

Znalec : Ing. Peter Makóni, Selčianska cesta č. 5E, 976 11 Selce,
tel. +421905656043, mail: makoni@znalecka.sk

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

Číslo spisu (objednávky) : Objednávka zo dňa 15.04.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu 30/2025

Vo veci : Odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 1902 ako rozostavaná stavba na parc. č. 22/7 a 24/7, rozostavaná stavba na p.č. 23/3 s príslušenstvom a pozemky na parc.č. CKN 19, 22/1, 22/2, 22/6, 22/7, 23/1, 23/3, 24/1, 24/3, 24/4, 24/5, 24/6, 24/7, 4324/9 k.ú. Hrušov, obec Hrušov, okres Veľký Krtíš.

Počet strán znaleckého posudku (z toho príloh) : posudku 58 (z toho 16 strán príloh),

Počet odovzdaných vyhotovení znaleckého posudku : pre zadávateľa posudku 5x,

I. ÚVOD:**1 Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:**

Odhadnúť všeobecnú hodnotu nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 1902 ako rozostavaná stavba na parc. č. 22/7 a 24/7, rozostavaná stavba na p.č. 23/3 s príslušenstvom a pozemky na parc.č. CKN 19, 22/1, 22/2, 22/6, 22/7, 23/1, 23/3, 24/1, 24/3, 24/4, 24/5, 24/6, 24/7, 4324/9 k.ú. Hrušov, obec Hrušov, okres Veľký Krtíš.

2 Účel znaleckého posudku :

Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností pre potreby výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3 Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu) :

Znalecký posudok je vypracovaný so stavom k 09.12.2015 podľa popisu technického stavu znalca Ing. Ľubomíra Rajnohu v znaleckom posudku č. 222/2015 (pre prvky ktoré nebolo možné z dôvodu neumožnenia obhliadky identifikovať).

4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :

21.05.2025.

5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :**a) Dodané zadávateľom :**

- Originál - Objednávka znaleckého posudku zo dňa 15.04.2025.
- Kópia - Znalecký posudok č. 222/2015 vypracovaný Ing. Ľubomírom Rajnohom zo dňa 09.12.2015 vo formáte pdf.
- Kópia - Stavebné povolenie pre stavbu „rodinný dom 1.b.j. v obci Hrušov“ vydané obcou Hrušov č. 277/2006 zo dňa 21.08.2006.
- Nákresy stavieb.

b) Obstarané znalcom :

- Originál - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1902 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Hrušov, zo dňa 08.05.2025.
- Originál - Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Hrušov, zo dňa 08.05.2025.
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností dňa 12.05.2025 v rozsahu dostupnom z uličnej časti bez umožnenia vstupu na pozemok a do objektu.
- Informácie od zastupiteľstva obce pre ohodnotenie o počte obyvateľov, inžinierskych sieťach a ostatných skutočnostiach v obci.
- Verejne dostupné údaje z webového rozhrania informačných portálov o ponuke nehnuteľností. Spoplatnená databáza Trhovéreporty.sk.
- Informácie z územného plánu obce Hrušov.

6 Použité právne predpisy a literatúra :

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 23. augusta 2004 č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Zákon Národnej rady Slovenskej republiky z 26. mája 2004 č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 20. júla 2018 č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) softvér HYPO 23.00.

- Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon).
- Vyhláška č. 59/2025 Z.z. úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o členení stavieb.
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z. vydaný Žilinskou univerzitou v Žiline v novembri 2010 ISBN 978-80-554-0285-7.
- STN 734055 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve v Slovenskej republike, vydávané Štatistickým úradom SR.
- Zborník prezentácií z odborného seminára o stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov vydaný Žilinskou univerzitou v Žiline - marec 2019 ISBN 978-80-554-1547-5.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky z 22. júna 2010 ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb č. 323/2010 Z.z.

7

Definície dôležitých pojmov :

Všeobecná hodnota stavieb (VŠH_s) - 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. Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa môžu využívať nasledovné metódy:

- Porovnávacía metóda (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 (pri výpočte sa vychádza z výnosovej hodnoty a z technickej hodnoty). 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. Spôsob výpočtu určí znalec. Technická hodnota je východisková hodnota stavby znížená o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Metóda polohovej diferenciácie (princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu stavby). Technická hodnota je východisková hodnota stavby znížená o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Koeficient polohovej diferenciácie vyjadruje vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase, uplatnia sa hlavne trh s nehnuteľnosťami, kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce, súčasný technický stav nehnuteľnosti, prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti, príslušenstvo nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti, pracovné možnosti obyvateľstva, skladba obyvateľstva v mieste stavby, orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám, konfigurácia terénu, pripravenosť inžinierskych sietí

v blízkosti stavby, doprava v okolí nehnuteľnosti, občianska vybavenosť, prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby, kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby, možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, možnosti ďalšieho rozšírenia, dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti, názor znalca, iné faktory

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania (HO).
Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Opotrebenie stavby (O) - je veličina vyjadrujúca postupnú degradáciu stavby spôsobenú starnutím a používaním. Udáva sa v percentách. Najpoužívanejšie metódy výpočtu opotrebovania sú lineárna a analytická.
Základná životnosť (ZZ): Je doba od začiatku užívania budovy (stavby) do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) za primeraných podmienok jej existencie (údržba, prevádzka, bez mimoriadnych okolností). Určuje sa najmä podľa druhu budovy (stavby), jej účelu vo vzťahu k použitému druhu hlavných nosných konštrukcií. Spravidla sa určuje podľa odbornej literatúry.

Životnosť (Z): Je objektivizovaná predpokladaná doba životnosti, resp. objektivizovaná základná životnosť budovy (stavby). Vyjadruje časový úsek od začiatku užívania budovy (stavby) do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) so zohľadnením skutočných podmienok užívania budovy (stavby). Určuje sa najmä podľa druhu stavby, druhu hlavných nosných konštrukcií so zohľadnením jej technického stavu, ktorý je ovplyvnený najmä: vykonávanou údržbou, kvalitou vyhotovenia konštrukcií, vplyvom vykonaných rekonštrukcií, spôsobom a intenzitou užívania stavby a pod. Spravidla sa určuje odborným odhadom znalca, prípadne s využitím dostupných matematických modelov jej výpočtu. Najčastejšie sa stanoví ako súčet veku a zostatkovej životnosti budovy (stavby).

Základná zostatková životnosť (TT):

Vyjadruje dobu od času posúdenia do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) za primeraných podmienok jej existencie (údržba, prevádzka, bez mimoriadnych okolností). Určuje sa najmä podľa druhu budovy (stavby), jej účelu vo vzťahu k použitému druhu hlavných nosných konštrukcií.

Zostatková životnosť (T): Vyjadruje dobu od času posúdenia do ukončenia životnosti budovy (stavby), ktorá zohľadňuje skutočné podmienky užívania budovy (stavby). Spravidla sa určuje odborným odhadom znalca, prípadne s využitím dostupných matematických modelov jej výpočtu.

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

Všeobecná hodnota pozemkov (VŠHp)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota pozemkov, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty. Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa môžu využívať nasledovné 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 :

Bola vznesená osobitná požiadavka na ohodnotenie nehnuteľností s príslušenstvom aj napriek tomu že nebola umožnená obhliadka interiéru domu, s technickým stavom nehnuteľnosti ku dňu 09.12.2015.

9 Všeobecné predpoklady a vymedzenia:

Zhotoviteľ znaleckého posudku neuskutočnil žiadne šetrenie smerujúce k spochybneniu pravosti, správnosti a úplnosti podkladov a informácií jemu poskytnutých zadávateľom znaleckého posudku. Rovnako sa predpokladá, že informácie z iných zdrojov sú vierohodné a neboli vo všetkých prípadoch podrobené overeniu. Predpokladá sa správanie vlastníka v súlade so všetkými v Slovenskej republike platnými právnymi predpismi a prevzatými záväzkami. Predpokladá sa zodpovedné vlastníctvo a správa vlastníckych práv. Zhotoviteľ znaleckého posudku nepreberá zodpovednosť za zmeny v trhových podmienkach, ku ktorým môže dôjsť po dátume, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok.

10 Prehlásenie zhotoviteľa:

Prehlasujem, že ku dňu ohodnotenia ani v blízkej budúcnosti nemáme ani nebudeme mať žiadnu účasť alebo prospech z transakcie súvisiacej so znaleckou úlohou tohto znaleckého posudku. Odmena účtovaná objednávateľovi znaleckého posudku nie je závislá na hodnote ani na jednotlivých záveroch.

11 Všeobecné obmedzenia:

Upozorňujem že znalecký posudok môže byť použitý iba na účel uvedený v kapitole 1.2. účel znaleckého posudku. Posudok nemôže byť ani ako celok ani jeho jednotlivé časti kopírovaný alebo rozmnožovaný bez predchádzajúceho písomného súhlasu znalca. Interpretácia a použitie výsledkov ohodnotenia úzko súvisí s účelom jeho spracovania.

II. POSUDOK:

1 Všeobecné údaje :

a) Výber použitej metodiky :

Pre odhad všeobecnej hodnoty stavieb je použitá metóda polohovej diferenciácie, ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnanie. Kombinovaná metóda nie je počítaná, nakoľko podklady poskytnuté k jej výpočtu nedávajú objektívne výsledky k jej použitiu.

Metóda polohovej diferenciácie vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) softvérové vybavenie hypo v aktuálnej verzii. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží domu

sú vytvorené na m² zastavanej plochy podľa prílohy uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty je použitý koeficient vyjadrujúci vývoj cien stavebných prác vydaný pre I.Q/2025 (dostupnosť podľa zverejnenia štatistickým úradom). Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky jednotlivých konštrukčných prvkov a poškodenosti sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie. Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie - VSH_{poz} sa vypočíta pomocou metódy polohovej diferenciácie, ako súčin výmery pozemku a jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku za použitia koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa skladá z koeficientu všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravných vzťahov, funkčného využitia územia, technickej infraštruktúry pozemku a povyšujúcich alebo redukujúcich faktorov na základe vzťahu

$$VSH_{poz} = M \cdot VSH_{MJ} (€)$$

kde M - výmera pozemku v m²

VSH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu

$$VSH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot K_{pd} (€/m^2)$$

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku sa určí podľa veľkosti obce

K_{pd} - je koeficient polohovej diferenciácie

$$K_{pd} = k_s \cdot k_v \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_z \cdot k_R$$

k_s - koeficient všeobecnej situácie

k_v - koeficient intenzity využitia

k_D - koeficient dopravných vzťahov

k_F - koeficient funkčného využitia územia

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_z - koeficient povyšujúcich faktorov

k_R - koeficient redukujúcich faktorov

Výnosová metóda nie je použitá z dôvodu neschopnosti pozemkov prinášať disponibilný výnos z jeho využitia formou prenájmu a znalec nemal k dispozícii relevantné údaje k jej výpočtu. Porovnávací metóda nie je použitá z dôvodu že znalec nemal k dispozícii relevantný počet podkladových informácií k jej použitiu. Bol oslovený Okresný úrad katastrálny odbor, ktorý nevedel poskytnúť informácie o prevodoch nehnuteľností v danej lokalite bez presnej špecifikácie záujmovej parcely. Boli oslovené realitné kancelárie, ktoré odmietli poskytnúť údaje o prevádzaných nehnuteľnostiach s odvolaním sa na svojich klientov, ktorí sinezahájajú zverejnenie pre tretie osoby.

b)

Vlastnícke a evidenčné údaje :

1

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1902 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Hrušov, zo dňa 08.05.2025.

ČASŤ A : MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra C evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
19	234	Záhraďa	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
22/1	139	Záhraďa	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
22/2	76	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu						
22/6	28	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1
Iné údaje: Bez zápisu						
22/7	197	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1
Iné údaje: Bez zápisu						
23/1	104	Záhraďa	4		1	1
Iné údaje: Bez zápisu						
23/3	23	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1
Iné údaje: Bez zápisu						
24/1	26	Záhraďa	4		1	1
Iné údaje: Bez zápisu						
24/3	1	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1
Iné údaje: Bez zápisu						
24/4	24	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1
Iné údaje: Bez zápisu						
24/5	139	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1
Iné údaje: Bez zápisu						
24/6	38	Záhraďa	4		1	1
Iné údaje: Bez zápisu						
24/7	43	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1
Iné údaje: Bez zápisu						
4324/9	118	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1
Iné údaje: Bez zápisu						

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
	22/7 24/7	21	rozostavaná stavba		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	23/3	21	rozostavaná stavba		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 21 Rozostavaná budova

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlasnícky podiel
1	Švecová Miroslava r. , Ing., , PSČ , SR, Dátum narodenia: Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva č. V 565/14 zo dňa 15.4.2014 - VZ 52/14 Zmluva o zriadení práva vecného bremena č. V 811/15 zo dňa 22.7.2015 - VZ 790/15 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky Dňa 15.2.2016 sa poznamenáva: nehnuteľnosti sú zapísané v Súpise konkurznej podstaty, konkrétne v Súpise oddelenej podstaty veriteľa TRANSMEDIC SLOVAKIA, s.r.o., Lazovná 68, Banská Bystrica 974 01 - č. 1 a Súpise oddelenej podstaty veriteľa TRANSMEDIC SLOVAKIA, s.r.o., Lazovná 68, Banská Bystrica 974 01 - č. 2., v konkurznom konaní vedenom Okresným súdom Banská Bystrica na majetok úpadcu FamilyPharm s.r.o., Divadelná 4, 960 01 Zvolen, IČO: 45 489 386, sp.zn. 3K/13/2014 - P 104/16 - 20/16 (par.č. CKN 19, 22/1, 22/2, 22/6, 22/7, 23/1, 23/3, 24/1, 24/3, 24/4, 24/5, 24/6, 24/7, 4324/9, rozostavaná stavba na CKN parc.č. 22/7, rozostavaná stavba na CKN parc.č. 23/3, rozostavaná stavba na CKN parc.č. 24/7)	1/2 K nehnuteľnosti -
	Dňa 29.12.2023 sa poznamenáva oznámenie záložného veriteľa: Vladimír Maslen, rod. nar. , bytom , občan SR, o začatí výkonu záložného práva zo dňa 28.11.2023 s doplnením zo dňa 14.12.2023 formou dobrovoľnej dražby na nehnuteľnosti: CKN p.č. 19, 22/1, 22/2, 22/6, 22/7, 23/1, 23/3, 24/1, 24/3, 24/4, 24/5, 24/6, 24/7, 4324/9, rozostavaná stavba na CKN p.č. 22/7 a 24/7, rozostavaná stavba na CKN p.č. 23/3 - P 498/2023 - vz 124/2023 Dňa 07.11.2024 poznamenáva sa oznámenie VIVID LEGAL, s.r.o., Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava, IČO: 36807915 o začatí výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam záložným veriteľom: Silverside, a.s. v konkurze, so sídlom Plynárenská 7/B, 821 09 Bratislava-mestská časť Ružinov, IČO: 50052560, predajom zálohu na dražbe v zmysle ust. zákona č. 527/2002 Z.z. zo dňa 06.11.2024 - P 343/2024 - vz 96/24	- -
2	Švecová Melisa r. , Mgr., , PSČ , SR, Dátum narodenia: Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva č. V 565/14 zo dňa 15.4.2014 - VZ 52/14 Zmluva o zriadení práva vecného bremena č. V 811/15 zo dňa 22.7.2015 - VZ 790/15 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky Dňa 15.2.2016 sa poznamenáva: nehnuteľnosti sú zapísané v Súpise konkurznej podstaty, konkrétne v Súpise oddelenej podstaty veriteľa TRANSMEDIC SLOVAKIA, s.r.o., Lazovná 68, Banská Bystrica 974 01 - č. 1 a Súpise oddelenej podstaty veriteľa TRANSMEDIC SLOVAKIA, s.r.o., Lazovná 68, Banská Bystrica 974 01 - č. 2., v konkurznom konaní vedenom Okresným súdom Banská Bystrica na majetok úpadcu FamilyPharm s.r.o., Divadelná 4, 960 01 Zvolen, IČO: 45 489 386, sp.zn. 3K/13/2014 - P 104/16 - 20/16 (par.č. CKN 19, 22/1, 22/2, 22/6, 22/7, 23/1, 23/3, 24/1, 24/3, 24/4, 24/5, 24/6, 24/7, 4324/9, rozostavaná stavba na CKN parc.č. 22/7, rozostavaná stavba na CKN parc.č. 23/3, rozostavaná stavba na CKN parc.č. 24/7) Dňa 29.12.2023 sa poznamenáva oznámenie záložného veriteľa: Vladimír Maslen, rod. nar. , bytom , občan SR, o začatí výkonu záložného práva zo dňa 28.11.2023 s doplnením zo dňa 14.12.2023 formou dobrovoľnej dražby na nehnuteľnosti: CKN p.č. 19, 22/1, 22/2, 22/6, 22/7, 23/1, 23/3, 24/1, 24/3, 24/4, 24/5, 24/6, 24/7, 4324/9, rozostavaná stavba na CKN p.č. 22/7 a 24/7, rozostavaná stavba na CKN p.č. 23/3 - P 498/2023 - vz 124/2023 Dňa 07.11.2024 poznamenáva sa oznámenie VIVID LEGAL, s.r.o., Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava, IČO: 36807915 o začatí výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam záložným veriteľom: Silverside, a.s. v konkurze, so sídlom Plynárenská 7/B, 821 09 Bratislava-mestská časť Ružinov, IČO: 50052560, predajom zálohu na dražbe v zmysle ust. zákona č. 527/2002 Z.z. zo dňa 06.11.2024 - P 343/2024 - vz 96/24	1/2 K nehnuteľnosti - - -

Časť C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1, 2	Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Bratislava, IČO 00 151 653, zriadené zmluvou č. 385/2008 v zmysle listiny zo dňa 27.06.2008 - V 1249/08 - VZ 94/08
Vlastník poradové číslo 1, 2	Záložné právo v prospech Vladimír Maslen, nar. 07.01.1977, Malohontská 1532/13, 97901 Rimavská Sobota zriadené zmluvou o postúpení pohľadávok zo dňa 14.10.2022, (postupca: TRANSMEDIC SLOVAKIA, s.r.o., Lazovná 68, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36020982 zriadené zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. V-121/2012 zo dňa 24.2.2012 - VZ 22/12., VZ 52/14) na nehnuteľnosti: parcela CKN č. 19, 22/1, 22/2, 22/6, 22/7, 23/1, 23/3, 24/1, 24/3, 24/4, 24/5, 24/6, 24/7, 4324/9., rozostavaná stavba na parcele CKN č. 22/7 a 24/7, rozostavaná stavba na parcele CKN č. 23/3, Z-1563/2023 - vz 100/23

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym zisťovaním bez umožnenia vstupu do rodinného domu, nebola umožnená dňa 12.05.2025. Preto znalec postupoval pri vypracovaní znaleckého posudku podľa podkladov poskytnutých objednávateľom a v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.
 - Zameranie nehnuteľnosti nebolo umožnené.
 - Fotodokumentácia bola vyhotovená len z uličnej časti exteriéru dňa 12.05.2025 prístrojom Panasonic-TZ70 a je v prílohe znaleckého posudku.
- d) **Technická dokumentácia, porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom :**
K porovnaniu súladu technickej dokumentácie stavieb a pozemkov so skutočným stavom boli k dispozícii list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy, stavebné povolenie, zmluva o vecnom bremene, klad vecného bremena, nákrepy podlaží domu a znalecký posudok č. 222/2015 vypracovaný znalcom Ing. Lubomírom Rajnohom vo formáte pdf.. stavba bola povolená v roku 2006. Projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia nebola predložená, k dispozícii boli nákrepy podlaží domov.
- e) **Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :**
K porovnaniu súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností boli k dispozícii list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy. Z porovnania skutočného stavu a konfrontácie listu vlastníctva a kópie z katastrálnej mapy je vidno že rozostavaná stavba je zakreslená v katastrálnej mape na p.č. 22/7 a 24/7 a je vedená na liste vlastníctva medzi stavbami. Rozostavaná stavba je zakreslená v katastrálnej mape na p.č. 23/3 a je vedená na liste vlastníctva medzi stavbami. Z porovnania je vidno, že pozemky na p.č. 19, 22/1, 22/2, 22/6, 22/7, 23/1, 23/3, 24/1, 24/3, 24/4, 24/5, 24/6, 24/7, 4324/9 sú zakreslené v katastrálnej mape a sú vedené na liste vlastníctva medzi parcelami registra C.
- f) **Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia :**
-rozostavaná stavba na parc. č. 22/7, 24/7
-rozostavaná stavba na p.č. 23/3
-príslušenstvo
-pozemky na parc.č. CKN 19, 22/1, 22/2, 22/6, 22/7, 23/1, 23/3, 24/1, 24/3, 24/4, 24/5, 24/6, 24/7, 4324/9
- g) **Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia :**
-nie sú
- h) **Informácie z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka)**
Obec Hrušov nemá spracovaný územný plán.
- ch) **Nefunkčnosť elektronických operátov :**
V sledovanom období nebol možný ucelený prístup do elektronického operátu katastra nehnuteľností (<https://zbgis.skgeodesy.sk/>) a niektoré popisné a polohopisné údaje nemohli byť overené.
- i) **Zistenie rozostavanosti :**
Podľa §6 odst. 1)c a §46 odst. 3) katastrálneho zákona č. 162/95 Z.z. rozostavaná stavba je stavba spojená so zemou pevným základom, a to prienikom so zemským povrchom alebo priemetom ich vonkajšieho obvodu na zemský povrch, ktoré sú rozostavanými stavbami v súvislosti so vznikom, zmenou alebo zánikom práva k nim. Rozostavaná stavba sa do katastra zapíše, ak z predloženého znaleckého posudku je zrejmé stavebnotechnické usporiadanie a funkčné usporiadanie jej prvého nadzemného podlažia. Pri zápise rozostavanej stavby do katastra sa predkladá právoplatné stavebné povolenie a znalecký posudok o stupni rozostavanosti a ako vlastník sa zapíše osoba uvedená ako stavebník v právoplatnom stavebnom povolení,

ak sa inou verejnou listinou alebo inou listinou nepreukáže, že vlastníkom je iná osoba.

2 Stanovenie technickej hodnoty :

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 rozostavaná stavba na p.č. 22/7 a 24/7

POPIS STAVBY (prevzaté zo znaleckého posudku č. 222/2015)

Predmetom ocenenia je rozostavaná stavba rod. domu bez s.č., postavená na parc.KN č.22/7 a 24/7 s čiastočným podpivničením, prízemím ako i s vytvoreným podkrovím.

Stavebnotechnický popis: JKSO: 803 611, KS: 111 0 je bližšie uvedený v popise u jednotlivých podlaží.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Dispozičné riešenie podlažia je nasledovné:

1.P.P - suterén

Dispozične je riešený, ako 3 x pivničné miestnosti, schodište, chodba a sklad.

1.N.P - prízemie

Dispozične je riešený, ako krytý vstup, zádverie, chodba, sauna, sociálne zariadenie, schodisko, priestor pod schodiskom na osadenie kotla ÚK, šatník, kúpeľňa, hlavné schodisko, kuchyňa, jedáleň, obývacia izba a izba ako i balkón.

2. N.P - podkrovie

Dispozične je riešené, ako chodba, 4 x izba, 2x kúpeľňa, balkón, hala, terasa a bazénová hala.

Objednávateľ zn. posudku mi predložil stavebné povolenie tvoriace prílohu k zn. posudku vypracovaného Ing. Máriou Hanesovou. Stavebné povolenie vydala obec Hrušov pod č.j. 277/2006 zo dňa 21.8.2006.

Stavba je stavebne nedokončená a neskolaudovaná. Vek stavby rod.domu je teda k roku vypracovania zn.

1. Podzemné podlažie

Osadenie do terénu do 2,0 m so zvislou izoláciou. Murivo z pálených tehál do 40 cm, avšak budem uvažovať so zateplením a tak uvažujem so sendvičovým murivom s dokončenosťou 78%. Deliace konštrukcie sú tehlové. Vnútorne omietky stien a stropov sú vápenné hladké omietky. Stropy sú železobetónové resp. keramické. Klampiarske konštrukcie ostatné - sú osadené parapetné plechy hliníkové. Fasádne omietky nie sú -(budem sú urobené na báze umelých hmôt 3 x do 1/3 iny). Schody sú s chýbajúcou povrchovou úpravou z keramickej dlažby a tak uvažujem s 80% nou dokončenosťou. Dvere sú osadené plné hladké. Okná sú osadené plástové. Okenné žaluzie nie sú -(budem však s nimi uvažovať). Dlažby a podlahy ostatných miestností sú položené veľkoplošné keramické dlažby. Vykurovanie je ústredné s vykurovacími telesami plechovými. Elektroinštalácia je urobená i s rozvodmi na 380 V. Rozvody studenej a teplej vody sú urobené ako rozvody z PVC. Inštalácia zemného plynu je urobená. Kanalizácia do žumpy - sú urobené kanalizačné rozvody - uvažujem 1 ks z PVC. Zdroj vykurovania nie je osadený -(bude však osadený kotol ÚK na pevné palivo). Vybavenie kuchyne - umývací dvojrez nerezový, uvažujem taktiež s umývadlom, ktoré však nie je osadené. Vodovodné batérie - uvažujem s 2 ks pákovými nerezovými z toho jedna však chýba a tak uvažujem s 50% nou dokončenosťou. Vnútorne obklady sú urobené pri sporáku a dreze. Elektrický rozvádzač je osadený s ističmi.

1. Nadzemné podlažie

Základy sú betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou. Podmurovka - podpivničenie do 1/2 íce ZP- priemerná výška do 100 cm, avšak bez omietok a tak u danej položky uvažujem s 80% nou dokončenosťou. Murivo z pálených tehál do 40 cm, avšak budem uvažovať so zateplením a tak uvažujem so sendvičovým murivom s dokončenosťou 78%. Dediace konštrukcie sú tehlové, avšak chýbajú v časti soc. zariadenia a tak uvažujem s 80% nou dokončenosťou. Vnútorne omietky stien a stropov sú vápenné hladké omietky, avšak chýbajú v chýbajúce priečky a tak u danej položky uvažujem s 90% nou dokončenosťou. Stropy - s podhľadom železobetónové resp. keramické. Krov je sedlový. Krytina strechy na krove je škridla "Tondach". Klampiarske konštrukcie strechy sú žľaby a zvody plástové. Klampiarske konštrukcie ostatné sú osadené parapetné plechy hliníkové. Fasádne omietky nie sú urobené -(budem však uvažovať s omietkami na báze umelých hmôt 4 x nad 2/3 iny. Schody s chýbajúcou povrchovou úpravou z tvrdého dreva. Dvere nie sú -(budem však uvažovať s dverami s plnými alebo zasklenými z tvrdého dreva do obložkových zárubní. Okná sú osadené plástové. Okenné žalúzie nie sú -(budem však s nimi uvažovať). Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - chýbajú veľkoplošné parkety a tak uvažujem so 70% nou dokončenosťou. Dlažby a podlahy ostatných miestností - chýbajú veľkoplošné keramické dlažby a tak uvažujem so 70% nou dokončenosťou. Vykurovanie je ústredné s vykurovacími telesami plechovými, avšak v kúpeľniach chýbajú a tak uvažujem s 95% nou dokončenosťou. Elektroinštalácia je urobená s rozvodmi na 380 V. Domáci telefón je urobený pod omietkou. Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou) je urobený pod omietkou. Bleskozvod je osadený. Rozvody studenej a teplej vody sú urobené rozvody z PVC. Kanalizácia do žumpy - sú urobené kanalizačné rozvody 3 x PVC. Zdroj vykurovanie - je osadený plynový závesný kotol ÚK a chýba kotol ÚK na pevné palivo. Zdroj teplej vody s kombináciou kotla ÚK ako i bude osadený elektrický ohrievač. Vybavenie kuchyne nie je -(bude však sporák plynový s elektrickou rúrou, zabudovaná umývačka riadu, zabudovaná chladnička, osadený odsávač pár, osadené drezové umývadlo nerezové, ako i kuchynská linka na báze dreva s rozvinutou šírkou 5,50 m. Vnútorne vybavenie - nie je -(bude však osadená vaňa plástová jednoduchá). umývadlá v počte 2 ks , bidet ako i samostatná sprcha. Vodovodné batérie - nie sú -(budem však uvažovať s pákovou nerezovou batériou a s 3 ks pákovými nerezovými). Záchod je osadený v kúpeľniach "Geberit" 2 ks, avšak je osadený provizórne 1 ks s nádržkou kombi a tak uvažujem s 50% nou dokončenosťou. Vnútorne obklady nie sú -(budem však uvažovať s obkladmi u kúpeľne ako i v sociálnej časti.nad 1,35 m, u vane, samostatnej sprchy, ako i v kuchyni pri sporáku a dreze. Balkón je s výmerou do 5,0 m2, avšak s chýbajúcim zábradlím a tak uvažujem s 80% nou dokončenosťou. Kozub nie je osadený -(budem však uvažovať s kozubom s uzatvoreným ohniskom).

1. Podkrovia

Murivo z pálených tehál do 40 cm, avšak budem uvažovať so zateplením a tak uvažujem so sendvičovým murivom s dokončenosťou 78%. Dediace konštrukcie sú tehlové, avšak chýbajú u haly s terasou v podkroví a tak uvažujem s 80% nou dokončenosťou. Vnútorne omietky stien a stropov sú vápenné hladké omietky, avšak chýbajú v chýbajúce priečky a tak u danej položky uvažujem s 90% nou dokončenosťou. Stropy - s podhľadom drevené trámové. Klampiarske konštrukcie ostatné sú osadené parapetné plechy hliníkové. Fasádne omietky nie sú urobené -(budem však uvažovať s omietkami na báze umelých hmôt 1 x nad 2/3 iny ako i 3 x do 1/2 íce). Dvere nie sú -(budem však uvažovať s dverami s plnými alebo zasklenými z tvrdého dreva do obložkových zárubní). Okná sú osadené plástové. Okenné žalúzie nie sú -(budem však s nimi uvažovať). Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - chýbajú veľkoplošné parkety a tak uvažujem so 70% nou dokončenosťou. Dlažby a podlahy ostatných miestností - chýbajú veľkoplošné keramické dlažby a tak uvažujem so 70% nou dokončenosťou. Vykurovanie je ústredné s vykurovacími telesami plechovými, avšak v kúpeľniach chýbajú a tak uvažujem s 95% nou dokončenosťou. Elektroinštalácia je urobená s rozvodmi na 220 V. Domáci telefón je urobený pod omietkou. Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou) je urobený pod omietkou. Rozvody studenej a teplej vody sú urobené rozvody z PVC. Kanalizácia do žumpy - sú urobené kanalizačné rozvody 3 x PVC. Vnútorne vybavenie - nie je -(bude však osadená vaňa plástová jednoduchá 2 x a umývadlá v počte 5 ks uvažuje s a dodatočne s umývadlom v hale pred bazenom). Vodovodné batérie - nie sú -(budem však uvažovať s pákovou nerezovou batériou 2 ks a so 5 ks pákovými nerezovými). Záchod je osadený v kúpeľniach "Geberit" 2 ks bez kompletáže a tak uvažujem 0% nou dokončenosťou. Vnútorne obklady nie sú -(budem však uvažovať s obkladmi u kúpeľne nad 1,35 m v kúpeľniach a u vani 2 x. Balkón je osadený nad 5,0m2 avšak bez zábradlia a tak uvažujem s 80% nou dokončenosťou. Navyše konštrukcie mimo vane bazéna- v súčasnosti s 0% nou dokončenosťou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
1. PP	2025	1,2 * ((5,47*8,52+2,47*5,3+1,24*4,47))	78,29	120/78,29=1,533
1. NP	2025	9,52*17,9-(2,11*4,40)	161,12	120/161,12=0,745

1. Podkrovie	2025	9,52*17,95- (2,11*4,40)+6,41*10,78	230,7	120/230,7=0,520
--------------	------	---------------------------------------	-------	-----------------

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	100	750,0
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	78	990,6
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorňé omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
14	Fasádne omietky			
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	75	100	75
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	80	152,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	0	0,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	5830		5212,6

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0

36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	50	20,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	330		300,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	100	520,0
3	Podmurovka			
	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	270	80	216,0
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deľiace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	80	128,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	90	360,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.3 z plastov žľaby a zvody	200	100	200,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	0	0
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	80	160,0
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			
	19.3 kovové	300	0	0,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	70	248,5
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	70	105,0
24	Ústredné vykurovanie			

	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	95	456,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
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
31	Inštalácia plynu			
	31.2 rozvod propán-butánu	15	100	15,0
	Spolu	7910		7008,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30	100	30,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	0,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	0	0,0
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	100	335,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	0	0,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	0,0
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	0,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5.5 bm)	303	0	0,0
37	Vnútoré vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	0	0,0
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	50	10,0
	37.6 bidet (1 ks)	40	0	0,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60	33	19,8
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (2 ks)	160	50	80,0
40	Vnútoré obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160	0	0,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	0,0

	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
41	Balkón			
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105	80	84,0
42	Kozub			
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200	0	0,0
43	Sauna			
	43.1 (1 ks)	460	0	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	2888		873,8

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	78	990,6
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	80	128,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	90	360,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	100	760,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.4 z iných materiálov (kamenné, keramické a pod.)	60	100	60,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65	0	0
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	90	0	0
17	Dvere			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	0	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	0	0,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	70	248,5
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	70	105,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	95	456,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0

30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Konštrukcie navyšiac			
	obklad stien v bazénovej časti	348	0	0,0
	Spolu	5848		3988,1

znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30	100	30,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (2 ks)	130	0	0,0
	37.5 umývadlo (5 ks)	50	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (5 ks)	100	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (2 ks)	160	0	0,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160	0	0,0
	40.4 vane (2 ks)	30	0	0,0
41	Balkón			
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120	80	96,0
	Spolu	850		126,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cv} = 3,954$$

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. PP	(5830 + 330 * 1,533) / 30,1260	(5212,6 + 300 * 1,533) / 30,1260	210,31	188,29
1. NP	(7910 + 2888 * 0,745) / 30,1260	(7008,5 + 873,8 * 0,745) / 30,1260	333,98	254,25
1. Podkrovia	(5848 + 850 * 0,520) / 30,1260	(3988,1 + 126 * 0,520) / 30,1260	208,79	134,56

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	2025	0	100	100	0,00	100,00
1. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00
1. Podkrovia	2025	0	100	100	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

1. PP z roku 2025		
Východisková hodnota	210,31 €/m ² *78,29 m ² *3,954*0,95	61 848,12
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	188,29 €/m ² *78,29 m ² *3,954*0,95	55 372,46
Technická hodnota	100,00% z 55 372,46	55 372,46
1. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	333,98 €/m ² *161,12 m ² *3,954*0,95	202 129,72
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	254,25 €/m ² *161,12 m ² *3,954*0,95	153 875,93
Technická hodnota	100,00% z 153 875,93	153 875,93
1. Podkrovie z roku 2025		
Východisková hodnota	208,79 €/m ² *230,70 m ² *3,954*0,95	180 932,91
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	134,56 €/m ² *230,70 m ² *3,954*0,95	116 606,79
Technická hodnota	100,00% z 116 606,79	116 606,79

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	61 848,12	55 372,46	55 372,46
1. nadzemné podlažie	202 129,72	153 875,93	153 875,93
1. podkrovné podlažie	180 932,91	116 606,79	116 606,79
Spolu	444 910,75	325 855,18	325 855,18

Dokončenosť stavby: $(325\,855,18\text{€} / 444\,910,75\text{€}) * 100\% = 73,24\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 ROZOSTAVANÁ STAVBA NA P.Č. 23/3

POPIS STAVBY (prevzaté zo znaleckého posudku č. 222/2015)

1. Podzemné podlažie

Osadenie do terénu so zvislou izoláciou. Zvislé konštrukcie - z bet. prefa tvaroviek. Stropy železobetónové resp. keramické. Vonkajšia úprava - nie je-(budem však uvažovať s omietkami na báze umelých hmôt). Vnútorňa úprava povrchov - vápenná hladká omietka. Dvere sú plástové. Okná sú plástové. Podlahy betónové a tak uvažujem so 40% nou dokončenosťou - (budem uvažovať s povrchovou úpravou z keramickej dlažby). Vykurovanie sú iba vývody avšak chýba radiátor a tak uvažujem s 30% nou dokončenosťou. Prípojka studenej i teplej vody z PVC potrubia. Elektroinštalácia je urobená na 380 V s poistkovými ističmi. Kanalizácia je urobená z kuchyne. Vnútorne vybavenie nie je -(budem však uvažovať s umývadlom s batériou).

1. Nadzemné podlažie

Základy betónové bez podmúrovky. Zvislé konštrukcie - z pálených tehál na 30 cm. Stropy - podbitie krovu so zateplením. Krov je sedlový. Krytina strechy na krove je škridla "Tondach". Klampiarske konštrukcie z plástov. Vonkajšia úprava - nie je-(budem však uvažovať s omietkami na báze umelých hmôt). Vnútorňa úprava povrchov - vápenná hladká omietka. Dvere sú plástové. Okná sú plástové. Podlahy betónové uvažujem so 40% nou dokončenosťou-(budem uvažovať s povrchovou úpravou z keramickej dlažby). Vykurovanie nie je -(budem však uvažovať s radiátormi). Elektroinštalácia je urobená na 380 V s poistkovými ističmi. Balkón do 5,0 m² s chýbajúcim zábradlím a tak uvažujem s 80% nou dokončenosťou.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	KZP
1. PP	2025	4,7*5,51-(2,77*1,55/2)	23,75	18/23,75=0,758
1. NP	2025	4,7*5,51-(2,77*1,55/2)	23,75	18/23,75=0,758

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m			
	1.1 so zvislou izoláciou	435	100	435,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830	100	830,0
4	Stropy			
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565	100	565,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.1 brizolit	480	0	0,0
10	Vnútoraná úprava povrchov			
	10.2 vápenná hladká omietka	185	100	185,0
12	Dvere			
	12.3 plastové	480	100	480,0
13	Okná			
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170	100	170,0
14	Podlahy			
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500	40	200,0
15	Ústredné vykurovanie			
	15.1 radiátory	195	30	58,5
16	Rozvod vody			
	16.1 studenej a teplej z centrálného zdroja	55	100	55,0
18	Elektroinštalácia			
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270	100	270,0
	Spolu	4165		3248,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia			
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30	100	30,0
25	Vnútorané vybavenie			
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70	0	0,0

Spolu	100	30,0
-------	-----	------

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	100	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260	100	1260,0
4	Stropy			
	4.5 podbitie krovu	150	100	150,0
	4.6 zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.	230	100	230,0
5	Krov			
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680	100	680,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465	100	465,0
8	Klapiarske konštrukcie			
	8.3 z plastov (min. žlaby, zvody)	160	100	160,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.1 brizolit	480	0	0,0
10	Vnútna úprava povrchov			
	10.2 vápenná hladká omietka	185	100	185,0
12	Dvere			
	12.3 plastové	480	100	480,0
13	Okná			
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170	100	170,0
14	Podlahy			
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500	40	200,0
15	Ústredné vykurovanie			
	15.1 radiátory	195	0	0,0
18	Elektroinštalácia			
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215	100	215,0
-	Konštrukcie navyše			
	- Balkón	613	80	490,4
	Spolu	6398		5300,4

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0	0,0
-------	---	-----

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CV} = 3,954$$

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. PP	(4165 + 100 * 0,758) / 30,1260	(3248,5 + 30 * 0,758) / 30,1260	140,77	108,59

1. NP	$(6398 + 0 \cdot 0,758) / 30,1260$	$(5300,4 + 0 \cdot 0,758) / 30,1260$	212,37	175,94
-------	------------------------------------	--------------------------------------	--------	--------

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	2025	0	80	80	0,00	100,00
1. NP	2025	0	80	80	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 2025		
Východisková hodnota	$140,77 \text{ €/m}^2 \cdot 23,75 \text{ m}^2 \cdot 3,954 \cdot 0,95$	12 558,39
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$108,59 \text{ €/m}^2 \cdot 23,75 \text{ m}^2 \cdot 3,954 \cdot 0,95$	9 687,54
Technická hodnota	100,00% z 9 687,54	9 687,54
1. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	$212,37 \text{ €/m}^2 \cdot 23,75 \text{ m}^2 \cdot 3,954 \cdot 0,95$	18 945,98
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$175,94 \text{ €/m}^2 \cdot 23,75 \text{ m}^2 \cdot 3,954 \cdot 0,95$	15 695,98
Technická hodnota	100,00% z 15 695,98	15 695,98

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	12 558,39	9 687,54	9 687,54
1. nadzemné podlažie	18 945,98	15 695,98	15 695,98
Spolu	31 504,37	25 383,52	25 383,52

Dokončenosť stavby: $(25\,383,52\text{€} / 31\,504,37\text{€}) \cdot 100\% = 80,57\%$

2.2.2 PRÍSTREŠOK - VSTUP DO SUTERÉNU

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	kzp
1. NP	2025	$1,44 \cdot 0,99$	1,43	$18/1,43=12,587$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.3 z plastov (min. žlaby, zvody)	160
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	2595

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
-------	---

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,954$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2595 + 0 * 12,587) / 30,1260$	86,14

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2025	0	50	50	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$86,14 \text{ €/m}^2 * 1,43 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	462,70
Technická hodnota	100,00% z 462,70	462,70

2.2.3 OPLOTENIE

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	103,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu: zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	154,50m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 103 m
Pohľadová plocha výplne: $103 \cdot 1,5 = 154,50 \text{ m}^2$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,954$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
oplotenie	2025	0	30	30	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(103,00\text{m} \cdot 5,64 \text{ €/m} + 154,50\text{m}^2 \cdot 12,61 \text{ €/m}^2 + 2\text{ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 3,954 \cdot 0,95$	11 856,85
Technická hodnota	100,00 % z 11 856,85 €	11 856,85

2.2.4 PODZEMNÁ PIVNICA

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica
Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
Položka: 14.1.d) Kamenná so zvislými stenami nad 0.7 m výšky a klenutým stropom

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3100/30,1260 = 102,90 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
Počet merných jednotiek: $3,15 \cdot 3,8 \cdot 2,0 + 1,55 \cdot 1,55 \cdot 1,8 = 28,26 \text{ m}^3 \text{ vOP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_{cv} = 3,954$$

$$k_M = 0,95$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
podzemná pivnica	2025	0	80	80	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28,26 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 102,9 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 3,954 * 0,95$	10 923,15
Technická hodnota	$100,00 \% \text{ z } 10 923,15 \text{ €}$	10 923,15

2.2.5 VSTUPNÉ SCHODISKO DO PODZEMENEJ PIVNICE

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica
Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
Položka: 14.1.f) Vstup pre maloplošné pivnice (vstupné schodisko)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3170/30,1260 = 105,22 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
Počet merných jednotiek: $2,35 * 2,7 * (2,85 + 2,3) / 2 = 16,34 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 3,954$
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 [%]
vstupné schodisko do podzemnej pivnice	2025	0	80	80	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,34 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 105,22 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 3,954 * 0,95$	6 458,19
Technická hodnota	$100,00 \% \text{ z } 6 458,19 \text{ €}$	6 458,19

2.2.6 OPORNÝ MÚR PRI STAVBE LETNEJ KUCHYNE

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
 Bod: 9.3. Betónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $3,1*3,05*0,3+0,83*0,2*3,05 = 3,34 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,954$
 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 [%]
oporný múr pri stavbe letnej kuchyne	2025	0	50	50	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,34 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,954 * 0,95$	541,36
Technická hodnota	$100,00 \% \text{ z } 541,36 \text{ €}$	541,36

2.2.7 OPORNÝ MÚR V ČASTI DVORA NA P.Č. 22/1 A 22/2

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
 Bod: 9.4. Železobetónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1555/30,1260 = 51,62 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $0,55*2,15/2*3,4+0,55*(2,15+2,96)/2*7,2+0,55*(0,5+1,75/5)*4,2+0,55*2,0*1,75 = 16,02 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,954$
 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 [%]
oporný múr v časti dvora na p.č. 22/1 a 22/2	2025	0	50	50	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,02 \text{ m}^3 \text{ OP} * 51,62 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,954 * 0,95$	3 106,28
Technická hodnota	$100,00 \% \text{ z } 3 106,28 \text{ €}$	3 106,28

2.2.8 VODOMERNÁ ŠACHTA

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: $1,3 \cdot 1,4 \cdot 1,2 = 2,18 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,954$
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	1985	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,18 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,954 \cdot 0,95$	2 082,15
Technická hodnota	$33,33 \% \text{ z } 2 082,15 \text{ €}$	693,98

2.2.9 VODOVODNÁ PRÍPOJKA

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: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodovodná prípojka	1985	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	779,24
Technická hodnota	$33,33 \% \text{ z } 779,24 \text{ €}$	259,72

2.2.10 PRÍPOJKA VODY DO RD A LET. KUCHYNE

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 navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: $20+20 = 40 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,954$
 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 do RD a let. kuchyne	2025	0	50	50	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$40 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	6 233,96
Technická hodnota	$100,00 \% \text{ z } 6 233,96 \text{ €}$	6 233,96

2.2.11 VONKAJŠIE SCHODY

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: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm stupňa}$
 Počet merných jednotiek: $16*1,8 = 28,8 \text{ bm stupňa}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,954$
 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	2025	0	50	50	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28,8 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ €/bm stupňa} * 3,954 *$ 0,95	1 382,56
Technická hodnota	$100,00 \% \text{ z } 1\,382,56 \text{ €}$	1 382,56

2.2.12 PRÍPOJKA KANALIZÁCIE - SPLAŠKOVÁ Z RD

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: 30 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 3,954$
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 - splašková z RD	2015	10	50	60	16,67	83,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	3 198,11
Technická hodnota	$83,33 \% \text{ z } 3\,198,11 \text{ €}$	2 664,99

2.2.13 ŽUMPA

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:
 Počet merných jednotiek:
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$$

$$3 \cdot 2 \cdot 2,5 = 15 \text{ m}^3 \text{ OP}$$

$$k_{CV} = 3,954$$

$$k_M = 0,95$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
žumpa	2015	10	50	60	16,67	83,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,954 \cdot 0,95$	6 078,44
Technická hodnota	$83,33 \% \text{ z } 6 078,44 \text{ €}$	5 065,16

2.2.14 PRÍPOJKA ELEKTRINY ČASŤ 1

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $5,78 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 15 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,954$
 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 elektriny časť 1	2025	0	50	50	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} \cdot (9,63 \text{ €/bm} + 0 \cdot 5,78 \text{ €/bm}) \cdot 3,954 \cdot 0,95$	542,60
Technická hodnota	$100,00 \% \text{ z } 542,60 \text{ €}$	542,60

2.2.15 PRÍPOJKA ELEKTRINY ČASŤ 2

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.j) káblková prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $8,86 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 41 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$
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 elektriny časť 2	2025	0	50	50	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$41 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 3,954 * 0,95$	2 274,70
Technická hodnota	$100,00 \% \text{ z } 2 274,70 \text{ €}$	2 274,70

2.2.16 PRÍPOJKA ELEKTRINY DO STAVBY LETNEJ KUCHYNE

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.d) káblková prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $5,78 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$
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 elektriny do stavby letnej kuchyne	2025	0	50	50	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 3,954 * 0,95$	434,08
Technická hodnota	$100,00 \% \text{ z } 434,08 \text{ €}$	434,08

2.2.17 PRÍPOJKA PLYNU

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: $8+22,5 = 30,5 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,954$
 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 plynu	2015	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	1 616,54
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 1 616,54 \text{ €}$	1 293,23

2.2.18 BAZÉN

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Bazény
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 13. Bazény
 Bod: 13.4. Betónové monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3070/30,1260 = 101,91 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $4*8,4*1,4 = 47,04 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,954$
 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 [%]
bazén	2025	0	50	50	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$47,04 \text{ m}^3 \text{ OP} * 101,91 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,954 * 0,95$	18 007,13
Technická hodnota	100,00 % z 18 007,13 €	18 007,13

2.2.19 KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA - DAŽĎOVÁ

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 3. Drenáž (JKSO 827 2)
Bod: 3.2. z potrubia PVC
Položka: 3.2.c) DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $120/30,1260 = 3,98 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 65 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,954$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kanalizačná prípojka - dažďová	2025	0	50	50	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$65 \text{ bm} * 3,98 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	971,75
Technická hodnota	100,00 % z 971,75 €	971,75

2.2.20 PRÍPOJKA ELEKTRINY NA DVORNÉ OSVETLENIE

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.i) káblová prípojka zemná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$420/30,1260 = 13,94 \text{ €/bm}$
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	$8,36 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	55 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{cu} = 3,954$
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 [%]
pripojka elektriny na dvorné osvetlenie	2025	0	50	50	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$55 \text{ bm} * (13,94 \text{ €/bm} + 0 * 8,36 \text{ €/bm}) * 3,954 * 0,95$	2 879,96
Technická hodnota	$100,00 \% \text{ z } 2\,879,96 \text{ €}$	2 879,96

2.2.21 OPORNÝ MÚR OD ULICE ČASŤ 1

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.2. Z lomového kameňa

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1345/30,1260 = 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	$(0,5+2,5)/2 * 0,5 * 27 = 20,25 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{cu} = 3,954$
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 [%]
oporný múr od ulice časť 1	1950	75	5	80	93,75	6,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20,25 \text{ m}^3 \text{ OP} * 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,954 * 0,95$	3 396,31
Technická hodnota	$6,25 \% \text{ z } 3\,396,31 \text{ €}$	212,27

2.2.22 OPORNÝ MÚR OD ULICE ČASŤ 2

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.2. Z lomového kameňa

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1345/30,1260 = 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $0,5 \cdot 1,9 \cdot 3,4 + 0,5 \cdot 1,0 \cdot 1,9 = 4,18 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,954$
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 [%]
oporný múr od ulice časť 2	2025	0	80	80	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,18 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,954 \cdot 0,95$	701,06
Technická hodnota	100,00 % z 701,06 €	701,06

2.2.23 PRÍPOJKA KANALIZÁCIE - SPLAŠKOVÁ Z DROBNEJ STAVBY

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 25 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,954$
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 . splašková z drobnej stavby	2025	0	60	60	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	25 bm * 17,59 €/bm * 3,954 * 0,95	1 651,83
Technická hodnota	100,00 % z 1 651,83 €	1 651,83

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rozostavaná stavba na p.č. 22/7 a 24/7	325 855,18	325 855,18
rozostavaná stavba na p.č. 23/3	25 383,52	25 383,52
prístrešok - vstup do suterénu	462,70	462,70
oplotenie	11 856,85	11 856,85
podzemná pivnica	10 923,15	10 923,15
vstupné schodisko do podzemnej pivnice	6 458,19	6 458,19
oporný múr pri stavbe letnej kuchyne	541,36	541,36
oporný múr v časti dvora na p.č. 22/1 a 22/2	3 106,28	3 106,28
vodomerná šachta	2 082,15	693,98
vodovodná prípojka	779,24	259,72
prípojka vody do RD a let. kuchyne	6 233,96	6 233,96
vonkajšie schody	1 382,56	1 382,56
prípojka kanalizácie - splašková z RD	3 198,11	2 664,99
žumpa	6 078,44	5 065,16
prípojka elektriny časť 1	542,60	542,60
prípojka elektriny časť 2	2 274,70	2 274,70
prípojka elektriny do stavby letnej kuchyne	434,08	434,08
prípojka plynu	1 616,54	1 293,23
bazén	18 007,13	18 007,13
kanalizačná prípojka - dažďová	971,75	971,75
prípojka elektriny na dvorné osvetlenie	2 879,96	2 879,96
oporný múr od ulice časť 1	3 396,31	212,27
oporný múr od ulice časť 2	701,06	701,06
prípojka kanalizácie - splašková z drobnej stavby	1 651,83	1 651,83
Celkom:	436 817,65	429 856,21

3 Stanovenie všeobecnej hodnoty :

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Posudzované nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Lovinobaňa, k.ú. Detva v zastavanom území mesta. Obec Hrušov leží na juhu Banskobystrického kraja v západnej časti okresu Veľký Krtíš, rozprestiera sa na svahoch Krupinskej planiny. Ležia mimo úplného centra v jednostrannej uličnej zástavbe rodinných domov. Pozemok je svahovitý s orientáciou na severovýchodnú stranu. Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z obecnej verejnej komunikácie. Dopravné spojenie je možné autobusovou dopravou. Obec Hrušov má v súčasnosti 820 obyvateľov, nezamestnanosť je vzťahnutá ku okresnému mestu Veľký Krtíš a podľa štatistických údajov je na hranici 5%.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Posudzované nehnuteľnosti ešte nie sú využívané, boli povolené ako stavba pre bývanie rodinný dom, s príslušenstvom. S iným spôsobom využitia sú spojené nutné investície na prestavbu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

Nehnuteľnosti nie sú zatažené ekologickými dlhmi ani radónovým rizikom, environmentálne záťaže nie sú známe. Vyznačené je záložné právo, vecné bremeno, výkon záložného práva, zápis nehnuteľností v súpise konkurznej podstaty. Znalcovi v predmetnej lokalite nie sú známe ďalšie riziká, ktoré by vplývali na nehnuteľnosť.

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

STAVBY

Trh s nehnuteľnosťami v uvedenej lokalite v súčasnosti môžeme charakterizovať ako nižší dopyt k ponuke. Polohu nehnuteľností vo vzťahu k centru obce môžeme považovať za vhodnú časť mimo centra. Súčasný technický stav nehnuteľností si nevyžaduje vykonávať opravu. Zástavba v tesnej blízkosti je objektmi pre bývanie. Príslušenstvo nehnuteľností nemá vplyv na hodnotu. Typ nehnuteľnosti je priemerný dom. Pracovné možnosti v uvedenej lokalite sú obmedzené a v súčasnosti je nezamestnanosť na úrovni 5%. Skladba obyvateľstva v posudzovanej oblasti je na priemernej úrovni hustoty. Orientácia k svetovým stranám je vyrovnaná. Terén je svahovitý. Inžinierske siete v okolí sú v skladbe električka, voda, plyn. Doprava je autobusová. Občianska vybavenosť je v rozsahu menšej obce s obecným úradom, obchodom, pohostinstvom, športoviskom. Prírodná lokalita je vo vzdialenosti do 1000m. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí je zatažená bežným hlukom a prachom z dopravy. V uvedenej lokalite sa nepredpokladajú zmeny v zástavbe a územnom rozvoji. Rozšírenie priestorov na stávajúcich parcelách KN, ktoré v súčasnosti vlastní majiteľ nehnuteľností v predmetnej lokalite nie je možné. Dosahovanie výnosu z nehnuteľností je obmedzené. Celkove môžeme hodnotiť nehnuteľnosť ako priemernú.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400)	0,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,110
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180)	0,020

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 nižší	IV.	0,110	13	1,43
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,200	30	6,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,400	8	3,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľností objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,600	7	4,20
5	Príslušenstvo nehnuteľností bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,200	6	1,20
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,200	10	2,00

	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,400	6	2,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,200	5	1,00
10	Konfigurácia terénu severný svah o sklone 5% - 25%	III.	0,200	6	1,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,200	7	1,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,110	7	0,77
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupňa, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,110	10	1,10
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,200	8	1,60
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,400	9	3,60
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť. bez zmeny	III.	0,200	8	1,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,020	7	0,14
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,020	4	0,08
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,200	20	4,00
	Spolu			180	42,32

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 42,32 / 180$	0,235
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 429\,856,21 \text{ €} * 0,235$	101\,016,21 €

POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty boli čerpané údaje z obdobných ponúk predajov pozemkov ako aj verejne prístupných databáz a platených databáz a vlastných štatistik znalca. Zo všeobecnej situácie sa jedná o obec do 5 000 obyvateľov. Z hľadiska intenzity využitia ide o objekty rodinných domov (stavby pre bývanie). Z hľadiska dopravných vzťahov ide o dostupnú lokalitu s autobusovou dopravou. Podľa funkčného využitia ide o plochy obytného územia. Podľa technickej infraštruktúry ide o pozemky s dobre vybavenou lokalitou s miestnymi rozvodmi inžinierskych sietí

voda, električka, plyn.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
19	záhrada	234,00	1/1	234,00
22/1	záhrada	139,00	1/1	139,00
22/2	zastavaná plocha a nádvorie	76,00	1/1	76,00
22/6	zastavaná plocha a nádvorie	28,00	1/1	28,00
22/7	zastavaná plocha a nádvorie	197,00	1/1	197,00
23/1	záhrada	104,00	1/1	104,00
23/3	zastavaná plocha a nádvorie	23,00	1/1	23,00
24/1	záhrada	26,00	1/1	26,00
24/3	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00
24/4	zastavaná plocha a nádvorie	24,00	1/1	24,00
24/5	zastavaná plocha a nádvorie	139,00	1/1	139,00
24/6	záhrada	38,00	1/1	38,00
24/7	zastavaná plocha a nádvorie	43,00	1/1	43,00
4324/9	zastavaná plocha a nádvorie	118,00	1/1	118,00
Spolu výmera				1 190,00

Obec:

Hrušov

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,	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke,	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	6. svahovitost' terénu,	0,70

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,50 * 0,70$	1,4373
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,4373$	4,77 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 19	$234,00 \text{ m}^2 * 4,77 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 116,18

parcela č. 22/1	139,00 m ² * 4,77 €/m ² * 1/1	663,03
parcela č. 22/2	76,00 m ² * 4,77 €/m ² * 1/1	362,52
parcela č. 22/6	28,00 m ² * 4,77 €/m ² * 1/1	133,56
parcela č. 22/7	197,00 m ² * 4,77 €/m ² * 1/1	939,69
parcela č. 23/1	104,00 m ² * 4,77 €/m ² * 1/1	496,08
parcela č. 23/3	23,00 m ² * 4,77 €/m ² * 1/1	109,71
parcela č. 24/1	26,00 m ² * 4,77 €/m ² * 1/1	124,02
parcela č. 24/3	1,00 m ² * 4,77 €/m ² * 1/1	4,77
parcela č. 24/4	24,00 m ² * 4,77 €/m ² * 1/1	114,48
parcela č. 24/5	139,00 m ² * 4,77 €/m ² * 1/1	663,03
parcela č. 24/6	38,00 m ² * 4,77 €/m ² * 1/1	181,26
parcela č. 24/7	43,00 m ² * 4,77 €/m ² * 1/1	205,11
parcela č. 4324/9	118,00 m ² * 4,77 €/m ² * 1/1	562,86
Spolu		5 676,30

4

Odhad nedostatkov viaznucich na predmete posúdenia :
Vyznačené sú záložné práva.

III. Z A V E R:

Znaleckou úlohou bol odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 1902 ako rozostavaná stavba na parc. č. 22/7 a 24/7, rozostavaná stavba na p.č. 23/3 s príslušenstvom a pozemky na parc.č. CKN 19, 22/1, 22/2, 22/6, 22/7, 23/1, 23/3, 24/1, 24/3, 24/4, 24/5, 24/6, 24/7, 4324/9 k.ú. Hrušov, obec Hrušov, okres Veľký Krtíš.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola odhadnutá podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 21.05.2025, 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.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rozostavaná stavba na p.č. 22/7 a 24/7	76 575,97
rozostavaná stavba na p.č. 23/3	5 965,13
prístrešok - vstup do suterénu	108,73
oplotenie	2 786,36
podzemná pivnica	2 566,94
vstupné schodisko do podzemnej pivnice	1 517,67
oporný múr pri stavbe letnej kuchyne	127,22
oporný múr v časti dvora na p.č. 22/1 a 22/2	729,98
vodomerná šachta	163,09
vodovodná prípojka	61,03
prípojka vody do RD a let. kuchyne	1 464,98
vonkajšie schody	324,90
prípojka kanalizácie - splašková z RD	626,27
žumpa	1 190,31
prípojka elektriny časť 1	127,51
prípojka elektriny časť 2	534,55
prípojka elektriny do stavby letnej kuchyne	102,01
prípojka plynu	303,91
bazén	4 231,68
kanalizačná prípojka - dažďová	228,36
prípojka elektriny na dvorné osvetlenie	676,79
oporný múr od ulice časť 1	49,88
oporný múr od ulice časť 2	164,75
prípojka kanalizácie - splašková z drobnej stavby	388,18
Spolu stavby	101 016,21
Pozemky	
pozemky - parc. č. 19 (234 m ²)	1 116,18
pozemky - parc. č. 22/1 (139 m ²)	663,03
pozemky - parc. č. 22/2 (76 m ²)	362,52
pozemky - parc. č. 22/6 (28 m ²)	133,56
pozemky - parc. č. 22/7 (197 m ²)	939,69

pozemky - parc. č. 23/1 (104 m ²)	496,08
pozemky - parc. č. 23/3 (23 m ²)	109,71
pozemky - parc. č. 24/1 (26 m ²)	124,02
pozemky - parc. č. 24/3 (1 m ²)	4,77
pozemky - parc. č. 24/4 (24 m ²)	114,48
pozemky - parc. č. 24/5 (139 m ²)	663,03
pozemky - parc. č. 24/6 (38 m ²)	181,26
pozemky - parc. č. 24/7 (43 m ²)	205,11
pozemky - parc. č. 4324/9 (118 m ²)	562,86
Spolu pozemky (1 190,00 m²)	5 676,30
Všeobecná hodnota celkom	106 692,51
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	107 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstosedemtisíc Eur	

Miesto a dátum	Odtlačok úradnej pečiatky	Podpis znalca
V Banskej Bystrici dňa 21.05.2025		

IV. PRÍLOHY:

- 1 Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1902 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Hrušov, zo dňa 08.05.2025.
- 2 Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Hrušov, zo dňa 08.05.2025.
- 3 Stavebné povolenie pre stavbu „rodinný dom 1.b.j. v obci Hrušov“ vydané obcou Hrušov č. 277/2006 zo dňa 21.08.2006.
- 4 Nákresy stavieb.
- 5 Fotodokumentácia.
- 6 CD nosič s elektronickou verziou znaleckého posudku.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 610 Veľký Krtíš
Obec : 516040 Hrušov
Katastrálne územie : 819883 Hrušov

Dátum vyhotovenia : 8.5.2025
Čas vyhotovenia : 17:40:28
Údaje platné k : 7.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1902

Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe Z-1607/2024 (Listina o zániku záložného práva ...)

Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe Z-1750/2024 (Iná listina)

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 14

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
19	234	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
22/1	139	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
22/2	76	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
22/6	28	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
22/7	197	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
23/1	104	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
23/3	23	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
24/1	26	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
24/3	1	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
24/4	24	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
24/5	139	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
24/6	38	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

24/7	43	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
4324/9	118	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 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: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
	22/7 24/7	21	rozostavaná stavba		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	23/3	21	rozostavaná stavba		1
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: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Švecová Miroslava r. , Ing., , PSČ , SR, Dátum narodenia: Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva č. V 565/14 zo dňa 15.4.2014 - VZ 52/14 Zmluva o zriadení práva vecného bremena č. V 811/15 zo dňa 22.7.2015 - VZ 790/15 Iné údaje: Bez zápisu	1/2
	Poznámky Dňa 15.2.2016 sa poznamenáva: nehnuteľnosti sú zapísané v Súpise konkurznej podstaty, konkrétne v Súpise oddelenej podstaty veriteľa TRANSMEDIC SLOVAKIA, s.r.o., Lazovná 68, Banská Bystrica 974 01 - č. 1 a Súpise oddelenej podstaty veriteľa TRANSMEDIC SLOVAKIA, s.r.o., Lazovná 68, Banská Bystrica 974 01 - č. 2., v konkurznom konaní vedenom Okresným súdom Banská Bystrica na majetok úpadcu FamilyPharm s.r.o., Divadelná 4, 960 01 Zvolen, IČO: 45 489 386, sp.zn. 3K/13/2014 - P 104/16 - 20/16 (par.č. CKN 19, 22/1, 22/2, 22/6, 22/7, 23/1, 23/3, 24/1, 24/3, 24/4, 24/5, 24/6, 24/7, 4324/9, rozostavaná stavba na CKN parc.č. 22/7, rozostavaná stavba na CKN parc.č. 23/3, rozostavaná stavba na CKN parc.č. 24/7)	K nehnuteľnosti -

	Dňa 29.12.2023 sa poznamenáva oznámenie záložného veriteľa: Vladimír Maslen, rod nar. , bytom , občan SR, o začatí výkonu záložného práva zo dňa 28.11.2023 s doplnením zo dňa 14.12.2023 formou dobrovoľnej dražby na nehnuteľnosti: CKN p.č. 19, 22/1, 22/2, 22/6, 22/7, 23/1, 23/3, 24/1, 24/3, 24/4, 24/5, 24/6, 24/7, 4324/9, rozostavaná stavba na CKN p.č. 22/7 a 24/7, rozostavaná stavba na CKN p.č. 23/3 - P 498/2023 - vz 124/2023	-
	Dňa 07.11.2024 poznamenáva sa oznámenie VIVID LEGAL, s.r.o., Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava, IČO: 36807915 o začatí výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam záložným veriteľom: Silverside, a.s. v konkurze, so sídlom Plynárenská 7/B, 821 09 Bratislava-mestská časť Ružinov, IČO: 50052560, predajom zálohu na dražbe v zmysle ust. zákona č. 527/2002 Z.z. zo dňa 06.11.2024 - P 343/2024 - vz 96/24	-
2	Švecová Melisa r narodenia: Mgr., PSČ , SR, Dátum	1/2
	Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva č. V 565/14 zo dňa 15.4.2014 - VZ 52/14 Zmluva o zriadení práva vecného bremena č. V 811/15 zo dňa 22.7.2015 - VZ 790/15	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Dňa 15.2.2016 sa poznamenáva: nehnuteľnosti sú zapísané v Súpise konkurznej podstaty, konkrétne v Súpise oddelenej podstaty veriteľa TRANSMEDIC SLOVAKIA, s.r.o., Lazovná 68, Banská Bystrica 974 01 - č. 1 a Súpise oddelenej podstaty veriteľa TRANSMEDIC SLOVAKIA, s.r.o., Lazovná 68, Banská Bystrica 974 01 - č. 2., v konkurznom konaní vedenom Okresným súdom Banská Bystrica na majetok úpadcu FamilyPharm s.r.o., Divadelná 4, 960 01 Zvolen, IČO: 45 489 386, sp.zn. 3K/13/2014 - P 104/16 - 20/16 (par.č. CKN 19, 22/1, 22/2, 22/6, 22/7, 23/1, 23/3, 24/1, 24/3, 24/4, 24/5, 24/6, 24/7, 4324/9, rozostavaná stavba na CKN parc.č. 22/7, rozostavaná stavba na CKN parc.č. 23/3, rozostavaná stavba na CKN parc.č. 24/7)	-
	Dňa 29.12.2023 sa poznamenáva oznámenie záložného veriteľa: Vladimír Maslen, rod nar. , bytom , občan SR, o začatí výkonu záložného práva zo dňa 28.11.2023 s doplnením zo dňa 14.12.2023 formou dobrovoľnej dražby na nehnuteľnosti: CKN p.č. 19, 22/1, 22/2, 22/6, 22/7, 23/1, 23/3, 24/1, 24/3, 24/4, 24/5, 24/6, 24/7, 4324/9, rozostavaná stavba na CKN p.č. 22/7 a 24/7, rozostavaná stavba na CKN p.č. 23/3 - P 498/2023 - vz 124/2023	-
	Dňa 07.11.2024 poznamenáva sa oznámenie VIVID LEGAL, s.r.o., Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava, IČO: 36807915 o začatí výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam záložným veriteľom: Silverside, a.s. v konkurze, so sídlom Plynárenská 7/B, 821 09 Bratislava-mestská časť Ružinov, IČO: 50052560, predajom zálohu na dražbe v zmysle ust. zákona č. 527/2002 Z.z. zo dňa 06.11.2024 - P 343/2024 - vz 96/24	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1, 2	Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Bratislava, IČO 00 151 653, zriadené zmluvou č. 385/2008 v zmysle listiny zo dňa 27.06.2008 - V 1249/08 - VZ 94/08
Vlastník poradové číslo 1, 2	Záložné právo v prospech Vladimír Maslen, nar. 07.01.1977, Malohontská 1532/13, 97901 Rimavská Sobota zriadené zmluvou o postúpení pohľadávok zo dňa 14.10.2022, (postupca: TRANSMEDIC SLOVAKIA, s.r.o., Lazovná 68, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36020982 zriadené zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. V-121/2012 zo dňa 24.2.2012 - VZ 22/12., VZ 52/14) na nehnuteľnosti: parcela CKN č. 19, 22/1, 22/2, 22/6, 22/7, 23/1, 23/3, 24/1, 24/3, 24/4, 24/5, 24/6, 24/7, 4324/9., rozostavaná stavba na parcele CKN č. 22/7 a 24/7, rozostavaná stavba na parcele CKN č. 23/3, Z-1563/2023 - vz 100/23

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Veľký Krtíš	Hrušov	Hrušov
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 22/7		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	8. 5. 2025 17:48:54	Bez autorizácie	
Údaje platné k	7. 5. 2025 18:00:00		

14

OBEC HRUŠOV
991 42 HRUŠOV

číslo spisu: 277/2006

Hrušov, 21.08.2006

vybavuje: Jana Balážiková

STAVEBNÉ POVOLENIE

stavebníci: Ing. Miroslav ŠVEC a manž. PharmDr. Anna ŠVECOVÁ rod.

Adresa:

odali dňa 21.07.2006 na Obec Hrušov žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu „rodinný dom - v rozsahu 1 b.j. v obci Hrušov „, v zlúčenom územnom a stavebnom konaní.

Obec Hrušov zastúpená starostom obce Ing. Pavlom Bendíkom, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117, ods. 1, zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení jeho neskorších zmien a doplnkov, podľa zák. SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa zák. NR SR č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky, prerokoval žiadosť stavebníka, podľa § 37, 62, 63 a 65 stavebného zákona v zlúčenom územnom a stavebnom konaní a po preskúmaní žiadosti rozhodol takto:

Stavba

**„ RODINNÝ DOM - v rozsahu 1 b.j.
V OBCI HRUŠOV „**

na pozemkoch parc.č. 24/3, 24/4, 24/5, 24/1, 22/2, 22/1, 23/1, 4330/3, 4324/3, 4324/9
v katastrálnom území Hrušov

sa podľa § 39, 39a a 66 stavebného zákona a
§ 10 vyhl. MŽP SR č. 453/2000 Z.z.

p o v o l u j e .

Opis stavby:

samostatne stojaci rodinný dom - čiastočne podpivničený, s obytným podkrovím, so sedlovou strechou, v rozsahu 1 b.j.

činná kuchyňa - jednopriestorový objekt bez vnútorného členenia, bez podkrovia, podpivničená.

Objektová skladba povoloovanej stavby:**Rodinný dom -**

suterén: schodište, chodba, 3 x pivnica, sklad

prízemie: zádverie, 2 x chodba, schodište, obývacia izba, jedálenský kút, kuchyňa, izba,

kúpeľňa + WC, šatník, sauna, sociálne zariadenie (sprchovací kút + WC), sklad

podkrovie: chodba, schodište, 4 x izba, 2 x kúpeľňa + WC, hala + schodište na terasu, terasa, bazénová hala, balkón

Letná kuchyňa s pivnicou

Zastavaná plocha rodinného domu: 220 m²

Obytná plocha: 111,6 m²

Zastavaná plocha letnej kuchyne: 25,65 m²

Vodovodná prípojka - zdrojom vody pre rodinný dom bude jestvujúca prípojka vody DN 25, na ktorej sa nachádza armatúrna šachta a ktorá je napojená na jestvujúci verejný vodovod vedený v ulici pri pozemku stavebníkov. Na jestvujúcej vodovodnej prípojke bude zriadená na hranici pozemku stavebníkov nová monolitická vodomerná šachta (900 x 1200 mm), šachta bude opatrená oceľovými stúpadlami a vstupným oceľovým štvorcovým uzamykateľným poklopom 600 x 600 mm. Potrubie vodovodnej prípojky od miesta napojenia na verejný vodovod po navrhovanú vodomernú šachtu ostáva pôvodné, od vodovodnej šachty ku stavbe bude riešené nové potrubie vodovodnej prípojky z rúr HDPE PE100, PN 10 d 32x2,0 mm.

Kanalizačná prípojka - rieši odkanalizovanie stavby rodinného domu do novovybudovanej monolitckej žumpy z rúr PVC odpadových hrdlových priemeru DN 150 mm.

Žumpa - monolitická, o objeme 14 m³.

Elektrická prípojka - bude riešená káblom AYKYz 4Bx25 mm² odbočením z existujúcej vzdušnej NN siete do prípojovej skrine SPP2 umiestnenej na betónovom stožiarí vo výške 3 m nad úrovňou terénu. Z prípojovej skrine bude vyvedený kábel CYKY 4Bx16 mm² v oceľovej rúre DN 60/3 mm do zeme s ukončením v rozvádzači RE umiestnenom na verejne prístupnom mieste cca 2 m od stožiara. Z rozvádzača RE za meraním spotreby elektrickej energie bude vyvedený kábel CYKY 4Bx16 mm² do rozvádzača rodinného domu.

Podzemný zásobník na tekutý propán - o celkovom objeme 2,7 m³, od firmy PROBUGAS. V objekte rodinného domu bude nainštalovaný jeden plynový kotol na propán, vo vyhotovení turbo, BUDERUS, LOGAMAT U, 124 s tepelným výkonom 24 kW a 1 ks plynoelektrický sporák na propán MORA. V objekte letnej kuchyne bude nainštalovaný 1 ks plynoelektrický sporák na propán MORA.

Plynová prípojka - bude riešená potrubím DN 25, DN 20 v zemi od podzemného zásobníka s ukončením pri stavbe rodinného domu a pri stavbe letnej kuchyne, kde bude pokračovať po vonkajšej obvodovej stene vo výške 0,5 m nad terénom a bude zaistená do skrinky s H.U.P.

II.

Stavba „ Rodinného domu súp.č. 533 „ na pozemku parc.č. 24/4 v katastrálnom území Hrušov

sa podľa § 88, ods. 2, stavebného zákona a § 25 vyhl. MŽP SR č. 453/2000 Z.z.

povoľuje odstrániť.

Spôsob doterajšieho využitia pozemkov:

Pozemky parc.č. 24/3, 24/4, 24/5, 22/2, 4324/9 (druh pozemku zastavané plochy a nádvoria), pozemky parc.č. 22/1, 24/1, 23/1 (druh pozemku záhrady), pozemok parc.č. 4324/3 (miestna komunikácia), pozemok parc.č. 4330/3 (cesta) v katastrálnom území Hrušov.

Stavisko k pripravovanému zámeru na poľnohospodárskej pôde v k.ú. Hrušov

vydal Obvodný pozemkový úrad vo Veľkom Kráťsi dňa 29.05.2006 pod č. 2006/00914-002 podľa § 17 ods. 2, a ods. 3, zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v rozsahu - parc.č. 24/1 - výmera 72 m², parc.č. 22/1 - výmera 232 m² a parc.č. 23/1 - výmera 126 m².

Projektovú dokumentáciu spracoval:

Ing. arch. Beáta Mikušová, Smreková č. 5, Zvolen.

Pre umiestnenie a uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1/Stavba bude umiestnená na pozemkoch parc.č. 24/3, 24/4, 24/5, 24/1, 22/2, 22/1, 23/1, 4330/3; 4324/3, 4324/9 v katastrálnom území Hrušov.

2/Stavba rodinného domu bude umiestnená na pozemkoch parc.č. 24/1, 24/5, 24/4, 24/3, 23/1, 22/2, 22/1 v k.ú. Hrušov nasledovne:

vo vzdialenosti 2 m od hranice pozemku parc.č. 19

vo vzdialenosti 7,5 m od hranice pozemku parc.č. 4330/3

vo vzdialenosti 11,2 m od hranice pozemku parc.č. 4324/3.

3/Stavba letnej kuchyne bude umiestnená na pozemku parc.č. 23/1 v k.ú. Hrušov nasledovne:

vo vzdialenosti 6,85 m od novostavby rodinného domu (časť bazénová hala).

4/Žumpa bude umiestnená na pozemkoch parc.č. 22/2, 24/1 v k.ú. Hrušov nasledovne:

vo vzdialenosti 2 m od novostavby rodinného domu

vo vzdialenosti 7,2 m od hranice pozemku parc.č. 19

5/Podzemný zásobník na tekutý plyn bude umiestnený na pozemkoch parc.č. 22/2, 22/1 v k.ú. Hrušov nasledovne:

vo vzdialenosti 4,3 m od novostavby rodinného domu

vo vzdialenosti 9 m od hranice pozemku parc.č. 19

6/Stavba bude v zmysle § 48, ods. 1, stavebného zákona uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní a musí spĺňať základné požiadavky na stavbu, uvedené v ustanoveniach § 48 a 49 stavebného zákona, a ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia. Prípadné zmeny nesmú byť vykonávané bez predchádzajúceho povolenia Stavebného úradu.

7/Rodinný dom: zastrešenie - drevený hambáľkov krov, strešná krytina - keramická škridla Tondach, červenej farby. Vonkajšia povrchová úprava - omietka Terranova s povrchovou úpravou stierkou strednozrnnou škrábanou dvoch svetlohnedých odtieňov v kombinácii s bielou. Sokel - kamenný obklad zo štiepanej sludy, farba šedoželená. Výplne otvorov - drevené s izolačným dvojsklom, „EUROHRANOL“, farba tmavohnedá. Kľampiarske konštrukcie - z medeného plechu hr. 0,3 mm.

8/Letná kuchyňa: zastrešenie - drevený krov, nepravidelný (nakoľko objekt má nepravidelný poddorysný tvar). Stavba bude realizovaná v rovnakom materiálovom aj konštrukčnom prevedení ako vlastný objekt rodinného domu.

9/Výška stavby rodinného domu - 7,9 m a výška letnej kuchyne - 6,792 m.

10/Stavba musí byť uskutočňovaná v súlade s ust. § 43d, stavebného zákona tak, aby počas ekonomicky odôvodnenej životnosti, vyhovovala základným požiadavkám na stavby.

11/Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia osôb na stavenisku v zmysle vyhl. SÚRn 374/1990 Zb. o bezpečnosti práce a technických zariadení pri stavebných prácach.

12/Pri uskutočňovaní stavby v súlade s ust. § 43e stavebného zákona postupovať v zmysle všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, ktoré určujú požiadavky na územnotechnické riešenie výstavby, stavebnotechnické a účelové riešenie stavieb, alebo v zmysle príslušných technických noriem.

13/Stavba bude dokončená najneskôr do 31.12.2009.

14/Spôsob uskutočnenia stavby: **svojpomocne**.

15/Stavebný dozor bude vykonávať: **Imrich Petényi**.

16/Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad upúšťa od vytýčenia priestorovej polohy stavby oprávnenou osobou, za súlad priestorovej polohy s dokumentáciou zodpovedá stavebník.

17/Stavebník je povinný viesť o stavbe jednoduchý stavebný denník, ktorý podpisuje stavebný dozor.

18/Stavebník je povinný v zmysle ust. § 66, odst. 2, písm. b, stavebného zákona oznámiť stavebnému úradu začatie stavby.

19/Stavebník je povinný stavbu označiť, s uvedením potrebných údajov o stavbe a účastníkoch výstavby (štitok „Stavba povolená“).

20/Na uskutočnenie stavby možno v súlade s ust. § 43f stavebného zákona použiť stavebný výrobok, ktorý je podľa osobitných predpisov vhodný na použitie v stavbe zamýšľaný účel (vhodný stavebný výrobok). Sú to výrobky, ktoré majú také vlastnosti, aby počas predpokladanej existencie stavby pri bežnej údržbe zaručovali požadovanú mechanickú pevnosť a stabilitu, požiaru bezpečnosť, hygienické požiadavky, ochrana zdravia a životného prostredia, bezpečnosť pri užívaní, ochrana proti hluku a úspora energie. O použití výrobkov pre stavbu je potrebné pri kolaudácii stavby predložiť na stavebný úrad doklad o overení požadovaných vlastností výrobkov.

21/Po ukončení stavebno - montážnych prác predložiť na elektroinštaláciu a elektrickú prípojku doklad o prvej odbornej prehliadke a skúške elektrického zariadenia, prevádzkového povolenia, oprávnenie zhotoviteľa a dohodnutý odber v zmysle platných cenníkov.

22/Pri odstraňovaní stavby a pri realizácii stavby dodržať § 19, ods. 4, zák.č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, t.j. fyzická osoba, ktorá nie je podnikateľom, nakladá alebo inak zaobchádza s iným komunálnym a drobným stavebným odpadom vzťahujú sa na ňu rovnako ustanovenia § 19, ods. 1, písm. b, f, k, a m, a primerane i, t.j. zhromažďovať odpady utriedené podľa druhu odpadov, zabezpečiť ich pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiadúcim únikom odovzdať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch, ktorá nezabezpečuje ich zhodnotenie alebo zneškodnenie sám.

23/Ku kolaudácii stavby predložiť doklad o tom, že odpad, ktorý vznikol pri odstraňovaní stavby a pri realizácii stavby a nebol využitý investorom bol odovzdaný oprávnenej osobe.

24/Zabezpečiť základnú starostlivosť o poľnohospodársku pôdu, na ktorú bolo vydané stanovisko Obvodného pozemkového úradu vo Veľkom Krtíši dňa 29.05.2006 pod 2006/00914-002 až do doby realizácie stavby, najmä pred zabúrením pozemkov a porasť samonáletu drevín.

25/Vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy a zabezpečiť jej hospodárne a účelné využitie uložením a rozprestretím na iné parcely poľnohospodárskej pôdy by po katastrálnom území Hrušov.

26/Po realizácii výstavby, za účelom usporiadania evidencie pozemkov v katastri poľnohospodárskej pôdy podľa § 3 ods. 2, zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v zmysle žiadať o zmenu druhu pozemku z druhu pozemku záhrady, na druh pozemku zastavané plochy, po predložení porealizačného geometrického plánu, kolaudačného rozhodnutia, ako aj rozhodnutia o pridelení súpisného čísla stavbe a stanoviska Obvodného pozemkového úradu vo Veľkom Krtíši č. 2006/00914-002 zo dňa 29.05.2006. Písomnú žiadosť s uvedením súpisného čísla predložiť Správe katastra Veľký Krtíš, ktorá vykoná zmenu druhu pozemku v katastri nehnuteľností.

27/Odstránenie stavby starého rodinného domu súp.č. 533 uskutočniť v lehote stanovenej pre ukončenie výstavby nového rodinného domu.

28/Predmetom výstavby rodinného domu budú aj búracie práce jestvujúceho rodinného domu súp.č. 533, ktorý sa nachádza na stavenisku.

29/Odstraňovanie stavby rodinného domu súp.č. 533 prevádzať podľa spracovaného technologického postupu búracích prác. Za zabezpečenie podmienok určených v stavebnom zákone, pri odstraňovaní stavby bude zodpovedať stavebný dozor.

30/Pri uskutočňovaní búracích prác je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení pri stavebných prácach vyhl.č. 374/1990 Zb. zvlášť § 62 - 70 a to vyhlášky:

1/Pred uvedením stavby do užívania predložiť doklad o vykonaní skúšky tesnosti žumpy. (kontrolu a skúšky tesnosti môže vykonávať iba odborné spôsobilá osoba s certifikátom na kvalifikáciu na nedeštruktívne skúšanie).

2/Pred uvedením stavby do užívania predložiť dohodu o vývoze obsahu žumpy a jej následnej likvidácii v zariadení na to určenom (ČOV).

3/Pri realizácii žumpy dodržať STN 73 6791 Žumpy.

4/Po ukončení stavby a po odstránení starého rodinného domu sú stavebníci povinní žiadať o kolaudáciu stavby príslušný stavebný úrad a stavba sa nesmie užívať bez kolaudačného rozhodnutia. K návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia je potrebné vložiť geometrický plán skutočného realizovania stavby.

11 Z.z. Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania.

12 Z.z. Pránci zlučeného územného a stavebného konania neboli účastníkmi konania vznesené žiadne námietky.

13 Z.z. Stavba nesmie byť začatá, kým stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť v zmysle §2, ods. 1, zák.č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov.

14 Z.z. Stavebné povolenie stráca platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť nebola stavba začatá a je v zmysle ust. § 70 stavebného zákona záväzná aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.

O d ô v o d n e n i e

Stavebníci Ing. Miroslav Švec a manž. PharmDr. Anna Švecová, bytom podali dňa _____ na Obec Hrušov žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu „Rodinný dom - v rozsahu 1 b.j. v obci Hrušov“.

Stavebný úrad oznámením zo dňa 21.07.2006 zúčtil podľa § 39a, odst. 4, stavebného zákona konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním a nariadil ústne konanie so miestnym zisťovaním na deň 08.08.2006.

Predložená žiadosť bola preskúmaná z hľadísk uvedených v § 37, 62 a 63 stavebného zákona, bolo zistené, že umiestnením a uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu. K stavbe sa vyjadrili: Obvodný úrad životného prostredia vo Veľkom Krtíši (ŠSOH), SS, Obvodný pozemkový úrad vo Veľkom Krtíši vydal dňa 29.05.2006 pod č. 2006/0091 stanovisko podľa § 17, ods. 2, a ods. 3, zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využití poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov pripravovanému zámeru stavby „Rodinný dom - v rozsahu 1 b.j. v obci Hrušov“ poľnohospodárskej pôde.

Stanoviská dotknutých orgánov štátnej správy boli zahrnuté do podmienok rozhodnutia. Stavebný úrad v konaní nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby.

V prípade potreby si nechá stavebník overiť právoplatnosť tohto rozhodnutia na obec Hrušov.

Správny poplatok v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v neskorších predpisoch: 1 000,- Sk.

Poučenie:

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia podaním na Obec Hrušov.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadneho opravného prostriedku v správnom konaní a nadobúdnutí právoplatnosti.

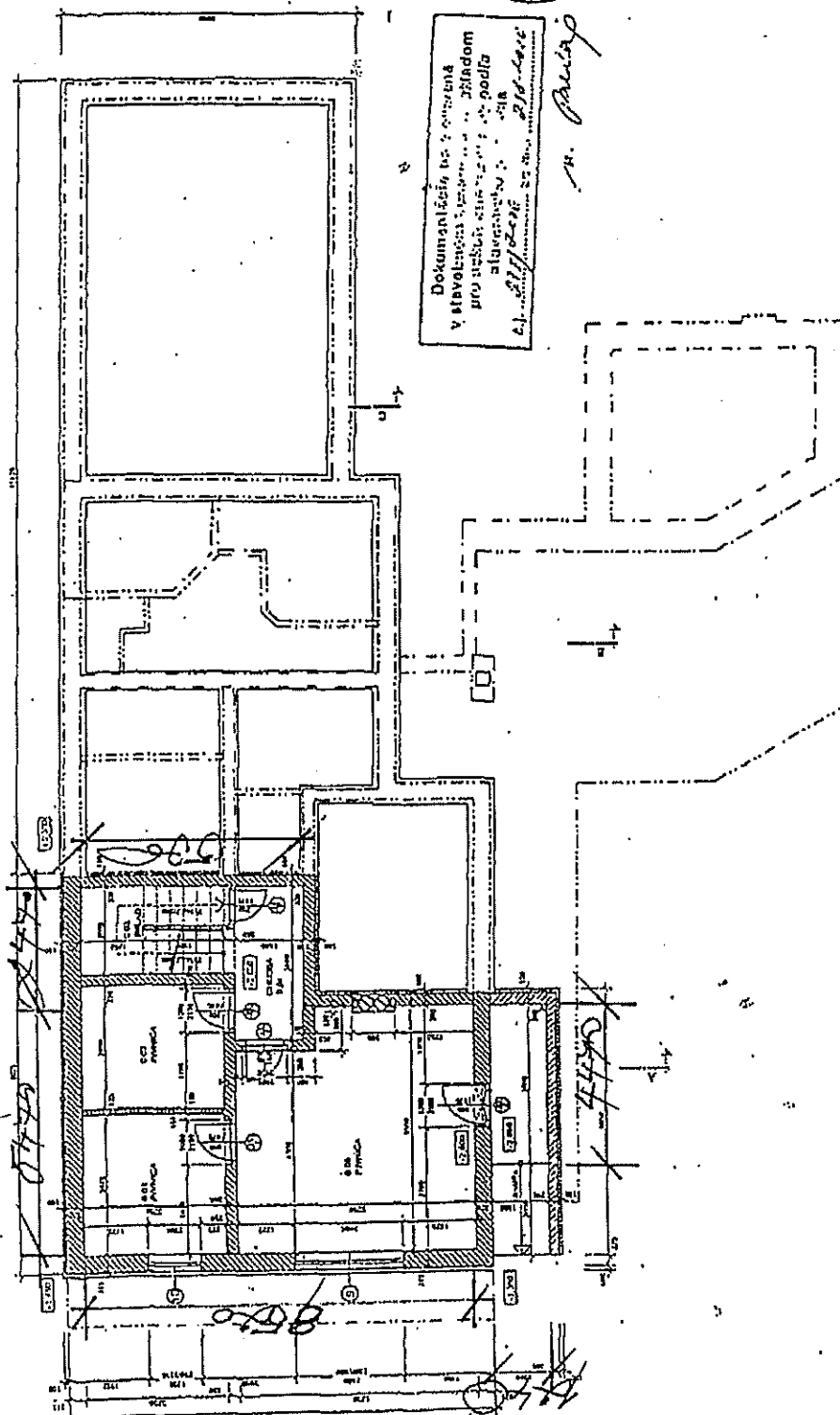


Ing. Pavel Bendík
starosta obce

Príloha pre stavebníka:

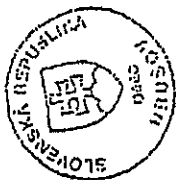
overená projektová dokumentácia
grafická príloha na podklade katastrálnej mapy
štítok „Stavba povolená“

A. H.
staveb
staveb
lie sp
staveb
né za
účasta
, SS
3091
vuyž
reven
zákon
išov
zhoda
t na
L. V
iesko
dorub
rostr



Dokumentácia na :
v stavebnom úrade
príslušného okresného
úradu :
č. 277/2006

W. Pringle



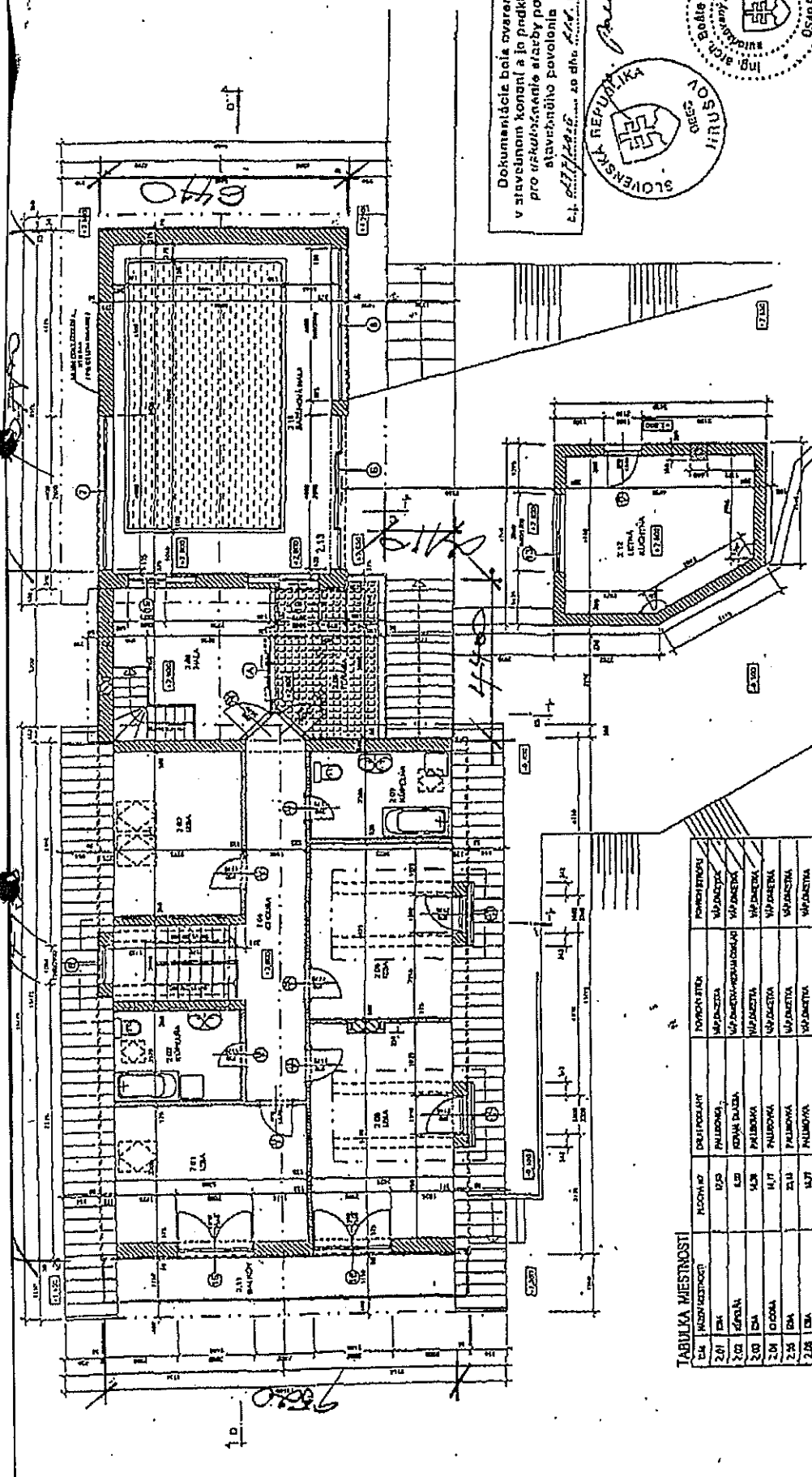
Investor	PharmDr. Anna Švecová a Ing. Miroslav Švec, Zvolen		C.pard
Název výkresu:	Pódorys súradnu		
Zodp.projektant	Ing. arch. Mikušová Bašta	Mlarka	1:100
Projektant	Oravec Jülüss	C.výkresu	3

TABULKA MIESTNOSTI			
ČÍSLO MIESTNOSTI	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
001	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
002	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
003	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
004	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
005	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
006	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
007	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
008	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
009	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
010	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
011	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
012	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
013	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
014	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
015	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
016	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
017	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
018	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
019	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
020	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
021	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
022	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
023	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
024	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
025	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
026	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
027	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
028	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
029	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
030	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
031	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
032	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
033	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
034	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
035	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
036	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
037	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
038	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
039	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
040	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
041	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
042	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
043	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
044	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
045	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
046	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
047	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
048	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
049	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
050	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
051	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
052	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
053	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
054	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
055	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
056	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
057	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
058	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
059	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
060	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
061	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
062	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
063	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
064	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
065	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
066	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
067	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
068	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
069	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
070	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
071	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
072	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
073	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
074	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
075	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
076	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
077	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
078	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
079	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
080	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
081	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
082	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
083	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
084	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
085	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
086	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
087	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
088	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
089	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
090	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
091	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
092	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
093	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
094	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
095	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
096	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
097	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
098	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
099	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE
100	POSCHODIE	POSCHODIE	POSCHODIE

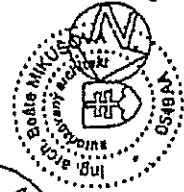
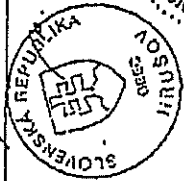
LEGENDA

QIVUOGOVÉ A MOZNÉ TEJLOVÉ MJENNO Z TETNÁE POKOYUHU 38, 30 A 28

PRÁVECKOVÉ TYPY OVÉ ANIMACE Z TĚŽKÉHO POMOCNÍKA SÍLA A PRÁKOVANÁ Z TĚŽKÉHO



Dokumentácia bola overená
v stavebnom konaní a je predkladá
pro uskutočnenie stavby podľa
staviteľného povolenia
č. 037/2008 zo dňa 14.10.2008



Investor	Rhanda Dr. Anna Švecová a Ing. Miroslav Švec, Zvolen	C. paré
Názov výkresu:	Pôdorys poschodia	
Zodp. projektant	Ing. arch. Mikušová Beata	1:100
Projektant	Oravec Jánus	5

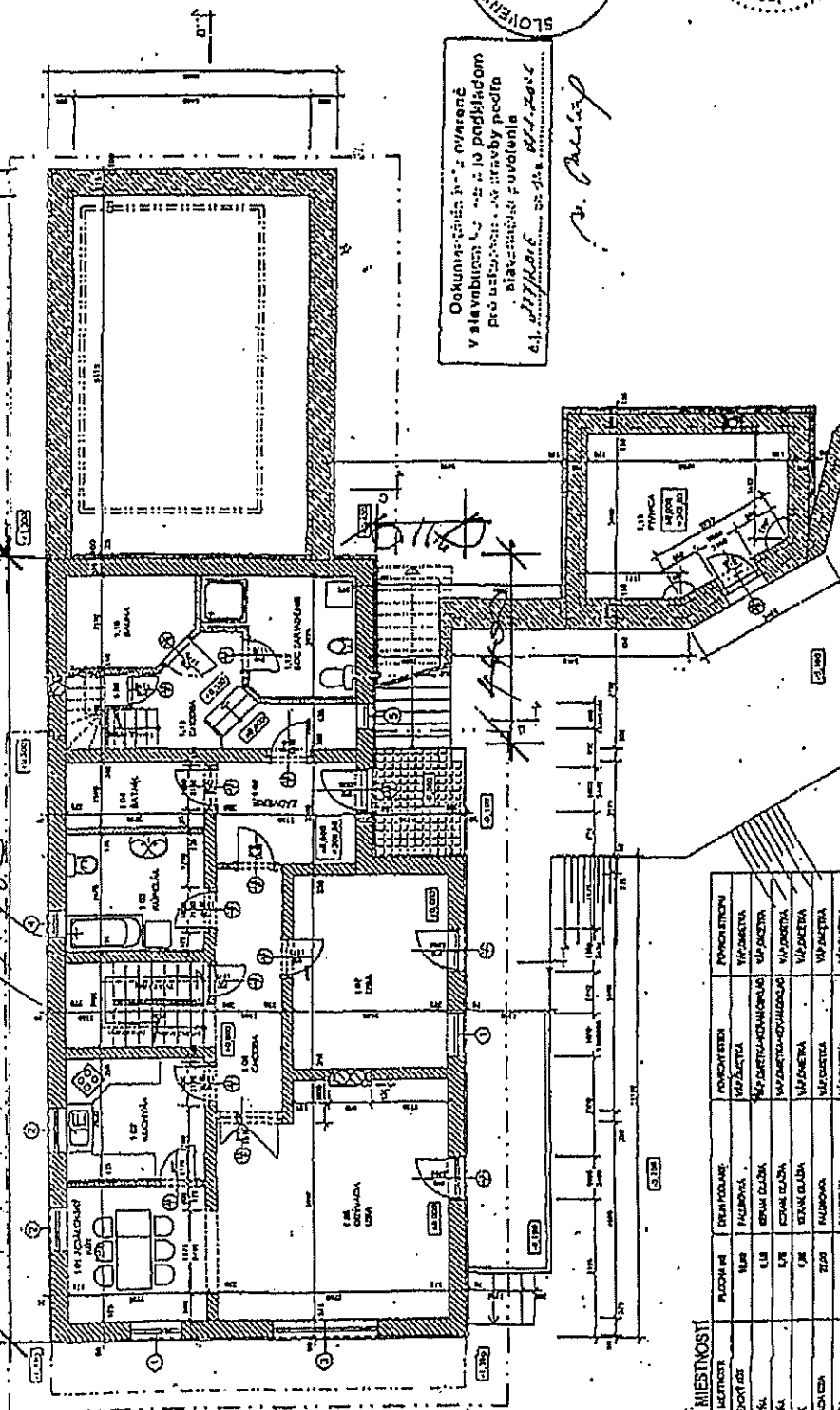
RODINNÝ DOM Hrušov

TABUĽKA MIEROSTNOSTÍ

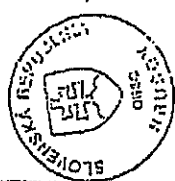
Číslo miestnosti	Název miestnosti	Podlažie	Podlažie	Podlažie	Podlažie
2.01	KUCHYŇA	1.00	1.00	1.00	1.00
2.02	KUCHYŇA	1.00	1.00	1.00	1.00
2.03	KUCHYŇA	1.00	1.00	1.00	1.00
2.04	KUCHYŇA	1.00	1.00	1.00	1.00
2.05	KUCHYŇA	1.00	1.00	1.00	1.00
2.06	KUCHYŇA	1.00	1.00	1.00	1.00
2.07	KUCHYŇA	1.00	1.00	1.00	1.00
2.08	KUCHYŇA	1.00	1.00	1.00	1.00
2.09	KUCHYŇA	1.00	1.00	1.00	1.00
2.10	KUCHYŇA	1.00	1.00	1.00	1.00
2.11	KUCHYŇA	1.00	1.00	1.00	1.00
2.12	KUCHYŇA	1.00	1.00	1.00	1.00

LEGENDA

- OBVODOVÉ A NOSNÉ TEPELNOVÉ MŇASTO S TEPLOU POROZDIEŤA 30. 30. 33
- PRÍKLOPOVÉ TEPELNOVÉ MŇASTO S TEPLOU POROZDIEŤA 1. 1. 1



Odkomunikácia k-2, nariadené
v stavebníctve k-2 a to podkladom
pre uskutočnenie stavby podľa
stavovacieho povolenia
č. 111/1986 z 14. 12. 1986



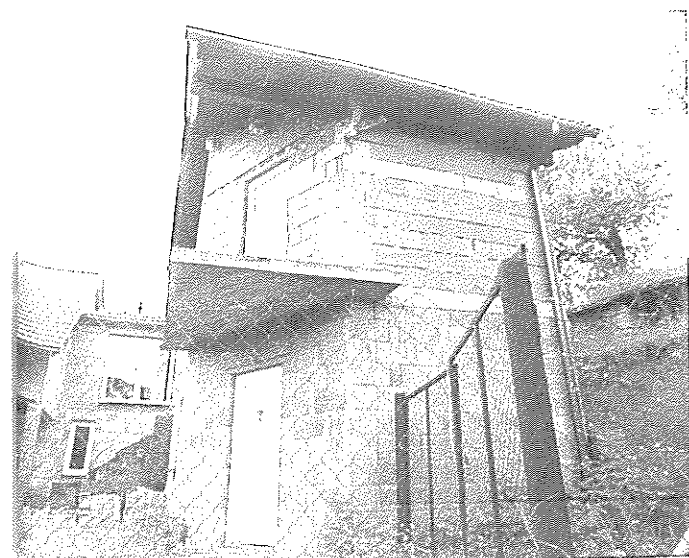
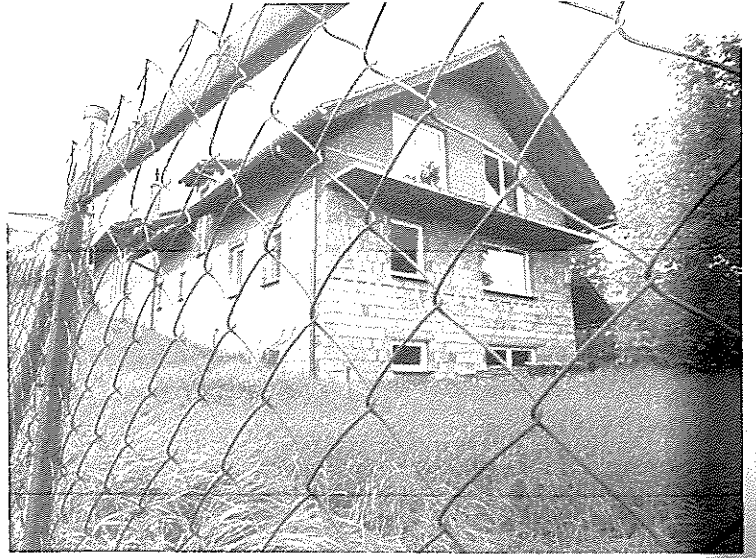
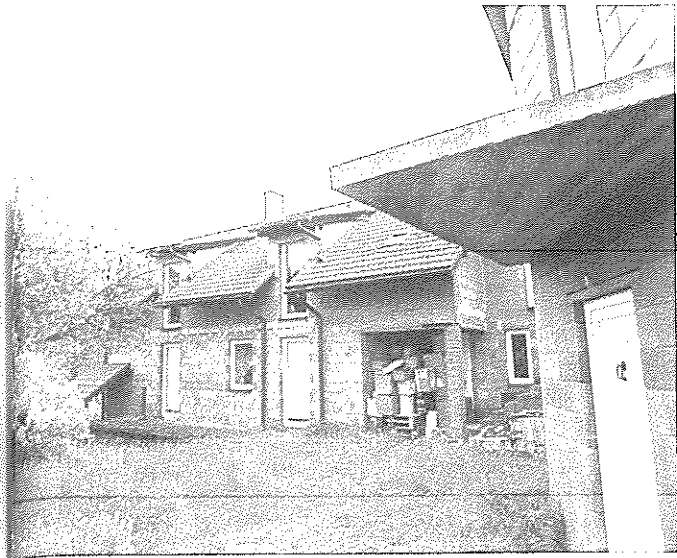
Investor	Ing. arch. Anna Švecová a Ing. Miroslav Švec, Zvolen	C. paré
Názov výkresu:	Pádový prízemie	
Zodp. projektant	Ing. arch. Mikuláš Bata	Mierka 1:100
Projektant	Oravec Jolius	C. výkresu 4

RÖDINNÝ DOM Hrušov

Č. k.	NÁZOV MIESTNOSTI	POCET M2	DEKORÁCIA	POCET M2	POCET M2
1.01	KUCHYňa	10,0	FAJANCOVÁ	10,0	FAJANCOVÁ
1.02	OBEDOVNÁ	15,0	FAJANCOVÁ	15,0	FAJANCOVÁ
1.03	KÚPEľňa	5,0	FAJANCOVÁ	5,0	FAJANCOVÁ
1.04	TOALETNA	2,0	FAJANCOVÁ	2,0	FAJANCOVÁ
1.05	KÚPEľňa	10,0	FAJANCOVÁ	10,0	FAJANCOVÁ
1.06	SPALOVNÁ	15,0	FAJANCOVÁ	15,0	FAJANCOVÁ
1.07	DIEVČENSKÁ	10,0	FAJANCOVÁ	10,0	FAJANCOVÁ
1.08	CHLAPOVSKÁ	10,0	FAJANCOVÁ	10,0	FAJANCOVÁ
1.09	KÚPEľňa	5,0	FAJANCOVÁ	5,0	FAJANCOVÁ
1.10	TOALETNA	2,0	FAJANCOVÁ	2,0	FAJANCOVÁ
1.11	KÚPEľňa	10,0	FAJANCOVÁ	10,0	FAJANCOVÁ
1.12	SPALOVNÁ	15,0	FAJANCOVÁ	15,0	FAJANCOVÁ
1.13	DIEVČENSKÁ	10,0	FAJANCOVÁ	10,0	FAJANCOVÁ
1.14	CHLAPOVSKÁ	10,0	FAJANCOVÁ	10,0	FAJANCOVÁ
1.15	KÚPEľňa	5,0	FAJANCOVÁ	5,0	FAJANCOVÁ

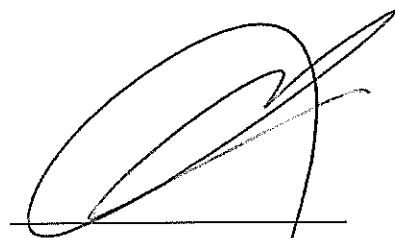
LEGENDA

- ORISOVÉ A HOBNÉ TRIKOVÉ ÚRADY Z TRIL. POROCHENIA 34, 36 a 25
- PRICOVNÉ TRIKOVÉ ÚRADY Z TRIL. POROCHENIA 11, 13 A PRICOVNÝ TRIL. 17



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA:

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 370000 stavebníctvo, odvetviach 370100 pozemné stavby, 370901 odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912156. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 30/2025. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

podpis znalca

