

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

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

Číslo spisu (objednávky): objednávka z 10.03.2026



ZNALECKÝ POSUDOK

44/2026

Vo veci: zistenia všeobecnej hodnoty v k.ú. Veľká Ida, obec Veľká Ida, okres Košice - okolie, **evidovanej na liste vlastníctva č. 851, a to:**

stavby:

- rodinný dom č.s. 304 na parc. 547/2

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 547/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 241 m²

- 547/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 97 m²

- 3474/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 81 m²

- 3474/12 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 99 m²

ku dňu vypracovania znaleckého posudku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 38 (14)

Počet vyhotovení : 5

OBSAH:

I. ÚVOD	3
II. POSUDOK	4
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE	4
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	6
2.1 RODINNÉ DOMY	6
2.1.1 Rodinný dom č.s. 304 na parc. 547/2.....	6
2.2 PRÍSLUŠENSTVO	11
2.2.1 Plot: Plot okolo pozemku z východnej strany na parc. 547/1 a 3474/12	11
2.2.2 Plot: Plot od ulice z južnej strany na parc. 547/1 a 3474/11	12
2.2.3 Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 547/1 a 3474/11.....	12
2.2.4 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta na parc. 3474/11	13
2.2.5 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 547/1	14
2.2.6 Vonkajšia úprava: septik na parc. 547/1	14
2.2.7 Vonkajšia úprava: prípojka plynu na parc. 547/1 a 3474/11	15
2.2.8 Vonkajšia úprava: spevnené plochy zo zámkovej dlažby na parc. 3474/11	15
2.2.9 Vonkajšia úprava: spevnené plochy z keramickej dlažby na parc. 547/1	16
2.2.10 Vonkajšia úprava: oporné múriky na parc. 547/1 a 3474/11	16
2.2.11 Vonkajšia úprava: vonkajšie schody na parc. 547/1	17
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	17
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	18
3.1 STAVBY.....	19
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	19
3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE.....	19
3.2 POZEMKY	21
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	21
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok v ZÚO v k.ú. Veľká Ida	21
III. ZÁVER	23
OTÁZKY A ODPOVEDE.....	23
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	24
MIMORIADNE RIZIKÁ.....	24
IV. PRÍLOHY	24
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA	38

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností k.ú. Veľká Ida, obec Veľká Ida, okres Košice - okolie,

evidovanej na liste vlastníctva č. 851, a to:

stavby:

- rodinný dom č.s. 304 na parc. 547/2

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 547/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 241 m²

- 547/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 97 m²

- 3474/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 81 m²

- 3474/12 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 99 m²

ku dňu vypracovania znaleckého posudku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku: výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu):
13.04.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 21.04.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka z 10.03.2026

- znalecký posudok 173/2023, vypracoval Ing. Peter Haminda, Húsková 3, 040 23 Košice

b) podklady získané znalcom:

- protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti z 13.04.2026

- fotodokumentácia z 13.04.2026 vyhotovená znalcom pri obhliadke

- list vlastníctva č. 851 z 12.04.2026 vydaný katastrálnym portálom

- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 12.04.2026 vydaná katastrálnym portálom

- kolaudačné rozhodnutie rodinného domu z 10.08.2007

- pôdorys prízemí rodinného domu z projektovej dokumentácie

- pôdorys poschodia rodinného domu z projektovej dokumentácie

- fotodokumentácia z pôvodného posudku 173/2023

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018 a 160/2023 účinná od 01.06.2023, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 34/2009 Z.z..
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb a zákona č. 237/2000 Zb. a nový stavebný zákon 25/2025 Z.z.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.
- Pre stanovenie Kcú v celom znaleckom posudku je použitý nasledujúci postup - Kcú z 4/1996 na 4/2025 podľa zverejnených údajov Štatistického úradu SR publikovaných na webovej stránke ŠÚ SR.
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský – Mípress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- časopisy Znalectvo

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená 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 2025.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

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

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

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

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2025 - 4,057.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 851 vydaný Katastrálnym portálom dňa 12.04.2026

A. Majetková podstata:

Stavby :

- rodinný dom č.s. 304 na parc. 547/2

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 547/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 241 m²

- 547/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 97 m²

- 3474/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 81 m²

- 3474/12 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 99 m²

B. Vlastníci:

- **I Čavisová Veronika r.**
v celosti

Poznámka: P 102/26 zo dňa 12.3.2026 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, č. 001/460715/23-001/000 zo dňa 9.3.2026, v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, formou dobrovoľnej dražby. - č.z.87/26

C. Ťarchy:

- 1 V 5249/23 zo dňa 13.11.2023 - Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 na pozemky registra "C" - parc.č.547/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 241m² - parc.č.547/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 97m² - parc.č.3474/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 81m² - parc.č.3474/12 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 99m² a na stavbu - rodinný dom súp.č.304 na parc.č.547/2. - č.z.476/23

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 13.04.2026 o 12.30 hod. na základe Výzvy na sprístupnenie nehnuteľnosti. Vlastníčka nehnuteľnosti sa obhliadky nezúčastnila ani sa neospravedlnila, na telefonický kontakt nereagovala. Nehnuteľnosť mi nebola sprístupnená, obhliadku a fotodokumentáciu som previedol iba z ulice a z okolitých pozemkov, ktoré boli voľne dostupné. Obhliadky sa zúčastnil zástupca objednávateľa Mgr. Miroslav Porochnavý.

Ohodnotenie nehnuteľnosti som previedol v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. - z dostupných údajov. Objednávateľ mi poskytol znalecký posudok 173/2023, ktorý vypracoval znalec Ing. Peter Haminda, Košice, ktorý mal k dispozícii. Údaje z tohto posudku, ako aj údaje získane z čiastočnej obhliadky a z verejne dostupných zdrojov som použil pri vypracovaní tohto znaleckého posudku.

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

Stavebná projektová dokumentácia od stavby mi nebola poskytnutá žiadna, v predložennom znaleckom posudku sa nachádzali pôdorysy jednotlivých podlaží domu z projektovej dokumentácie k výstavbe rodinného domu. Tieto pôdorysy sa nachádzajú v prílohách k tomuto znaleckému posudku a predpokladám, že zodpovedajú skutkovému stavu. Doklad o veku rodinného domu mi bol súčasťou znaleckého posudku - kolaudačné rozhodnutie z r. 2007.

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

Popisné a geodetické údaje katastra zodpovedajú skutkovému stavu.

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

Stavby :

- rodinný dom č.s. 304 na parc. 547/2

- ploty okolo pozemku na parc. 547/1 a 3474/12

- vonkajšie úpravy k rodinnému domu na parc. 547/1 a 3474/11

Pozemok, parcela registra "C" č.:

- 547/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 241 m²

- 547/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 97 m²

- 3474/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 81 m²

- 3474/12 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 99 m²

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

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): územný plán je zverejnený na webovej stránke obce: <https://www.velkaida.sk/uzemny-plan-obce>

Plocha predmetného územia je v územnom pláne charakterizovaná ako "plochy rodinných domov".

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s. 304 na parc. 547/2

POPIS STAVBY

Rodinný dom súp. č. 304 je osadený na rovinatom pozemku parc. CKN č. 547/2 v k.ú. Veľká Ida, obec Veľká Ida, okres Košice - okolie. Situovaný je v širšom centre obce v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov v lokalite IBV na Školskej ulici. Prístup k domu je z verejnej komunikácie pred domom na jeho južnej strane, ktorá je miestnou komunikáciou. V danej časti obce je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Predpokladám, že dom v čase obhliadky bol riadne obývaný, predpokladám riadnu údržbu, aj keď z vonkajšej strany vykazuje známky zanedbanej údržby. Podľa predložených dokladov bol rodinný dom daný do užívania v r. 2007, má dve nadzemné podlažia - prízemie a podkrovia bez podpivničenia.

Jeho obhliadka mi nebola umožnená, pri ohodnotení som vychádzal z dostupných informácií a z predloženého znaleckého posudku 173/2023, kde je uvedený tento popis:

PR
MI
I. I
- Za
- Z
deli
- Vc
- Sc
- St
ťažk
plec
- Úp
obkl
- Úp
prev
sporé
- Výř
žalúz
- Poč
veľko
- Vyb
- odsá
meter
- Vyb
ovláda
- Vyk
panely
Leblan

Umiestnenie stavby:

Stavba – rodinný dom súp.č.304 je osadená na parc.č.547/2 v obci Veľká Ida, katastrálne územie Veľká Ida, okres Košice – okolie v zastavanom území obce. Objekt je napojený na jestvujúce verejné inžinierske siete a to: verejný NN rozvod eli, verejný vodovod, verejný STL plynovod, kanalizácia zvedená do vlastného septika.

Výstavba objektu:

Stavba rodinného domu bola daná do užívania v roku 2007 o čom svedčí predložené Rozhodnutie – užívacie povolenie číslo: 770/2007 – VI/MI právoplatné zo dňa 13.08.2007. Jedná sa o stavbu murovanú, na základe technického stavu, vybavenia a údržby objektu, výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom 100 rokov.

Dispozičné riešenie:

Jedná sa o samostatne stojací rodinný dom, nepodpivničený s jedným nadzemným obytným podlažím a obytným podkrovím.

1.NP. - prízemie - zádverie, schodisko, kuchyňa, obývacia izba, komora, WC, chodba, kúpeľňa

2.NP.- podkrovie - chodba, kúpeľňa, WC, 3*izba, balkón

Technické a konštrukčné riešenie:

Základy betónové základové pásy s vodorovnou izoláciou, podmurovka betónová do priem. výšky 50,00 cm, murivo murované z tehál hr. 40,00 cm so zateplením obvodových stien zateplovacím systémom polystyrén hr.10,00 cm, deliace konštrukcie tehlové, vnútorné omietky vápenné štukové, stropy nad prízemím betónové monolitické s rovným podhlľadom, v podkroví drevené trámové s rovným podhlľadom, krov drevená konštrukcia väznicová sedlová, krytina strechy na krove betónová škridla Bramac, klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie ostatné z medeného plechu, fasádne omietky na báze umelých látok silikátové omietky, obklady fasády keramické, schody s povrchom keramická dlažba, dvere osadené hladké plné, alebo zasklené dyhované, okná osadené plastové s izolačným dvojsklom, v podkroví osadené aj strešné okná, na oknách plastové žalúzie, podlahy obytných miestností parkety, ostatné miestností keramické dlažby, ústredné vykurovanie teplovodné osadené vykurovacie telesá radiátory panelové, elektroinštalácia svetelná i motorická, zrealizovaný rozvod televízny pod omietkou, na objekte osadený bleskozvod, zrealizovaný rozvod zemného plynu, kanalizácia z potrubia plastového, rozvod vody z potrubia plastového, zdroj vykurovania kotol ústredného vykurovania na plyn osadený v kúpeľni na 1.NP., zdroj teplej vody zabezpečený kotlom ÚK, vybavenie kuchyne: kuchynská linka, sporák elektrický s eli. rúrou, odsávač pár, zabudovaná umývačka riadu, drezové umývadlo nerezové, keramický obklad pri kuchynskej linke, vodovodná batéria osadená páková nerezová, vnútorné vybavenie: kúpeľňa 1.NP. - samostatná sprcha, keramické obklady stien, keramické dlažby, vodovodná batéria osadená páková nerezová so sprchou, samostatné WC 1.NP. - záchod splachovací s umývadlom, keramické obklady stien, keramické dlažby, vodovodná batéria osadená páková nerezová s ovládaním sifónu umývadla, kúpeľňa 2.NP. - vaňa plastová jednoduchá, umývadlo, keramické obklady stien, keramické dlažby, vodovodná batéria osadená páková nerezová so sprchou, páková nerezová s ovládaním sifónu umývadla, samostatné WC 2.NP. - záchod splachovací s umývadlom, keramické obklady stien, keramické dlažby, vodovodná batéria osadená páková nerezová s ovládaním sifónu umývadla, na 2.NP balkón výmery nad 5 m², osadený elektrický rozvádzač s automatickým istením.

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

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0); deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - liate terazzo, betónová, keramická dlažba
- Strecha - krov - väznicové sedlové, manzardové; krytina strechy na krove - pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok; obklady fasád - obklady keramické, obklady drevom
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkopošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - umývačka riadu (zabudovaná); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla; - pákové nerezové; záchod - splachovací s umývadlom
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...)

- Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - kotol ústredného vykurovania
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; - bleskozvod; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorne rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0); deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - WC min. do výšky 1 m
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová jednoduchá; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla; záchod - splachovací s umývadlom
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely
- Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná.

POPIS PODLAŽÍ**1. Nadzemné podlažie**

Dispozícia je zrejma z priloženého pôdorysu podlažia.

1. Podkrovie

Dispozícia je zrejma z priloženého pôdorysu podlažia.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2007	8,00*11,29	90,32	120/90,32=1,329
1. Podkrovie	2007	8,00*11,29	90,32	120/90,32=1,329

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	1.PK
2	Základy		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
3	Podmurovka		
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	-
4	Murivo		
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	1270
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-

	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	-
10	Krytiny strechy na krove		
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670	-
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...)		
	13.1 z medeného plechu	45	45
14	Fasádne omietky		
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	160	80
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	-	50
15	Obklady fasád		
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	180	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	-
17	Dvere		
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	190
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530
19	Okenné žalúzie		
	19.2 plastové	75	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	150
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	80	80
29	Bleskozvod		
	- vyskytujúca sa položka	155	-
30	Rozvod vody		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	-
	Spolu	8335	4815

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	20	10
34	Zdroj teplej vody		
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40	-
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		

	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	-
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.2 bm)	231	-
37	Vnútorne vybavenie		
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	-	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	-
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	35	35
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (3 ks)	30	60
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	-
39	Záchod		
	39.2 splachovací s umývadlom (2 ks)	35	35
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	80	80
	40.4 vane (1 ks)	-	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	-
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	30	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	-
41	Balkón		
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	-	12 0
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
	Spolu	1616	460

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,057$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(8335 + 1616 * 1,329)/30,1260$	347,96
1. Podkrovie	$(4815 + 460 * 1,329)/30,1260$	180,12

TECHNICKÝ STAV

Rodinný dom na základe predložených dokladov v užívaní od r. 2007, predpokladám základnú, čiastočne zanedbanú údržbu, jeho predpokladanú životnosť s ohľadom na vek, technický stav a použité stavebné konštrukcie stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 100 rokov. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2007	19	81	100	19,00	81,00
1. Podkrovie	2007	19	81	100	19,00	81,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2007		
Východisková hodnota	$347,96 \text{ €/m}^2 * 90,32 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	121 127,25
Technická hodnota	81,00% z 121 127,25	98 113,07
1. Podkrovie z roku 2007		

Východisková hodnota	180,12 €/m ² *90,32 m ² *4,057*0,95	62 701,00
Technická hodnota	81,00% z 62 701,00	50 787,81

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	121 127,25	98 113,07
1. podkrovné podlažie	62 701,00	50 787,81
Spolu	183 828,25	148 900,88

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot: Plot okolo pozemku z východnej strany na parc. 547/1 a 3474/12

V pôvodnom posudku 173/2023 bez popisu, plot okolo ohodnocovaných parciel 547/1 a 3474/12 z východnej strany od potoka, betónový základ s betónovou podmurovkou, výplň profilovaný pozinkovaný plech na oceľových stĺpkoch, celková dĺžka plota 40,50 m, výška výplne 2,00 m, predpoklad zriadenia v r. 2007, v dobrom technickom stave primeranom veku, jeho predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	40,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	40,50m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	81,00m ²	611	20,28 €/m

Dĺžka plotu: 40,50 m

Pohľadová plocha výplne: 40,50*2,00 = 81,00 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$

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 okolo pozemku z východnej strany na parc. 547/1 a 3474/12	2007	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(40,50m * 53,98 €/m + 81,00m^2 * 20,28 €/m^2) * 4,057 * 0,95$	14 757,04
Technická hodnota	62,00 % z 14 757,04 €	9 149,36

2.2.2 Plot: Plot od ulice z južnej strany na parc. 547/1 a 3474/11

V pôvodnom posudku 173/2023 bez popisu, plot od ulice z južnej strany na parc. 547/1 a 3474/11, betónový základ bez podmurovky, oceľové profily v rámoch na oceľových stĺpkoch, celková dĺžka plotu 12,800 bm, výška výplne 1,60 m, predpoklad zriadenia v r. 2007, v dobrom technickom stave primeranom veku, jeho predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	12,80m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	20,48m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 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:

12,80 m

Pohľadová plocha výplne:

12,80*1,60 = 20,48 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{CU} = 4,057

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 z južnej strany na parc. 547/1 a 3474/11	2007	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(12,80m * 23,24 €/m + 20,48m ² * 14,44 €/m ² + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 4,057 * 0,95	3 744,09
Technická hodnota	62,00 % z 3 744,09 €	2 321,34

2.2.3 Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 547/1 a 3474/11

V pôvodnom posudku 173/2023 bez popisu, predpokladám z verejného vodovodu do rodinného domu, trasa neidentifikovaná v teréne, predpokladám PE DN 25, predpokladaná celková dĺžka 21,00 bm, zriadená v r. 2007, slúži svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka:	1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek:	21,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody na parc. 547/1 a 3474/11	2007	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	3 358,08
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 3\,358,08 \text{ €}$	2 082,01

2.2.4 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta na parc. 3474/11

V pôvodnom posudku 173/2023 bez popisu, predpokladám 1,44 m³ obstavaného priestoru, zriadená v r. 2007, slúži svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.5. 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:	$1,20 * 1,00 * 1,20 = 1,44 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta na parc. 3474/11	2007	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,44 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 0,95$	1 411,19
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 1\,411,19 \text{ €}$	874,94

2.2.5 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 547/1

V pôvodnom posudku 173/2023 bez popisu, predpokladám z rodinného domu do septiku, trasa neidentifikovaná v teréne, predpokladám PVC DN 110, predpokladaná celková dĺžka 4,00 bm, zriadená v r. 2007, slúži svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka kanalizácie na parc. 547/1	2007	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	271,18
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 271,18 \text{ €}$	168,13

2.2.6 Vonkajšia úprava: septik na parc. 547/1

V pôvodnom posudku 173/2023 bez popisu, predpokladám, predpokladám celkom 6,00 m³ obstaného priestoru, zriadený v r. 2007, slúži svojmu účelu, jeho predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.6. Septik - betónový monolitický aj montovaný (JKSO 814 11)
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3520/30,1260 = 116,84 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: 6,00 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 [%]
septik na parc. 547/1	2007	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ m}^3 \text{ OP} * 116,84 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 0,95$	2 701,91
Technická hodnota	62,00 % z 2 701,91 €	1 675,18

2.2.7 Vonkajšia úprava: prípojka plynu na parc. 547/1 a 3474/11

V pôvodnom posudku 173/2023 bez popisu, predpokladám z plynomeru do rodinného domu, trasa neidentifikovaná v teréne, predpokladám DN 25, predpokladaná celková dĺžka 1,50 bm, zriadená v r. 2007, slúži svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod:	5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	1,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,057$
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 parc. 547/1 a 3474/11	2007	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	81,57
Technická hodnota	62,00 % z 81,57 €	50,57

2.2.8 Vonkajšia úprava: spevnené plochy zo zámkovej dlažby na parc. 3474/11

V pôvodnom posudku 173/2023 bez popisu, celková predpokladaná plocha 79,12 m², zriadená v r. 2008, slúži svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka:	8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$8,60 * 9,20 = 79,12 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,057$
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 zo zámkovej dlažby na parc. 3474/11	2008	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$79,12 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 0,95$	5 769,47
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 5 769,47 \text{ €}$	3 692,46

2.2.9 Vonkajšia úprava: spevnené plochy z keramickej dlažby na parc. 547/1

V pôvodnom posudku 173/2023 bez popisu, celková predpokladaná plocha $14,40 \text{ m}^2$, zriadená v r. 2008, slúži svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $8,00 * 1,80 = 14,4 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet potrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy z keramickej dlažby na parc. 547/1	2008	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14,4 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 0,95$	1 013,43
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 1 013,43 \text{ €}$	648,60

2.2.10 Vonkajšia úprava: oporné múriky na parc. 547/1 a 3474/11

V pôvodnom posudku 173/2023 bez popisu, celkom $2,40 \text{ m}^3$ obstavaného priestoru, zriadené v r. 2008, slúžia svojmu účelu, ich predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.5. Železobetónové - prefabrikované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1850/30,1260 = 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	$(4,80+2,60+8,60)*0,25*0,60 = 2,4 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,057$
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 [%]
oporné múriky na parc. 547/1 a 3474/11	2008	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,4 \text{ m}^3 \text{ OP} * 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 0,95$	568,04
Technická hodnota	64,00 % z 568,04 €	363,55

2.2.11 Vonkajšia úprava: vonkajšie schody na parc. 547/1

V pôvodnom posudku 173/2023 bez popisu, celkom 2,40 bm stupňa, zriadené v r. 2008, slúžia svojmu účelu, ich predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod:	10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek:	$1,20*2 = 2,4 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vonkajšie schody na parc. 547/1	2008	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,4 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 4,057 * 0,95$	66,04
Technická hodnota	64,00 % z 66,04 €	42,27

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom č.s. 304 na parc. 547/2	183 828,25	148 900,88
Ploty		
Plot okolo pozemku z východnej strany na parc. 547/1 a 3474/12	14 757,04	9 149,36
Plot od ulice z južnej strany na parc. 547/1 a 3474/11	3 744,09	2 321,34
Celkom za Ploty	18 501,13	11 470,70
Vonkajšie úpravy		
prípojka vody na parc. 547/1 a 3474/11	3 358,08	2 082,01

vodomerná šachta na parc. 3474/11	1 411,19	874,94
prípojka kanalizácie na parc. 547/1	271,18	168,13
septik na parc. 547/1	2 701,91	1 675,18
prípojka plynu na parc. 547/1 a 3474/11	81,57	50,57
spevnené plochy zo zámkovej dlažby na parc. 3474/11	5 769,47	3 692,46
spevnené plochy z keramickej dlažby na parc. 547/1	1 013,43	648,60
oporné múriky na parc. 547/1 a 3474/11	568,04	363,55
vonkajšie schody na parc. 547/1	66,04	42,27
Celkom za Vonkajšie úpravy	15 240,91	9 597,71
Celkom:	217 570,29	169 969,29

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

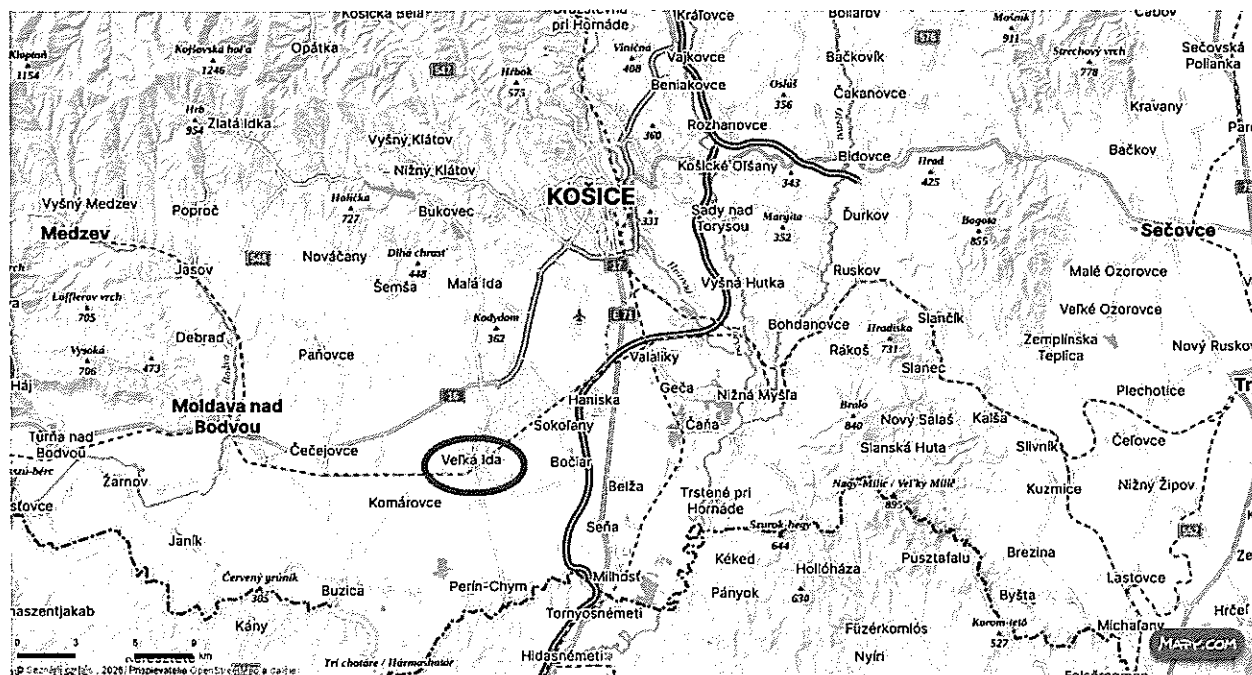
a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza v širšom centre obce Veľká Ida v okrese Košice - okolie, v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov na Školskej ulici. Prístup k domu je z južnej strany z ulice na parc. CKN 3474/1, ktorá je miestnou komunikáciou vo vlastníctve obce Veľká Ida. Lokalita je vybavená kompletnou infraštruktúrou, poloha je vhodná na bývanie. Rodinný dom je napojený na verejný rozvod elektro, na vodovod z verejného vodovodu, na zemný plyn, napojenie na kanalizáciu do vlastnej žumpy. Jeho polohu s ohľadom na centrum obce hodnotím ako veľmi dobrú, vhodnú na pokojné bývanie. Domy v tejto lokalite patria medzi priemerné na miestnom realitnom trhu. Negatívnym účinkom výskyt marginalizovanej skupiny obyvateľstva pri vstupe do obce.

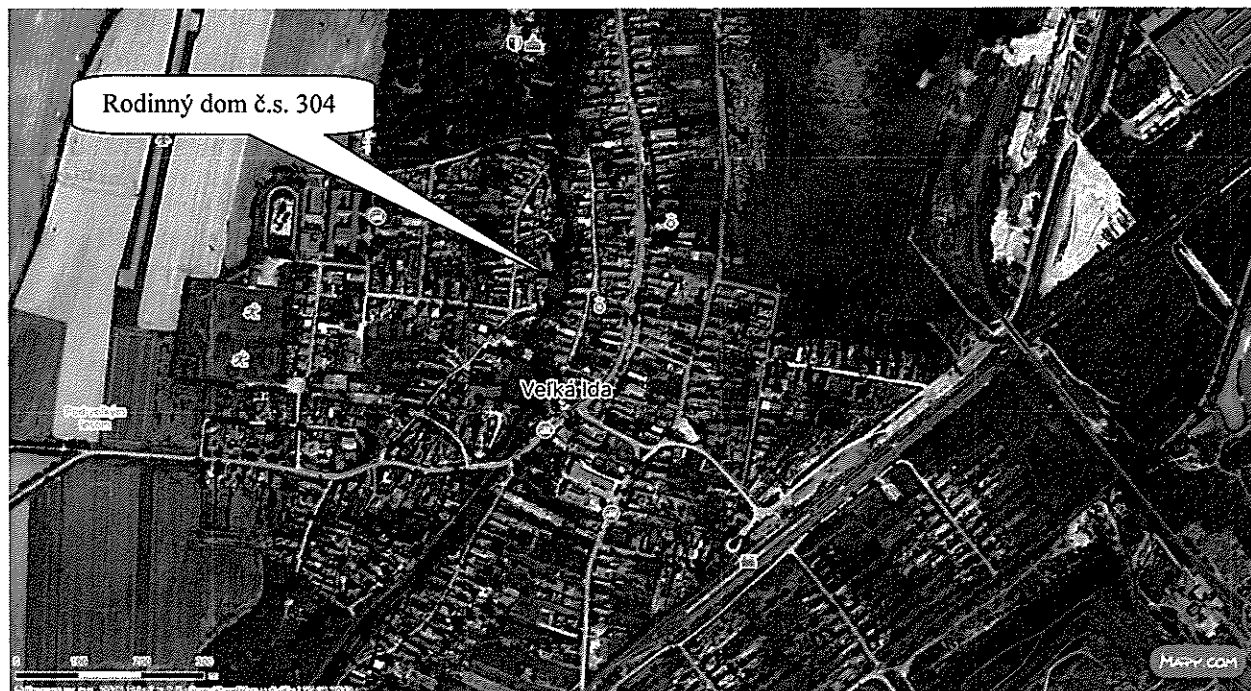
Obec Veľká Ida v okrese Košice - okolie leží 18 km na JZ od okresného mesta Košice, ktoré je zároveň aj krajským mestom. Obec má kompletne občianske vybavenie na úrovni strediskovej obce, počet jej obyvateľov sa pohybuje okolo 4.200.

b.) Analýza využitia nehnuteľností: Ohodnocovaný rodinný dom v čase obhliadky zrejme slúžil svojmu účelu na bývanie, predpokladám štandardné vybavenie a riadnu údržbu. Iné využitie so stavom v čase obhliadky sa nedá predpokladať.

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



Širšie vzťahy obce Veľká Ida



Mapa obce s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti



Mapa časti obce s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydanej ÚSI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) pre bytové budovy v obciach hodnotou 0,20-0,30 (odporúčané hodnoty). Ak ide o samostatnú obec ktorá tvorí oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, je možné priemerný koeficient polohovej diferenciacie zvýšiť max. o hodnotu 0,15. Uvedené zvýšenie koeficientu polohovej diferenciacie zohľadňuje situáciu na trhu nehnuteľností pre uvedený typ nehnuteľností. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, ako aj veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite, vek nehnuteľnosti a kúpnu silu obyvateľstva v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,45. Pri voľbe priemerného koeficientu triedy polohy zohľadňujem aktuálny stav na trhu s nehnuteľnosťami v čase a mieste ohodnotenia.

Dopyt po nehnuteľnostiach v lokalite je porovnateľný s ponukou, obec Veľká Ida patrí medzi väčšie obce s počtom obyvateľov okolo 4.200, obec má kompletne občianske vybavenie na úrovni strediskovej obce, nehnuteľnosť je situovaná v širšom centre obce v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov na Školskej ulici, predpokladám dobrý technický stav a základnú údržbu, v čase obhliadky nehnuteľnosť bola zrejme užívaná, v okolí prevláda zástavba podobných rodinných domov s príslušenstvom, príslušenstvo k nehnuteľnosti bez vplyvu na jej hodnotu, typ stavby je primeraný dobe výstavby, predpokladám, že spĺňa bežné nároky na súčasné trendy bývania, nezamestnanosť v okolí je do 10 %, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, v okolí sa nevyskytujú konfliktné skupiny obyvateľstva, iba pri vstupe do obce, orientácia hlavných miestností domu je na juh, východ a sever, konfigurácia terénu je rovina, nehnuteľnosť má možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, v obci je možnosť dopravy vlakom a autobusom, obec má kompletnú občiansku vybavenosť, okolí nie sú prírodné lokality, v okolí nehnuteľnosti je minimálna hlučnosť od dopravy, nie je možnosť zmeny územného rozvoja, je malá možnosť rozšírenia stavby, nehnuteľnosť ako rodinný dom je bez výnosu, celkovo ju hodnotím ako dobrú nehnuteľnosť s ohľadom na všetky faktory, ktoré majú vplyv na jej hodnotu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	8	7,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,350	10	13,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,900	5	4,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,450	7	3,15

	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,450	10	4,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,045	8	0,36
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,248	7	1,74
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	0,900	20	18,00
	Spolu			180	137,73

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 137,73 / 180$	0,765
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 169\,969,29 \text{ €} * 0,765$	130 026,51 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok v ZÚO v k.ú. Veľká Ida

POPIS

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 547/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 241 m²
- 547/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 97 m²
- 3474/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 81 m²
- 3474/12 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 99 m²

tvorí pozemok zastavaný rodinným domom a tvoria dvor okolo domu a záhradu za domom podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v zastavanej časti v intraviláne obce Veľká Ida v okrese Košice - okolie, v širšom centre obce na Školskej ulici, ktorá je miestnou komunikáciou, v lokalite samostatne stojacích rodinných domov, s prístupom z verejnej miestnej komunikácie pred domom na jeho južnej strane, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete okrem kanalizácie, negatívnym účinkom s vplyvom na hodnotu pozemku je zvýšený výskyt marginalizovanej skupiny obyvateľstva pri vstupe do obce.

Východiskovú hodnotu pozemku som stanovil vo výške 80% z východiskovej hodnoty mesta Košice vzdialeného 18 km. Blížkosť krajského mesta a dobré dopravné napojenie zásadným spôsobom ovplyvňuje trh s pozemkami v tejto obci.

Územným plánom obce je lokalita charakterizovaná ako "Plochy rodinných domov.

Pozemok je ohodnocovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. Metóda polohovej diferenciacie podľa vyhlášky 213/2017 Z.z.:

E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch)

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu: $VŠH_{poz} = M * VŠH_{mj}$ [EUR], kde: M - výmera pozemku v m² VŠH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m² Jednotková všeobecná hodnota

pozemkov sa stanoví podľa vzťahu: $V\dot{S}Hmj = VHmj \cdot kpd$ [EUR/m²], kde: VHmj - jednotková východisková hodnota pozemku podľa v EUR/m² kpd - je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu $kpd = ks \cdot kv \cdot kd \cdot kp \cdot ki \cdot kz \cdot kr$ kde:

- ks - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00)
 kv - koeficient intenzity využitia (0,50-2,0)
 kd - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)
 kp - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,80-2,00)
 ki - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)
 kz - koeficient povyšujúcich 1,01-3,00)
 kr - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Východisková hodnota pozemku na m² podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov VHMJ / eura/m²

- a) Bratislava 66,39
 b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice 26,56
 c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin 16,60
 d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov 9,96
 e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov 6,64
 f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov 4,98
 g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov 3,32.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
547/1	zastavaná plocha a nádvorie	241,00	1/1	241,00
547/2	zastavaná plocha a nádvorie	97,00	1/1	97,00
3474/11	zastavaná plocha a nádvorie	81,00	1/1	81,00
3474/12	zastavaná plocha a nádvorie	99,00	1/1	99,00
Spolu výmera				518,00

Obec:

Veľká Ida

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ €/m}^2$

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 <i>obytná zóna obce Veľká Ida s počtom obyvateľov okolo 4.200</i>	1,00
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 <i>samostatne stojací rodinný dom v uličnej zástavbe</i>	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>lokality s možnosťou využitia autobusovej aj vlakovej dopravy, vzdialenosť do krajského mesta Košice 18 km</i>	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>lokality zástavby samostatne stojacích rodinných domov</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>kompletná infraštruktúra</i>	1,40

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>výskyt marginalizovanej skupiny obyvateľstva pri vstupe do obce</i>	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 0,90$	1,5479
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 1,5479$	32,89 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 547/1	$241,00 \text{ m}^2 * 32,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 926,49
parc. č. 547/2	$97,00 \text{ m}^2 * 32,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 190,33
parc. č. 3474/11	$81,00 \text{ m}^2 * 32,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 664,09
parc. č. 3474/12	$99,00 \text{ m}^2 * 32,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 256,11
Spolu		17 037,02

III. ZÁVER**OTÁZKY A ODPOVEDE**

Otázka: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Veľká Ida, obec Veľká Ida, okres Košice - okolie,

evidovanej na liste vlastníctva č. 851, a to:

stavby:

- rodinný dom č.s. 304 na parc. 547/2
- pozemok, parcely registra "C" č.:
- 547/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 241 m²
- 547/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 97 m²
- 3474/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 81 m²
- 3474/12 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 99 m²

ku dňu vypracovania znaleckého posudku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľnosti v k.ú. Veľká Ida, obec Veľká Ida, okres Košice - okolie,

evidovanej na liste vlastníctva č. 851, a to:

stavby:

- rodinný dom č.s. 304 na parc. 547/2
- pozemok, parcely registra "C" č.:
- 547/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 241 m²
- 547/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 97 m²
- 3474/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 81 m²
- 3474/12 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 99 m²

ku dňu vypracovania znaleckého posudku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

je 147.000.- Eur.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rodinný dom č.s. 304 na parc. 547/2	113 909,18
Ploty	
Plot okolo pozemku z východnej strany na parc. 547/1 a 3474/12	6 999,26
Plot od ulice z južnej strany na parc. 547/1 a 3474/11	1 775,83
Spolu za Ploty	8 775,09
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody na parc. 547/1 a 3474/11	1 592,74
vodomerná šachta na parc. 3474/11	669,33
prípojka kanalizácie na parc. 547/1	128,62
septik na parc. 547/1	1 281,51
prípojka plynu na parc. 547/1 a 3474/11	38,69
spevnené plochy zo zámkovej dlažby na parc. 3474/11	2 824,73
spevnené plochy z keramickej dlažby na parc. 547/1	496,18
oporné múriky na parc. 547/1 a 3474/11	278,12
vonkajšie schody na parc. 547/1	32,34
Spolu za Vonkajšie úpravy	7 342,25
Spolu stavby	130 026,51
Pozemky	
Pozemok v ZÚO v k.ú. Veľká Ida - parc. č. 547/1 (241 m ²)	7 926,49
Pozemok v ZÚO v k.ú. Veľká Ida - parc. č. 547/2 (97 m ²)	3 190,33
Pozemok v ZÚO v k.ú. Veľká Ida - parc. č. 3474/11 (81 m ²)	2 664,09
Pozemok v ZÚO v k.ú. Veľká Ida - parc. č. 3474/12 (99 m ²)	3 256,11
Spolu pozemky (518,00 m²)	17 037,02
Všeobecná hodnota celkom	147 063,53
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	147 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoštyridsaťsedemtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

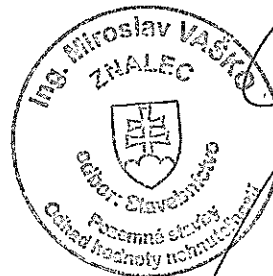
Obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená, znalecký posudok som vypracoval v zmysle §12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z. z dostupných údajov.

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

V Trebišove, dňa 21.04.2026

IV. PRÍLOHY

- objednávka z 10.03.2026
- protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti z 13.04.2026
- fotodokumentácia z 13.04.2026 vyhotovená znalcom pri obhliadke
- list vlastníctva č. 851 z 12.04.2026 vydaný katastrálnym portálom
- informatívna kopia z katastrálnej mapy z 12.04.2026 vydaná katastrálnym portálom
- kolaudačné rozhodnutie rodinného domu z 10.08.2007
- pôdorys prízemí rodinného domu z projektovej dokumentácie
- pôdorys poschodia rodinného domu z projektovej dokumentácie
- fotodokumentácia z pôvodného posudku 173/2023



Ing. Miroslav Vaško



U9, a.s.
Zelínarska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Miroslav Vaško
Čsl. Armády 2355/28
075 01 Trebišov

V Bratislave, dňa 10.03.2026

Vec: Objednávka znaleckého posudku

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

Nehnuteľnosť

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
851	Košice okolie	Veľká Ida	Veľká Ida

Pozemky:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
547/1	zastavaná plocha a nádvorie	241	851
547/2	zastavaná plocha a nádvorie	97	851
3474/11	zastavaná plocha a nádvorie	81	851
2474/12	zastavaná plocha a nádvorie	99	851

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.	Popis stavby	LV č.
304	547/2	Rodinný dom	851

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Mar. Veronika Čavisová
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

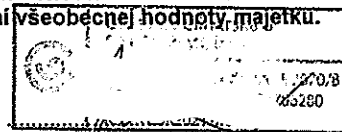
Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

13.04.2026 o 12:30 hod.

V prípade, že Vám vlastníkom ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“. 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 5 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy simona.morvayova@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. Simona Morvayová

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

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

Nehuteľnosť

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
851	Košice okolie	Veľká Ida	Veľká Ida

Pozemky:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
547/1	zastavaná plocha a nádvorie	241	851
547/2	zastavaná plocha a nádvorie	97	851
3474/11	zastavaná plocha a nádvorie	81	851
2474/12	zastavaná plocha a nádvorie	99	851

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.	Popis stavby	LV č.
304	547/2	Rodinný dom	851

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

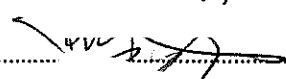
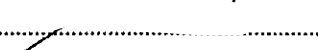
Meno a priezvisko:	nikto
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať:	neznáma
Kontaktné údaje:	0948 439 969
Vzťah k záložcom	

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 nehnuteľnosti, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovacom prevode práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

Podpisy prítomných osôb:

Miroslav Porochňavý, U9, a.s. 
Miroslav Vaško, znalec 

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný/opustený	nehodnate
Nehodiace sa prečlarknúť	žiadne
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	žiadne
Energocertifikát Nehodiace sa prečlarknúť	ANO/NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete	žiadne

dražby:	
---------	--

Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	13.04.2026 o 12:30 hod.
Dátum a čas trvania obhliadky:	13.04.2026 o 12.30 hod.
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená:	13.04.2026 12.30 - 13.00 hod

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

nehnuteľnosť nesprístupnená

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.

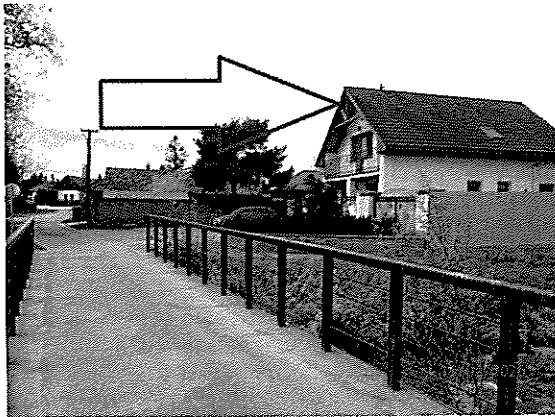
Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastníč/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky 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 nezamíchal dražobníkovi ako ani súdnemu znalcovi žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.

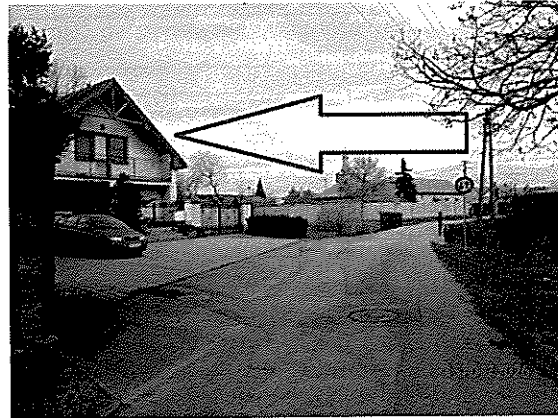
PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:**INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:**

FOTODOKUMENTÁCIA Z 13.04.2026

Rodinný dom č.s. 304 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Veľká Ida, okres Košice - okolie



Ulica pred domom v smere na západ



Ulica pred domom v smere na východ



Pohľad na rodinný dom z ulice



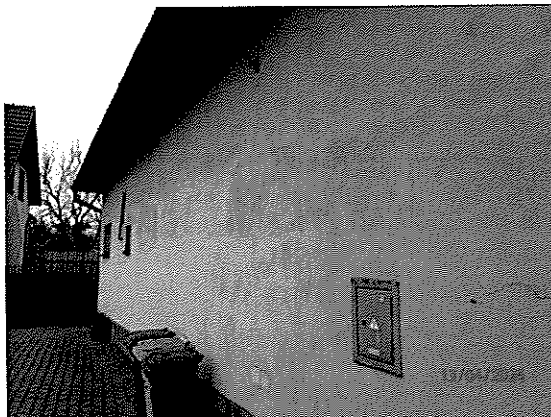
Pohľad na rodinný dom z ulice



Súpisné číslo na fasáde domu



Východná strana domu z dvora



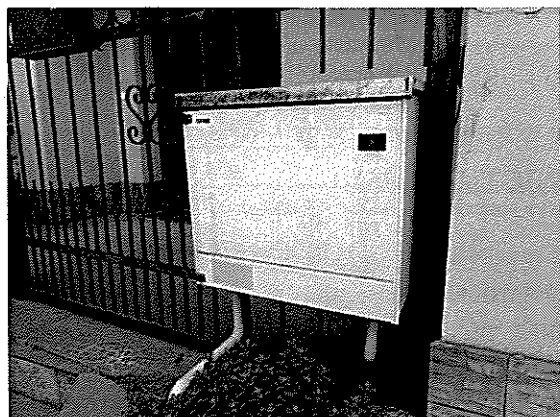
Západná strana domu od suseda



Elektromerná skrinka pred domom

FOTODOKUMENTÁCIA Z 13.04.2026

Rodinný dom č.s. 304 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Veľká Ida, okres Košice - okolie



Plynomerná skrinka pred domom



Vstupné schody do domu



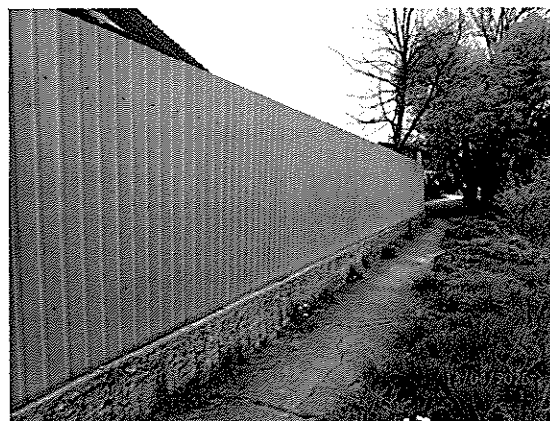
Oporný múrik pred domom



Vstupná brána do dvora od ulice



Pohľad do dvora od vstupnej brány



Plot z východnej strany pozemku



Pohľad na dom zo severnej strany od potoka

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 806 Košice - okolie Dátum vyhotovenia : 12.4.2026
 Obec : 522147 Veľká Ida Čas vyhotovenia : 17:23:39
 Katastrálne územie : 867748 Veľká Ida Údaje platné k : 10.4.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 851

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
547/1	241	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
547/2	97	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3474/11	81	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3474/12	99	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
 18 Pozemok, na ktorom je dvor

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
304	547/2	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

1 z 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Čavisová Veronika r. narodenia: Titul nadobudnutia: V 2/19 zo dňa 21.1.2019 - kúpna zmluva - č.z.105/19 Iné údaje: Bez zápisu	1/1
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 102/26 zo dňa 12.3.2026 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, č. 001/460715/23-001/000 zo dňa 9.3.2026, v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, formou dobrovoľnej dražby. - č.z.87/26	-

Správca - Neevidovaní

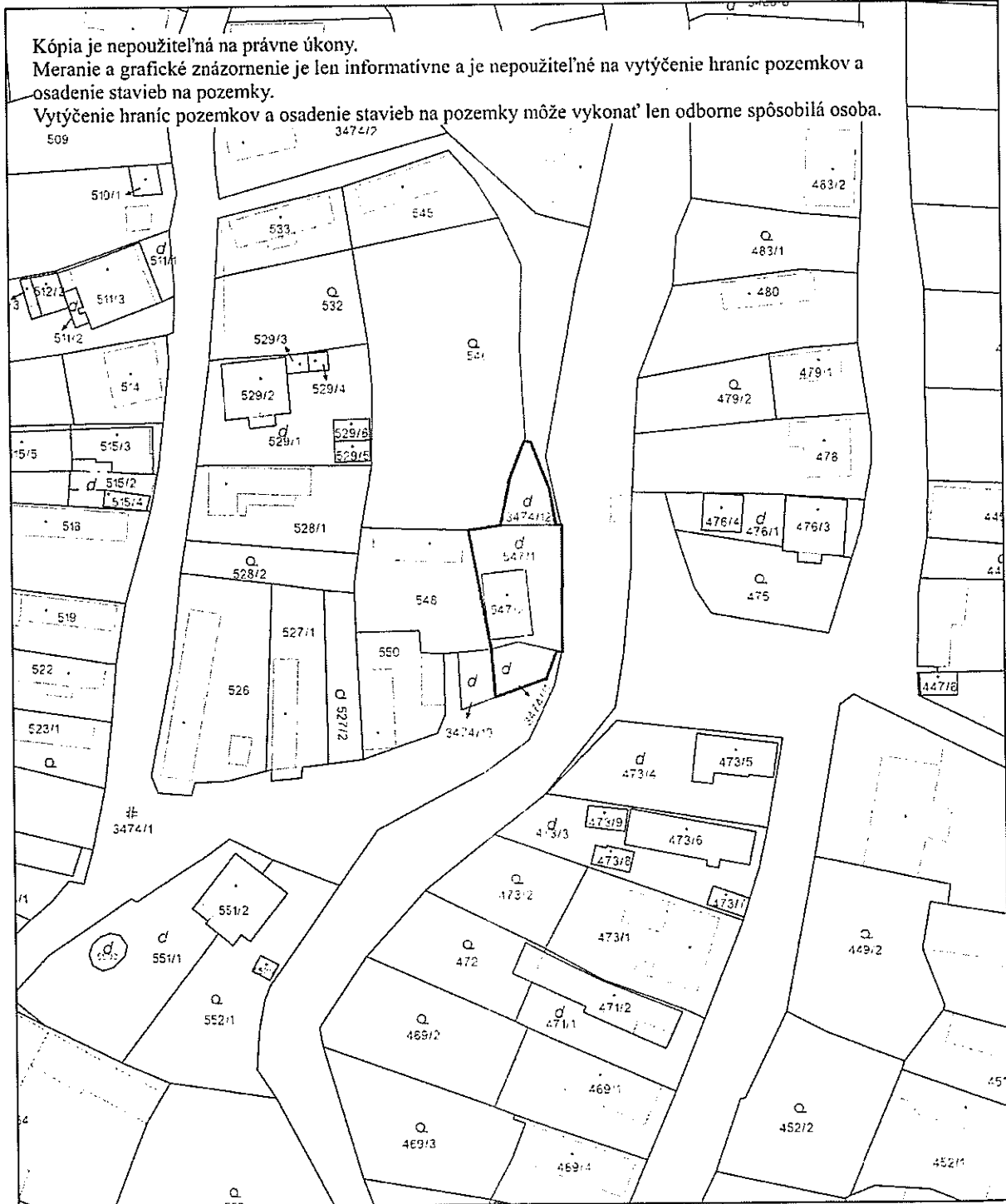
Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	V 5249/23 zo dňa 13.11.2023 - Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 na pozemky registra "C" - parc.č.547/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 241m ² - parc.č.547/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 97m ² - parc.č.3474/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 81m ² - parc.č.3474/12 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 99m ² a na stavbu - rodinný dom súp.č.304 na parc.č.547/2. - č.z.476/23

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
	Košice - okolie	Veľká Ida	Veľká Ida
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY			
na parcelu 547/2			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	12. 4. 2026 17:24:26	Bez autorizácie	
Údaje platné k	10. 4. 2026 18:00:00		

Číslo: 7802007-VYM; Obec Veľká Ida; Veľká Ida, dňa 10.08.2007

ROZHODNUTIE; Dňa 10.08.2007; Dňa 10.08.2007; Dňa 10.08.2007

Obec Ondrejova bytom Tatarská 461, Veľká Ida podľa dňa 25.07.2007 návrh na vydanie rozhodnutia dňa 25.07.2007; Dňa 10.08.2007; Dňa 10.08.2007

Obec Veľká Ida ako stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1978 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon) v znení neskorších predpisov predkladá na posudzanie návrh postupu podľa § 80 a § 81b stavebného zákona a na základe výsledkov technického kreslenia podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona

predkladá návrh na stavebný úrad

rozhodnúť dle návrhu na vydanie súhlasu s výstavbou objektu Veľká Ida pre potreby občianskeho domu Ondrejova bytom Tatarská 461, Veľká Ida na ulici

č. 1000, plocha 97,00 m², má nasledovnú

- 1. objekt: objekt občianskeho domu; 2. objekt: objekt občianskeho domu; 3. objekt: objekt občianskeho domu; 4. objekt: objekt občianskeho domu; 5. objekt: objekt občianskeho domu

Pre účelové stavebné úrad podľa § 82 ods. 3 zákona č. 50/1978 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (navrhovaný objekt) v znení neskorších predpisov a § 20 zákona č. 525/2005 Z.z. ktorým sa vykonáva novela zákona o stavebnom poriadku

- objekt: objekt občianskeho domu; - objekt: objekt občianskeho domu; - objekt: objekt občianskeho domu; - objekt: objekt občianskeho domu; - objekt: objekt občianskeho domu

Pri medzera príprave v rámci prípravy návrhu na vydanie súhlasu s výstavbou objektu občianskeho domu Ondrejova bytom Tatarská 461, Veľká Ida podľa dňa 25.07.2007 návrh na vydanie rozhodnutia dňa 25.07.2007

Obec Ondrejova bytom Tatarská 461, Veľká Ida podľa dňa 25.07.2007 návrh na vydanie rozhodnutia dňa 25.07.2007

Obec Ondrejova bytom Tatarská 461, Veľká Ida podľa dňa 25.07.2007 návrh na vydanie rozhodnutia dňa 25.07.2007

14.08.2007, podľa 6.1.2007, 4.1.1.1.

Prílohou k návrhu na vydanie súhlasu s výstavbou objektu občianskeho domu Ondrejova bytom Tatarská 461, Veľká Ida podľa dňa 25.07.2007 návrh na vydanie rozhodnutia dňa 25.07.2007

Obec Veľká Ida pri predložení predkladateľa podáva návrh na vydanie súhlasu s výstavbou objektu občianskeho domu Ondrejova bytom Tatarská 461, Veľká Ida podľa dňa 25.07.2007 návrh na vydanie rozhodnutia dňa 25.07.2007

K návrhu boli doložené tieto výkresy: 1. výkres: výkres územného plánovania; 2. výkres: výkres územného plánovania; 3. výkres: výkres územného plánovania; 4. výkres: výkres územného plánovania

Prílohou k návrhu na vydanie súhlasu s výstavbou objektu občianskeho domu Ondrejova bytom Tatarská 461, Veľká Ida podľa dňa 25.07.2007 návrh na vydanie rozhodnutia dňa 25.07.2007

Obec Ondrejova bytom Tatarská 461, Veľká Ida podľa dňa 25.07.2007 návrh na vydanie rozhodnutia dňa 25.07.2007

Obec Ondrejova bytom Tatarská 461, Veľká Ida podľa dňa 25.07.2007 návrh na vydanie rozhodnutia dňa 25.07.2007

Obec Ondrejova bytom Tatarská 461, Veľká Ida podľa dňa 25.07.2007 návrh na vydanie rozhodnutia dňa 25.07.2007

Obec Ondrejova bytom Tatarská 461, Veľká Ida podľa dňa 25.07.2007 návrh na vydanie rozhodnutia dňa 25.07.2007

Obec Ondrejova bytom Tatarská 461, Veľká Ida podľa dňa 25.07.2007 návrh na vydanie rozhodnutia dňa 25.07.2007

Obec Ondrejova bytom Tatarská 461, Veľká Ida podľa dňa 25.07.2007 návrh na vydanie rozhodnutia dňa 25.07.2007

Obec Ondrejova bytom Tatarská 461, Veľká Ida podľa dňa 25.07.2007 návrh na vydanie rozhodnutia dňa 25.07.2007

Obec Ondrejova bytom Tatarská 461, Veľká Ida podľa dňa 25.07.2007 návrh na vydanie rozhodnutia dňa 25.07.2007

Obec Ondrejova bytom Tatarská 461, Veľká Ida podľa dňa 25.07.2007 návrh na vydanie rozhodnutia dňa 25.07.2007

Obec Ondrejova bytom Tatarská 461, Veľká Ida podľa dňa 25.07.2007 návrh na vydanie rozhodnutia dňa 25.07.2007

Obec Ondrejova bytom Tatarská 461, Veľká Ida podľa dňa 25.07.2007 návrh na vydanie rozhodnutia dňa 25.07.2007

Obec Ondrejova bytom Tatarská 461, Veľká Ida podľa dňa 25.07.2007 návrh na vydanie rozhodnutia dňa 25.07.2007

Obec Ondrejova bytom Tatarská 461, Veľká Ida podľa dňa 25.07.2007 návrh na vydanie rozhodnutia dňa 25.07.2007

Obec Ondrejova bytom Tatarská 461, Veľká Ida podľa dňa 25.07.2007 návrh na vydanie rozhodnutia dňa 25.07.2007

Obec Ondrejova bytom Tatarská 461, Veľká Ida podľa dňa 25.07.2007 návrh na vydanie rozhodnutia dňa 25.07.2007

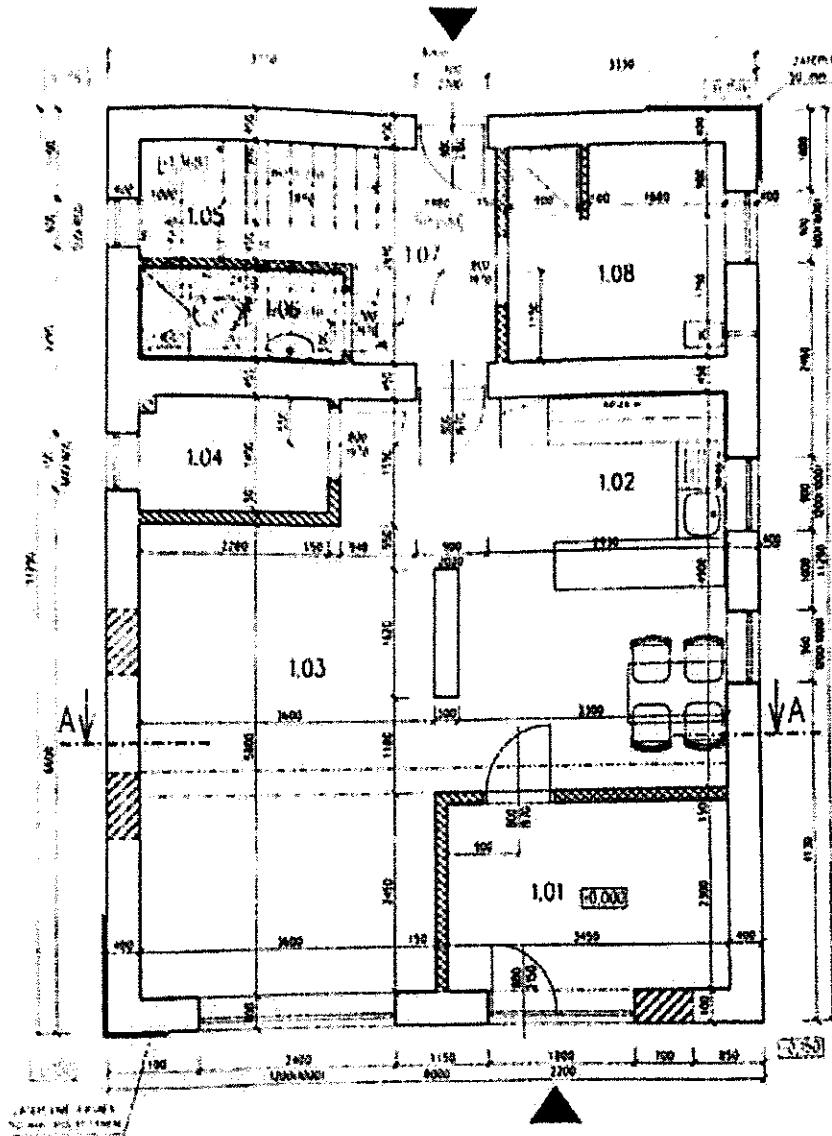
Obec Ondrejova bytom Tatarská 461, Veľká Ida podľa dňa 25.07.2007 návrh na vydanie rozhodnutia dňa 25.07.2007

Obec Ondrejova bytom Tatarská 461, Veľká Ida podľa dňa 25.07.2007 návrh na vydanie rozhodnutia dňa 25.07.2007

Ing. Miroslav Vaško; podpis

Obec Ondrejova bytom Tatarská 461, Veľká Ida; podpis

Pódorysná schéma RD súp. č. 304 na parc. č. 547/2 v k. ú. Veľká Ida



TECHNICKÉ PODMIENKY

№	Popis	Podmienka
1	Stavebný územný plán	1:500
2	Projektová dokumentácia	1:50
3	Geodetický plán	1:500
4	Projektová dokumentácia	1:50
5	Projektová dokumentácia	1:50
6	Projektová dokumentácia	1:50
7	Projektová dokumentácia	1:50
8	Projektová dokumentácia	1:50
9	Projektová dokumentácia	1:50
10	Projektová dokumentácia	1:50

№	Popis	Podmienka
1	Stavebný územný plán	1:500
2	Projektová dokumentácia	1:50
3	Geodetický plán	1:500
4	Projektová dokumentácia	1:50
5	Projektová dokumentácia	1:50
6	Projektová dokumentácia	1:50
7	Projektová dokumentácia	1:50
8	Projektová dokumentácia	1:50
9	Projektová dokumentácia	1:50
10	Projektová dokumentácia	1:50

Fotodokumentácia nehnuteľností zo dňa 19. 10. 2023



Foto č. 1 Pohľad na RD z ulice



Foto č. 2 Pohľad na RD bočný

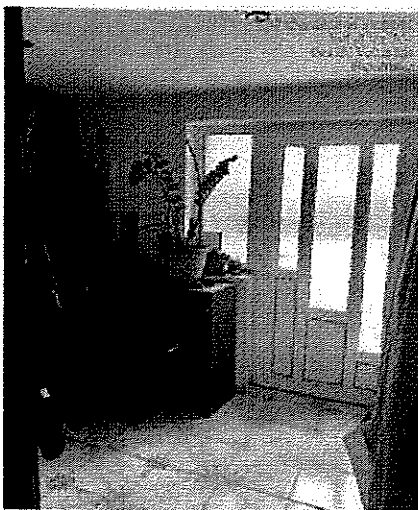


Foto č. 3 Vstup do RD

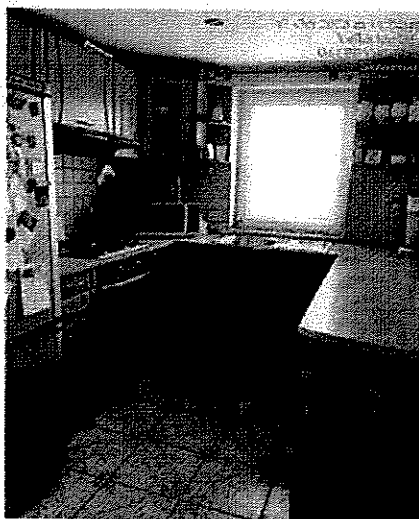


Foto č. 4 Kuchyňa

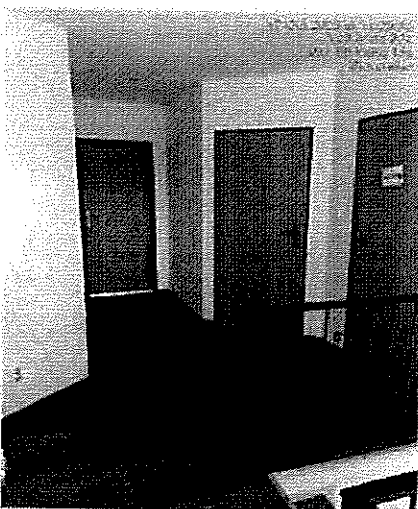


Foto č.5 Centrálna chodba

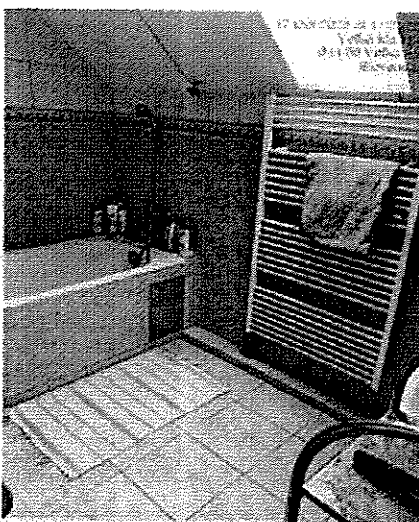


Foto č.6 Kúpeľňa

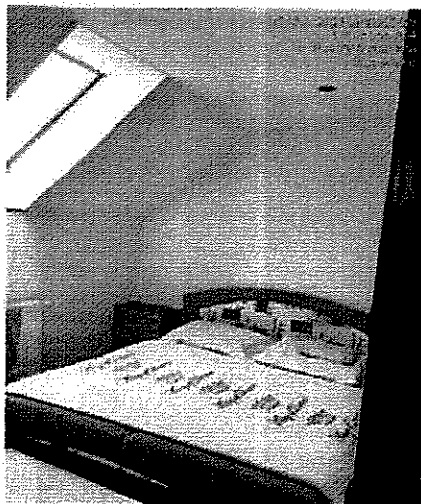


Foto č.7 Izba

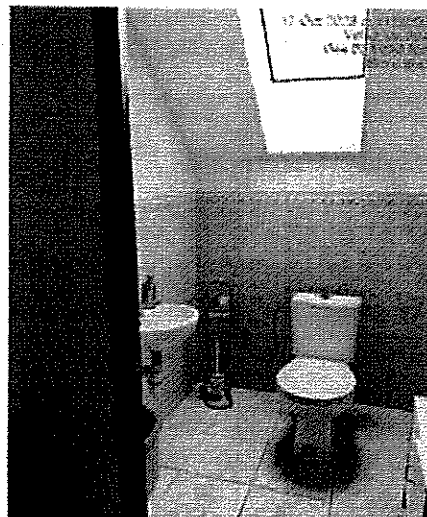


Foto č.8 Toaleta

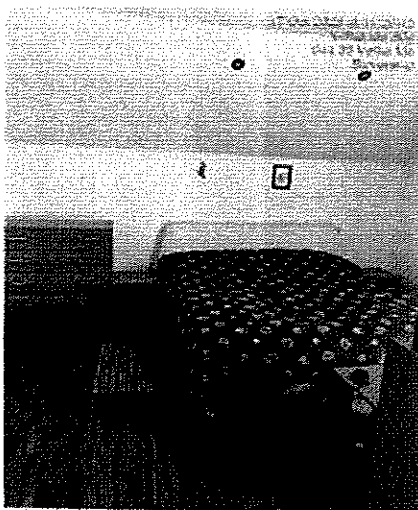


Foto č.9 Izba

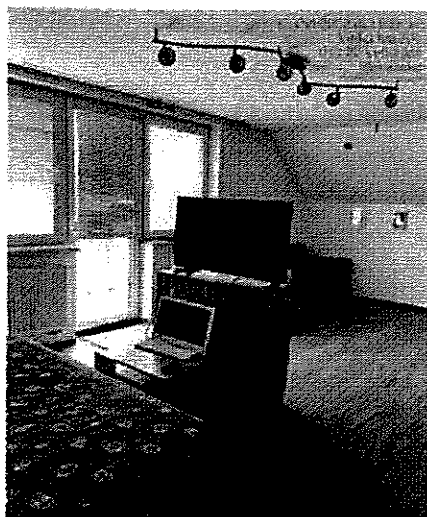


Foto č.10 Izba

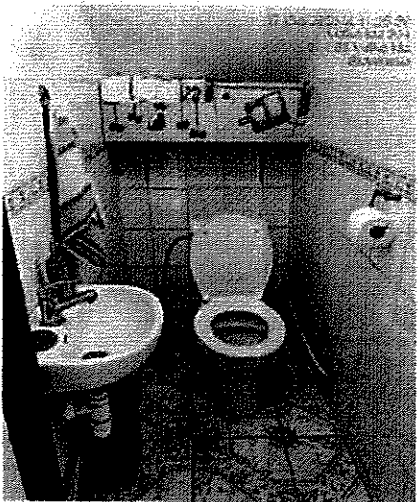


Foto č.11 Toaleta

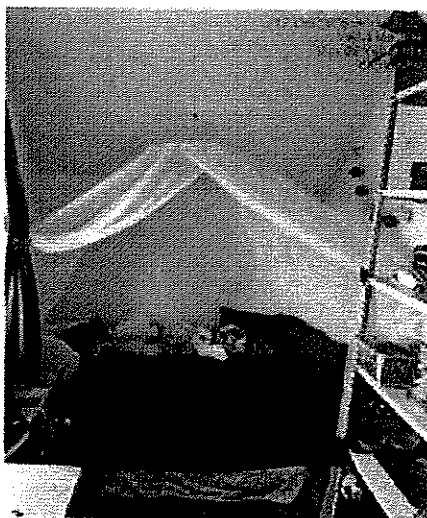


Foto č.12 Izba

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913 731.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 44/2026.

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

Podpis znalca

