

Znalec:

Ing.Dobos Dionýz, 048 01 Rudná 353
evidenčné číslo znalca 910563
tel: office 058/7327326

Zadávateľ:

U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Číslo objednávky:

objednávka zo dňa 28.03.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 65/2025

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.1536 na p.č.KN 138 v k.ú.Matejovce; na účel dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 53 (25)
Počet vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 28.03.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby - rodinného domu č.s.1536 s príslušenstvom a pozemkami - parc. CKN č. 5/2; 138 a 139/1 v k.ú. Matejovce, obec Matejovce, okres Poprad.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

22.04.2025

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

22.04.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 28.03.2025
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti
- Čestné prehlásenie o veku stavby
- Stavebné povolenie na stavbu „rodinný dom“ vydané Obvodným úradom životného prostredia v Poprade, pod č. ObÚŽP 521/92-Pk dňa 02.06.1992
- Stavebné povolenie na stavbu „Prestavba hospodárskeho objektu rodinného domu“ vydané Obvodným úradom životného prostredia v Poprade, pod č. ObÚŽP 521/92-Pk dňa 02.06.1992
- Kolaudačné rozhodnutie na stavbu „Rekonštrukcia rodinného domu“ vydané Okresným úradom v Poprade, pod č. OŽP/2000/15 726-NO. dňa 06.04.2000, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 02.05.2000

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 148 k.ú. Matejovce zo dňa 17.04.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 5/2; 138 a 139/1 k.ú. Matejovce zo dňa 17.04.2025, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda 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)

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 148 v k. ú. Matejovce. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc. č. 5/2 záhrady o výmere 68 m²
- parc. č. 138 zastavané plochy a nádvoria o výmere 385 m²
- parc. č. 139/1 záhrady o výmere 181 m²

Stavby

- Rodinný dom č.s.1536 na parc. č. 138

B. Vlastníci:

2. Matis Alexander Roman (); spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

- Uznesenie 17D/9/2017 zo dňa 12.4.2017, Z-1952/2017 - číslo zmeny 200/2017

Poznámky:

- Dražobná spoločnosť, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35849703 v zastúpení záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby (C-KN p.č. 5/2, 138, 139/1 a stavba s.č. 1536 na C-KN p.č.138). V zmysle § 151I ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník v z.n.p. nesmie záložca bez súhlasu záložného veriteľa previesť predmet záložného práva na iného, P-77/2019 - číslo zmeny - 100/19

C. Ťarchy:

2. Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 - zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.: 001/219375/14-002/000 na stavbu s.č.1536 na parc.KNC 138 a pozemky parc.KNC 5/2, 138, 139/1 podľa V 5485/2014, vklad povolený dňa 20.11.2014

2. Mesto Poprad - Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam číslo: 61984/5496/2022 zo dňa 26.05.2022 (pozemky KN-C: 5/2, 138, 139/1 a rodinný dom súp.č. 1536 postavený na parc.č. 138), Z-2464/2022 - číslo zmeny 257/2023

2. Exekútorický úrad Duklianskych hrdinov 2473, 093 01 Vranov nad Topľou, Mgr. Ing. Juraj Korim - súdny exekútor - Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 409EX 751/24 zo dňa 16.10.2024, Z-3254/2024 - číslo zmeny 277/2024

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.04.2025 za účasti p.Juraja Objabinca - zástupcu objednávateľa a p.Ing.Romana Matisa - otca vlastníka.

Zameranie vykonané dňa 22.04.2025 a fotodokumentácia vyhotovená dňa 22.04.2025.

d) Technická dokumentácia:

Nie je. Skutkový stav bol zistený meraním a náčrt tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté a znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

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

- Rodinný dom č.s. 1536 na parc. č. 138

Príslušenstvo na parc. č. 138 (ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.)

Pozemky:

- parc. č.5/2; 138 a 139/1

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

Nie je.

h) Informácia 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):
<https://matejovcenadhornadom.sk/dokumenty/rozne/uzemny-plan/>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s.1536 na p.č.KN 138

POPIS STAVBY

Čiastočne podpivničený, prízemný, murovaný rodinný dom s obytným podkrovím. Pôvodný dom mal dve časti - rodinný dom a hospodársku časť, ktoré boli oddelené prejazdom z ulice do dvora. Pôvodný rodinný dom je podľa čestného vyhlásenie pôvodných vlastníkov v užívaní od roku 1811 (viď nápis na rozete stropu na prízemí). V r.1992 bolo vydané stavebné povolenie na rekonštrukciu a modernizáciu rodinného domu, ktorá bola v roku 2000 dokončená a skolaudovaná. Na objekte bývalej hospodárskej časti včetně prejazdu do dvora bolo vydané stavebné povolenie v roku 2002.

Základy kamenné s izoláciou, murivo na prízemí kamenné hr.900 mm s vonkajším zateplením fasády a s farebnou omietkou, murivo v podkroví z tehál. Vnúterné priečky z tehál, strop z časti klenbový a z časti drevený trámový. Strecha domu je väznicová, krov drevený, krytina z ťažkej betónovej škridle Bramac, oplechovanie strechy úplné z pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Podlahy laminátové plávajúce, dlažby keramické. Okná plastové s izolačným dvojsklom, v podkroví časť okien tvoria drevené strešné okná. Vstupné dvere z plastové, vnútorné interiérové dvere drevené. Rozvod vody v dome teplej aj studenej vody, zdroj TUV je z bojlera. s kotlom ústredného kúrenia. Vykurovanie je ústredné teplovodné kotlom na elektrickú energiu a lokálne črepnou pecou. Elektroinštalácia svetelná aj motorická.

Dom je dlhšiu dobu neobývaný cca 12 rokov, odpojený od inžinierskych sietí.

Vek stavby 1811, rozsiahla rekonštrukcia a prestavba v rokoch 2000 - 2004.
Opotrebenie určujem analytickou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1811	1,2*(3,90*3,50)	16,38	120/16,38=7,326
1. NP	1811	17,5*9,55 + 5,95*2,95	184,68	120/184,68=0,650
1. Podkrovie	1811	17,50*9,55	167,13	120/167,13=0,718

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
1	Osadenie do terénu	
	1.1.b v priemernej hĺbke 2 m a viac bez zvislej izolácie	780
4	Murivo	
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040

16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice 16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností 23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
	Spolu	2745

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.3.a kamenné - s vodorovnou izoláciou	295
4	Murivo	
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (príčekovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.4 z iných materiálov (kamenné, keramické a pod.)	60
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80

28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	135
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7245

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (2 ks)	640
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
	35.2.d lokálne - naftové a stáložiarné kachle (2 ks)	90
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5.55 bm)	500
37	Vnútorne vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	2535

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160

6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.4 z iných materiálov (kamenné, keramické a pod.)	60
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	110
17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	4335

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
42	Kozub	
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200
43	Sauna	
	43.1 (1 ks)	460

45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1305

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

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

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(2745 + 0 \cdot 7,326)/30,1260$	91,12
1. NP	$(7245 + 2535 \cdot 0,650)/30,1260$	295,19
1. Podkrovie	$(4335 + 1305 \cdot 0,718)/30,1260$	175,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	2,41	1811	300	214	1,72
2	Zvislé konštrukcie	18,53	1811	300	214	13,22
3	Stropy	5,63	1811	300	214	4,02
4	Zastrešenie bez krytiny	3,80	2000	150	25	0,63
5	Krytina strechy	5,29	2000	80	25	1,65
6	Klampiarske konštrukcie	1,19	2000	50	25	0,60
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,04	2000	60	25	2,10
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,11	2000	50	25	1,06
9	Vnútorné keramické obklady	1,48	2000	50	25	0,74
10	Schody	1,43	2000	80	25	0,45
11	Dvere	6,67	2000	60	25	2,78
12	Vráta	4,23	2000	40	25	2,64
13	Okná	6,67	2000	60	25	2,78
14	Povrchy podláh	5,27	2000	50	25	2,64
15	Vykurovanie	8,85	2000	50	25	4,43
16	Elektroinštalácia	5,80	2000	50	25	2,90
17	Bleskozvod	0,00	2000	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,27	2000	50	25	0,64
19	Vnútorná kanalizácia	0,13	2000	50	25	0,07
20	Vnútorný plynovod	0,23	2000	50	25	0,12
21	Ohrev teplej vody	0,82	2000	50	25	0,41
22	Vybavenie kuchýň	5,91	2000	30	25	4,93
23	Hygienické zariadenia a WC	1,39	2000	50	25	0,70
24	Výťahy	0,00	1811	0	0	0,00
25	Ostatné	5,85	2000	30	25	4,88
	Opotrebenie					56,11%
	Technický stav					43,89%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1811		
Východisková hodnota	$91,12 \text{ €/m}^2 \cdot 16,38 \text{ m}^2 \cdot 3,831 \cdot 0,95$	5 432,05
Technická hodnota	43,89% z 5 432,05	2 384,13
1. NP z roku 1811		
Východisková hodnota	$295,19 \text{ €/m}^2 \cdot 184,68 \text{ m}^2 \cdot 3,831 \cdot 0,95$	198 407,13
Technická hodnota	43,89% z 198 407,13	87 080,89
1. Podkrovie z roku 1811		
Východisková hodnota	$175,00 \text{ €/m}^2 \cdot 167,13 \text{ m}^2 \cdot 3,831 \cdot 0,95$	106 445,72
Technická hodnota	43,89% z 106 445,72	46 719,03

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	5 432,05	2 384,13
1. nadzemné podlažie	198 407,13	87 080,89
1. podkrovné podlažie	106 445,72	46 719,03
Spolu	310 284,90	136 184,05

2.1.2 Rozostavaná časť rodinného domu č.s.1536 na p.č.KN 138

POPIS STAVBY

Pôvodný hospodársky objekt, ktorý sa rekonštruoval na rodinný dom, stavba je však bez kolaudácie. Vyhodenie stavby podľa projektu bolo, že sa vytvorí samostatný byt v podkroví s kuchyňou v prízemí. Zvyšok prízemnia bude slúžiť ako garáž pre tri osobné autá a kotolňa UK na plyn. Pôvodné sú základy kamenné s vodorovnou izoláciou, murivo kamenné zateplené s rodinným domom, Krov drevený, krytina škridlová. V podkroví nie sú žiadne priečky, schodisko je žb bez povrchovej úpravy. Kuchyňa na prízemí tvorí zázemie pre altánok m.č.102.

Rekonštrukcia podkrovia nie je dokončená.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k _{ZP}
1. NP	1811	$(13,40 + 11,13 \cdot 0,5) \cdot 8,22$	155,89	$120/155,89 = 0,770$
1. Podkrovie	1811	$(13,40 + 11,13 \cdot 0,5) \cdot 8,22$	155,89	$120/155,89 = 0,770$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
-----	---------	---------	-------------	---------

2	Základy			
	2.3.a kamenné - s vodorovnou izoláciou	295	100	295,0
3	Podmurovka			
	3.3.c nepodpivničené - priem. výška nad 100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	460	100	460,0
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	90	360,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	100	760,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800	100	800,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.4 z iných materiálov (kamenné, keramické a pod.)	60	0	0,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	100	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	100	200,0
17	Dvere			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	100	530,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	100	50,0
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	50	17,5
	Spolu	6235		6117,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (2 ks)	640	100	640,0
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septíka			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	100	200,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0

38	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.6 bm)	324	100	324,0
	Vodovodné batérie			
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	100	20,0
	Spolu	1224		1224,0

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	20	32,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	20	80,0
13	Klmpiarske 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	130	100	130
17	Dvere			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	20	106,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	20	31,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	50	40,0
	Spolu	3315		2279,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 3,831$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(6235 + 1224 * 0,770) / 30,1260$	$(6117,5 + 1224 * 0,770) / 30,1260$	238,25	234,35
1. Podkrovie	$(3315 + 0 * 0,770) / 30,1260$	$(2279 + 0 * 0,770) / 30,1260$	110,04	75,65

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	3,07	1811	300	214	2,19

2	Zvislé konštrukcie	33,17	1811	300	214	23,66
3	Stropy	7,90	1811	300	214	5,64
4	Zastrešenie bez krytiny	5,98	2014	150	11	0,44
5	Krytina strechy	8,32	2014	80	11	1,14
6	Klmpiarske konštrukcie	1,30	2014	50	11	0,29
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,57	2014	60	11	0,84
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,05	2014	50	11	0,89
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	2014	0	0	0,00
10	Schody	2,08	2014	80	11	0,29
11	Dvere	6,61	2014	60	11	1,21
12	Vráta	6,65	2014	40	11	1,83
13	Okná	5,51	2014	60	11	1,01
14	Povrchy podláh	0,52	2014	50	11	0,11
15	Vykurovanie	0,00	2014	0	0	0,00
16	Elektroinštalácia	3,23	2014	30	11	1,18
17	Bleskozvod	0,00	1811	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,57	2014	50	11	0,13
19	Vnútorná kanalizácia	0,10	2014	50	11	0,02
20	Vnútorný plynovod	0,19	2014	50	11	0,04
21	Ohrev teplej vody	0,00	2014	0	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	5,76	2014	30	11	2,11
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	2014	0	0	0,00
24	Výťahy	0,00	1811	0	0	0,00
25	Ostatné	0,42	2014	30	11	0,15
Opotrebenie						43,17%
Technický stav						56,83%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1811		
Východisková hodnota	238,25 €/m ² *155,89 m ² *3,831*0,95	135 172,06
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	234,35 €/m ² *155,89 m ² *3,831*0,95	132 959,38
Technická hodnota	56,83% z 132 959,38	75 560,82
1. Podkrovie z roku 1811		
Východisková hodnota	110,04 €/m ² *155,89 m ² *3,831*0,95	62 431,62
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	75,65 €/m ² *155,89 m ² *3,831*0,95	42 920,32
Technická hodnota	56,83% z 42 920,32	24 391,62

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	135 172,06	132 959,38	75 560,82
1. podkrovné podlažie	62 431,62	42 920,32	24 391,62
Spolu	197 603,68	175 879,70	99 952,44

Dokončenosť stavby: (175 879,70€ / 197 603,68€) * 100 % = 89,01%

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Záhradný altánok na p.č.KN 138

POPIS STAVBY

Záhradný drevený altánok pri hospodárskej časti stavby, ktorý naväzuje na kuchyňu v prízemí. Konštrukcia je drevená stĺpiková na betónových pätkách so sedlovým krovom a krytinou škridlovou Bramac.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2003	5,3*3,8	20,14	18/20,14=0,894

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	
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhl'adu	205
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
16	Rozvod vody	
	16.2 len studenej	25
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270

-	Konštrukcie naviac	
	- krb	62
	Spolu	3872

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3872 + 0 * 0,894) / 30,1260$	128,53

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2003	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$128,53 \text{ €/m}^2 * 20,14 \text{ m}^2 * 3,831 * 0,95$	9 421,06
Technická hodnota	$56,00\% \text{ z } 9 421,06$	5 275,79

2.2.2 Plot od ulice a susedov

Plot zhotovený z drevených dosák na zvlakoch medzi oceľovými stĺpmi. Stĺpiky na bet.prahu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpmi	34,50m	225	7,47 €/m
	Spolu:			7,47 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	65,55m ²	545	18,09 €/m
4.	Plotové vráta:			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $22,0 + 12,50 = 34,50 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $34,5 * 1,90 = 65,55 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 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 [%]
Plot od ulice a susedov	2003	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(34,50 \text{ m} * 7,47 \text{ €/m} + 65,55 \text{ m}^2 * 18,09 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} * 172,11 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,831 * 0,95$	6 349,91
Technická hodnota	56,00 % z 6 349,91 €	3 555,95

2.2.3 Prípojka vody na p.č.KN 138**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 navíťtaviacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 15 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody na p.č.KN 138	2000	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,831 * 0,95$	2 265,01
Technická hodnota	50,00 % z 2 265,01 €	1 132,51

2.2.4 Vodomerná šachta na p.č.KN 138

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, ocel'ový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,2 \cdot 1,5 \cdot 1,0 = 1,8 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na p.č.KN 138	2000	25	35	60	41,67	58,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,8 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,831 \cdot 0,95$	1 665,73
Technická hodnota	$58,33 \% \text{ z } 1\,665,73 \text{ €}$	971,62

2.2.5 Prípojka kanalizácie na p.č.KN 138

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie na p.č.KN 138	2000	25	35	60	41,67	58,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,831 * 0,95$	1 667,23
Technická hodnota	$58,33 \% \text{ z } 1\,667,23 \text{ €}$	972,50

2.2.6 Prípojka plynu na p.č.KN 138**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: 20 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
 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 na p.č.KN 138	2000	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,831 * 0,95$	1 027,05
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 1\,027,05 \text{ €}$	513,53

2.2.7 Prípojka elektroinštalácie na p.č.KN 138**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.f) káblová prípojka vzdušná Al 4*35 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 6,57 €/bm

Počet merných jednotiek: 10 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
 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 elektroinštalácie na p.č.KN 138	2002	23	22	45	51,11	48,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * (10,95 \text{ €/bm} + 0 * 6,57 \text{ €/bm}) * 3,831 * 0,95$	398,52
Technická hodnota	$48,89 \% \text{ z } 398,52 \text{ €}$	194,84

2.2.8 Spevnené plochy z terazzovej dlažby na p.č.KN 138**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: $3,30*1,20 + 1,03 + 11,55*1,2 + 6,75*0,80 + 10,0*0,8 = 32,25 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy z terazzovej dlažby na p.č.KN 138	2002	23	37	60	38,33	61,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$32,25 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,831 * 0,95$	1 656,12
Technická hodnota	$61,67 \% \text{ z } 1 656,12 \text{ €}$	1 021,33

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.s.1536 na p.č.KN 138	310 284,90	136 184,05
Rozostavaná časť rodinného domu č.s.1536 na p.č.KN 138	175 879,70	99 952,44
Záhradný altánok na p.č.KN 138	9 421,06	5 275,79
Plot od ulice a susedov	6 349,91	3 555,95
Prípojka vody na p.č.KN 138	2 265,01	1 132,51
Vodomerná šachta na p.č.KN 138	1 665,73	971,62
Prípojka kanalizácie na p.č.KN 138	1 667,23	972,50
Prípojka plynu na p.č.KN 138	1 027,05	513,53
Prípojka elektroinštalácie na p.č.KN 138	398,52	194,84
Spevnené plochy z terazzovej dlažby na p.č.KN 138	1 656,12	1 021,33
Celkom:	510 615,23	249 774,56

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Rodinný dom sa nachádza v zastavanom území obce Matejovce. Rodinný dom je samostatne stojaci murovaného typu, má 1 nadzemné a 1 podkrovné podlažie, väznicovú strechu s pálenou krytinou. Rodinný dom je prístupný po miestnej spevnenej komunikácii s napojením na verejný vodovod, kanalizáciu a plynovod. Dopravné spojenie je medzimestskou autobusovou dopravou SAD a ŽSR.

V okolí domu je občianska vybavenosť obce - obecný úrad, dom kultúry, potraviny, pošta, škola, škôlka, zdravotnícke zariadenie.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom sa v súčasnosti nevyužíva na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Uvedené ťarchy sú zákonné. Lokalita sa nenachádza v žiadnom ochrannom pásme, ani chránenej krajinskej oblasti, stavebná uzávera nie je vyhlásená. Bez výskytu rušivo pôsobiaceho objektu, alebo priemyselného zariadenia v priamom kontakte. Bežný hluk a prach od lokálnej dopravy, bez ekologického zaťaženia pozemku. Nie je doklad o ohrození stavbami vo všeobecnom záujme. Bez nevýhodných nájomných zmlúv. Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti.

Všetky známe riziká v čase obhliadky sú zohľadnené v doporučenej všeobecnej hodnote.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300

III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,358	13	4,65
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,300	30	39,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,950	8	15,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,950	7	13,65
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,300	6	7,80
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,300	10	13,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,650	9	5,85
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby konfliktné skupiny v okolí	IV.	0,358	6	2,15
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,300	5	6,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,950	6	11,70
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,300	7	9,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,358	7	2,51
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,650	10	6,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,650	8	5,20
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,300	9	11,70
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,650	8	5,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,065	7	0,46
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,065	4	0,26

19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,650	20	13,00
	Spolu			180	173,82

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 173,82 / 180$	0,966
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 249\,774,56 \text{ €} * 0,966$	241 282,22 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Záhrada****POPIS**

Jedná sa o pozemky v intraviláne mesta Poprad v území zastavanom rodinnými domami v miestnej časti Poprad - Matejovce.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5/2	záhrada	68,00	1/1	68,00
139/1	záhrada	181,00	1/1	181,00
Spolu výmera				249,00

Obec:

Poprad

Východisková hodnota:

 $VH_M = 16,60 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,95

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,20 * 2,00 * 0,95$	2,4624
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHM} = V_{HM} * k_{PD} = 16,60 \text{ €/m}^2 * 2,4624$	40,88 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 5/2	$68,00 \text{ m}^2 * 40,88 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 779,84
parcely č. 139/1	$181,00 \text{ m}^2 * 40,88 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 399,28
Spolu		10 179,12

3.2.1.2 Zastavaná plocha

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
138	zastavaná plocha a nádvorie	385,00	1/1	385,00

Obec:

Poprad

Východisková hodnota:

 $V_{HM} = 16,60 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,95

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,20 * 2,00 * 0,95$	2,4624
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 16,60 \text{ €/m}^2 * 2,4624$	40,88 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 138	$385,00 \text{ m}^2 * 40,88 \text{ €/m}^2 * 1/1$	15 738,80
Spolu		15 738,80

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Rodinný dom č.s.1536

Vlastník: Matis Andexander Roman

Výpis z KN: LV 148

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.s.1536 na p.č.KN 138		0,00	184,68	3
Rozostavaná časť rodinného domu č.s.1536 na p.č.KN 138		0,00	155,89	2
Záhradný altánok na p.č.KN 138		0,00	20,14	1

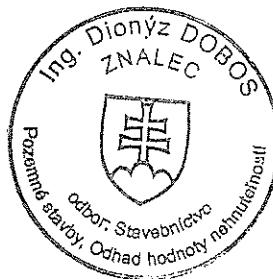
Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Záhrada	5/2	68,00
Záhrada	139/1	181,00
Zastavaná plocha	138	385,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.s.1536 na p.č.KN 138	131 553,79
Rozostavaná časť rodinného domu č.s.1536 na p.č.KN 138	96 554,06
Záhradný altánok na p.č.KN 138	5 096,41
Plot od ulice a susedov	3 435,05
Prípojka vody na p.č.KN 138	1 094,00
Vodomerná šachta na p.č.KN 138	938,58
Prípojka kanalizácie na p.č.KN 138	939,43
Prípojka plynu na p.č.KN 138	496,07
Prípojka elektroinštalácie na p.č.KN 138	188,22
Spevnené plochy z terazzovej dlažby na p.č.KN 138	986,60
Pozemky	
Záhrada - parc. č. 5/2 (68 m ²)	2 779,84
Záhrada - parc. č. 139/1 (181 m ²)	7 399,28
Zastavaná plocha - parc. č. 138 (385 m ²)	15 738,80
Všeobecná hodnota celkom	267 200,14
Všeobecná hodnota zaokrúhlená	267 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestošestdesiatsedemtisíc Eur	

V Rudnej, dňa 30.04.2025



Ing. Dionýz Dobos

IV. PRÍLOHY

1. Kópia objednávky
2. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností
3. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností
4. Náskres jednotlivých podlaží stavby
5. Protokol o vykonaní obhliadky
6. Čestné prehlásenie o veku stavby
7. Stavebné povolenia
8. Kolaudačné rozhodnutie
9. Fotodokumentácia



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Dionýz Dobos
Námestie baníkov 23
048 01 Rožňava

V Bratislave, dňa 28.03.2025

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednáваме vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. **Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:**

LV č.	Okresný úrad-kat. odbor	Katastrálne územie	Obec
148	Poprad	Matejovce	Poprad

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
5/2	záhrada	68	148
138	zastavaná plocha a nádvorie	385	148
139/1	záhrada	181	148

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.	Popis stavby/byt č.	LV č.
1536	138	rodinný dom	148

Spoluvlastnícky podiel: 1/1.

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Matis Alexander Roman
Sídlo, resp. bydlisko:	
Dát. narodenia	

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

22.04.2025 o 11:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy maria.chlipalova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

.....
U9, a.s.
v z. Mgr. Mária Chlipalová

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 706 Poprad
Obec : 523381 Poprad
Katastrálne územie : 836371 Matejovce

Dátum vyhotovenia : 17.4.2025
Čas vyhotovenia : 8:28:47
Údaje platné k : 15.4.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 148

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5/2	68	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
138	385	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
139/1	181	Záhrada	4		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
15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1536	138	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
----------------	--	------------------------

2	Matis Alexander Roman, narodenia: , , PSČ , , Dátum	1/1
	Titul nadobudnutia: Uznesenie 17D/9/2017 zo dňa 12.4.2017, Z-1952/2017 - číslo zmeny 200/2017	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Dražobná spoločnosť, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35849703 v zastúpení záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby (C-KN p.č. 5/2, 138, 139/1 a stavba s.č. 1536 na C-KN p.č.138). V zmysle § 151l ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník v z.n.p. nesmie záložca bez súhlasu záložného veriteľa previesť predmet záložného práva na iného, P-77/2019 - číslo zmeny - 100/19	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

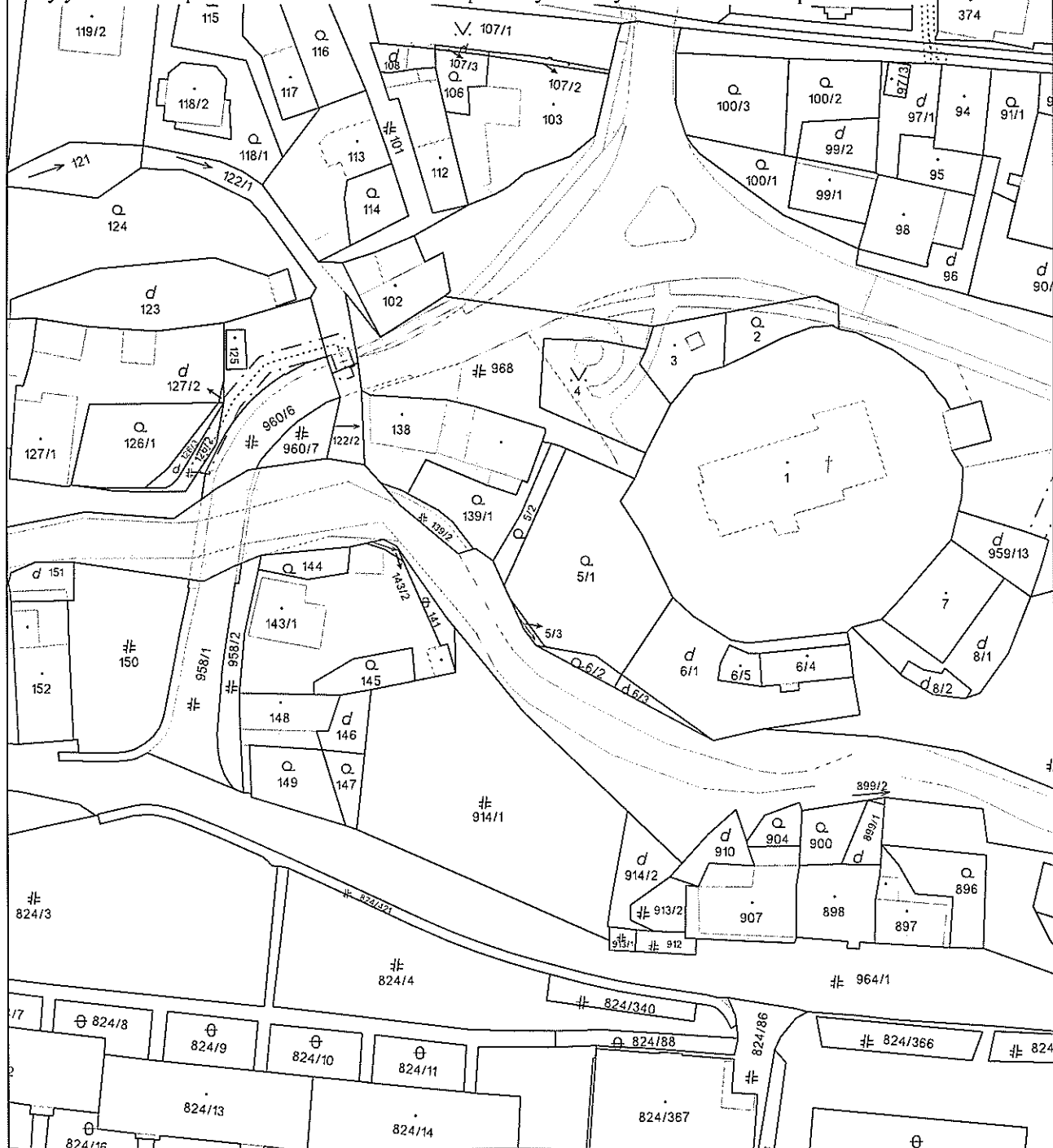
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 - zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.: 001/219375/14-002/000 na stavbu s.č.1536 na parc.KNC 138 a pozemky parc.KNC 5/2, 138, 139/1 podľa V 5485/2014, vklad povolený dňa 20.11.2014
Vlastník poradové číslo 2	Mesto Poprad - Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam číslo: 61984/5496/2022 zo dňa 26.05.2022 (pozemky KN-C: 5/2, 138, 139/1 a rodinný dom súp.č. 1536 postavený na parc.č. 138), Z-2464/2022 - číslo zmeny 257/2023
Vlastník poradové číslo 2	Exekútorský úrad Duklianskych hrdinov 2473, 093 01 Vranov nad Topľou, Mgr. Ing. Juraj Korim - súdny exekútor - Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 409EX 751/24 zo dňa 16.10.2024, Z-3254/2024 - číslo zmeny 277/2024

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Poprad	Poprad	Matejovce
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 5/2		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 17. 4. 2025 8:28:23			
Údaje platné k 15. 4. 2025 18:00:00			

Google

Matejovské námestie 1536/48

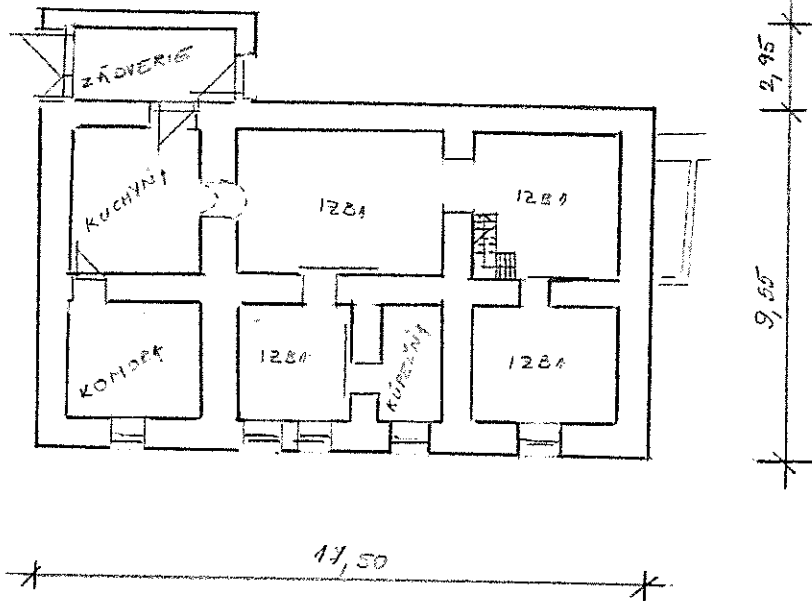


Snímky © 2025 Airbus, CNES / Airbus, Eurosense/Geodis Slovakia, Maxar Technologies, Údaje máp © 2025 Google 200 m

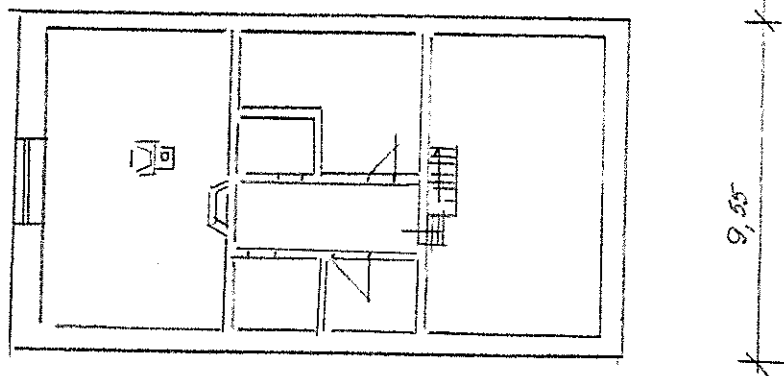
1
RODINNÝ DOM č. 1536

5,95

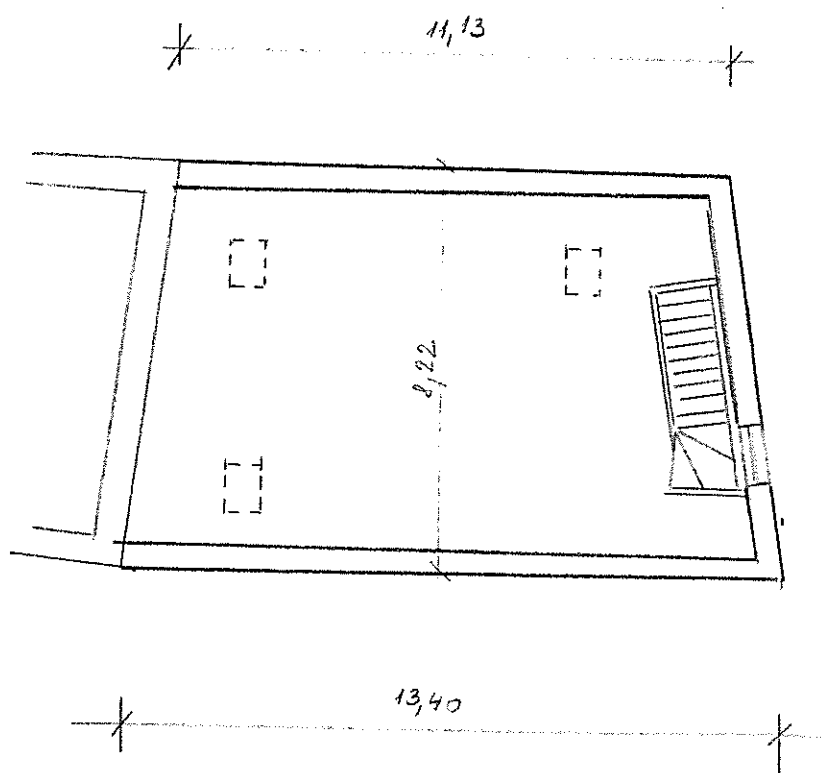
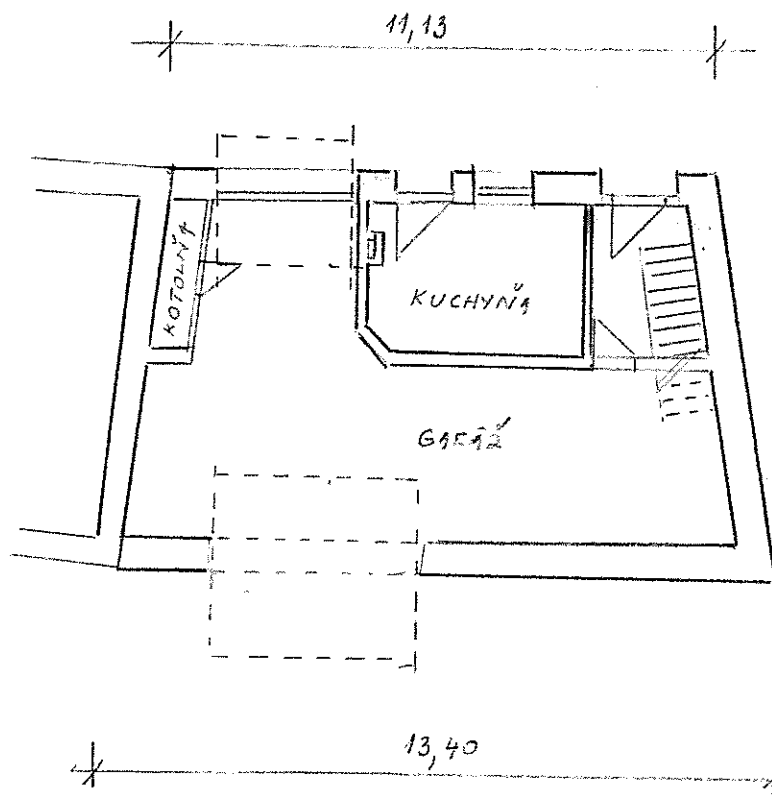
1. NP



PODKROVÍ



ROZESTAVANÁ ČASŤ ROD. DOMU č. s. 1536



PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

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

LV č.	Okresný úrad-kat. odbor	Katastrálne územie	Obec
148	Poprad	Matejovce	Poprad

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
5/2	záhrada	68	148
138	zastavaná plocha a nádvorie	385	148
139/1	záhrada	181	148

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.	Popis stavby/byt č.	LV č.
1536	138	rodinný dom	148

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	<i>Ing. Roman Habi</i>
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať:	
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom	

Ohodnotenie predmetu dražby

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

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

Podpisy prítomných osôb:

Ing. Dionýz Dobos - zastupujúca obchodníka
Ing. Roman Habi - vlastník

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný/opustený	<i>neobývaný cca 12v.</i>
Nehodiace sa prečiarknuť	
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	
Energocertifikát Nehodiace sa prečiarknuť	ANO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	

Všeobecné údaje o znaleckej obhlíadke:

Dátum a čas obhlíadky stanovený vo výzve dražobníka:	22.04.2025 o 11:00 hod.
Dátum a čas trvania obhlíadky:	22. 4. 2025 11:00 - 11:30
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhlíadka nebola umožnená:	—

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

Podľa poskytnutých informácií
majiteľ domu s objektom podkrovia dom prešiel
rozšírením podkrovia (aj nadkrovia podkrovia)
V príslednej hospodárstvom budove prístavba zmesná
fara, ktorá budova a rozšírenie podkrovia
dom je rozšírený, odpovedajúci celému domu

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

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

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

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:**INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLÍADKE:**

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
—		

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

Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke www.u9.sk/informacie v časti **Pre dlžníkov**.

ČESTNÉ PREHLÁSENIE

Dolupodpísaná Ing. Viera Lutterová prehlasujem, že na základe dostupných podkladov o pôvode nehnuteľnosti na Matejovskom námestí 48, bola uvedená nehnuteľnosť postavená v roku 1811.

V Poprade, 02.08.2006

Ing. Viera Lutterová

Č. j. ObÚŽP **521/92-PK**

v **Poprade**

dňa **2. 6. 1992**

STAVEBNÉ POVOLENIE

Obvodný úrad životného prostredia v **Poprade** poverený výkonom štátnej správy podľa § 5 ods. 1 zákona č. 595/1990 Zb. ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. prejednal žiadosť **Viery Šebáčkovej, r.** podľa § 62 a § 63 zákona č. 50/1976 Zb. o vydanie stavebného povolenia na stavbu rodinného domčeka a po preskúmaní žiadosti rozhodol takto:
 Žiadateľovi **Viery Šebáčkovej** a manž. **Petrovi m.** bytom _____ okres _____ sa podľa § 66 zákona č. 50/1976 Zb.

— povoľuje —

v obci **Matejovce** na pozemku parc. číslo **139** o výmere **616 m²**
 kat. územie **Matejovce** okres **Poprad** novostavba, prístavba,
 nadstavba, stavebná zmena, prestavba, rekonštrukcia **1** podlažného rodinného domu
a obytný podkrovie pozostávajúceho z **5 izieb, 2 kuchýň a**
príslušenstva
 o zastavanej ploche **pôv.** m², úžitkovej ploche **165,6** m², obostavanom mieste **•** m³
 obytnej ploche **88,5** m², s počtom bytov **2**.

Stavebník je povinný dodržať tieto podmienky:

1. Stavbu osadiť podľa zakreslenia v situácii z osadenia stavby, ktorá je súčasťou overenej projektovej dokumentácie. Na umiestnenie stavby bolo vydané územné rozhodnutie č. _____ zo dňa _____ stavebným úradom v _____
2. Stavba bude zrealizovaná podľa projektovej dokumentácie odsúhlasenej v stavebnom konaní, akékoľvek zmeny nesmú sa realizovať bez súhlasu stavebného úradu.
3. Čelo rodinného domčeka bude osadené od osi cesty **pôv.**, od hranice pozemku **pôv.**, od hranice pozemku pravého suseda **pôv.**, od hranice pozemku ľavého suseda **pôv.**
 Výška sokla od upraveného terénu **pôv.**
 Celková výška stavby **6,50 m.**
 Vonkajšie úpravy **pôv.**
4. Pri stavbe sa musia dodržať príslušné ČSN a platné predpisy, najmä ustanovenia zákona č. 50/1976 Zb. vyhlášky č. 83/1976 Zb. a vyhlášky č. 85/1976 Zb. o stavebnom poriadku a zákon o telekomunikáciách.
5. Elektrickú inštaláciu, inštaláciu vody a kúrenia musia vykonávať organizácie na to oprávnené, alebo pracovníci, ktorí majú na to oprávnenie a musí sa o nich urobiť záznam do stavebného denníka. Potvrdenie odbornej organizácie o preskúšaní uvedených inštalácií a osvedčenie o preskúšaní komína treba predložiť pri kolaudácii stavby.

6. Elektromerový rozvádzač umiestniť do piliera v oplotení alebo na vonkajšej strane objektu.
7. Dažďovú vodu treba zvieť odkapovými rúrami na vlastný pozemok, alebo do kanalizácie, cez susedný pozemok sa voda nesmie odvádzať bez vodoprávneho konania.
8. Stavebník je povinný na viditeľnom mieste označiť stavbu štítkom, na ktorom bude uvedené meno stavebníka, stavebný dozor a ktorý orgán a kedy stavbu povolil.
9. Stavebník je povinný viesť stavebný denník a prehľadné záznamy o osobách, ktoré pomáhajú na stavbe uskutočňovanej svojpomocou najmenej 1x za 7 dní.
10. Stavebník je povinný dbať na to, aby sa pri uskutočňovaní stavebných prác nepôsobila na cudzích nehnuteľnostiach a na majetku škoda.
11. Spôsob uskutočnenia stavby **svojpomocou**. Stavbu ukončiť najneskôr **28.5.1994**.
12. Stavebný dozor bude vykonávať **Ing. Alexander Lutter**,
13. Celkový stavebný náklad **Kčs 123 972,--**.
14. Súčasne sa povoľuje previesť montáž ústredného kúrenia **na menej hodnotné palivo**.
15. Dokončenú stavbu rodinného domčeka možno užívať len na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia vydaného príslušným stavebným úradom.
16. Poskytnutie štátneho príspevku je v súlade s vyhl. č. 136/85 Zb. v znení vyhl. č. 74/89 Zb. a vyhl. č. 73/91 Zb. § 16 písm. **abod**, § 17 ods. 1, ods. 2 písm.
17. So stavbou (stavebnými prácami) možno započať až po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia. Stavebné povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť v zmysle § 67 zákona č. 50/76 Zb.
18. Iné podmienky:
19. Projekt vypracoval: **Ing. arch. Alexander Lutter**,
20. Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania: **naboli vznesené**.

Odôvodnenie

Stavebný úrad v rámci stavebného konania preskúmal žiadosť stavebníka a predloženú dokumentáciu a zistil, že realizácia stavby vyhovuje ustanoveniam stavebného zákona a stavba bude v súlade s cieľmi a zámermi v území. Stavebník splnil podmienky pre vydanie stavebného povolenia, a preto bolo rozhodnuté tak, ako sa uvádza vo výroku tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia na Okresný úrad životného prostredia v Poprade, cestou tunajšieho úradu.

Rozhodnutie sa doručí:

1. Stavebník **Viera Šebáková a manž.**
2. Mestský (mestný) úrad **Poprad**
3. Stavebný dozor **Ing. A. Lutter**
4. Účastníci konania **Ing. Miroslav Štepančík**
Rim.-kat. farský úrad Matejovce
Obvodný úrad Poprad - P. Villim

Ing. Peter Kozler
Prednosta úradu

OKRESNÝ ÚRAD V POPRADE
odbor životného prostredia

Č.j.:OŽP/2000/15 726 - NO

V Poprade 06.04.2000



Rozhodnutie nadobudlo právo-

platnosť dňom 2.5.2000

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Okresný úrad v Poprade, OŽP

dňa 2.5.2000

podpis

Stavebníčka Ing. Viera Šeböková s manž. Petrom, bytom
podala dňa 23.03.2000 na Okresný úrad v Poprade - odbor životného prostredia návrh na
vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu " **Rekonštrukcia rodinného domu** ", na ktorú
bolo vydané stavebné povolenie Obvodným úradom životného prostredia v Poprade dňa
02.06.1992 pod č.j. ObÚŽP 521/92 - Pk.

Okresný úrad v Poprade - odbor životného prostredia, ako príslušný stavebný úrad
podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný
zákon) úplné znenie zákona č. 109/1998 a podľa § 5 zákona č. 595/1990 Zb. o štátnej správe pre
životné prostredie v znení zákona č. 222/1996 Z.z., zákona č. 281/1997 Z.z. po preskúmaní
návrhu žiadateľov na základe ústneho jednania spojeného s miestnym zisťovaním a v súlade s
ustanovením § 82 ods. 1 stavebného zákona

povoľuje užívanie stavby

" **Rekonštrukcia rodinného domu** ", na pozemku parc. č.138 k.ú. Matejovce.

Stavba obsahuje dve bytové jednotky:

Dve kuchyne, 5 izieb a príslušenstvo.

Obytná plocha: 98,5 m².

Úžitková plocha: 165,6 m².

Pre užívanie stavby Okresný úrad v Poprade - odbor životného prostredia podľa § 82 ods.
2 stavebného zákona a § 43 vyhl. č. 85/1976 Zb. v znení neskorších predpisov určuje tieto
podmienky:

Pri užívaní stavby dodržiavať požiaru bezpečnosť, hygienu, starostlivosť o životné
prostredie a bezpečnosť práce.

Odôvodnenie

Dňa 23.03.2000 podala stavebníčka Ing. Viera Šeböková s manž. Petrom, bytom
návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu
" **Rekonštrukcia rodinného domu** ", na pozemku parc. č.138 k.ú. Matejovce.

Stavebný úrad preskúmal návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia predmetnej stavby na ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 06.04.2000. V konaní bolo zistené, že stavba bola uskutočnená v súlade s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní a boli dodržané podmienky stavebného povolenia.

Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie a preto bolo užívanie povolené.

Poučenie

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



Ing. Michal Pitek
vedúci odboru

Doručí sa:

1. Ing. Viera Šeböková,
2. Ing. Peter Šebök,

Na vedomie:

1. Okresný úrad v Poprade - katastrálny odbor
2. Mesto Poprad, p. primátor

OKRESNÝ ÚRAD V POPRADE
odbor životného prostredia

Č.J.:OŽP/2002/34522 - NO

V Poprade 03.09.2002



Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňom 6.9.2002

STAVEBNÉ POVOLENIE

Okresný úrad v Poprade, OŽP

dňa 11.9.2002

podpis [signature]

Stavebníčka Ing. Viera Lutterová, bytom
podala dňa 11.07.2002 na tunajší úrad žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu
"Prestavba hospodárskeho objektu rodinného domu " na pozemku parc. č. 138 k.ú.
Matejovce v zlúčenom územnom a stavebnom konaní.

Okresný úrad v Poprade - odbor životného prostredia, ako príslušný stavebný úrad
podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný
zákon) v znení neskorších predpisov a § 5 zákona č. 595/1990 Zb. o štátnej správe pre životné
prostredie v znení neskorších predpisov, prerokoval žiadosť stavebníka podľa § 37, 62, 63
stavebného zákona v zlúčenom územnom a stavebnom konaní a po preskúmaní žiadosti rozhodol
takto:

Stavba "Prestavba hospodárskeho objektu rodinného domu " na pozemku parc. č.
138 k.ú. Matejovce sa podľa § 39 a § 66 stavebného zákona v znení neskorších predpisov

p o v o ľ u j e.

Popis stavby:

Prestavbou hospodárskeho objektu sa vytvorí na I. NP dvojgaráž, letná kuchyňa, zadverie
so schodiskom a plynová kotolňa. V podkroví sa vytvorí 3 izby, chodba s kuchynským kútom a
hygienické zariadenia. Strecha domu bude sedlová s max. výškou strechy v hrebeni +6,412 m od
+- 0,000 - čo je úroveň podlahy I. NP.

Pre umiestnenie a uskutočnenie stavby stavebný úrad určuje tieto podmienky:

1. Stavba bude umiestnená na pozemku parc. č. 138 k.ú. Matejovce na pôvodnom pôdoryse hospodárskej budovy bez presahu akejkoľvek konštrukcie na cudzí pozemok.
2. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia. Prípadné zmeny nesmú byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
3. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení, dbať o ochranu zdravia osôb na stavbnísku.
4. Pri stavbe budú dodržané príslušné ustanovenia technických noriem.
5. Stavba nebude napojená na inžinierske siete rodinného domu. Dažďovú vodu zo strechy zviest' žľabmi a zvodmi do kanalizácie resp. na vlastný pozemok.

Dodržať podmienky záväzného stanoviska Mesta Poprad zo dňa 21.06.2002 č.j. OÚRaV 4628/1711/02 a to: dodržať ustanovenia § 127 Občianskeho zákonníka, stavebný materiál a stroje umiestniť na vlastnom pozemku, znehodnotený materiál, zeminu a sutinu vyviezť na organizovanú skládku komunálneho odpadu, pri vyvážaní sutiny nesmie dochádzať k znečisťovaniu komunikácií a verejných priestranstiev. Lampu verejného osvetlenia ponechať pri objekte.

7. Doklad o vývoze predložiť pri kolaudácii stavby.
8. Pri realizácii stavby dodržať podmienky Východoslovenskej energetiky a.s. Správa siete Poprad zo dňa 09.07.2002 a to: prípojkovú skrinku SIL 63 umiestniť na podperný bod NN siete, dodržať hodnoty max. schválených istení, dodržať bezpečnostné vzdialenosti objektu od vodičov vzdušnej siete v zmysle STN 33 3300.
9. Pri plynifikácii objektu dodržať podmienky SPP, a.s. OZ Poprad zo dňa 21.06.2002 a napojenie vykonať v zmysle evidenčného listu zo dňa 30.04.2002.
10. Pri realizácii stavby dodržať podmienky vyjadrenia Okresného úradu v Poprade, odboru životného prostredia - ochrany prírody a krajiny zo dňa 18.06.2002 pod č.j. OŽP/2002/31330-HA/V a to: pri stavebných prácach postupovať tak, aby nedochádzalo k devastácii okolitého prostredia a po ukončení stavebných prác odstrániť stavebný odpad a zrealizovať mechanickú a biologickú úpravu pozemkov dotknutých výstavbou.
11. Spôsob uskutočnenia stavby: svojpomocne.
12. Stavebný dozor bude vykonávať Ing. Martin Lavko
13. Stavebník označí na viditeľnom mieste stavbu identifikačnou tabuľou, na ktorej uvedie kto stavbu realizuje, ktorý orgán a kedy stavbu povolil.
14. Termín ukončenia stavby: 10/2004.
15. Stavebník oznámi stavebnému úradu začatie stavby.
16. Po ukončení stavby, požiada stavebník o kolaudáciu stavby v zmysle stavebného zákona.

Námietky účastníkov konania neboli vznesené:

Stavba nesmie byť začatá, kým stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť v zmysle § 52 odst. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní.

Stavebné povolenie stráca platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nebola stavba začatá.

O d ô v o d n e n i e

Stavebníčka Ing. Viera Lutterová, bytom podala dňa 11.07.2002 na tunajší úrad žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu "Prestavba hospodárskeho objektu rodinného domu " na pozemku parc. č. 138 k.ú. Matejovce v zlúčenom územnom a stavebnom konaní.

Stavebný úrad zľúčil podľa § 39a ods. 4 stavebného zákona umiestnenie stavby so stavebným konaním z dôvodu, že sa jedná o jednoduchú stavbu.

Nakoľko žiadosť bola neúplná, stavebný úrad konanie rozhodnutím OŽP/2002/34522- NO dňa 17.07.2002 prerušil a vyzval stavebníčku, aby nedostatky odstránila. Po ich odstránení sa v konaní pokračovalo.

Oznámenie o začatí konania zo dňa 30.07.2002 bolo doručené všetkým známym účastníkom konania, dotknutým orgánom štátnej správy a mestu. Vzhľadom na to, že žiadosť s podkladmi a dokumentáciou poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby a stavebnému úradu boli dobre známe pomery staveniska stavebný úrad podľa § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho konania a miestneho zisťovania. Predložená žiadosť bola preskúmaná z hľadísk uvedených v § 37, 62 a § 63 stavebného zákona a bolo zistené, že umiestnením a uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené, či ohrozené záujmy účastníkov konania.

Projektová dokumentácia stavby spĺňa požiadavky príslušných technických noriem.

Ku stavbe sa vyjadrilo: Mesto Poprad, SVP, š.p. Povodie BaH, závod Poprad, SPP, a.s. OZ Poprad, VE, a.s. Správa siete Poprad, VVaK, š.p. OZ Poprad, Okresný úrad v Poprade, odbor životného prostredia - ochrana prírody a krajiny. Ich stanoviská boli zahrnuté do podmienok rozhodnutia.

Stavebný úrad v konaní nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby a preto rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Správny poplatok v zmysle zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších prepisov položka 60 bol uhradený vo výške 500,- Sk / kolok /.

Poučenie

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



Ing. Michal Pitek
vedúci odboru

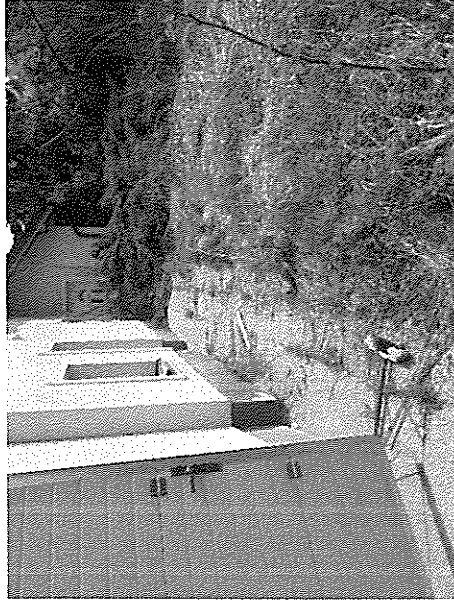
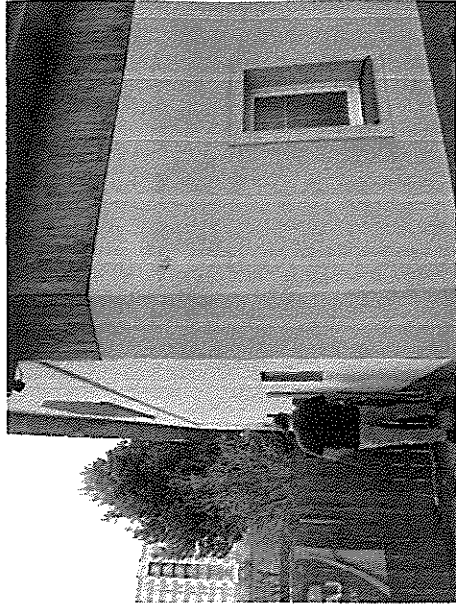
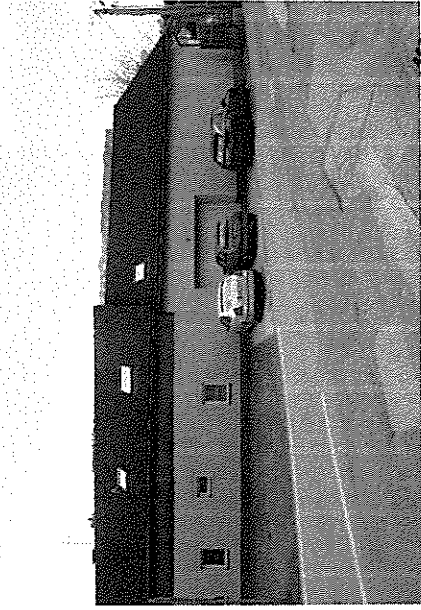
Doručí sa :

1. Ing. Viera Lutterová,
2. Ing. arch. Ján Veselovský- Proarch s.r.o., Bajkalská 20, Poprad
3. Ing. Martin Lavko,
4. SVP, š.p. PB aH, závod Poprad
5. Mesto Poprad, p. primátor
6. SPP, a.s. OZ Poprad
7. VVaK, š.p. OZ Poprad
8. VE, a.s. Správa siete Poprad
9. Mesto Poprad, p. primátor

Na vedomie:

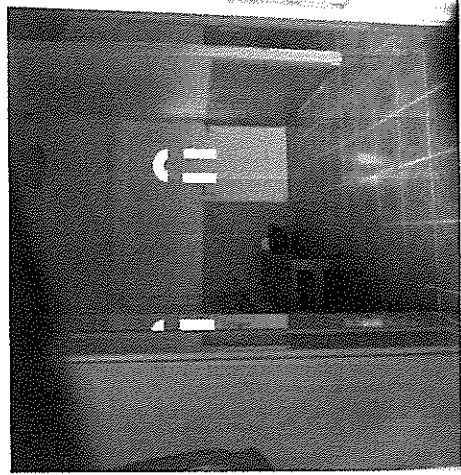
1. Okresný úrad v Poprad, odbor životného prostredia - ochrana prírody a krajiny

Ulicny a dvorny pohľad na rodinný dom





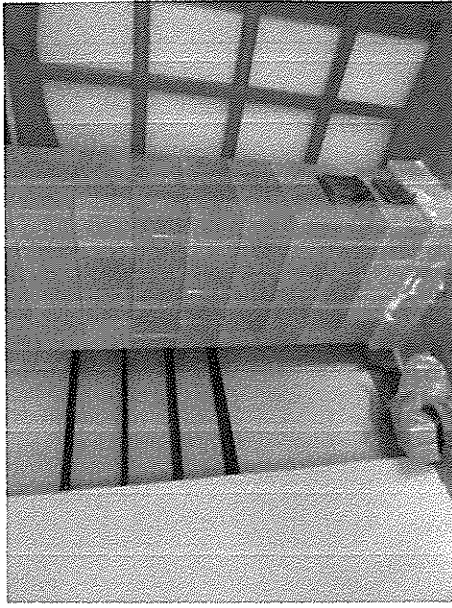
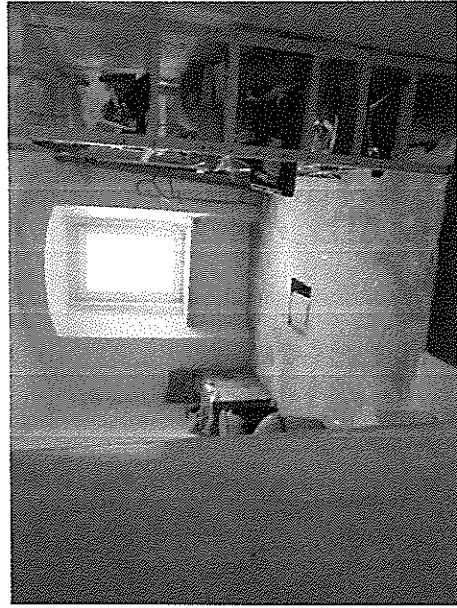
Kuchyňa

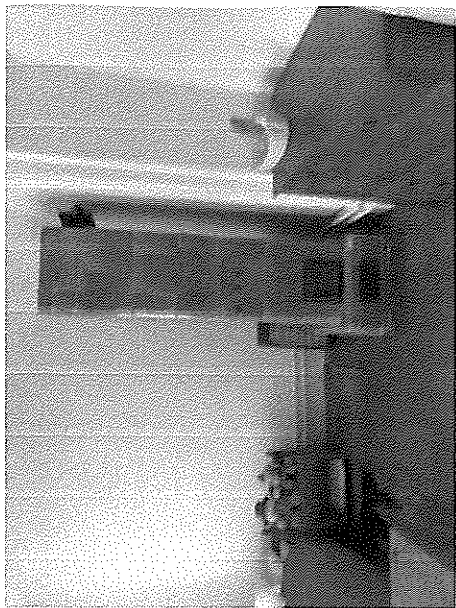
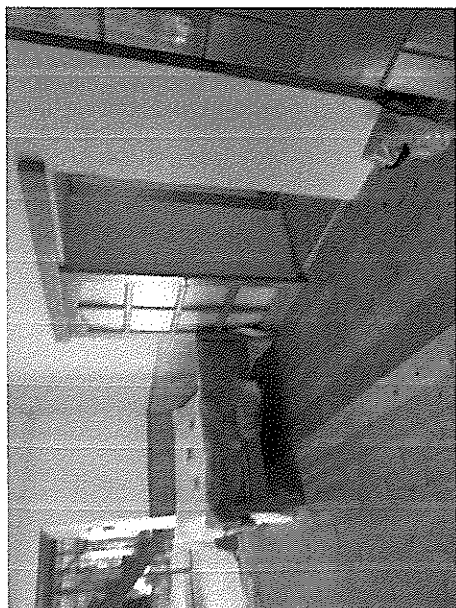


Komora

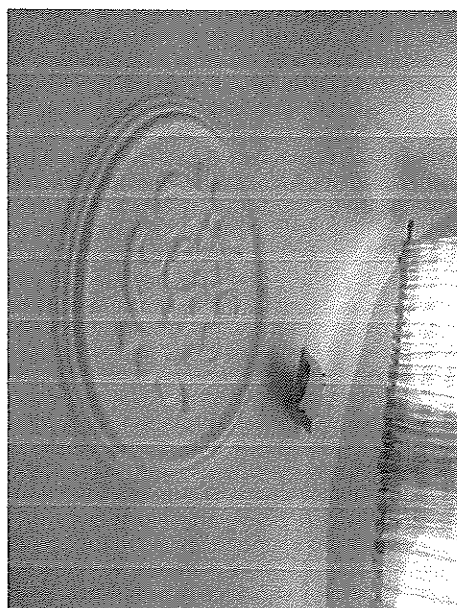


Izba



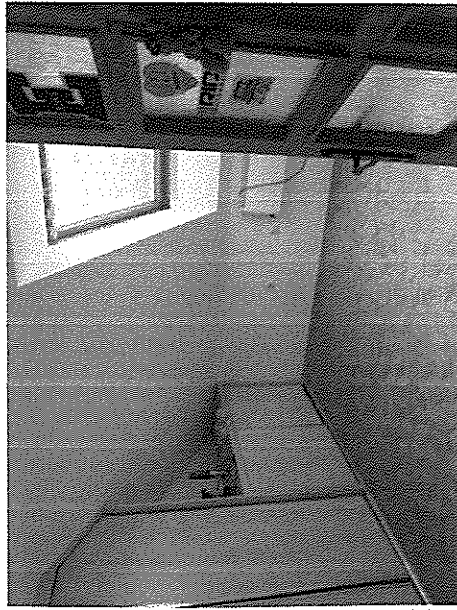
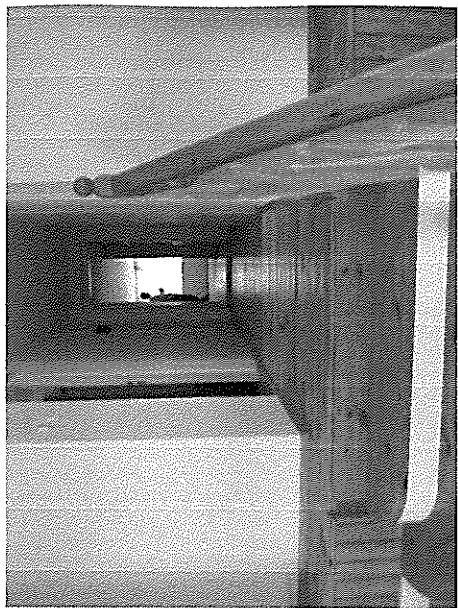
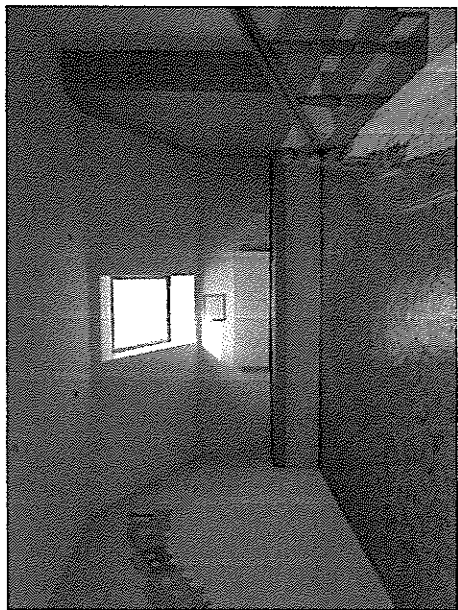


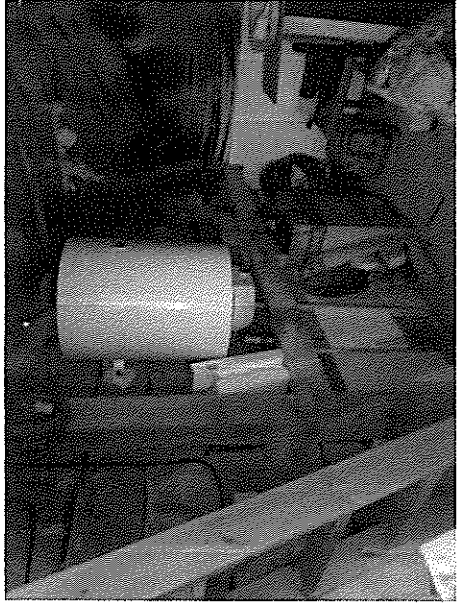
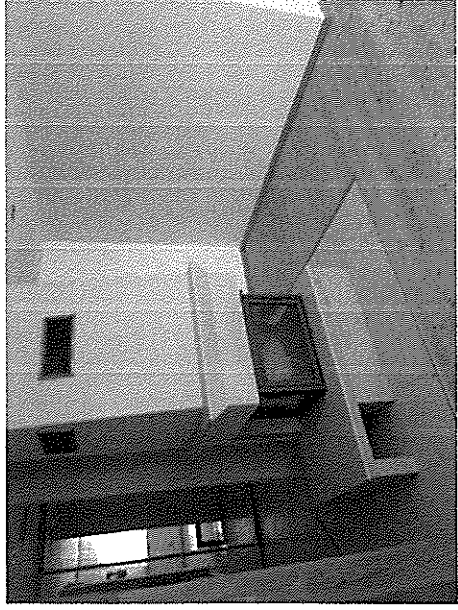
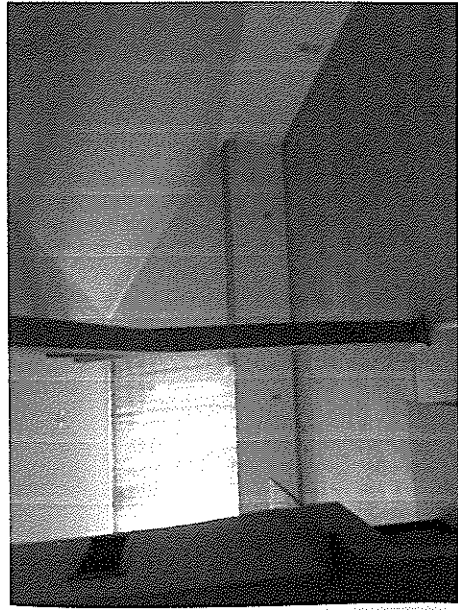
Izby



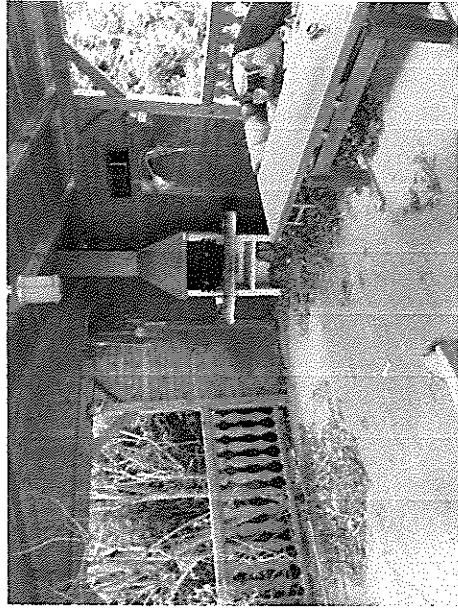
Kúpeľňa

Schody do podkrovia a interier podkrovia



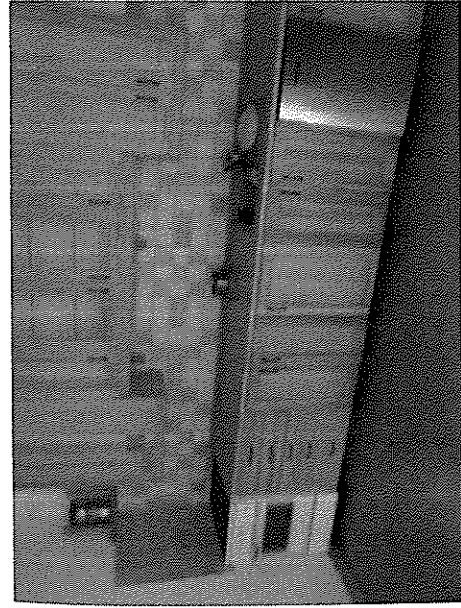


Dvorný pohľad na rozost.rod.dom a altánok

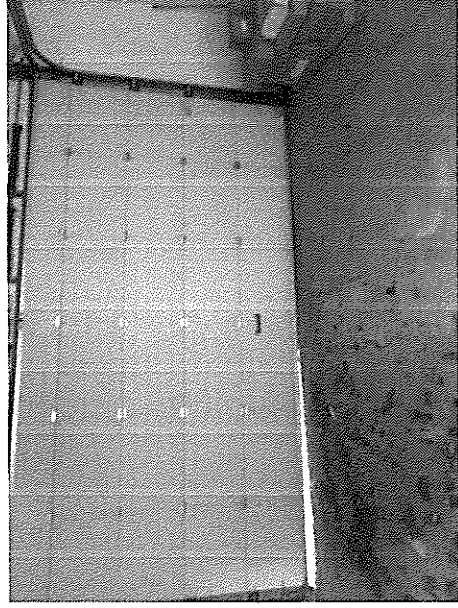


Vstup do kuchyne

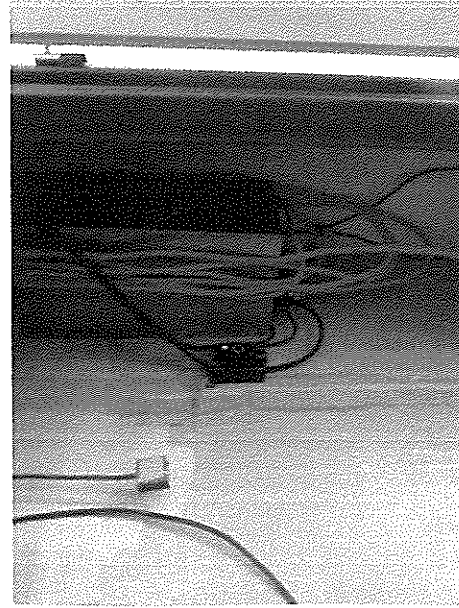
Garaz



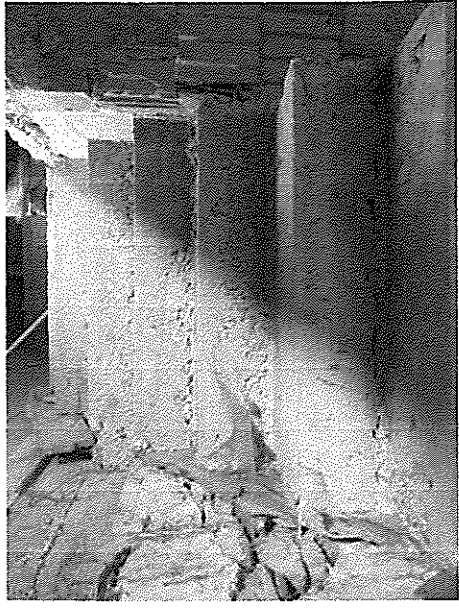
Kuchyna

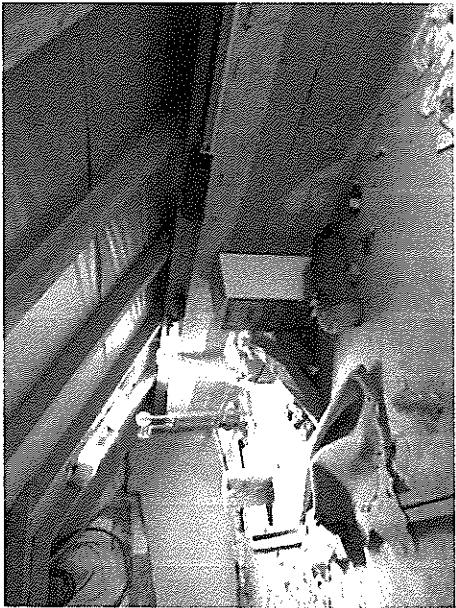
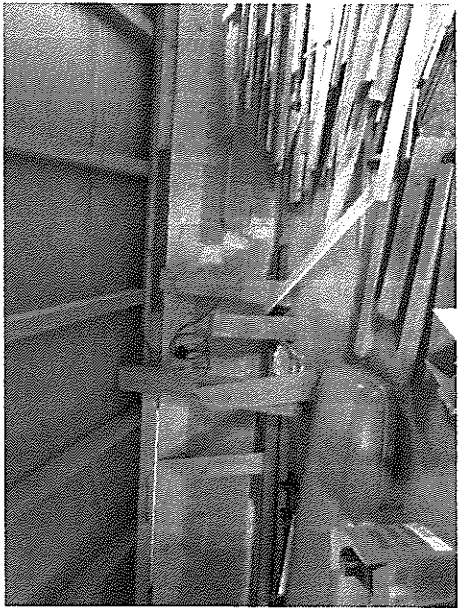


Kotolňa



Schody do podkrovia rozost.rod domu





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 910563

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 65/2025.

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

