Znalec: Ing. Martin Hromják, Plzenská 91, 040 11 Košice, tel. 055/644 64 30, mobil 0908 998 379,
e-mail: hromjak@netkosice.sk, hromjak.ke@gmail.com
odbor 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911209

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

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 04.08.2026

ZNALECKÝ POSUDOK
č.139/2026

Vo veci
Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností **v katastrálnom území Vlková, obec Vlková, okres Kežmarok**, a to:
Nehnuteľnosti evidované na **LV č.210:**
- Rodinný dom súp.č.3 na pozemku parc.č.349/4
s príslušenstvom a pozemkom
- parc.č.349/3 – záhrada s výmerou 742m²
- parc.č.349/4 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 675m²
- parc.č.349/14 – záhrada s výmerou 102m²
- parc.č.349/35 – orná pôda s výmerou 304m²
Ohodnotenie sa vykonáva s cieľom vytvoriť podklad pre dobrovoľnú dražbu.

Počet strán (z toho príloh): 59 (14)

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet skúmania:
Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností **v katastrálnom území Vlková**, obec Vlková, okres Kežmarok, a to:
Nehnuteľnosti evidované na **LV č.210:**
- **Rodinný dom súp.č.3 na pozemku parc.č.349/4** s príslušenstvom a pozemkom
- **parc.č.349/3 – záhrada s výmerou 742m²**
- **parc.č.349/4 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 675m²**
- **parc.č.349/14 – záhrada s výmerou 102m²**
- **parc.č.349/35 – orná pôda s výmerou 304m²**

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre dobrovoľnú dražbu

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 03.09.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 07.09.2026

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :
a) podklady dodané zadávateľom:
- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 04.08.2026
- Znalecký posudok č.3/2008 vypracovala Ing. Angela Bačová pre účel zriadenia záložného práva, súčasťou ktorého boli nasledovné doklady:
  - Výmer – Výst.-711.2-1953/54-Gal. Z 13.12.1954 – povolenie užívať budovu prízemného rodinného domku v obci Vlková, bez vyznačenia právoplatnosti
  - Rozhodnutie č.1/1975 o povolení stavby maštale a drevárne k rodinnému domu vydané 21.05.1975 bez vyznačenia právoplatnosti
  - Evidenčný list pre drobné stavby č.51/1985, vydaný 02.02.1952, povolená drobná stavba 2i domčeka s dokončením do 30.06.1953
  - Schematické nákresy - pôdorysy
  - Čiernobiela fotodokumentácia z obhliadky

b) podklady získané znalcom :
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti vyplnený dňa 03.09.2026
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.210, k.ú. Vlková, vytvorený ISKN dňa 18.08.2026
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Vlková, vytvorená ISKN dňa 18.08.2026
- Obhliadka len z ulice dňa 03.09.2026 – nehnuteľnosť nebola sprístupnená
- Fotodokumentácia vyhotovená len z ulice pri miestnom šetrení dňa 03.09.2026
- Informácie o porovnateľných ponukách podobných nehnuteľností dostupných v lokalite a v čase ohodnotenia na internetových stránkach s realitami

6.Použité právne predpisy a literatúra :
Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.
Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
Vyhláška MS SR č.228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
Zákon č.527/2002 Z.z. – o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (v znení 568/2007 Z.z, 477/2008 Z.z., 180/2013 Z.z., 106/2014 Z.z., 273/2015 Z.z., 125/2016 Z.z, 315/2016 Z.z., 211/2023)
Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých predpisov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov
Vyhláška č.69/2024 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o územnotechnických požiadavkách na výstavbu
Vyhláška č.59/2025 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o členení stavieb
Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 2.Q.2026
Miroslav Ilavský – Milan Nič – Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012
Vyparina-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008
Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 so zapracovanými zmenami a aktualizáciami v programe HYPO

7. Definície dôležitých pojmov :

- **Stavba** je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou, alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.
- **Rodinný dom** je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie. (V zmysle STN 73 4301:2021 je to bytová budova určená predovšetkým na rodinné bývanie alebo na bývanie inej sociálnej skupiny so samostatným vstupom z vonkajšej komunikácie, môže mať najviac dva byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie alebo ustúpené podlažie). Pri zastavanej ploche do 300m^2 spĺňa požiadavku jednoduchej stavby.
- **Drobná stavba** je stavba, ktorá nemôže podstatne ovplyvniť svoje okolie. Sú to najmä: a) prízemné stavby, konštrukcie, zariadenia alebo výrobky dovezené na miesto osadenia a lebo výrobky zmontované na mieste osadenia pevne spojené so zemou, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 50m^2 a výšku 5m (kôlne, práčovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpad, stavby na chov drobných zvierat, sauny, úschovne bicyklov, kočíkov, čakárne, stavby športových zariadení a garáže.....
- **Zastavaná plocha** sa meria ako plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovaného celku (budovy, podlažia alebo ich častí); v 1.nadzemnom podlaží sa meria nad podmurovkou, pričom sa izolačné prímurovky nezapočítavajú. U objektov nezakrytých alebo poloodkrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími stranami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** 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 (TH)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **Všeobecná hodnota (VŠH)** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: V prípade neumožnenia obhliadky a zamerania vypracovať posudok z dostupných údajov v zmysle § 12 ods.3 zákona 527/2002 Z.z. v platnom znení.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:
Používané postupy:
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 2.Q.2026
Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou / 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. 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. Používa sa 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 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku
- Výnosová metóda. Používa sa 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.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD}\ [€]$$

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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia.

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov s realitami.

Vo Vlkovej a okolí bolo v ponuke viacero rodinných domov, prevažne novostavby, a pozemkov, napr.:

- hrubá tehlová dvojpodlažná stavba 4i-5i domu s garážou, plechová sedlová strecha, predpríprava na bazén, retenčná nádrž, na pozemku 516m^2 za 184 990 Eur

- pozemky na výstavbu rodinných domov s pripravenými inžinierskymi sieťami boli v ponuke od 81– 115 – 125 Eur/m^2 podľa výmery, pripravenosti, bez inžinierskych sietí od 50 Eur/m^2

Žakovce – kompletne zrekonštruovaný a zariadený dom 5i +2i, 2 kúpeľne a kuchyne, vykurovanie na plyn, ZP 157m^2, UP 300m^2, terasa, záhradný domček poschodový, detské ihrisko, dve garáže+ parkovací prístrešok na pozemku 1278 m^2 za 289 990 Eur – dlhšie v ponuke

Žakovce – etapovo čiastočne zrekonštruovaný poschodový dom a nedokončenou fasádou, 3i + 1i (kompletne zrekonštruovaný), 2 kúpeľne a kuchyne, vykurovanie na plyn, na pozemku 1198m^2 za 207 000 Eur

Ponúkané rodinné domy sú rôzneho vybavenia, veľkosti, s rôznym príslušenstvom a rôznou veľkosťou pozemku. Realizované ceny uskutočnených obchodov neboli k dispozícii, a preto porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č.210, výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 18.08.2026

Okres : 703 Kežmarok

Obec : 524042 Vlková

Kat.ú. : 869929 Vlková

A. Majetková podstata:

PARCELY registra „C" evidované na katastrálnej mape

- parc.č.349/3 – záhrada s výmerou 742m^2

- parc.č.349/4 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 675m²
- parc.č.349/14 – záhrada s výmerou 102m²
- parc.č.349/35 – orná pôda s výmerou 304m²

STAVBY
- Rodinný dom súp.č.3 na pozemku parc.č.349/4

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby a práva k nehnuteľnosti:
vlastník
1 Zakopjanová Katarína r. s.č.3,
Dátum narodenia: **Spoluvlastnícky podiel 1/1**
Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 4D 138/02 - Z 1338/2002 - 4/2003
Poznámky:
Slovenská sporiteľňa,a.s.,Tomášikova 48,Bratislava, ako záložný veriteľ - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe zo dňa:8.12.2018-V 1424/2008-parcela reg.C KN 349/3,349/4,349/14,349/35,stavba rodinného domu so súp.číslom 3 na pozemku C KN 349/4-P 334/17-196/17
Advokátska kancelária, Mgr.Zuzana Vaňková, Sov.hrdinov 200/33,Svidník-Zdržanie sa výkonu záložného práva-pod - sp.značka č.8 Csp 102/2018/102/2018 -Okresný súd Kežmarok zo dňa:22.6.2018 voči žalovanej Slovenská sporiteľňa,a.s.,Tomášikova 48,Bratislava-V 1424/08- pozemok parcela reg.C KN -349/3,349/4,349/14,349/35,349/4, stavba rodinný dom súp.číslo 3 na pozemku C KN 349/4-P 180/18-112/18
Krajský súd Prešov-Uznesenie č.9Co/146/2018-43 zo dňa:16.10.2018-žalovaný-Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48,Bratislava je povinná zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou-nehnuteľnosti-pozemok parcela reg.C KN 349/3,349/4,349/14,349/35,,stavba rodinný dom - súp.číslo 3 na parcele C KN 349/4-V 1424/08 do právoplatného skončenia konania-P 277/18-451/18,Krajský súd Prešov Rozhodnutie 2Co/19/2024-515 zo dňa:27.2.2025-zdržať sa výkonu záložného práva na vymoženie pohľadávky zo Zmluvy o splátkovom úvere č.0493450754 zo dňa:30.6.2008 a to tej časti, ktorá bola predčasne splatnená vyhlásením splatnosti úveru z 19..10.2017-P 54/25- 31/25
B-1-Zakopjanová Katarína-Slovenská sporiteľňa,a.s., Tomášikova 48,832 37 Bratislava Oznámenie o začatí výkonu záložného práva-(V 1424/08) predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe-pozemok parcela reg.C KN 349/3,349/4,349/14,349/35,stavba-sč.3- rodinný dom na parcele C KN 349/4-P 149/26-116/26

C. Ťarchy:
Vlastník poradové číslo 1 Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Suché mýto 4, Bratislava, IČO:00151653 - Zmluva a dodatok č.1 - na pozemok p.č.349/3 - záhrady o výmere 742m2, p.č.349/4 - zast.pl. a nádv. o výmere 675m2, p.č.349/14 - záhrady o výmere 102m2, p.č.349/35 - orná pôda o výmere 304m2 a stavby rodinný dom s.č.3 na p.č.349/4 - V 1424/08 - 65/08

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 03.09.2026 za účasti znalca Ing. Martina Hromjáka. Nehnuteľnosť nebola sprístupnená k obhliadke a zameraniu, a preto je ohodnotená z dostupného podkladu – znaleckého posudku z roku 2008.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :
Pôvodná projektová dokumentácia k stavbám nebola súčasťou dostupného podkladu, iba schematické náčrty zamerané pri obhliadke – situácia a pôdorysy stavieb – dom s pristavanou hospodárskou časťou s letnou kuchyňou, maštaľou, šopou - drevárňou, pôdorys kôlne, chlieva, skladu s garážou, včelína. V poskytnutom podklade – znaleckom posudku z roku 2008 boli dostupné doklady k veku niektorých stavieb – výmer na povolenie užívania rodinného domu z roku 1953 a stavebné povolenia na prístavbu maštale a drevárne k RD z roku 1975. Veky ostatných stavieb sú prevzaté z dostupného podkladu.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra so zisteným skutočným stavom:
Údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom, keď bol porovnávaný stav podľa katastrálnej mapy s podkladom ortofotomapy predmetného územia. Viditeľné sú rôzne posuny v lokalite týkajúce sa aj ostatných nehnuteľností. Drobné stavby situované prevažne pri južnej hranici parc.č.349/4 (garáž, prístrešok, kôlňa) nie sú zakreslené v katastrálnej mape, rovnako včelín a chliev na parc.š.349/3. Keďže nehnuteľnosť nebola sprístupnená k zameraniu, iné rozdiely v situácii neboli zistené.



f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do KN sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:

Stavby a príslušenstvo:

- Rodinný dom súp.č.3 na parc.č.349/4, užívaný od roku 1953
- garáž na parc.č.349/4 z roku 1980
- prístavba hospodárskej časti za domom na parc.č.349/4 z roku 1975
- kôlňa na parc.č.349/4 z roku 1980
- Šopa na parc.č.349/4 z roku 1975
- Chliev na parc.č.349/3 z roku 1990
- Včelín na parc.č.349/3 z roku 1965
- Uličný plot z roku 1967
- Bočný plot drevený z roku 1975
- Plot vo dvore z roku 1974
- Plot bočný pletivový z roku 1975
- Plot zadný drevený na parc.č.349/35 z roku 2000
- Studňa kopaná roku 1953
- Vodovodná prípojka zo studne užívaná od roku 1968
- Kanalizačná prípojka do septiku užívaná od roku 1970
- Žumpa pri hosp.budove užívaná od roku 1975
- Septik z roku 1970
- Hnojisko na parc.č.349/3 z roku 2000
- Spevnené plochy 1 betónové na parc.č.349/4 pred a za domom z roku 1989
- Spevnené plochy 2 betónové na parc.č.349/4 pri hospodárskej budove a šope z roku 1975
- Spevnené plochy 3 z betónových panelov na parc.č.349/4 z roku 1989
- Spevnené plochy 4 z kamenných dlaždíc na parc.č.349/4 za domom z roku 1975
- Spevnené plochy 5 z betónových dlaždíc na parc.č.349/4 vo dvore z roku 1989
- Spevnené plochy 6 štrkové na parc.č.349/4 na príjazd do garáže z roku 1989
- Vonkajšie schody do domu zadné z roku 1975
- Prípojka NN k RD z roku 2009
- Prípojka NN k studni z roku 2009

Pozemky:

- parc.č.349/3 – záhrada s výmerou 742m^2
- parc.č.349/4 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 675m^2
- parc.č.349/14 – záhrada s výmerou 102m^2
- parc.č.349/35 – orná pôda s výmerou 304m^2

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

h) Informácie z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný:
Predmetné územie je zaradené z hľadiska funkčného využitia medzi jestvujúce plochy bývania v rodinných domoch Parcela 349/25, ktorá je v súčasnosti evidovaná ako orná pôda a časť parc.č.349/3 - záhrada za domom je v návrhu územného plánu určená na výstavbu RD (po dobudovaní novej komunikácie a zasieťovaní lokality).
Zdroj: Územný plán obce Vlková (2005), schválené zmeny a doplnky č.1 až 6 (r.2025), výkres Komplexné priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia, prístupný na webovej stránke obce Vlková

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č.3 na parc.č.349/4, Vlková

Ohodnocovaný dom je súčasťou staršej povojnovej zástavby. Je murovaný, zastrešenie sedlovou strechou, osadený na pozemok s miernym spádom k ulici. Postavený bol na základe stavebného povolenia z roku 1952 a povolenie na užívanie dostav v roku 1953. Prístavba hospodárskej časti za domom z roku 1975 je podľa podkladu ohodnotená samostatne.
Nehnuteľnosť nebola sprístupnená, a preto je popis, vybavenie i bodovanie prevzaté z dostupného podkladu.

Rodinný dom je situovaný v zastavanom území obce Vlkova, v lokalite zastavanej rodinnými domami podobného typu. Je samostatne stojaci na mierne svahovitom pozemku, prístupný zo spevnenej štátnej komunikácie II. triedy. Objekt je prízemný , čiastočne podpivničený, napojený na verejný vodovod, elektrickú sieť, bez možnosti napojenia na kanalizáciu. Dom je zásobovaný vodou z vlastnej studne čerpanej domácou vodárňou, splaškové vody sú odvádzané do vlastného septika.

Objekt je osadený do terénu v priemernej hĺbke 1-2 m so zvislou izoláciou, základy sú z kameňa a betónu s vodorovnou izoláciou, podmurovka nepodpivničenej časti je betónová výšky 50 cm, obvodové murivo v suteréne je kamenné hr. 50 cm, na prízemí zmiešané, prevažne z tehál hr. 30cm. priečky tehlové s vápennými omietkami. Stropy na prízemí drevené trámové s rovným podhľadom, v suteréne železobetónové monolitické s rovným podhľadom. Krov je drevený hambálkový, krytina strechy azbestocementové šablóny na latách, klampiarske konštrukcie a parapety na prízemí z pozinkovaného plechu Fasádne omietky vápenné hladké, obklady na dvoch stenách keramické. Schody do suterénu betónové s cementovým poterom, na povalu z mäkkého dreva bez podstupníc. Dvere prevažne drevené rámové s výplňou, sčasti hladké. Okná drevené dvojité s dvojvrstvovým zasklením, na oknách prízemia sú plastové vonkajšie rolety. Podlahy v obytných miestnostiach drevené palubové, podlahy v ostatných miestnostiach na prízemí keramické, v suteréne cementový poter. Vykurovanie je ústredné, teplovodné s oceľovými a panelovými radiátormi, kotol UK na tuhe palivo. Elektroinštalácia svetelná aj motorická s poistkovými automatmi v celom objekte, elektrický rozvádzač s automatickým istením je umiestnený na prízemí. Rozvody studenej a teplej vody pozinkovaným potrubím v celom objekte. Kanalizácia plastovým potrubím napojená na septik. Zdroj teplej vody elektrickým bojlerom kombinovaným s UK. Rodinný dom bol daný do užívania v r. 1953, v súčasnosti je trvalo obývaný.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Prízemie pozostáva - zo zádveria so schodiskom do suterénu, chodby, obývacej haly, dvoch spální, kúpeľne s WC a chodby so schodiskom na pôjd a do pivnice. Kúpeľňa je vybavená vaňou, umývadlom a WC misou. Vodovodná batéria pri umývadle je páková , vaňová obyčajná. Podlaha je upravená dlažbou, steny keramickým obkladom.

1. PODZEMNE PODLAZIE

Suterén je sprístupnený schodiskom zo zádveria a je riešený v dvoch samostatných častiach. V prednej časti domu je situovaná kuchyňa a kotolňa. V zadnej časti je pivnica prístupná z chodby prízemia. Kuchyňa je vybavená elektrickým sporákom s elektrickou rúrou, plynovým sporákom na propán - bután a sporákom na pevné palivo. Kuchynská linka z prírodného dreva s nerezovým drezom. Vodovodná batéria je nerezová páková. Na stenách keramický obklad. V kotolni je inštalovaný kotol na pevné palivo, zásobníkový ohrievač na vodu, domáca vodáreň a umývadlo s obyčajnou vodovodnou batériou. Podlahy v suteréne sú upravené cementovým poterom.

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	1953	1,2*(4,25*4,25+1,55*4,25+2,1*4,25+1,1*0,9)	41,48	120/41,48=2,893
1. NP	1953	19*5,25+6,1*2,15	112,87	120/112,87=1,063

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m^2 ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	**Osadenie do terénu**	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	**Murivo**	
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690
5	**Deliace konštrukcie**	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	**Vnútorné omietky**	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	**Stropy**	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
16	**Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice**	
	16.6 cementový poter	180
17	**Dvere**	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	**Okná**	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	**Rozvod vody**	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	55
	Spolu	**4480**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20

34	**Zdroj teplej vody**	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	**Zdroj vykurovania**	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
36	**Vybavenie kuchyne alebo práčovne**	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.8 bm)	264
37	**Vnútorné vybavenie**	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	**Vodovodné batérie**	
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (1 ks)	15
40	**Vnútorné obklady**	
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
	Spolu	**659**

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	**Základy**	
	2.3.a kamenné - s vodorovnou izoláciou	295
3	**Podmurovka**	
	3.4.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	110
4	**Murivo**	
	4.1.e murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	710
5	**Deliace konštrukcie**	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	**Vnútorné omietky**	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	**Stropy**	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	**Krovy**	
	8.4 hambálkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445
10	**Krytiny strechy na krove**	
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465
12	**Klampiarske konštrukcie strechy**	

	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	**Fasádne omietky**	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	135
15	**Obklady fasád**	
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	90
16	**Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice**	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
17	**Dvere**	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	**Okná**	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
20	**Okenice a vonkajšie rolety**	
	20.2 plastové	105
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 - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	**Rozvod vody**	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	55
	Spolu	**5950**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
35	**Zdroj vykurovania**	
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
37	**Vnútorné vybavenie**	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	**Vodovodné batérie**	
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	**Záchod**	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25

40	**Vnútorné 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
45	**Elektrický rozvádzač**	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	**495**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. PP	(4480 + 659 * 2,893)/30,1260	211,99
1. NP	(5950 + 495 * 1,063)/30,1260	214,97

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1953	73	27	100	73,00	27,00
1. NP	1953	73	27	100	73,00	27,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1953		
Východisková hodnota	211,99 €/m²*41,48 m²*4,199*0,95	35 077,09
Technická hodnota	27,00% z 35 077,09	9 470,81
1. NP z roku 1953		
Východisková hodnota	214,97 €/m²*112,87 m²*4,199*0,95	96 788,97
Technická hodnota	27,00% z 96 788,97	26 133,02

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	35 077,09	9 470,81
1. nadzemné podlažie	96 788,97	26 133,02
Spolu	**131 866,06**	**35 603,83**

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž na parc.č.349/4

Garáž je situovaná je postavená na južnej hranici parc.č.349/4 oproti domu.

Popis a bodovanie z dostupného podkladu:

Garáž je samostatne stojaca na parc.č. 349/4. Je prízemná, nepodpivničená, napojená na elektrickú sieť. Stavba je založená sčasti na betónových základoch bez izolácie, sčasti bez základov na drevených trámoch. Zvislé konštrukcie sú drevené trámčekové jedno strane obite, v zadnej časti murované z tvárnic. Strop drevený z viditeľnými trámami. Krov sedlový s lepenkovou krytinou. Vonkajšia a vnútorná povrchová úprava v prevažnej miere náterom. Dvere a garážové vráta drevené, okno drevené jednoduché. Podlaha z drevených dosiek, elektroinštalácia svetelná . Garáž bola postavená v r. 1980, vzhľadom na drevenú nosnú konštrukciu stavby, stanovujem životnosť na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k_{ZP}
1. NP	1980	7,7*3	23,1	18/23,1=0,779

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**	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	**Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)**	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s drevenýn, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
4	**Stropy**	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	**Krov**	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	**Krytina strechy na krove**	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
9	**Vonkajšia úprava povrchov**	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	**Vnútorná úprava povrchov**	
	10.4 nátery	65
12	**Dvere**	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105

13	**Okná**	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	**Podlahy**	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	**Elektroinštalácia**	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	**3275**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	**Vráta**	
	22.4 plechové alebo drevené otváravé (1 ks)	295
	Spolu	**295**

Hodnota RU na m^2 zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m^2 ZP	Hodnota RU [€/m^2]
1. NP	(3275 + 295 * 0,779)/30,1260	116,34

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	46	9	55	83,64	16,36

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	116,34 €/m^2*23,10 m^2*4,199*0,95	10 720,39
Technická hodnota	16,36% z 10 720,39	1 753,86

2.3 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.3.1 Hospodárska budova na parc.č.349/4

Popis a bodovanie z dostupného podkladu:

Hospodárska budova je pristavená k rodinnému domu v zadnej časti. Objekt je prízemný, nepodpivničený, s povalou v podkroví, napojený na elektrickú sieť.V objekte je rozvod vody a kanalizácia vyústená do žumpy. Stavba je založená na betónových základoch s izoláciou. Zvislé nosné konštrukcie sú zo škvarobetónových tvárnic hr.do 30 cm. Strop železobetónový s rovným podhľadom bez tepelnej izolácie . Krov drevený sedlový s azbestocementovou krytinou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vonkajšie a vnútorne omietky sú vápenné hladké. Dvere rámové, okno drevené jednoduché. Podlahy betónové s poterom. Elektroinštalácia svetelná . Vnútorne vybavenie umývadlo a sporák tuhe palivo sú v letnej kuchyni, v časti maštale je samostatné WC pristupné z dvora. Objekt bol postavený v r. 1975, životnosť stanovujem na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 41 budovy pre dobytok a kone
KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m^3]
Základy	
Oz=6,9*5,25*0,25	9,06
Vrchná stavba	
Ov=6,9*5,25*2,5	90,56
Zastrešenie	
Ot=6,9*5,25*0,8+6,9*5,25*2,05/2	66,11
Obstavaný priestor stavby celkom	**165,73**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 1 697 / 30,1260 = 56,33 €/m^3
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m^2]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	6,9*5,25	36,23	Repr.	2,5	2,5

Priemerná zastavaná plocha: (36,23) / 1 = 36,23 m^2
Priemerná výška podlaží: (36,23 * 2,5) / (36,23) = 2,50 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 36,23) = 1,5824
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,5) = 1,1400

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	12,07
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	28,54
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	13,17
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,68
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,29
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,10
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,39
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,29
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,20

12	Vráta	2,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,39
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,29
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	0,80	5,60	6,15
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,20
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,20
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	1,00	2,00	2,20
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,70	3,50	3,84
	Spolu	**100,00**		**91,10**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 91,10 / 100 = 0,9110$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]
$VH = 56,33$ €/m³ * 4,199 * 0,9110 * 1,5824 * 1,1400 * 0,939 * 0,95
$VH = 346,7483$ €/m³

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Hospodárska budova na parc.č.349/4	1975	51	19	70	72,86	27,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	346,7483 €/m³ * 165,73 m³	57 466,60
Technická hodnota	27,14 % z 57 466,60 €	15 596,44

2.3.2 Šopa na parc.č.349/4

Šopa je pristavená k hospodárskej budove vo dvore, je prízemná, nepodpivničená, s povalou v podkroví, napojená na elektrickú sieť. Stavba je založená na betónových základových pásoch bez izolácie. Zvislé nosné konštrukcie drevené trámčekové jednostranne obite. Strop drevený trámčekový bez podhľadu. Krov drevený, sedlový s azbestocementovou krytinou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vonkajšie a vnútorne povrchy opatrené náterom. Vráta a dvere drevené zvlakové. Podlahy z betónových dlaždíc. Elektroinštalácia svetelná . Objekt bol postavený v r. 1975, životnosť stanovujem na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 89 budovy pre skladovanie a úpravu poľnohospodárskych produktov - ostatné
KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m^3]
Základy	
Oz=6,65*5,1*0,15	5,09
Vrchná stavba	
Ov=6,65*5,1*2,35	79,70
Zastrešenie	
Ot=6,65*5,1*0,8+6,65*5,1*2/2	61,05
Obstavaný priestor stavby celkom	**145,84**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 055 / 30,1260 = 68,21 €/m^3
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,029 (drevená a na báze drevnej hmoty)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m^2]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	6,65*5,1	33,92	Repr.	2,35	2,35

Priemerná zastavaná plocha: (33,92) / 1 = 33,92 m^2
Priemerná výška podlaží: (33,92 * 2,35) / (33,92) = 2,35 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 33,92) = 1,6275
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,35) = 1,1936

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	15,22
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	35,14
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	16,39
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	8,20
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,51
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,17
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,68
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,51
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,70	1,40	1,64
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	0,00	0,00	0,00

14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,51
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,03
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	**100,00**		**85,40**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 85,40 / 100 = 0,8540$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]
$VH = 68,21$ €/m³ * 4,199 * 0,8540 * 1,6275 * 1,1936 * 1,029 * 0,95
$VH = 464,4838$ €/m³

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Šopa na parc.č.349/4	1975	51	9	60	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	464,4838 €/m³ * 145,84 m³	67 740,32
Technická hodnota	15,00 % z 67 740,32 €	10 161,05

2.3.3 Kôlňa na parc.č.349/4

Kôlňa je samostatne stojaci objekt za garážou . Objekt je prízemný, nepodpivničený, bez podkrovia, bez napojenia na inžinierske siete. Stavba je založená na betónových pätkách bez izolácie, bez podmurovky. Zvislé nosné konštrukcie tvoria oceľové stĺpiky s obvodovým plášťom z vlnitého plechu a dreva. Čelná strana je bez oplaštenia, bez stropu. Krov drevený pultový, krytina z pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie žľaby a odpady z pozinkovaného plechu.
Objekt bol postavený v r. 1980, životnosť stanovujem na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 89 budovy pre skladovanie a úpravu poľnohospodárskych produktov - ostatné
KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m^3]
Základy	
Oz=8,1*3,6*0,1	2,92
Vrchná stavba	
Ov=8,1*3,6*(2,5+0,65/2)	82,38
Obstavaný priestor stavby celkom	**85,30**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 055 / 30,1260 = 68,21 €/m^3
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,032 (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m^2]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	8,1*3,6	29,16	Repr.	2,82	2,82

Priemerná zastavaná plocha: (29,16) / 1 = 29,16 m^2
Priemerná výška podlaží: (29,16 * 2,82) / (29,16) = 2,82 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 29,16) = 1,7430
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,82) = 1,0447

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	27,31
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,80	24,00	50,42
3	Stropy	14,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	14,71
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	6,30
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,60	0,60	1,26
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,00	0,00	0,00
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,00	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00

19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	**100,00**		**47,60**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 47,60 / 100 = 0,4760$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]
$VH = 68,21$ €/m³ * 4,199 * 0,4760 * 1,7430 * 1,0447 * 1,032 * 0,95
$VH = 243,3846$ €/m³

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kôlňa na parc.č.349/4	1980	46	9	55	83,64	16,36

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	243,3846 €/m³ * 85,30 m³	20 760,71
Technická hodnota	16,36 % z 20 760,71 €	3 396,45

2.4 PRÍSLUŠENSTVO

2.4.1 Chliev na parc.č.349/3

Chliev je samostatne stojaci objekt vo dvore. Je prizemný, nepodpivničený s povalou v podkroví. Objekt je založený na betónových základoch bez izolácie, bez podmurovky. Zvislé nosné konštrukcie drevené trámčekové jedno strane obite. Strop drevený s viditeľnými trámami. Krov drevený pultový, krytina strechy škridlová, bez klampiarskych konštrukcii. Dvere zvlakové, bez okien, podlaha drevené dosky. Objekt bol postavený v r. 1990, životnosť stanovujem na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k_{ZP}
1. NP	1990	3,4*1,9	6,46	18/6,46=2,786

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m^2 ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	**Základy a podmurovka**	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
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 podhľadu	205
5	**Krov**	
	5.3 pultové	545
6	**Krytina strechy na krove**	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
9	**Vonkajšia úprava povrchov**	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	**Vnútorná úprava povrchov**	
	10.4 nátery	65
12	**Dvere**	
	12.5 rámové s výplňou	255
14	**Podlahy**	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	**3020**

Hodnota RU na m^2 zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m^2 ZP	Hodnota RU [€/m^2]
1. NP	(3020 + 0 * 2,786)/30,1260	100,25

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1990	36	4	40	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	100,25 €/m^2*6,46 m^2*4,199*0,95	2 583,37
Technická hodnota	10,00% z 2 583,37	258,34

2.4.2 Včelín na parc.č.349/3

Včelín je samostatne stojaci objekt. Je prízemný, nepodpivničený bez podkrovia. Objekt je založený na betónových základových pätkách bez izolácie, bez podmurovky. Zvislé nosné konštrukcie drevené trámčekové, jedno strane obite, bez stropu. Krov drevený pultový s krytinou z pozinkovaného plechu, bez klampiarskych konštrukcii. Dvere rámové, okná jednoduché drevené, podlaha drevené dosky. Objekt bol postavený v r. 1965. Stanovujem maximálne opotrebenie vzhľadom na drevenú nosnú konštrukciu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k_{ZP}
1. NP	1965	5,05*2,3	11,62	18/11,62=1,549

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**	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	**Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)**	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	**Krov**	
	5.3 pultové	545
6	**Krytina strechy na krove**	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	**Vonkajšia úprava povrchov**	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	**Vnútorná úprava povrchov**	
	10.4 nátery	65
12	**Dvere**	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	**Okná**	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	**Podlahy**	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	**2845**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. NP	(2845 + 0 * 1,549)/30,1260	94,44

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1965	61	9	70	87,14	12,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	94,44 €/m²*11,62 m²*4,199*0,95	4 377,55
Technická hodnota	12,86% z 4 377,55	562,95

2.4.3 Uličný plot

Bodovanie z dostupného podkladu:

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpikmi	14,80m	225	7,47 €/m
	Spolu:			**7,47 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	23,20m²	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: 14,8 m
Pohľadová plocha výplne: 14,5*1,6 = 23,20 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
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 [%]
Uličný plot	1967	59	11	70	84,29	15,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(14,80m * 7,47 €/m + 23,20m² * 14,44 €/m² + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 4,199 * 0,95	3 286,20
Technická hodnota	15,71 % z 3 286,20 €	516,26

2.4.4 Bočný plot drevený

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	17,30m	170	5,64 €/m
	Spolu:			**5,64 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	drevený na zvlakoch osadený do oceľ. alebo drev. stĺpikov	25,95m²	350	11,62 €/m

Dĺžka plotu: 17,3 m
Pohľadová plocha výplne: 17,3*1,5 = 25,95 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
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 [%]
Bočný plot drevený	1975	51	9	60	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(17,30m * 5,64 €/m + 25,95m² * 11,62 €/m²) * 4,199 * 0,95	1 592,07
Technická hodnota	15,00 % z 1 592,07 €	238,81

2.4.5 Plot predzáhradky

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpikmi	19,00m	225	7,47 €/m
	Spolu:			**7,47 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	21,85m²	435	14,44 €/m
5.	**Plotové vrátka:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 19 m
Pohľadová plocha výplne: 19*1,15 = 21,85 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
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 predzáhradky	1968	58	7	65	89,23	10,77

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(19,00m * 7,47 €/m + 21,85m² * 14,44 €/m² + 1ks * 129,12 €/ks) * 4,199 * 0,95	2 339,83
Technická hodnota	10,77 % z 2 339,83 €	252,00

2.4.6 Plot vo dvore

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	5,10m	170	5,64 €/m
	Spolu:			**5,64 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	8,42m^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: 5,1 m
Pohľadová plocha výplne: 5,1*1,65 = 8,42 m^2
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
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 vo dvore	1974	52	3	55	94,55	5,45

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(5,10m * 5,64 €/m + 8,42m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 4,199 * 0,95	2 108,57
Technická hodnota	5,45 % z 2 108,57 €	114,92

2.4.7 Plot bočný pletivový

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	184,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			**5,64 €/m**

3.	**Výplň plotu:**			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	294,40m²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 66+118 = 184,00 m
Pohľadová plocha výplne: 184*1,6 = 294,40 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
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 bočný pletivový	1975	51	4	55	92,73	7,27

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(184,00m * 5,64 €/m + 294,40m² * 12,61 €/m²) * 4,199 * 0,95	18 948,56
Technická hodnota	7,27 % z 18 948,56 €	1 377,56

2.4.8 Plot zadný

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	14,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			**5,64 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	drevený na zvlakoch osadený do oceľ. alebo drev. stĺpikov	23,20m²	350	11,62 €/m
5.	**Plotové vrátka:**			
	d) drevené tesárske	1 ks	1100	36,51 €/ks

Dĺžka plotu: 14,5 m
Pohľadová plocha výplne: 14,5*1,6 = 23,20 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
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 zadný	2000	26	4	30	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(14,50m * 5,64 €/m + 23,20m^2 * 11,62 €/m^2 + 1ks * 36,51 €/ks) * 4,199 * 0,95	1 547,25
Technická hodnota	13,33 % z 1 547,25 €	206,25

2.4.9 Kopaná studňa

Studňa vŕtaná o priemere 200 mm, hĺbka 18,0 m, s elektrickým ponorným čerpadlom. Studňa bola zriadená v r. 2007.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 5 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kopaná studňa	1953	73	27	100	73,00	27,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(81,49 €/m * 5m) * 4,199 * 0,95	1 625,34
Technická hodnota	27,00 % z 1 625,34 €	438,84

2.4.10 Vodovodná prípojka zo studne

Prípojka vody zo studne do domu realizovaná z plastového potrubia sa užíva od roku 1968, životnosť 65 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 €/bm
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka zo studne	1968	58	7	65	89,23	10,77

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10 bm * 59,09 €/bm * 4,199 * 0,95	2 357,13
Technická hodnota	10,77 % z 2 357,13 €	253,86

2.4.11 Kanalizačná prípojka

Prípojka z domu do septiku pred domom z roku 1970. Životnosť 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1060/30,1260 = 35,19 €/bm
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
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 [%]
Kanalizačná prípojka	1970	56	24	80	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	12 bm * 35,19 €/bm * 4,199 * 0,95	1 684,50
Technická hodnota	30,00 % z 1 684,50 €	505,35

2.4.12 Žumpa

Žumpa betónová pre hospodársku budovu z roku 1970, životnosť 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3250/30,1260 = 107,88 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 2,8*2,5*1,5 = 10,5 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
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 [%]
Žumpa	1975	51	29	80	63,75	36,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10,5 m^3 OP * 107,88 €/m3 OP * 4,199 * 0,95	4 518,56
Technická hodnota	36,25 % z 4 518,56 €	1 637,98

2.4.13 Septik

Dvojkomorový septik pred rodinným domom z roku 1970, životnosť 80 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 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 3*4*1,9 = 22,8 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
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	1970	56	24	80	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	22,8 m^3 OP * 116,84 €/m3 OP * 4,199 * 0,95	10 626,64
Technická hodnota	30,00 % z 10 626,64 €	3 187,99

2.4.14 Hnojisko

Betónové hnojisko pred chlievom s podlahou zo železobetónových panelov z roku 2000, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Hnojisko
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 20. Hnojisko
Bod: 20.2. Hnojisko betónové

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1150/30,1260 = 38,17 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 2,7*3,3*0,5 = 4,46 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
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 [%]
Hnojisko	2000	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	4,46 m^3 OP * 38,17 €/m3 OP * 4,199 * 0,95	679,09
Technická hodnota	48,00 % z 679,09 €	325,96

2.4.15 Spevnené plochy 1

Spevnené plochy z monolitického betónu hr. 20 cm, chodník od predného plota k domu, plocha pred hlavným vchodom do domu a plocha za domom, zriadené v r.1989

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.c) Do hrúbky 250 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 430/30,1260 = 14,27 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 19*0,85+4,6*7,6+3,2*3,2+12,3*1,1*2+2,1*2,7 = 94,08 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
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 1	1989	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	94,08 m^2 ZP * 14,27 €/m2 ZP * 4,199 * 0,95	5 355,39
Technická hodnota	26,00 % z 5 355,39 €	1 392,40

2.4.16 Spevnené plochy 2

Spevnené plochy z monolitického betónu hr. 20 cm, chodníky vedľa hospodárskej budovy a šopy, zriadené v r. 1975

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.c) Do hrúbky 250 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 430/30,1260 = 14,27 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 7,8*0,8+2,5*0,8+1*4,3+0,8*3,9 = 15,66 m^2 ZP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
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 2	1975	51	4	55	92,73	7,27

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	15,66 m² ZP * 14,27 €/m2 ZP * 4,199 * 0,95	891,43
Technická hodnota	7,27 % z 891,43 €	64,81

2.4.17 Spevnené plochy 3

Spevnené plochy pri vedľajších stavbách za domom z betónových panelov hr. 15 cm, zriadené v r. 1989

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.h) Cestné panely hrúbky 150 mm - vrátane podklad. vrstiev

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 630/30,1260 = 20,91 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 4,2*9,5 = 39,9 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
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 3	1989	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	39,9 m² ZP * 20,91 €/m2 ZP * 4,199 * 0,95	3 328,10
Technická hodnota	26,00 % z 3 328,10 €	865,31

2.4.18 Spevnené plochy 4

Spevnená plocha vo dvore za domom z kamenných dlaždíc kladených do betónu, zriadená v r. 1975

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
Položka: 8.4.g) Dlažobné dosky leštené, hr. 50 mm - kladené do malty

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1650/30,1260 = 54,77 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 6,5*1,3 = 8,45 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
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 4	1975	51	4	55	92,73	7,27

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	8,45 m^2 ZP * 54,77 €/m2 ZP * 4,199 * 0,95	1 846,16
Technická hodnota	7,27 % z 1 846,16 €	134,22

2.4.19 Spevnené plochy 5

Spevnené plochy- chodníky vo dvore z betónových dlaždíc kladených do piesku, zriadené v r. 1989

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 220/30,1260 = 7,30 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 3,7*4,2+3*0,5+2,6*0,5+1,5*0,5 = 19,09 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
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 5	1989	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	19,09 m² ZP * 7,3 €/m2 ZP * 4,199 * 0,95	555,90
Technická hodnota	26,00 % z 555,90 €	144,53

2.4.20 Spevnené plochy 6

Príjazdové pásy od predného plota ku garáži- štrková vrstva hr. do hr. 150 mm, zriadené v r. 1989

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.1. Plochy s prašným povrchom
Položka: 8.1.a) Štrkové do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 305/30,1260 = 10,12 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 2*18*0,8*2 = 57,6 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
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 6	1989	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	57,6 m² ZP * 10,12 €/m2 ZP * 4,199 * 0,95	2 325,27
Technická hodnota	26,00 % z 2 325,27 €	604,57

2.4.21 Vonkajšie schody

Vonkajšie betónové schody pred zadnými vstupmi do domu, zriadené v r. 1975

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 215/30,1260 = 7,14 €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: 3*0,85*2 = 5,1 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
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	1975	51	9	60	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	5,1 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 4,199 * 0,95	145,26
Technická hodnota	15,00 % z 145,26 €	21,79

2.4.22 Prípojka NN k RD

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.v) káblová prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 525/30,1260 = 17,43 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 €/bm
Počet merných jednotiek: 38 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
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 NN k RD	2009	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	38 bm * (17,43 €/bm + 0 * 10,46 €/bm) * 4,199 * 0,95	2 642,11
Technická hodnota	66,00 % z 2 642,11 €	1 743,79

2.4.23 Prípojka NN k studni

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.i) káblová prípojka zemná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 420/30,1260 = 13,94 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,36 €/bm
Počet merných jednotiek: 60 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
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 NN k studni	2009	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	60 bm * (13,94 €/bm + 0 * 8,36 €/bm) * 4,199 * 0,95	3 336,44
Technická hodnota	66,00 % z 3 336,44 €	2 202,05

2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súp.č.3 na parc.č.349/4, k.ú.Vlková, okr.Kežmarok	131 866,06	35 603,83
Garáž na parc.č.349/4	10 720,39	1 753,86
Hospodárska budova na parc.č.349/4	57 466,60	15 596,44

Šopa na parc.č.349/4	67 740,32	10 161,05
Kôlňa na parc.č.349/4	20 760,71	3 396,45
Chliev na parc.č.349/3	2 583,37	258,34
Včelín na parc.č.349/3	4 377,55	562,95
Uličný plot	3 286,20	516,26
Bočný plot drevený	1 592,07	238,81
Plot predzáhradky	2 339,83	252,00
Plot vo dvore	2 108,57	114,92
Plot bočný pletivový	18 948,56	1 377,56
Plot zadný	1 547,25	206,25
Kopaná studňa	1 625,34	438,84
Vodovodná prípojka zo studne	2 357,13	253,86
Kanalizačná prípojka	1 684,50	505,35
Žumpa	4 518,56	1 637,98
Septik	10 626,64	3 187,99
Hnojisko	679,09	325,96
Spevnené plochy 1	5 355,39	1 392,40
Spevnené plochy 2	891,43	64,81
Spevnené plochy 3	3 328,10	865,31
Spevnené plochy 4	1 846,16	134,22
Spevnené plochy 5	555,90	144,53
Spevnené plochy 6	2 325,27	604,57
Vonkajšie schody	145,26	21,79
Prípojka NN k RD	2 642,11	1 743,79
Prípojka NN k studni	3 336,44	2 202,05
Celkom:	**367 254,80**	**83 562,17**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom súp.č.3 sa nachádza v obci Vlková pri hlavnom dopravnom ťahu v lokalite starších rodinných domov postavených v povojnovom období. Na pozemku sa okrem rodinného domu s prístavbou hospodárskej časti nachádza aj viacero ďalších budov – garáž, šopy, chlievy, včelín, drobné stavby nie sú zakreslené v KN.

Do obce Vlková patrí aj časť Levkovce a IBV Park Panoráma v juhovýchodnej časti obce v smere na Abrahámovce, tu je vybudovaná aj kanalizácia. Pripravuje sa lokalita IBV Pod smrčkami, kde sa začala výstavba inžinierskych sietí. V ostatných častiach obce Vlková je len vodovod, plyn, elektrina.

Obec má vyše 1000 obyvateľov a rozrastá sa vzhľadom na novú výstavbu. Je tu obecný úrad, pošta, základná škola s materskou, poľnohospodárska učňovská škola, obchod. Lekár v blízkej Veľkej Lomnici, Kežmarku, pošta v susednom Vrbove, kde je aj termálne kúpalisko. V južnej a východnej časti veľké nové lokality vo výstavbe a príprave, využívajúce blízkosť obce k Vysokým Tatrám. Do centra Popradu je to 15km smerom na západ, do Kežmarku 10km na sever. Prístup k nehnuteľnosti je z verejnej komunikácie na parc.č.459/2 evidovanej na LV č.243 vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja.



Vlková

b/ Analýza využitia nehnuteľností:
Súčasný technický stav ohodnocovanej nehnuteľnosti nie je známy, keďže nehnuteľnosť nebola sprístupnená. V čase vypracovania znaleckého posudku v roku 2008 využívala vodovod zo studne, kanalizáciu do septiku a žumpy, elektrinu, vykurovanie zabezpečoval kotol na tuhé palivo. Nie je známe, či medzitým došlo k napojeniu nehnuteľnosti na ďalšie verejné siete. Územný plán v návrhu predpokladá v zadnej časti pozemku možnosť výstavby rodinného domu po doplnení novej komunikácie na východnej strane a zasieťovaní lokality.
Iné využívanie nehnuteľnosti ako na vidiecke bývanie spojené s drobnochovom, či pestovaním vhodným do obytnej zóny sa nepredpokladá. V lokalite je možnosť napojenia na vodovod, plyn, verejnú elektrickú a dopravnú sieť, v časti obce aj kanalizácia. Dobrá dostupnosť do Vysokých Tatier, Kežmarku i Popradu. V susednej obci Vrbov je známe termálne kúpalisko.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:
Na LV je evidovaná ťarcha záložného práva v prospech banky a viaceré poznámky súvisiace s výkonom záložného práva. Nehnuteľnosť nebola sprístupnená, nie je známy jej súčasný technický stav ani vybavenie, stupeň dokončenia, bola ohodnotená z dostupného podkladu z roku 2008 (pre uzatvorenie záložnej zmluvy). S užívaním stavby nie sú spojené ďalšie znalcovi známe riziká.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Rodinný dom sa nachádza pri hlavnom dopravnom ťahu obcou Vlková v lokalite starších rodinných domov, neďaleko nová lokalita vo výstavbe. Dopyt po takýchto budovách v porovnaní s ponukou je v súčasnosti v rovnováhe. Nehnuteľnosť podľa podkladu nevyžaduje opravu, len údržbu. Príslušenstvo je bez dopadu na hodnotu. Dom je

samostatne stojaci na severnej hranici pozemku s priemerným dispozičným riešením. Pozemok patriaci k stavbe mierne svahovitý. Doprava autobusová. Zvýšený hluk a prašnosť od dopravy. Les do 1000m, neďaleko možnosti rekreácie a turistického ruchu. Orientácia prevažne na juh do dvora a západ do ulice. Nezamestnanosť obyvateľstva v okrese je do 10%. Hustota obyvateľstva v okolí priemerná. Nehnuteľnosť je bez výnosu a charakterizujem ju ako priemernú. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie 0,4.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI}*v_i$
1	**Trh s nehnuteľnosťami** dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností** nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	**Typ nehnuteľnosti** priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,400	10	4,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby** priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,800	5	4,00
10	**Konfigurácia terénu** rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,400	7	2,80

12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti**	IV.	0,220	7	1,54
	železnica, alebo autobus				
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)**	IV.	0,220	10	2,20
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby**	III.	0,400	8	3,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby**	III.	0,400	9	3,60
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.**	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia**	V.	0,040	7	0,28
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností**	V.	0,040	4	0,16
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	**Názor znalca**	III.	0,400	20	8,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			**180**	**98,58**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 98,58/ 180	0,548
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 83 562,17 € * 0,548	**45 792,07 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 k.ú.Vlková

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza pri hlavnom dopravnom ťahu obcou Vlková s dobrou dostupnosťou k občianskej vybavenosti v obci. Pozemok je vedený ako zastavaná plocha, záhrada i orná pôda v intraviláne. Na parc.č.349/4 je postavený dom, garáž i viaceré hospodárske stavby, tiež je tu dvor s vonkajšími úpravami – prípojky, spevnené plochy. Na parc.č.349/3 je chliev i včelín, záhrada. Možnosť napojenia stavby na základné inžinierske siete dostupné v lokalite – vodovod, plyn, elektrická sieť.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
349/3	záhrada	742,00	1/1	742,00
349/4	zastavaná plocha a nádvorie	675,00	1/1	675,00
349/14	záhrada	102,00	1/1	102,00
349/35	orná pôda	304,00	1/1	304,00
Spolu výmera				**1 823,00**

Obec: Vlková

Východisková hodnota: VH_{MJ} = 80,00% z 9,96 €/m² = 7,97 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	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,	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke,	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 3,00 * 1,00	4,4226
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 7,97 €/m² * 4,4226	**35,25 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 349/3	742,00 m² * 35,25 €/m² * 1/1	26 155,50
parcela č. 349/4	675,00 m² * 35,25 €/m² * 1/1	23 793,75
parcela č. 349/14	102,00 m² * 35,25 €/m² * 1/1	3 595,50
parcela č. 349/35	304,00 m² * 35,25 €/m² * 1/1	10 716,00
Spolu		**64 260,75**

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV je evidovaná ťarcha záložného a viaceré poznámky súvisiace s výkonom záložného práva. Stav geodeticky evidovaný v KN nezodpovedá skutočnosti – garáž a drobné stavby nie sú zakreslené v katastrálnej mape. Nehnuteľnosť nebola sprístupnená, nie je známy je súčasný technický stav ani vybavenie, preto bola ohodnotená z dostupného podkladu z roku 2008. S užívaním stavby nie sú spojené ďalšie nedostatky, ktoré by bol znalcovi známe.

III. ZÁVER

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp.č.3 na parc.č.349/4 s príslušenstvom a pozemkom podľa LV č.210 v katastrálnom území Vlková, okres Kežmarok.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD súp.č.3 na parc.č.349/4, k.ú.Vlková, okr.Kežmarok	19 510,90
Garáž na parc.č.349/4	961,12
Hospodárska budova na parc.č.349/4	8 546,85
Šopa na parc.č.349/4	5 568,26
Kôlňa na parc.č.349/4	1 861,25
Chliev na parc.č.349/3	141,57
Včelín na parc.č.349/3	308,50
Uličný plot	282,91
Bočný plot drevený	130,87
Plot predzáhradky	138,10
Plot vo dvore	62,98
Plot bočný pletivový	754,90
Plot zadný	113,03
Kopaná studňa	240,48
Vodovodná prípojka zo studne	139,12
Kanalizačná prípojka	276,93
Žumpa	897,61
Septik	1 747,02
Hnojisko	178,63
Spevnené plochy 1	763,04
Spevnené plochy 2	35,52
Spevnené plochy 3	474,19
Spevnené plochy 4	73,55
Spevnené plochy 5	79,20
Spevnené plochy 6	331,30
Vonkajšie schody	11,94
Prípojka NN k RD	955,60
Prípojka NN k studni	1 206,72
Spolu stavby	**45 792,07**
Pozemky	
k.ú.Vlková - parc. č. 349/3 (742 m^2)	26 155,50
k.ú.Vlková - parc. č. 349/4 (675 m^2)	23 793,75
k.ú.Vlková - parc. č. 349/14 (102 m^2)	3 595,50

k.ú.Vlková - parc. č. 349/35 (304 m²)	10 716,00
Spolu pozemky (1 823,00 m²)	**64 260,75**
Všeobecná hodnota celkom	**110 052,82**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**110 000,00**
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodesaťtisíc Eur	

V Košiciach, dňa 07.09.2026

Ing. Martin HROMJÁK ZNALEC odbor: Stavebníctvo Pozemné stavby Odhad hodnoty nehnuteľností

Ing. Martin Hromják

IV. PRÍLOHY

- Objednávka posudku
- Protokol z obhliadky 03.09.2026
- Výpis z LV č.210, k.ú. Vlková
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Vlková
- Doklady z dostupného podkladu:
  - Výmer – povolenie užívať budovu prízemného rodinného domku v obci Vlková od roku 1953
  - Evidenčný list pre drobné stavby č.51/1952
  - Rozhodnutie č. 1/1975 o povolení stavby maštale a drevárne k rodinnému domu
  - Schematické nákresy - pôdorysy
  - Čiernobiela fotodokumentácia z obhliadky
- Fotodokumentácia z ulice 03.09.2026

U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Martin Hromják
Plzeňská 91
04011 Košice

V Bratislave, dňa 04.08.2026

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 ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 210	**Okres: Kežmarok** **Obec: Vlková** **Katastrálne územie: Vlková**		**Okresný úrad – katastrálny odbor: Kežmarok**
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	**Druh pozemku:**	**Výmera v m²:**	**Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:**
349/3	Záhrada	742	
349/4	Zastavaná plocha a nádvorie	675	
349/14	Záhrada	102	
349/35	Orná pôda	304	
Stavby:			
Súpisné číslo:	**Stavba postavená na parcele číslo:**	**Popis stavby:**	**Druh stavby:**
3	349/4	rodinný dom	10

VLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY: (spoluvlastnícky podiel vo výške 1/1)	
Meno a priezvisko / obchodné meno alebo názov :	Katarína Zakopjanová
Bydlisko / sídlo :	
Dátum narodenia / rodné číslo:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 03.09.2026 o 10:00 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**“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku. V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku.

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

S pozdravom

U9, a.s.
Mgr. Mária Chlipalová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

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. Martin Hromják** dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 210	**Okres: Kežmarok** **Obec: Vlková** **Katastrálne územie: Vlková**		**Okresný úrad – katastrálny odbor: Kežmarok**
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	**Druh pozemku:**	**Výmera v m²:**	**Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:**
349/3	Záhrada	742	
349/4	Zastavaná plocha a nádvorie	675	
349/14	Záhrada	102	
349/35	Orná pôda	304	
Stavby:			
Súpisné číslo:	**Stavba postavená na parcele číslo:**	**Popis stavby:**	**Druh stavby:**
3	349/4	rodinný dom	10

VLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY: (spoluvlastnícky podiel vo výške 1/1)	
Meno a priezvisko / obchodné meno alebo názov :	Katarína Zakopjanová
Bydlisko / sídlo :	
Dátum narodenia / rodné číslo:	

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	
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 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:

.....

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný/opustený **Nehodiace sa prečiarknuť**	/
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	/
Energocertifikát **Nehodiace sa prečiarknuť**	ÁNO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	/

Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	**03.09.2026 o 10:00 hod.**
Dátum a čas trvania obhliadky:	03.09.2026 od 9:45 - 10:00
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená:	/

Poznámky súdneho znalca a zistený stav: NEHNUTEĽNOSŤ NEBOLA SPRÍSTUPNENÁ

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 zaslelané 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 OBHLIADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
JUDr. STANISLAV HELC	U9	

*** 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.**

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	:	703	Kežmarok	Dátum vyhotovenia	: 18.8.2026
Obec	:	524042	Vlková	Čas vyhotovenia	: 15:15:21
Katastrálne územie	:	869929	Vlková	Údaje platné k	: 17.8.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 210

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape Počet parciel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
349/3	**742**	**Záhrada**	**4**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
349/4	**675**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**15**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
349/14	**102**	**Záhrada**	**4**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
349/35	**304**	**Orná pôda**	**1**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku
- 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
- 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
3	**349/4**	**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	**Zakopjanová Katarína 1**	1/1
	Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 4D 138/02 - Z 1338/2002 - 4/2003	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Slovenská sporiteľňa,a.s.,Tomášikova 48,Bratislava,ako záložný veriteľ-Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe zo dňa:8.12.2018-V 1424/2008-parcela reg.C KN 349/3,349/4,349/14,349/35,stavba rodinného domu so súp.číslom 3 na pozemku C KN 349/4-P 334/17-196/17	-
	Advokátska kancelária,Mgr.Zuzana Vaňková,Sov.hrdinov 200/33,Svidník-Zdržanie sa výkonu záložného práva-pod -sp.značka č.8 Csp 102/2018/102/2018 -Okresný súd Kežmarok zo dňa:22.6.2018 voči žalovanej Slovenská sporiteľňa,a.s.,Tomášikova 48,Bratislava-V 1424/08-pozemok parcela reg.C KN -349/3,349/4,349/14,349/35,349/4,stavba rodinný dom súp.číslo 3 na pozemku C KN 349/4-P 180/18-112/18	-
	Krajský súd Prešov-Uznesenie č.9Co/146/2018-43 zo dňa:16.10.2018-žalovaný-Slovenská sporiteľňa,a.s.,Tomášikova 48,Bratislava je povinná zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou-nehnuteľnosti-pozemok parcela reg.C KN 349/3,349/4,349/14,349/35,,stavba rodinný dom -súp.číslo 3 na parcele C KN 349/4-V 1424/08 do právoplatného skončenia konania-P 277/18-451/18,Krajský súd Prešov-Rozhodnutie 2Co/19/2024-515 zo dňa:27.2.2025-zdržať sa výkonu záložného práva na vymoženie pohľadávky zo Zmluvy o splátkovom úvere č.0493450754 zo dňa:30.6.2008 a to tej časti,ktorá bola predčasne zosplatnená vyhlásením splatnosti úveru z 19..10.2017-P 54/25-31/25	-
	B-1-Zakopjanová Katarína-Slovenská sporiteľňa,a.s.,Tomášikova 48,832 37 Bratislava-Oznámenie o začatí výkonu záložného práva-(V 1424/08) predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe-pozemok parcela reg.C KN 349/3,349/4,349/14,349/35,stavba-sč.3-rodinný dom na parcele C KN 349/4-P 149/26-116/26	-

Správca - Neevidovaní

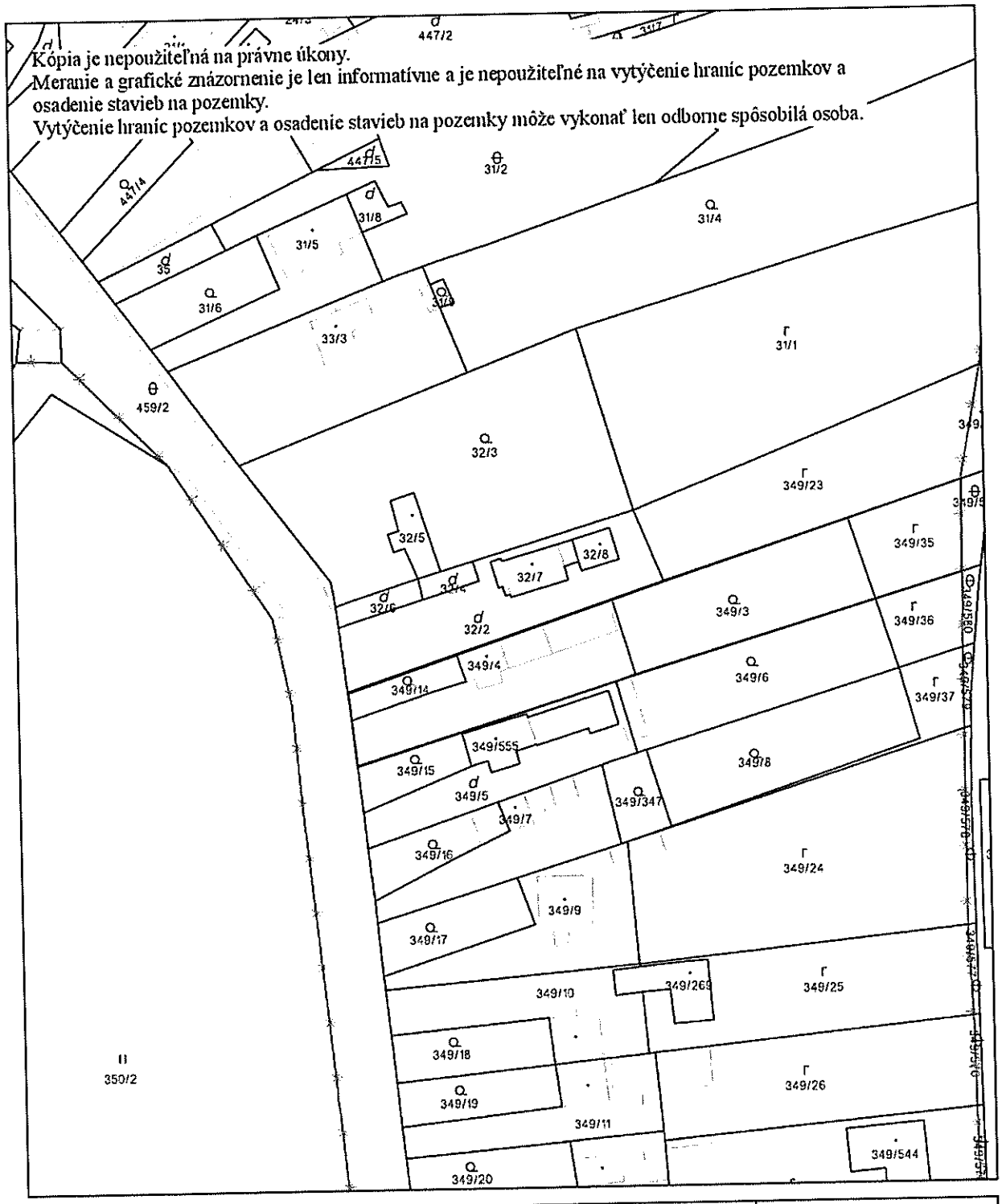
Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Suché mýto 4, Bratislava, IČO:00151653 - Zmluva a dodatok č.1 - na pozemok p.č.349/3 - záhrady o výmere 742m2, p.č.349/4 - zast.pl. a nádv. o výmere 675m2, p.č.349/14 - záhrady o výmere 102m2, p.č.349/35 - orná pôda o výmere 304m2 a stavby rodinný dom sč.3 na p.č.349/4 - V 1424/08 - 65/08

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Kežmarok	Obec Vlková	Katastrálne územie Vlková
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY **na parcelu** 32/2 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN Dátum a čas vyhotovenia 18. 8. 2026 14:34:27 Údaje platné k 17. 8. 2026 18:00:00		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	

Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky Strana 1 z 1

Okresný národný výbor - odbor pre výstavbu v Kežmarku

Značka: Výst.-711.2-1953/54-Gal. v Kežmarku dňa 13.decembra 1954

Vec: Štefan Gáll,

Žiadosť o užívacie povolenie stavby.

Výmer

Okresný národný výbor - odbor pre výstavbu v Kežmarku

podľa § 13 zákona č. 280/1949 Sb., § 23 vl. nar. číslo 93/1951 Sb. a vyhlášky ministra stavebného priemyslu č. 207/1950 Sb. (len u MNV)

udeľuje žiadateľovi Štefanovi Gállovi

povolenie užívať budovu

prízemného rodinného domku v obci Vlková

ulici - č. - na parcele č. 341/2 vystavanú na základe stavebného povolenia, vydaného Národným výborom v Kežmarku dňa 14.X.1952 19 zn.: XI/1-711.2-14/X-1952/51-Gal.

Dôvody:

Miestnym vyšetrovaním sa zistilo, že stavba je vystavaná presne podľa schváleného projektu a vyhovuje podmienkam, uvedeným v stavebnom povolení.

Oproti schválenému projektu urobily sa iba tieto nepodstatné zmeny:

Rozhodnutie o námietkach účastníkov:

Stavba bola dokončená a stala sa schopnou užívania dňa 1.VI.1953

Novostavba dostála popisné číslo _____

Dávka za úradný výkon sa vyrubuje osobitným platobným rozkazom.

Proti tomuto výmeru možno podať odvolanie odo dňa doručenia do 15 dní prostredníctvom kres. Národného výboru v Kežmarku na Krajský národný výbor v Košiciach

O tom sa upovedomuje:

1. Stavebník Štefan G á l l,
2. Okresný národný výbor, finančný referát, Kežmarku
3. Miestny národný výbor v o Vlkovej

Okresný národný výbor
v K e ž m a r k u.

Okresný národný výbor * 18 * Kežmarok

Vedúci odboru:
I. G o n d e k v.r.

Okresný národný výbor, technický referát v K e ž m a r k u.

Evidenčný list pre drobné stavby č. 51/1952

Výnos Povereníctva stavebného priemyslu č. 608 - Plán I-1952, zo dňa 5. III. 1952

Popis povolenej drobnej stavby (počet izieb, kuchyňa, komora, kúpeľňa, atď.)
2 izby, kuchyňa, komora, kúpelka a predsien.

Stavebník, meno: G á l Štefan
Zamestnanie, závod: Tesár u SKOK v Kežmarku
Bydlisko: Vlkova
Miesto stavby: Vlkova

Povolená drobná stavba musí byť dokončená najpozdejšie do: 30. júna 1953
Celkový stavebný náklad Kčs 100.000.-

Prevedením stavby sa získa:
Bytová plocha m²: 62
Počet bytov: jeden

Výkaz stavebnín	železo q	cement q	tehly ks, valky ks, kameň m³	drevo m³	krytina ks
Povolená stavba vyžaduje	5	12	12.000	15	1.450
Stavebník získa: z búrania	5	-	5.000	5	-
vlastnou výrobou	-	-	25 m3	10	-
z akcie: Darex	-	-	-	-	-
kúpou na voľnom trhu	-	12	7.000	-	-

Drobná stavba povolená týmto evidenčným listom môže byť prevedená iba svojpomocnou akciou, zúčastnia sa jej okrem stavebníka a jeho rodinných príslušníkov bez ujmy na svojich pracovných povinnostiach na úkoloch 5 RP tieto osoby:

Odborným dozorom je poverený (staveb. kom. podnik): ONV-TR
Podľa uváženia ONV, technického referátu. Treba dbať, aby dozorom nezvyšovaly sa neodôvodnené stavebné náklady. (ak sa nehodí, škrtnite).

V Kežmarku, dňa 2.IX. 19[illegible]

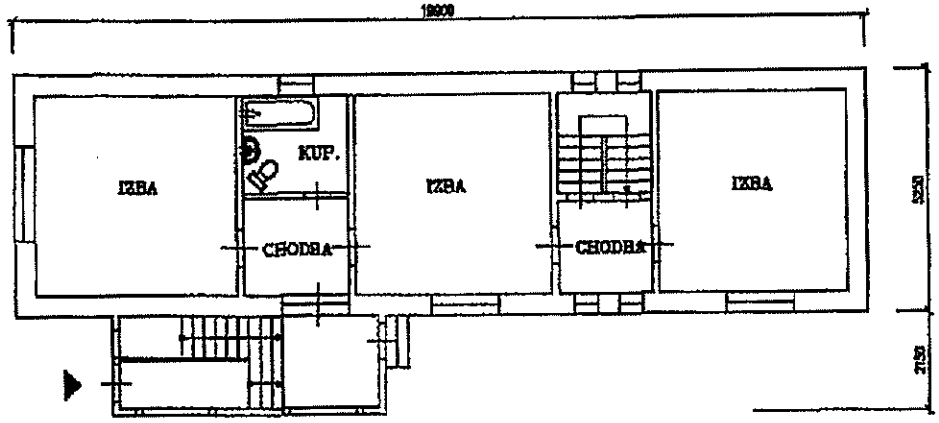
Úradná pečiatka ONV a podpis:

Okresný národný výbor v Kežmarku

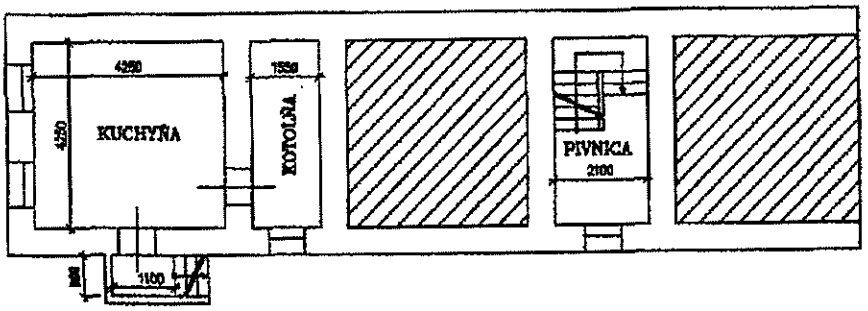
Poučenie pre stavebníka: Podľa tohoto evidenčného listu možu sa prevádzať len práce tiež uvedené. Prevádzanie stavebných výkonov vo väčšom rozsahu, je trestné. Tento evidenčný list musí stále po ruke na stavenisku, cieľom kontroly.

RODINNÝ DOM SÚP.Č.3 NA POZEMKU PARC.Č 349/4 OBEC VLKOVÁ, KÚ. VLKOVÁ

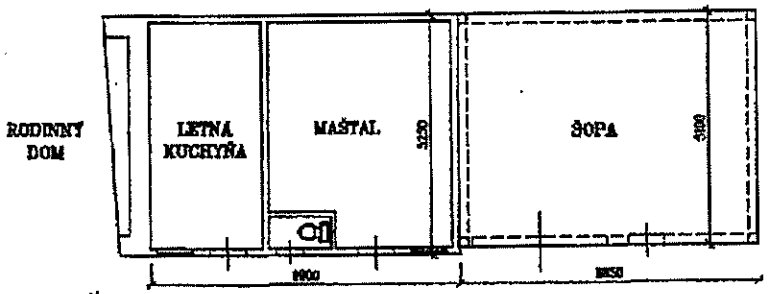
I.NP–PRÍZEMIE



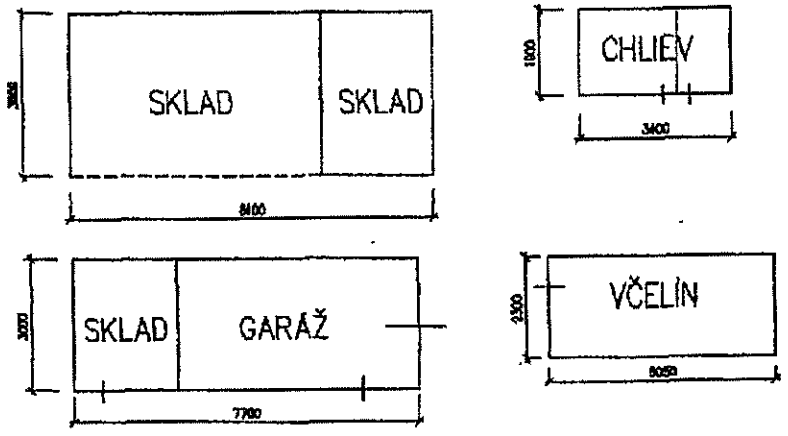
I.PP–SUTERÉN



PRÍSLUŠENSTVO

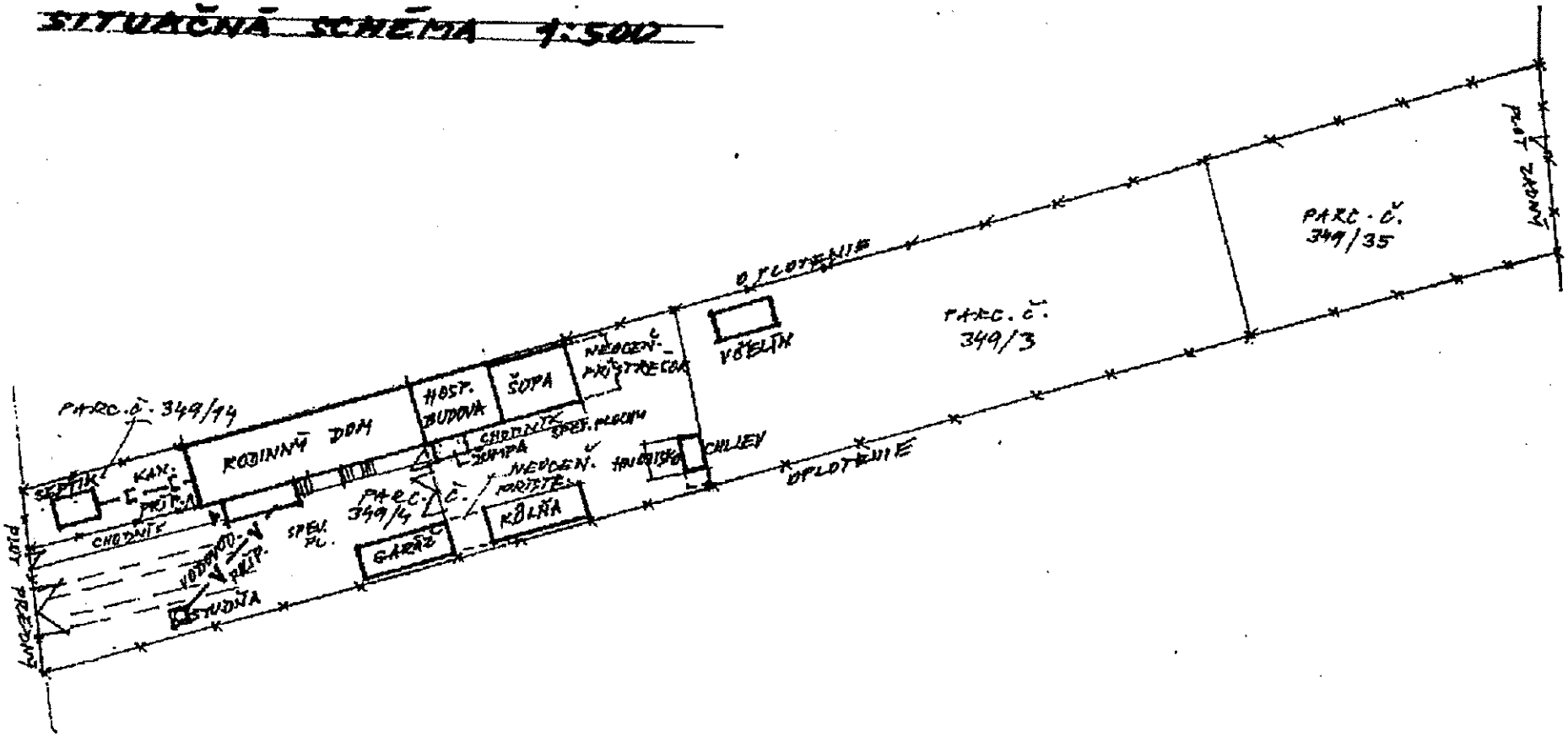


KÔLŇA



RODINNÝ DOM S BRÍSL., VLKOVÁ SÚP.Č.3

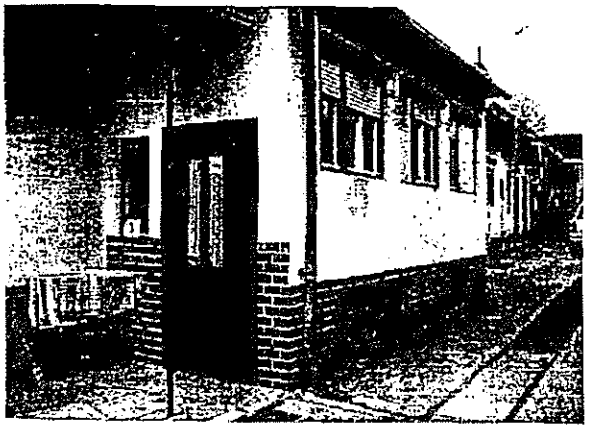
SITUAČNÁ SCHÉMA 1:500



Pohľad uličný



Pohľad bočný



Garáž



Pohľad zadný



Včelín



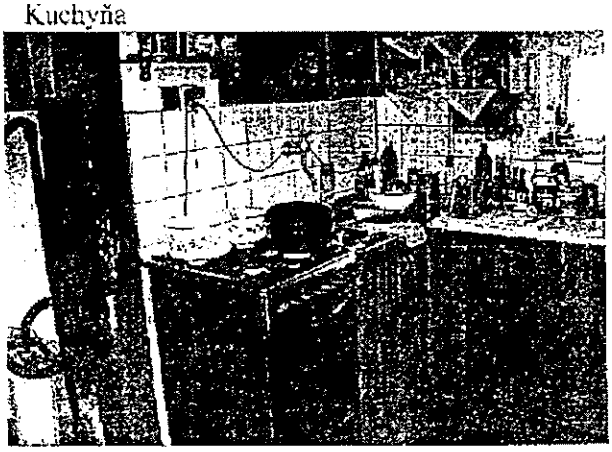
Hospodárska budova



Kúpeľňa



Kuchyňa

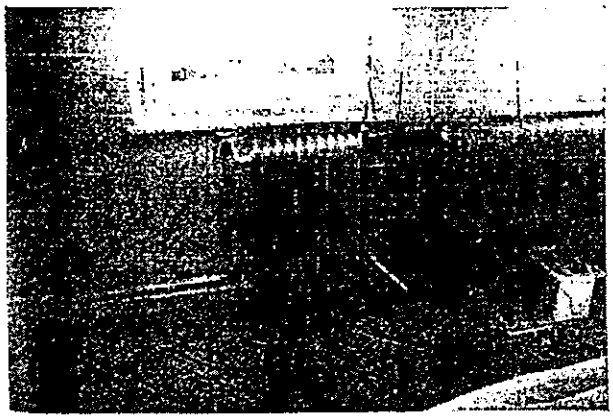




Kuchyňa



Izba



Kotolňa









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 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 911209.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 139/2026

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

Podpis znalca



Ing. Martin HROMJÁK
ZNALEC
odbor: Stavebníctvo
Pozemné stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností