosť:	43 kg

ZÁSOBNÍK TV

Typ :	Logalux S 120 (Buderus)
	Objem: 120 lit.
	Max. výkon: 541 l/h – 45°C

Vykurovacie telesá

Vykurovacie telesá sú navrhnuté oceľové doskové typu KORAD VENTIL KOMPAKT (US STEEL Košice). Vykurovacie telesá VENTIL KOMPAKT majú zabudovaný kompaktný termostatický radiátorový ventil typu HEIMEIER s predreguláciou, na ktorý sa namontuje termostatická hlavica ovládania typu HERZ 1 9260 98. Napojenie vykurovacích telies bude riešené pomocou rohových pripájacích armatúr HERZ 3000 pre dvojrúrkový systém (napojenie zo steny).

Pre zabezpečenie vetrania (výmeny vzduchu) v jednotlivých miestnostiach rodinného domu, s ohľadom na požiadavku zabezpečenia požadovanej energetickej triedy podľa vyhlášky 364/2012, ktorou sa vykonáva zákon č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov, je nevyhnutná inštalácia rekuperačnej jednotky so spätným získavaním tepla.

ZDRAVOTECHNIKA

Podrobné riešenie zdravotníckej pozri časť PD Zdravotníka. Objekt bude napojený na verejnú vodovodnú sieť vlastnou prípojkou.

Odvod splaškových vôd z objektu bude riešený do verejnej kanalizácie. Pre alternatívu bez vonkajšej verejnej kanalizácie bude objekt odkanalizovaný do žumpy, ktorá sa umiestni na pozemku investora.

Odvod dažďových vôd zo strechy objektu bude do zbernej nádrže, prípadne formou vsakovacích šácht. Ako najmenej vhodné riešenie je možnosť vyvedenia zvodov chlíčmi na terén.

PLYNOINŠTALÁCIA

Podrobné riešenie plynoinštalácie pozri časť PD Plynoinštalácia. Objekt sa napojí na verejnú distribučnú sieť podľa konkrétnych požiadaviek a spracovateľa projektu prípojky.

ELEKTROINŠTALÁCIA

Projektová dokumentácia elektroinštalácie rieši svetelnú a zásuvkovú elektroinštaláciu v rodinnom dome a základné slaboprúdové rozvody je potrebné doriešiť na základe požiadaviek investora. Podrobné riešenie elektroinštalácie pozri v časti PD Elektroinštalácia. Objekt sa napojí na verejnú distribučnú sieť podľa konkrétnych požiadaviek a spracovateľa projektu prípojky.

Bratislava

Vypracoval: Ing. Jozef Selep, PhD.

ARD PROJEKT - ateliér rodinných domov

ARD SWAN

C. VÝPIS PODLÁH

PRÍZEMIE – 1.NP - hr. podlahy 150 mm

P1.1 KERAMICKÁ DLAŽBA	hr. podlahovej vrstvy
Keramická dlažba	8 mm
Lepiaca hmota na dlažbu	2 mm
Samonivelizujúci poter	2 mm
Betónová mazanina so zatretým povrchom	60 mm
PVC fólia – technolog. izolácia	
Tepelná izolácia – PIR dosky z tvrdej PIR polyuretánovej peny	70 mm
Hydroizolácia 2x HYDROBIT + Np nataviť – zemná vlhkosť	8 mm

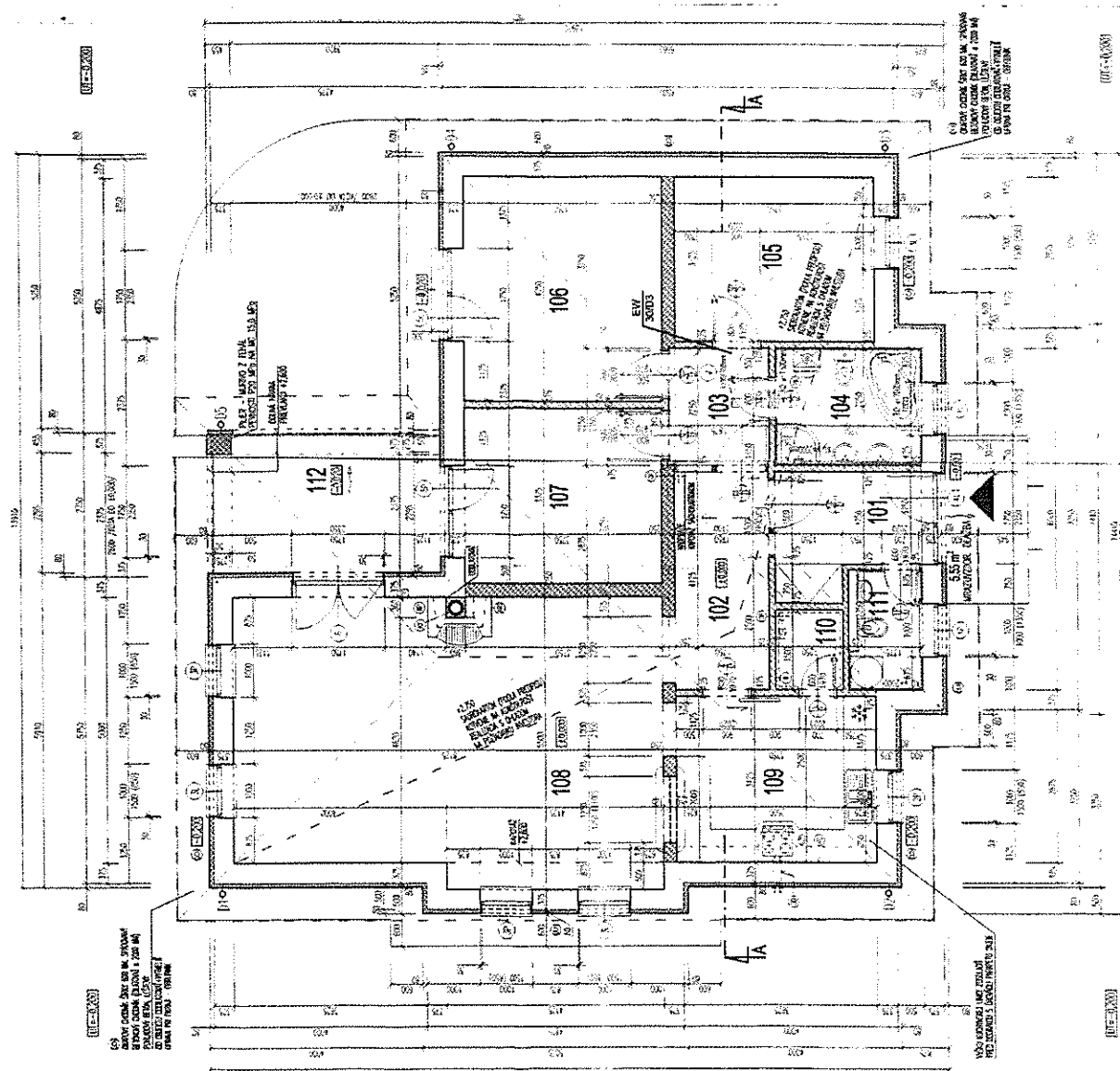
P1.2 KERAMICKÁ DLAŽBA	hr. podlahovej vrstvy
Keramická dlažba	8 mm
Lepiaca hmota na dlažbu	2 mm
Poistná hydroizolácia – tekutá fólia BETONOL-DICHTFOLIE	2 mm
izoláciu vytiahnuť 300 mm nad podlahu pod obklad	
Samonivelizujúci poter	2 mm
Betónová mazanina so zatretým povrchom	58 mm
PVC fólia – technolog. izolácia	
Tepelná izolácia – PIR dosky z tvrdej PIR polyuretánovej peny	70 mm
Hydroizolácia 2x HYDROBIT + Np nataviť – zemná vlhkosť	8 mm

TECHNICKÁ MIESTNOSŤ, KOMORA

P1.5 KERAMICKÁ DLAŽBA	hr. podlahovej vrstvy
Keramická dlažba	8 mm
Lepiaca hmota na dlažbu	2 mm
Samonivelizujúci poter	2 mm
Betónová mazanina so zatretým povrchom	80 mm
PVC fólia – technolog. izolácia	
Tepelná izolácia – PIR dosky z tvrdej PIR polyuretánovej peny	50 mm
Hydroizolácia 2x HYDROBIT + Np nataviť – zemná vlhkosť	8 mm

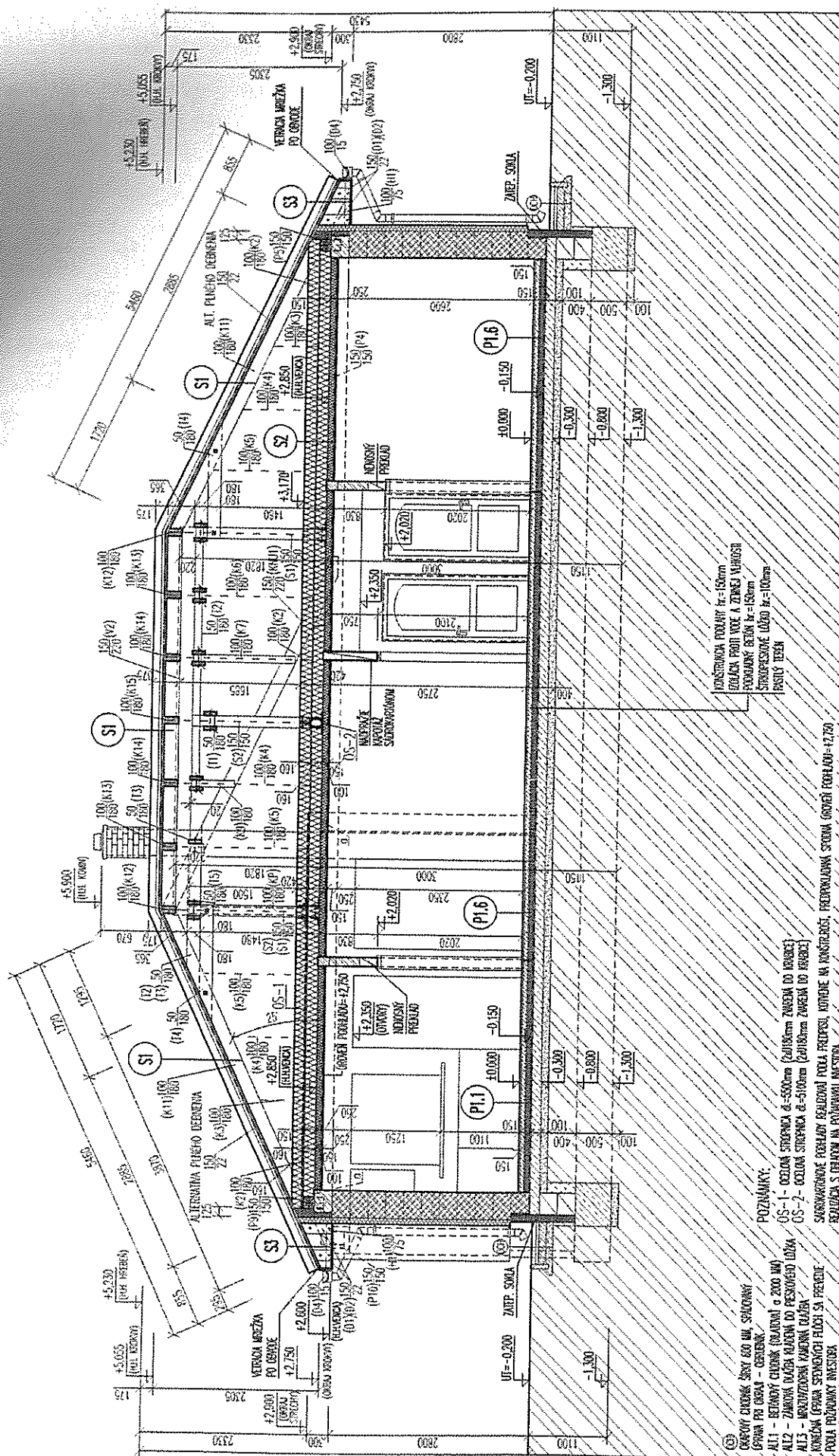
IZBY, OBYTNÉ MIESTNOSTI

P1.6 LAMINÁTOVÁ PODLAHA	hr. podlahovej vrstvy
Laminátová podlaha	8 mm
Pružná podložka	2 mm
Samonivelizujúci poter	2 mm
Betónová mazanina so zatretým povrchom	60 mm
PVC fólia – technolog. izolácia	
Tepelná izolácia – PIR dosky z tvrdej PIR polyuretánovej peny	70 mm
Hydroizolácia 2x HYDROBIT + Np nataviť – zemná vlhkosť	8 mm



LEGENDA MIESTNOSTÍ

Č.M.	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA		STENA	STROP	POZNÁMKA
			OZ	POPIS	POPIS	POPIS	
101	ZÁDVERIE	6,00	P1.1	KD	SOT, VOT	SKO	KERAMICKÝ SOKLIK
102	VSTUPNÁ HALA	7,30	P1.6	VP	SOT	SKO	DREVENÁ LIŠTA
103	CHODBA	4,20	P1.6	VP	SOT	SKO	DREVENÁ LIŠTA
104	KÚPEĽŇA + WC	6,20	P1.2	KD	VOŠ, KO, VOT	SKO-V	KER.OBKĽAD = 1500/2000mm
105	IZBA I	11,70	P1.6	VP	SOT, VOT	SKO	DREVENÁ LIŠTA
106	IZBA RODIČIA	16,20	P1.6	VP	SOT, VOT	SKO	DREVENÁ LIŠTA
107	IZBA II	12,90	P1.6	VP	SOT, VOT	SKO	DREVENÁ LIŠTA
108	OBÝVACIA IZBA + JEDÁLEŇ	43,50*	P1.6	VP	SOT, VOT	SKO	DREVENÁ LIŠTA
109	KUCHYŇA	11,70	P1.1	KD	SOT, (KO), VOT	SKO	KERAMICKÝ SOKLIK
110	KOMORA	1,65	P1.5	KD	VOŠ	SKO	KERAMICKÝ SOKLIK
111	TECHNICKÁ MIESTNOSŤ + WC	3,10	P1.2	KD	VOŠ, KO, VOT	SKO-V	KER.OBKĽAD = 2000mm
112	KRYTÁ TERASA	12,25	T	KD-M	VOT	VONKAJ.PODBITIE	KERAMICKÝ SOKLIK



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 44/2023.

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

Podpis znalca



