

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

**Zadávateľ:** DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 KOŠICE

Číslo spisu (objednávky): objednávka 015/2023 z 21.03.2023



## ZNALECKÝ POSUDOK 49/2023

**Vo veci:** zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Mlynčeky, obec Mlynčeky, okres Kežmarok, evidovanej na liste vlastníctva č. 466, a to:

**stavby:**

- rodinný dom č.s. 162 na parc. 216/2
- dvojgaráž s hospodárskym zázemím č.s. 181 na parc. 216/4

**pozemok, parcely registra "C" č.:**

- 216/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 458 m<sup>2</sup>
- 216/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 159 m<sup>2</sup>
- 216/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m<sup>2</sup>
- 216/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 71 m<sup>2</sup>
- 397/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 38 m<sup>2</sup>

Počet strán (z toho príloh) : 60 (33)

Počet vyhotovení : 5

# OBSAH:

I. ÚVOD .....	3
II. POSUDOK .....	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE .....	5
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY .....	6
2.1 RODINNÉ DOMY .....	6
2.1.1 Rodinný dom č.s. 162 na parc. 216/2 .....	6
2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ .....	12
2.2.1 Garáž: dvojgaráž s hospodárskym zázemím č.s. 181 na parc. 216/4 .....	12
2.3 PRÍSLUŠENSTVO .....	14
2.3.1 Plot: Plot od ulice na západnej a južnej strane na parc. 216/1 a 397/6 .....	14
2.3.2 Plot: Plot od suseda na severnej strane na parc. 216/1 .....	15
2.3.3 Studňa: Vŕtaná studňa na parc. 216/1 .....	15
2.3.4 Vonkajšia úprava: prípojka vody z verejného vodovodu na parc. 216/1 .....	16
2.3.5 Vonkajšia úprava: prípojka vody zo studne na parc. 216/1 .....	17
2.3.6 Vonkajšia úprava: prípojka plynu na parc. 216/1 .....	17
2.3.7 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie z domu do verejnej kanalizácie na parc. 216/1 .....	18
2.3.8 Vonkajšia úprava: prípojka elektro na parc. 216/1 .....	18
2.3.9 Vonkajšia úprava: spevnená plocha vo dvore na parc. 216/1 .....	19
2.3.10 Vonkajšia úprava: spevnená plocha vo dvore na parc. 216/1 .....	20
2.3.11 Vonkajšia úprava: vonkajšie schody do domu na parc. 216/1 .....	20
2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY .....	21
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY .....	21
3.1 STAVBY .....	23
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE .....	23
3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE .....	23
3.2 POZEMKY .....	25
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE .....	25
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Zastavané plochy a nádvoria v ZÚO v k.ú. Mlynčeky .....	25
III. ZÁVER .....	26
OTÁZKY A ODPOVEDE .....	26
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY .....	27
IV. PRÍLOHY .....	27
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA .....	60

# I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky. číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností v k.ú. Mlynčeky, obec Mlynčeky, okres Kežmarok, evidovanej na LV č. 466, a to:

stavby:

- rodinný dom č.s. 162 na parc. 216/2
- dvojgaráž s hospodárskym zázemím č.s. 181 na parc. 216/4

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 216/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 458 m<sup>2</sup>
- 216/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 159 m<sup>2</sup>
- 216/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m<sup>2</sup>
- 216/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 71 m<sup>2</sup>
- 397/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 38 m<sup>2</sup>

s príslušenstvom ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

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

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu): 20.04.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 26.04.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka 015/2023 z 21.03.2023
- výzva na prístupnenie nehnuteľnosti z 21.03.2023

b) podklady získané znalcom:

- zápisnica z obhliadky z 20.04.2023
- fotodokumentácia z 20.04.2023
- list vlastníctva č. 466 z 19.04.2023 vydaný katastrálnym portálom
- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 19.04.2023 vydaná katastrálnym portálom
- kolaudačné rozhodnutie Novostavby rodinného domu z 22.12.2003
- kolaudačné rozhodnutie k prístavbe a nadstavbe rodinného domu a dvojgaráže s hospodárskym zázemím z 16.02.2015
- pôdorys suterénu rodinného domu
- pôdorys prízemí rodinného domu
- pôdorys podkrovia rodinného domu
- pôdorys dvojgaráže

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 34/2009 Z.z..
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb a zákona č. 237/2000 Zb..
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 .
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.

- Pre stanovenie Kcú v celom znaleckom posudku je použitý nasledujúci postup - Kcú z 4/1996 na 4/2022 podľa zverejnených údajov Štatistického úradu SR publikovaných na webovej stránke ŠÚ SR.
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský – Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- časopisy Znalectvo

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

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

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

#### Technická hodnota stavieb (TH)

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

### b) Definície použitých postupov

#### **Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2022.

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

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

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

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

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

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

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky. Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2022 - 3,412.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

**List vlastníctva č. 466 vydaný Katastrálnym portálom dňa 19.04.2023**

##### A. Majetková podstata:

stavby:

- rodinný dom č.s. 162 na parc. 216/2
- dvojgaráž s hospodárskym zázemím č.s. 181 na parc. 216/4

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 216/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 458 m<sup>2</sup>
- 216/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 159 m<sup>2</sup>
- 216/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m<sup>2</sup>
- 216/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 71 m<sup>2</sup>
- 397/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 38 m<sup>2</sup>

##### B. Vlastníci:

**1 Hering Rudolf r. Hering (18.12.1978), 059 76, Mlynčeky, č.162, SR, v celosti**

- **Poznámka:** Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom na dražbe zo dňa:25.1.2023 v prospech Tatra banky, a.s., ako záložného veriteľa na základe úveru č.5116009832 pod spis.značkou-V 540/2016 zo dňa:22.3.23016-pozemok parcela reg.C KN 216/1,216/2,216/3,216/4,397/6,stavby-rodinný dom so súp.čísлом 162 na pozemku C KN 216/2,stavba dvojgaráže s hospodárskym zázemím so súp.čísлом 181 na pozemku C KN 216/4-P 25/2023-15/23
- **Poznámka:** Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom na dražbe zo dňa:25.1.2023 v prospech Tatra banky, a.s., ako záložného veriteľa na základe úveru č.5418035168 pod spis.značkou-V 3120/2018 - pozemok parcela reg.C KN 216/1,216/2,216/3,216/4,397/6,stavby-Rodinný dom so súp.čísлом 162 na pozemku C KN 216/2,stavba dvojgaráže s hospodárskym zázemím so súp.čísлом 181 na pozemku C KN 216/4-P 26/2023-16/23

##### C. Ľarchy:

- 1 Záložné právo v prospech Tatra banky,a.s.,Bratislava podľa V 540/16 zo dňa:22.3.2016 na rodinný dom súp.číslo 162 na pozemku parc.č.216/2 s príslušenstvom, rozostavaná garáž na pozemku parc.č.216/4,pozemok-parcela reg.C KN č.216/1,216/4,216/2,216/3,397/6-V 540/16- 36/16,V 1342/16-84/16;
- 1 Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 815 00 Bratislava, IČO: 00 686 930 - Zmluva o záložnom práve k úveru č. 5418035168 zo dňa 19.12.2018 - na parc. CKN č. 216/1, 216/2,216/3, 216/4, 397/6 a stavbu rodinného domu súp. č. 162 na parc. CKN č.216/2 a stavbu dvojgaráže s hospodárskym zázemím so súp. č. 181 na parc. CKN 216/4 - V 3120/2018 - 3/2019;
- 2 JUDr.Michal Brožina, súdny exekútor, Exekútorický úrad Svidník, Stropková 633/3, 089 01 Svidník, ICO 36164020 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 12EX 354/22 zo dňa 31.08.2022 v prospech oprávneného: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, ICO 31320155 - na nehnuteľnosti: pozemok parc. C KN č. 216/1, 216/2,216/3, 216/4, 397/6 a stavbu rodinného domu súpisné č. 162 na parc. C KN č.216/2 a stavbu dvojgaráže s hospodárskym zázemím so súpisným č. 181 na parc. CKN 216/4 - Z 2295/22 - 110/22;
- 2 JUDr. Michal Brožina, súdny exekútor, Exekútorický úrad Svidník, Stropková 633/3, 089 01 Svidník - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 12EX 374/22 zo dňa 22.09.2022 na pozemok CKN parc. č. 216/1, 216/2, 216/3, 216/4, 397/6, rodinný dom s.č. 162, dvojgaráž s hospodárskym zázemím s.č. 181 v prospech oprávneného: Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, Bratislava, IČO 36854140 - Z 2431/22 - 122/22;
- 1 Exekútorický úrad Svidník, súdny exekútor JUDr.Michal Brožina,Stropkovská 633/3-Exekučný príkaz na zriadenie exekuč. zál. práva 12EX 863/22 zo dňa:13.3.2023 v prospech oprávnenéhoTatra banka

a.s., Hodžovo námestie 2, Bratislava - pozemok parcela reg. C KN 216/1, 216/22, 216/3, 216/4, 397/6, stavba súp. číslo 162 na pozemku C KN 216/2 - rodinný dom, stavba - súp. č. 181 na pozemku C KN 216/4 - dvojgaráž s hospodárskym zázemím - Z 562/23 - 31/23

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.04.2023 o 12.00 hod. na základe Výzvy na sprístupnenie nehnuteľnosti za účasti exmanželky vlastníka nehnuteľnosti Mgr. Gabriely Mačičákovej a znalca. Prítomná exmanželka vlastníka nehnuteľnosti mi nehnuteľnosť riadne sprístupnila, umožnila mi jej obhliadku, zameranie a vyhotovenie fotodokumentácie. Zároveň mi poskytla doklady k nehnuteľnosti, ktoré mala k dispozícii a ktoré tvoria prílohu k znaleckému posudku.

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

Stavebná projektová dokumentácia od stavby mi nebola poskytnutá žiadna, jednoduchá dokumentácia vyhotovená znalcom sa nachádza v prílohách k znaleckému posudku a zodpovedá skutkovému stavu. Doklad o veku pôvodného rodinného domu mi bol predložený, pôvodný rodinný dom sa začal užívať v r. 2003, prístavba a nadstavba k domu a dvojgaráž je v užívaní od r. 2015.

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

Popisné a geodetické údaje katastra zodpovedajú skutkovému stavu.

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

Stavby :

- rodinný dom č.s. 162 na parc. 216/2
- dvojgaráž s hospodárskym zázemím č.s. 181 na parc. 216/4
- ploty okolo ohodnocovaného pozemku na parc. 216/1 a 397/6
- vonkajšie úpravy k rodinnému domu na parc. 216/1

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 216/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 458 m<sup>2</sup>
- 216/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 159 m<sup>2</sup>
- 216/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m<sup>2</sup>
- 216/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 71 m<sup>2</sup>
- 397/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 38 m<sup>2</sup>

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

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom č.s. 162 na parc. 216/2

##### POPIS STAVBY

Rodinný dom s prístavbou a nadstavbou súp. č. 162 je osadený na rovinnom upravenom pozemku parc. č. 216/2 v k.ú. obce Mlynčeka v okrese Kežmarok. Situovaný je na južnom okraji obce v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov, prístupný z verejnej komunikácie pred domom, ktorá je miestnou komunikáciou. V danej časti obce je možnosť napojenia na elektro, na zemný plyn, na verejnú kanalizáciu, na verejný vodovod, rodinný dom v čase obhliadky bol napojený na vodovod z verejného vodovodu aj vodovod z vlastnej studne. Rodinný dom v čase obhliadky bol riadne obývaný, má riadnu údržbu. Má jednu bytovú jednotku s nadštandardným vybavením. Pôvodný rodinný dom sa začal užívať v r. 2003, prístavba a nadstavba k domu je v užívaní od r. 2015.

Základy domu sú betónové s vodorovnou aj zvislou hydroizoláciou, murivo suterénu z monolitického betónu, murivo I.NP aj podkrovia je tehlové s vonkajším zateplením, sokel domu s obkladom z prírodného kameňa, strop nad suterénom a prízemím železobetónový, nad podkroviem drevený s rovným podhl'adom, vnútorné schodisko do suterénu betónové s povrchom keramiká d'lažba, do podkrovia betónové s povrchom z tvrdého dreva, na povalu drevené bez podstupnic, strešná konštrukcia je drevený krov sedlový s jedným strešným vikierom, krytina je pálená škridla, klampiarske konštrukcie sú úplné z poplastovaného plechu, okná a vchodové dvere sú plastové s izolačným dvojsklom, vnútorné dvere v prevažnej miere chýbajú, preto s nimi vo výpočte neuvažujem, podlaha v suteréne je keramiká d'lažba, podlaha na prízemí je vlysová laminátová podlaha, v ostatných miestnostiach je keramiká d'lažba, podlahy v podkroví sú vlysové plávajúce a keramiká d'lažba, v práčovni v suteréne je záchodová misa typu Geberit, umývadlo, samostatná sprcha, batérie pákové, komplet keramiký obklad, v kotolni je značkový plynový

kondenzačný kotol na zemný plyn s ohrevom TUV, samostatný rozvádzač ELI pre kotolňu, v kúpeľni na prízemí je samostatná sprcha, sklenené umývadlo v skrinke, batérie pákové, keramický obklad, samostatné WC typu Geberit, malé umývadlo s pákovou batériou, keramický obklad, v kuchyni je štandardná kuchynská linka, ktorá bude demontovaná, preto s ňou vo výpočte neuvažujem, okolo linky je keramický obklad, v izbe na prízemí je kozub s vložkou, v kúpeľni v podkroví je jednoduchá plastová vaňa, dve atypické keramické umývadla vstavané v žulovej doske, záchodová misa typu Geberit, je prevedený keramický obklad na celú výšku stien, vykurovanie domu je ústredné teplovodné, v celom dome sú oceľové vykurovacie panely, na II.NP je zo západnej strany loggia z obývačky, zábradlie demontované, na východnej strane je nad verandou terasa s prístupom z podkrovnej izby, zábradlie demontované, elektroinštalácia v dome je svetelná, v suteréne aj motorická, poistkové automaty, na streche je bleskozvod. Dom je vybavený rozvodom EZS a televíznej antény.

Nad podkrovím sa nachádza stavebne upravená a čiastočne vykurovaná povala, toto podlažie nespĺňa svetlou výškou normu, preto ho považujem za povalu.

## TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY V ZMYSLE METODIKY:

### Technické riešenie v čase obhliadky v zmysle metodiky:

#### 1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu: deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - liate terazzo, betónová, keramická dlažba
- Úpravy vonkajších povrchov - obklady fasád - obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky)
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m
- Výplne otvorov - okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo: - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; - ostatné: záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely: zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...)
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - kotol ústredného vykurovania
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

#### 1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0); deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - tvrdé drevo, červený smrek
- Strecha - krov - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.); klampiarske konštrukcie strechy - z medeného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlasy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo: - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene
- Ostatné vybavenie - kozub - s vyhrievacou vložkou
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná; - bleskozvod; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

#### 1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0); deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)

- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Schodisko - mäkké drevo bez podstupnic
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené: vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane: - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m
- Výplne otvorov - okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplšné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová jednoduchá: - umývadlo; - samostatná sprcha: vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové: záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná.

## POPIS PODLAŽÍ

### 1. Podzemné podlažie

Dispozícia suterénu pôvodného domu je zrejmalá z priloženého pôdorysu podlažia, suterén má schodisko, chodbu, práčovňu, tri sklady a kotelňu, v prístavbe je jeden sklad s prístupom vonkajším schodiskom z dvora.

### Prístavba z roku 2015

Prístavba suterénu má jeden sklad prístupný vonkajším schodiskom z dvora.

### 1. Nadzemné podlažie

Dispozícia je zrejmalá z priloženého pôdorysu podlažia, prízemie pôvodnej časti domu má schodisko, chodbu, samostatné WC, kúpeľňu, kuchyňu, špajzu a obývačku spojenú s jedálňou. Prístavba v prednej časti má jednu izbu, prístavba v bočnej časti má zníženú verandu - vstup do domu z dvora a šatník.

### Prístavba z roku 2015

Dispozícia prístavby k domu je zrejmalá z priloženého pôdorysu podlažia, v prednej časti je prístavaná samostatná izba, v bočnej časti je veranda a šatník.

### 1. Podkrovie

Dispozícia podkrovia je zrejmalá z priloženého pôdorysu, nadstavba podkrovia má schodisko, chodbu, kúpeľňu a tri izby.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové

**KS:** 111 0 Jednobytové budovy

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. PP	2003	9,77*10,55	103,07	
1. PP	2015	5,53*4,75	26,27	
Spolu 1. PP			129,34	120/129,34=0,928
1. NP	2003	9,77*10,55	103,07	
1. NP	2015	5,53*4,75+2,99*10,55	57,81	
Spolu 1. NP			160,88	120/160,88=0,746
1. Podkrovie	2003	0	0	
1. Podkrovie	2015	9,77*10,55+5,53*4,75	129,34	
Spolu 1. Podkrovie			129,34	120/129,34=0,928

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.



Bod	Položka	1.PP	1.NP	1.PK
<b>1</b>	<b>Osadenie do terénu</b>			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-	-
<b>2</b>	<b>Základy</b>			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	52 0	-
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>			
	3.8.b podpivničené do 3/4 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	-	20 0	-
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.3 z monolitického betónu	1250	-	-
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2.0)	-	12 70	12 70
<b>5</b>	<b>Deľiace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	16 0	16 0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	40 0	40 0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	10 40	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	-	76 0
<b>8</b>	<b>Krovy</b>			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	-	57 5	-
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	-	80 0	-
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>			
	12.1.a z medeneho plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	22 0	-
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	-	-
	13.3 z hliníkového plechu	-	25	25
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	26 0	-
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	-	-	80
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	-	-	60
<b>15</b>	<b>Obklady fasád</b>			
	15.4.b obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky) do 1/3	220	-	-
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	-	20 0	-
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	-	-
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	-	-	18 5
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	53 0	53 0
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>			
	19.2 plastové	-	75	75
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	35 5	35 5
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			

	23.2 keramické dlažby	150	15 0	15 0
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	48 0	48 0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.1 svetelná, motorická	280	-	-
	25.2 svetelná	-	15 5	15 5
<b>27</b>	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>			
	- vyskytujúca sa položka	-	80	80
<b>28</b>	<b>Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)</b>			
	- vyskytujúca sa položka	-	13 5	13 5
<b>29</b>	<b>Bleskozvod</b>			
	- vyskytujúca sa položka	-	15 5	-
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35	35
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>			
	31.1 rozvod sviťplynu alebo zemného plynu	35	35	-
	<b>Spolu</b>	<b>5540</b>	<b>7855</b>	<b>4935</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (5 ks)	20	20	10
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>			
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40	-	-
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	-	-
<b>37</b>	<b>Vnútorné vybavenie</b>			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	-	-	65
	37.5 umývadlo (4 ks)	10	10	20
	37.9 samostatná sprcha (3 ks)	75	75	75
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (4 ks)	35	35	70
	38.3 pákové nerezové (6 ks)	20	60	40
	38.4 ostatné (1 ks)	15	-	-
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (3 ks)	80	80	80
<b>40</b>	<b>Vnútorné obklady</b>			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	-	80	80
	40.3 prevažnej časti pracovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60	-	-
	40.4 vane (1 ks)	-	-	15
	40.5 samostatnej sprchy (3 ks)	20	20	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (3 ks)	30	30	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15	-
<b>42</b>	<b>Kozub</b>			
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	-	28 0	-
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>			
	45.1 s automatickým istením (2 ks)	240	24 0	-
	<b>Spolu</b>	<b>980</b>	<b>945</b>	<b>505</b>

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CV} = 3,412$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(5540 + 980 * 0,928)/30,1260$	214,08
1. NP	$(7855 + 945 * 0,746)/30,1260$	284,14
1. Podkrovie	$(4935 + 505 * 0,928)/30,1260$	179,37

**TECHNICKÝ STAV**

Pôvodný rodinný dom na základe predložených dokladov v užívaní od r. 2003, s prístavbou a nadstavbou, ktoré boli dané do užívania na základe predložených dokladov v r. 2015, s riadnou údržbou, jeho opotrebenie som určil analytickou metódou so stanovením predpokladanej životnosti jednotlivých konštrukcií a vybavenia odborným odhadom znalca v zmysle metodiky.

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

**Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:**

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	6,10	10,00	0,61
2	Zvislé konštrukcie	21,27	10,00	2,13
3	Stropy	13,51	10,00	1,35
4	Zastrešenie bez krytiny	3,12	5,33	0,17
5	Krytina strechy	4,34	10,00	0,43
6	Klampiarske konštrukcie	1,53	10,00	0,15
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,66	10,00	0,57
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,98	13,33	0,40
9	Vnútorné keramické obklady	1,90	16,00	0,30
10	Schody	2,72	4,00	0,11
11	Dvere	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	7,51	10,00	0,75
14	Povrchy podláh	5,60	10,00	0,56
15	Vykurovanie	8,26	16,00	1,32
16	Elektroinštalácia	5,09	16,00	0,81
17	Bleskozvod	0,84	16,00	0,13
18	Vnútorný vodovod	1,80	16,00	0,29
19	Vnútorná kanalizácia	0,24	13,33	0,03
20	Vnútorný plynovod	0,34	40,00	0,14
21	Ohrev teplej vody	0,17	20,00	0,03
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,66	13,33	0,35
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,36	16,00	0,70
	<b>Opotrebenie</b>			<b>11,33%</b>
	<b>Technický stav</b>			<b>88,67%</b>

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 2003</b>		
Východisková hodnota	214,08 €/m <sup>2</sup> *129,34 m <sup>2</sup> *3,412*0,95	89 751,47
Technická hodnota	88,67% z 89 751,47	79 582,63
<b>1. NP z roku 2003</b>		
Východisková hodnota	284,14 €/m <sup>2</sup> *160,88 m <sup>2</sup> *3,412*0,95	148 172,31
Technická hodnota	88,67% z 148 172,31	131 384,39
<b>1. Podkrovie z roku 2003</b>		
Východisková hodnota	179,37 €/m <sup>2</sup> *129,34 m <sup>2</sup> *3,412*0,95	75 199,56
Technická hodnota	88,67% z 75 199,56	66 679,45

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	89 751,47	79 582,63
1. nadzemné podlažie	148 172,31	131 384,39
1. podkrovné podlažie	75 199,56	66 679,45
<b>Spolu</b>	<b>313 123,34</b>	<b>277 646,47</b>

**2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ****2.2.1 Garáž: dvojgaráž s hospodárskym zázemím č.s. 181 na parc. 216/4****POPIS STAVBY**

Dvojgaráž s hospodárskym zázemím súpisné číslo 181 je samostatne stojaca vo dvore na parc. 216/4, jej kolaudačné rozhodnutie mi nebolo predložené, podľa miestnych zistení v užívaní od r. 2016, jednoduchá jednopodlažná stavba so sedlovou strechou, základy betónové pásy, zvislá nosná konštrukcia garáže je murovaná z tehál hr. 30 cm so zateplením, strop drevený s dreveným podhľadom, krov sedlový drevený hambáľkový, s krytinou z betónovej škridle, klampiarske konštrukcie z poplastovaného plechu, vonkajšia úprava povrchov fasádna silikátová stierka, vnútorná omietka štuková, v sklade keramický obklad, okná plastové s izolačným dvojsklom, dvere do garáže aj do skladu boli plastové, v čase obhliadky demontované, preto s nimi vo výpočte neuvažujem, vráta do garáže segmentové s automatikou na diaľkové ovládanie, podlahy v garáži betónová pancierová podlažia, v sklade keramická dlažba, vybavenie elektroinštalácia svetelná aj motorická, rozvod vody iba studenej, stavba nemá žiadne kúrenie, v čase obhliadky bola riadne užívaná. Bez ďalšieho vybavenia.

**Technické riešenie v čase obhliadky v zmysle metodiky:****1. Nadzemné podlažie**

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehľoblokov hrúbky nad 15 do 30 cm; - zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhľadom
- Strecha - krov - hambáľkový; krytina strechy na krove - pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdružkové; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit, vápenná štuková omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná, štuková omietka
- Výplne otvorov - okná - plastové s izolačným dvojsklom
- Podlahy - keramická dlažba, umelý kameň; - vodorovná izolácia
- Vnútorné rozvody vody - len studenej
- Vnútorné rozvody kanalizácie - z kuchyne
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická - poistkové automaty.

**POPIS PODLAŽÍ****1. Nadzemné podlažie**

Dispozícia podlažia je zrejma z priloženého pôdorysu podlažia, podlažie má jednu dvojgaráž a sklad.

**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 [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	2016	7,10*7,34+5,58*3,75	73.04	18/73.04=0,246

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
	3.7zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.2 hambáľkové	470
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
<b>8</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie</b>	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.1 vápenná, štuková omietka	250
<b>13</b>	<b>Okná</b>	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	14.7 vodorovná izolácia	50
<b>16</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	16.2 len studenej	25
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	<b>Spolu</b>	<b>5215</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>22</b>	<b>Vráta</b>	
	22.2 plastové rolovacie alebo segmentové (1 ks)	1250
<b>23</b>	<b>Kanalizácia</b>	
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30
	<b>Spolu</b>	<b>1280</b>

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:****Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{ct} = 3,412$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_{vt} = 0,95$ 

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(5215 + 1280 * 0,246)/30,1260$	183,56

**TECHNICKÝ STAV**

Stavba dvojgaráže bola postavená v r. 2015-2016, s riadnou údržbou, v čase obhliadky užívaná, jej opotrebenie som stanovil lineárnou metódou pri predpokladanej životnosti stanovenej odborným odhadom v zmysle metodiky na 90 rokov.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2016	7	83	90	7,78	92,22

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$183,56 \text{ €/m}^2 * 73,04 \text{ m}^2 * 3,412 * 0,95$	43 458,17
Technická hodnota	92,22% z 43 458,17	40 077,12

**2.3 PRÍSLUŠENSTVO****2.3.1 Plot: Plot od ulice na západnej a južnej strane na parc. 216/1 a 397/6**

Plot od ulice na západnej a južnej strane na parc. 216/1 a 397/6, betónový základ s podmurovkou a stĺpikov z lomového kameňa, bez výplne, celková dĺžka plotu 41,15 m, zriadený v r. 2016, technický stav primeraný veku, jeho predpokladanú životnosť so stavom v čase obhliadky stanovujem odborným odhadom na 50 rokov, v plote nie sú plotové vráta ani vrátka, vyžaduje dokončenie výplne a osadenie vrát a vrátok.

**ZATRIEDENIE STAVBY****JKSO:** 815 2 Oplotenie**KS:** 2ex Inžinierske stavby**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b> z kameňa a betónu	41,15m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b> murovaná z tehly alebo tvárnic	41,15m	1270	42,16 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>65,40 €/m</b>

**Dĺžka plotu:**  $1,80+0,85+0,85+14,50+1,00+0,75+21,40 = 41,15 \text{ m}$ **Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{ct} = 3,412$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_{vt} = 0,95$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od ulice na západnej a južnej strane na parc. 216/1 a 397/6	2016	7	43	50	14,00	86,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(41,15\text{m} * 65,40 \text{ €/m}) * 3,412 * 0,95$	8 723,29
Technická hodnota	86,00 % z 8 723,29 €	7 502,03

**2.3.2 Plot: Plot od suseda na severnej strane na parc. 216/1**

Plot od suseda na severnej hranici parc. CKN č. 216/1, betónový základ, bez podmurovky, výplň plotu výšky 1,80 m murovaná od terénu z betónových tvárnic hr. 20 cm, zo severnej strany s omietkou, zo južnej strany dvora kamenný obklad, zriadený v r. 2016, technický stav primeraný veku, jeho predpokladanú životnosť so stavom v čase obhliadky stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	31,75m	700	23,24 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>23,24 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	57,15m <sup>2</sup>	940	31,20 €/m

Dĺžka plotu: 31,75 m

Plošná plocha výplne:  $31,75 * 1,80 = 57,15 \text{ m}^2$ Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CI} = 3,412$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od suseda na severnej strane na parc. 216/1	2016	7	43	50	14,00	86,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(31,75\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 57,15\text{m}^2 * 31,20 \text{ €/m}^2) * 3,412 * 0,95$	8 171,41
Technická hodnota	86,00 % z 8 171,41 €	7 027,41

**2.3.3 Studňa: Vrtaná studňa na parc. 216/1**

Vrtaná studňa pred domom na parcele č. 216/1, priemeru 200 mm, predpokladaná hĺbka podľa udania exmanželky vlastníka 15,00 m, v užívaní od r. 2015, slúži ako náhradný zdroj na zásobovanie domu pitnou vodou, s elektrickým čerpadlom v studni, tlaková nádoba v kotolni rodinného domu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

**Typ:** vrtaná  
**Hĺbka:** 15 m  
**Priemer:** 200 mm  
**Počet ručných čerpadiel:** 1  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{ct} = 3.412$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0.95$   
**Rozpočtový ukazovateľ:** 70,21 €/m

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vrtaná studňa na parc. 216/1	2015	8	42	50	16.00	84.00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(70.21 \text{ €/m} * 15\text{m} + 80.00 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 3.412 * 0.95$	3 672.99
Technická hodnota	84.00 % z 3 672.99 €	3 085.31

**2.3.4 Vonkajšia úprava: prípojka vody z verejného vodovodu na parc. 216/1**

Prípojka vody z verejného vodovodu bez vodomernej šachty do domu, vodomer v suteréne domu, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 10.00 bm, PE DN 25, predpoklad zriadenia v r. 2003, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC  
**Položka:** 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtávacieho pásu  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 10,00 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{ct} = 3.412$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0.95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody z verejného vodovodu na parc. 216/1	2003	20	30	50	40,00	60,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 41.49 \text{ €/bm} * 3.412 * 0.95$	1 344.86
Technická hodnota	60,00 % z 1 344.86 €	806.92



**2.3.5 Vonkajšia úprava: prípojka vody zo studne na parc. 216/1**

Prípojka vody zo studne pred domom do suterénu domu, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 8,50 bm. PE DN 25, predpoklad zriadenia v r. 2015, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC  
**Položka:** 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navítavacieho pásu  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 8,50 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{ct} = 3,412$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody zo studne na parc. 216/1	2015	8	42	50	16,00	84,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,412 * 0,95$	1 143,13
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 1\ 143,13 \text{ €}$	960,23

**2.3.6 Vonkajšia úprava: prípojka plynu na parc. 216/1**

Prípojka zemného plynu z verejného rozvodu - z plynomernej skrinky v oplatení do domu, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 8,00 bm, oceľová DN 25, predpoklad zriadenia v r. 2003, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 5. Plynovod (JKSO 827 5)  
**Bod:** 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 8,00 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{ct} = 3,412$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_{v1} = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka plynu na parc. 216/1	2003	20	30	50	40,00	60,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	8 bm * 14,11 €/bm * 3,412 * 0,95	365,89
Technická hodnota	60,00 % z 365,89 €	219,53

**2.3.7 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie z domu do verejnej kanalizácie na parc. 216/1**

Prípojka kanalizácie z domu do verejnej kanalizácie na parc. 216/1, PVC DN 150, predpoklad zriadenia v r. 2003, trasa neidentifikovaná v teréne, predpokladaná dĺžka 10,00 m, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové  
**Položka:** 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $855/30,1260 = 28,38$  €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 10,00 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CI} = 3,412$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka kanalizácie z domu do verejnej kanalizácie na parc. 216/1	2003	20	30	50	40,00	60,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10 bm * 28,38 €/bm * 3,412 * 0,95	919,91
Technická hodnota	60,00 % z 919,91 €	551,95

**2.3.8 Vonkajšia úprava: prípojka elektro na parc. 216/1**

Prípojka elektro z verejného rozvodu - z elektromernej skrinky v oplatení do domu, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 7,00 bm, zemná AYKY 4x16 mm<sup>2</sup>, predpoklad zriadenia v r. 2003, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	445/30,1260 = 14,77 €/bm
<b>Počet káblov:</b>	1
<b>Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:</b>	8,86 €/bm
<b>Počet merných jednotiek:</b>	7,00 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{ct} = 3,412$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka elektro na parc. 216/1	2003	20	30	50	40,00	60,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 3,412 * 0,95$	335,13
Technická hodnota	60,00 % z 335,13 €	201,08

**2.3.9 Vonkajšia úprava: spevnená plocha vo dvore na parc. 216/1**

Spevnená plocha okolo domu zo zámkovej dlažby ukladanej na podkladný betón do pieskového lôžka, s vyplnením špár pieskom, celkom cca. 129,44 m<sup>2</sup>, predpoklad zriadenia v r. 2016, v čase obhliadky dobrým technickým stave, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 40 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

<b>Kód JKSO:</b>	822 2.5 Spevnené plochy
<b>Kód KS:</b>	2112 Miestne komunikácie
<b>Kód KS2:</b>	2111 Cestné komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

<b>Kategória:</b>	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
<b>Bod:</b>	8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
<b>Položka:</b>	8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 570/30,1260 = 18,92 €/m<sup>2</sup> ZP

**Počet merných jednotiek:**

$14,80 * 0,60 + 1,20 * 5,45 + 6,00 * 7,00 + 1,20 * 4,10 + 0,95 * 7,80 + 5,60 * 1,20 + 7,00 * 0,80 + 0,85 * 11,35 + 1,45 * 16,50 + 2,00 * 6,90 = 129,44 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{ct} = 3,412$

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

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnená plocha vo dvore na parc. 216/1	2016	7	33	40	17,50	82,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$129,44 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,412 * 0,95$	7 938,20
Technická hodnota	82,50 % z 7 938,20 €	6 549,02

**2.3.10 Vonkajšia úprava: spevnená plocha vo dvore na parc. 216/1**

Spevnená plocha za garážou z monolitického betónu hr. do 100 mm. pripravená na montáž altánku. celkom cca. 27,16 m<sup>2</sup>, predpoklad zriadenia v r. 2016. v čase obhliadky dobrom technickom stave. jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 40 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 822 2.5 Spevnené plochy  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie  
**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2.5)  
**Bod:** 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
**Položka:** 8.2.a) Do hrúbky 100 mm  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $260/30.1260 = 8.63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $4.85 * 5.60 = 27.16 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{ct} = 3.412$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_{\lambda} = 0.95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnená plocha vo dvore na parc. 216/1	2017	6	34	40	15.00	85.00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27.16 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8.63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3.412 * 0.95$	759.75
Technická hodnota	$85.00 \% \text{ z } 759.75 \text{ €}$	645.79

**2.3.11 Vonkajšia úprava: vonkajšie schody do domu na parc. 216/1**

Vonkajšie schody z dvora do izby v prístavbe, oceľová konštrukcia, nástupnica oceľový podlahový rošt. bez podstupnic, celkom 7,20 bm. zriadené v r. 2016. ich predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov. Ohodnocujem porovnateľnou položkou.

**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:** 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $545/30.1260 = 18.09 \text{ €/bm} \text{ stupňa}$   
**Počet merných jednotiek:**  $8 * 0.90 = 7.2 \text{ bm} \text{ stupňa}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{ct} = 3.412$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_{\lambda} = 0.95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vonkajšie schody do domu na parc. 216/1	2015	8	42	50	16.00	84.00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	7,2 bm stupňa * 18,09 €/bm stupňa * 3,412 * 0,95	422,19
Technická hodnota	84,00 % z 422,19 €	354,64

## 2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
<b>rodinný dom č.s. 162 na parc. 216/2</b>	313 123,34	277 646,47
<b>dvojgaráž s hospodárskym zázemím č.s. 181 na parc. 216/4</b>	43 458,17	40 077,12
<b>Ploty</b>		
Plot od ulice na západnej a južnej strane na parc. 216/1 a 397/6	8 723,29	7 502,03
Plot od suseda na severnej strane na parc. 216/1	8 171,41	7 027,41
<b>Celkom za Ploty</b>	<b>16 894,70</b>	<b>14 529,44</b>
<b>Vŕtaná studňa na parc. 216/1</b>	3 672,99	3 085,31
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
prípojka vody z verejného vodovodu na parc. 216/1	1 344,86	806,92
prípojka vody zo studne na parc. 216/1	1 143,13	960,23
prípojka plynu na parc. 216/1	365,89	219,53
prípojka kanalizácie z domu do verejnej kanalizácie na parc. 216/1	919,91	551,95
prípojka elektro na parc. 216/1	335,13	201,08
spevnená plocha vo dvore na parc. 216/1	7 938,20	6 549,02
spevnená plocha vo dvore na parc. 216/1	759,75	645,79
vonkajšie schody do domu na parc. 216/1	422,19	354,64
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>13 229,06</b>	<b>10 289,16</b>
<b>Celkom:</b>	<b>390 378,26</b>	<b>345 627,50</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

## Všeobecná hodnota (VŠH)

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

## a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza na JZ okraji obce Mlynčeky v okrese Kežmarok, v lokalite IBV v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov. Lokalita je vybavená kompletnou infraštruktúrou, poloha je vhodná na kľudne bývanie. Dom je napojený na verejný rozvod elektro, na zemný plyn, vodovod z verejného vodovodu aj z vlastnej studne, kanalizácia do verejnej kanalizácie. Jeho polohu s ohľadom na centrum obce hodnotím ako okrajovú, vhodnú na kľudne bývanie bez rušivých vplyvov. Domy v tejto lokalite patria medzi dobré na miestnom trhu. Obec je vzdialená 7 km od okresného mesta Kežmarok, 11 km od Tatranskej kotliny a 20 km od Tatranskej Lomnice, ktorá patrí do územia mesta Vysoké Tatry.

Obec **Mlynčeky** (nem. *Mühlerchen*, maď. *Tátraháza*) sú obec na Slovensku v okrese Kežmarok. V obci sa nachádza rímskokatolícky Kostol svätého Jána Krstiteľa z roku 1968. Na mieste dnešnej obce pred tristo rokmi ako prvé vybudovali kežmarské mestské mlyny a hostinec. Neskôr pribudlo osídlenie rodín zo Ždiaru. Muži vracajúci sa z práce v Amerike sa chceli usadiť na nedotknutom kuse zeme. Gustáv Szelenyi, ktorý vybudoval veľký mlyn zachovaný do polovice 20. storočia, im predal pozemky a Ždiarania sa tu usadili. Neskôr, v 19. storočí sa Mlynčeky začali meniť na vysokotatranskú kúpeľnú osadu s plánovaným trolejbusovým spojením z Kežmarku. Po čase miestne kúpele zanikli. Mlynčeky získali samostatnosť v roku 1956, dovtedy bolo územie dnešnej obce súčasťou mesta Kežmarok.

Obec Mlynčeky dnes ponúka rekreáciu a ubytovanie priamo na úpätí Vysokých Tatier. Obec má základné občianske vybavenie, počet obyvateľov obce sa pohybuje okolo 700.

b.) **Analýza využitia nehnuteľností:** Ohodnocovaný rodinný dom v čase obhliadky slúžil svojmu účelu na bývanie, obsahuje jednu bytovú jednotku s nadštandardným vybavením, iné využitie so stavom v čase obhliadky sa nedá predpokladať.

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



Širšie vzťahy obce Mlynčeky



Mapa obce s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti



Mapa časti obce s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

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

Dopyt po nehnuteľnostiach v lokalite je v rovnováhe s ponukou, nehnuteľnosť je situovaná v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov v lokalite IBV na okraji obce Mlynčeky, nehnuteľnosť má riadnu údržbu, v čase obhliadky bola riadne užívaná, v okolí prevláda zástavba podobných rodinných domov s príslušenstvom, príslušenstvo k nehnuteľnosti s priaznivým vplyvom na jej hodnotu (dvojgaráž), typ domu je primeraný dobe výstavby, spĺňa vysoké nároky na súčasné trendy bývania, nezamestnanosť v okolí je okolo 10 %, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, v okolí sa nevyskytujú konfliktné skupiny obyvateľstva, orientácia hlavných miestností domu je na JV, JZ a SZ, konfigurácia terénu je rovina, nehnuteľnosť má možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, v obci je možnosť dopravy iba autobusom, obec má okolo 700 obyvateľov, má základnú občiansku vybavenosť na úrovni malej obce, služby v okresnom meste Kežmarok vzdialenom 7 km, v okolí sú prírodné lokality - lesy a TANAP, v okolí nehnuteľnosti je minimálna hlučnosť od dopravy, nie je možnosť zmeny územného rozvoja, je malá možnosť rozšírenia stavby, nehnuteľnosť ako rodinný dom je bez výnosu, celkovo ju hodnotím ako dobrú nehnuteľnosť s ohľadom na všetky faktory, ktoré majú vplyv na jej hodnotu.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,45

##### Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450

IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

## Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b> nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	8	7,20
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,900	6	5,40
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,350	10	13,50
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV	I.	1,350	5	6,75
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,900	7	6,30
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, alebo autobus	IV.	0,248	7	1,74
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b> obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,248	10	2,48
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	0,900	8	7,20
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b> bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,350	9	12,15
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnuteľnosť.</b> bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,248	7	1,74
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,045	4	0,18



	nehnutelnosti bez výnosu				
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	0,900	20	18,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>150,13</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 150,13 / 180$	0,834
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 345\,627,50 \text{ €} * 0,834$	<b>288 253,34 €</b>

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Zastavané plochy a nádvorcia v ZÚO v k.ú. Mlynčeky****POPIS**

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 216/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 458 m<sup>2</sup>
- 216/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 159 m<sup>2</sup>
- 216/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m<sup>2</sup>
- 216/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 71 m<sup>2</sup>
- 397/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 38 m<sup>2</sup>

tvoria pozemok zastavaný rodinným domom, vedľajšou stavbou dvojgaráže a tvoria dvor okolo domu podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v zastavanej časti v intraviláne obce Mlynčeky v okrese Kežmarok, v lokalite IBV samostatne stojacích rodinných domov na okraji obce, s prístupom z verejnej miestnej komunikácie pred domom na južnej strane, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Lokalita patrí medzi veľmi dobré v rámci realitného trhu obce, ponuka je v rovnováhe s dopytom. Negatívne účinky som nezistil. Pozemok je riadne udržiavaný.

Východiskovú hodnotu som stanovil vo výške 80 % z východiskovej hodnoty mesta Vysoké Tatry, ktoré zásadným spôsobom ovplyvňuje trh s pozemkami v tejto obci.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
216/1	zastavaná plocha a nádvorie	458,00	1/1	458,00
216/2	zastavaná plocha a nádvorie	159,00	1/1	159,00
216/3	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/1	21,00
216/4	zastavaná plocha a nádvorie	71,00	1/1	71,00
397/6	zastavaná plocha a nádvorie	38,00	1/1	38,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>747,00</b>

Obec:

Mlynčeky

Východisková hodnota:

$VH_{MI} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 \text{ (Vysoké Tatry)} = 21,25 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov <i>obytná zóna okraja obce Mlynčeky v okrese Kežmarok s počtom obyvateľov okolo 700, rekreačná oblasť v dosahu Vysokých Tatier</i>	1,00
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>v okolí rodinné domy s bežným, resp. vyšším štandardom vybavenia</i>	1,05

$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>lokalita s možnosťou využitia iba autobusovej dopravy, obec v dosahu do 10 min. do okresného mesta Kežmarok</i>	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>lokalita IBV samostatne stojacích rodinných domov a rekreačných objektov</i>	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>kompletná infraštruktúra</i>	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,0475
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 2,0475$	<b>43,51 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 216/1	$458,00 \text{ m}^2 * 43,51 \text{ €/m}^2 * 1/1$	19 927,58
parc. č. 216/2	$159,00 \text{ m}^2 * 43,51 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 918,09
parc. č. 216/3	$21,00 \text{ m}^2 * 43,51 \text{ €/m}^2 * 1/1$	913,71
parc. č. 216/4	$71,00 \text{ m}^2 * 43,51 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 089,21
parc. č. 397/6	$38,00 \text{ m}^2 * 43,51 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 653,38
<b>Spolu</b>		<b>32 501,97</b>

**III. ZÁVER****OTÁZKY A ODPOVEDE**

**Otázka:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Mlynčeky, obec Mlynčeky, okres Kežmarok, evidovanej na LV č. 466, a to:

stavby:

- rodinný dom č.s. 162 na parc. 216/2
- dvojgaráž s hospodárskym zázemím č.s. 181 na parc. 216/4

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 216/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 458 m<sup>2</sup>
- 216/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 159 m<sup>2</sup>
- 216/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m<sup>2</sup>
- 216/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 71 m<sup>2</sup>
- 397/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 38 m<sup>2</sup>

s príslušenstvom ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

**Odpoveď:** Všeobecná hodnota nehnuteľnosti v k.ú. Mlynčeky, obec Mlynčeky, okres Kežmarok, evidovanej na LV č. 466, a to:

stavby:

- rodinný dom č.s. 162 na parc. 216/2
- dvojgaráž s hospodárskym zázemím č.s. 181 na parc. 216/4

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 216/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 458 m<sup>2</sup>
- 216/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 159 m<sup>2</sup>
- 216/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m<sup>2</sup>
- 216/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 71 m<sup>2</sup>
- 397/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 38 m<sup>2</sup>

s príslušenstvom ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

je 321.000.- Eur.

**REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
rodinný dom č.s. 162 na parc. 216/2	231 557,16
dvojgaráž s hospodárskym zázemím č.s. 181 na parc. 216/4	33 424,32
<b>Ploty</b>	
Plot od ulice na západnej a južnej strane na parc. 216/1 a 397/6	6 256,69
Plot od suseda na severnej strane na parc. 216/1	5 860,86
<b>Spolu za Ploty</b>	<b>12 117,55</b>
<b>Vrtná studňa na parc. 216/1</b>	<b>2 573,15</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
prípojka vody z verejného vodovodu na parc. 216/1	672,97
prípojka vody zo studne na parc. 216/1	800,83
prípojka plynu na parc. 216/1	183,09
prípojka kanalizácie z domu do verejnej kanalizácie na parc. 216/1	460,33
prípojka elektro na parc. 216/1	167,70
spevnená plocha vo dvore na parc. 216/1	5 461,88
spevnená plocha vo dvore na parc. 216/1	538,59
vonkajšie schody do domu na parc. 216/1	295,77
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>8 581,16</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>288 253,34</b>
<b>Pozemky</b>	
Zastavané plochy a nádvorcia v ZÚO v k.ú. Mlynčeky - parc. č. 216/1 (458 m <sup>2</sup> )	19 927,58
Zastavané plochy a nádvorcia v ZÚO v k.ú. Mlynčeky - parc. č. 216/2 (159 m <sup>2</sup> )	6 918,09
Zastavané plochy a nádvorcia v ZÚO v k.ú. Mlynčeky - parc. č. 216/3 (21 m <sup>2</sup> )	913,71
Zastavané plochy a nádvorcia v ZÚO v k.ú. Mlynčeky - parc. č. 216/4 (71 m <sup>2</sup> )	3 089,21
Zastavané plochy a nádvorcia v ZÚO v k.ú. Mlynčeky - parc. č. 397/6 (38 m <sup>2</sup> )	1 653,38
<b>Spolu pozemky (747,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>32 501,97</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>320 755,31</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>321 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Tristodvadsaťjedentisíc Eur</b>	

V Trebišove, dňa 26.04.2023

Ing. Miroslav Vaško


**IV. PRÍLOHY**

- objednávka 015/2023 z 21.03.2023
- výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti z 21.03.2023
- zápisnica z obhliadky z 20.04.2023
- fotodokumentácia z 20.04.2023
- list vlastníctva č. 466 z 19.04.2023 vydaný katastrálnym portálom
- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 19.04.2023 vydaná katastrálnym portálom
- kolaudačné rozhodnutie Novostavby rodinného domu z 22.12.2003
- kolaudačné rozhodnutie k prístavbe a nadstavbe rodinného domu a dvojgaráže s hospodárskym zázemím z 16.02.2015
- pôdorys suterénu rodinného domu
- pôdorys prízemí rodinného domu
- pôdorys podkrovia rodinného domu
- pôdorys dvojgaráže

## FOTODOKUMENTÁCIA Z 20.04.2023

Rodinný dom č.s. 162 na parc. CKN 216/2 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Mlynčeky



Pohľad na rodinný dom z ulice



Pohľad na rodinný dom z ulice



Pohľad na rodinný dom z ulice



Pohľad na rodinný dom z ulice



Plot od ulice



Plot od ulice



Západná strana domu



Východná strana domu z dvora

## FOTODOKUMENTÁCIA Z 20.04.2023

Rodinný dom č.s. 162 na parc. CKN 216/2 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Mlynčeka



Spevnené plochy okolo domu



Dvor vedľa domu



Zaústenie prípojky plynu pri dome



Vonkajšie schody pri dome



Plot za domom zo severnej strany



Severná strana domu z dvora



Studňa pred domom



Plynomerná skrinka pred domom v plote

## FOTODOKUMENTÁCIA Z 20.04.2023

Rodinný dom č.s. 162 na parc. CKN 216/2 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Mlynčeky



Elektromerná skrinka v plote



Hlavný vstup do domu z dvora



Dvojgaráž č.s. 181 n parc. 216/4



Dvojgaráž č.s. 181 n parc. 216/4



Pohľad do garáže



Strop garáže



Plastové okno garáže



Automatická brána garáže

## FOTODOKUMENTÁCIA Z 20.04.2023

Rodinný dom č.s. 162 na parc. CKN 216/2 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Mlynčeky



Rozvádzač v garáži



Chýbajúce dvere garáže



Podlaha garáže – pancierový betón



Sklad – kuchyňa garáže bez vybavenia



Podlaha skladu – keramická dlažba



Chýbajúce dvere do skladu garáže



ELI 400V v garáži



Keramický obklad skladu garáže

# FOTODOKUMENTÁCIA Z 20.04.2023

Rodinný dom č.s. 162 na parc. CKN 216/2 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Mlynčeky



Strop skladu garáže



Schody do suterénu prístavby domu



Sklad v prístavbe suterénu



Detail okna skladu v prístavbe suterénu



Chýbajúce dvere do skladu v suteréne



Schody v dome do suterénu



Chodba v suteréne



Chodba v suteréne



## FOTODOKUMENTÁCIA Z 20.04.2023

Rodinný dom č.s. 162 na parc. CKN 216/2 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Mlynčeky



Práčovňa v suteréne



Umývadlo v práčovne suterénu



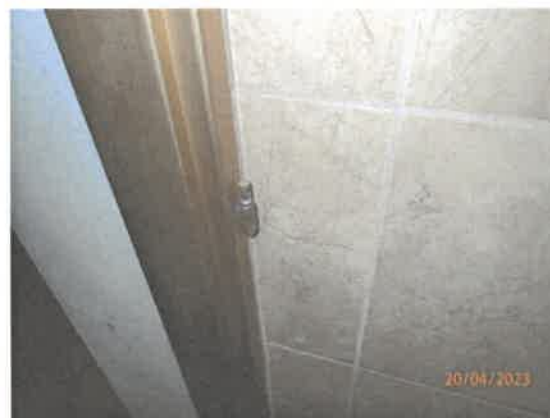
Sprcha v práčovni suterénu



WC a práčka v práčovni v suteréne



Detail okna práčovne v suteréne



Chýbajúce dvere práčovne v suteréne



Sklad v suteréne



Detail podlahy sklad – chodba v suteréne

# FOTODOKUMENTÁCIA Z 20.04.2023

Rodinný dom č.s. 162 na parc. CKN 216/2 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Mlynčeky



Chýbajúce dvere v suteréne



Sklad v suteréne



Detail podlahy sklad – chodba v suteréne



Detail okna skladu v suteréne



Kotolňa v suteréne



Kotel ÚK s ohrevom TUV v suteréne



Rozvádzač ELI v suteréne



Zauštenie prípojky vody zo studne v kotolni

## FOTODOKUMENTÁCIA Z 20.04.2023

Rodinný dom č.s. 162 na parc. CKN 216/2 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Mlynčeky



Sklad v suteréne



Detail podlahy sklad – chodba v suteréne



Vodomer v sklade v suteréne



Detail okna skladu v suteréne



Vchod z dvora na schodisko domu



Rozvádzač ELI v dome



Vstupná predsieň v prístavbe I.NP



Schodisko v predsieni na I.NP

# FOTODOKUMENTÁCIA Z 20.04.2023

Rodinný dom č.s. 162 na parc. CKN 216/2 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Mlynčeky



Šatník v prístavbe na I.NP



Detail podlahy predsieň-šatník v prístavbe



Chodba na I.NP



Chodba na I.NP



WC na I.NP



Kúpeľňa na I.NP



Umývadlo v kúpeľni na I.NP



Kuchyňa na I.NP – linka bude demontovaná

## FOTODOKUMENTÁCIA Z 20.04.2023

Rodinný dom č.s. 162 na parc. CKN 216/2 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Mlynčeky



Detail podlahy chodba – kuchyňa na I.NP



Detail okna kuchyne na I.NP



Obývačka na I.NP



Kozub s vložkou na I.NP



Obývačka na I.NP



Izba v prístavbe na I.NP



Detail okna v izbe v prístavbe na I.NP



Schody do podkrovia

**FOTODOKUMENTÁCIA Z 20.04.2023**

Rodinný dom č.s. 162 na parc. CKN 216/2 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Mlynčeky



Schody na povalu



Chodba v podkroví



Kúpeľňa v podkroví



Sprcha v kúpeľni v podkroví



v kúpeľni v podkroví



Izba v podkroví

Umývadla



Detail podlahy chodba – izba v podkroví



Východ z izby na terasu nad prístavbou

## FOTODOKUMENTÁCIA Z 20.04.2023

Rodinný dom č.s. 162 na parc. CKN 216/2 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Mlynčeky



Terasa nad prístavbou bez zábradlia



Terasa nad prístavbou bez zábradlia



Obývačka v podkroví



Dvere na loggiu podkrovia



Loggia v podkroví bez zábradlia



Izba nad prístavbou v podkroví



Detail podlahy izby v podkroví



Chýbajúce dvere v podkroví

**FOTODOKUMENTÁCIA Z 20.04.2023**

Rodinný dom č.s. 162 na parc. CKN 216/2 s príslušenstvom a s pozemkom v k.ú. Mlynčeky



Zadná izba v podkroví



Detail okna izby v podkroví



Rozvádzač UK v podkroví



Chýbajúce svietidla v dome



Chýbajúce svietidla v dome



Chýbajúce svietidla v dome



Povalový priestor



Povalový priestor



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres : 703 Kežmarok  
 Obec : 523739 Mlynčeky  
 Katastrálne územie : 837750 Mlynčeky

Dátum vyhotovenia : 19.4.2023  
 Čas vyhotovenia : 14:41:33  
 Údaje platné k : 18.4.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 466**

**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 5

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
216/1	458	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje Bez zápisu							
216/2	159	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 162 evidovanej na pozemku parcelné číslo 216/2							
Iné údaje Bez zápisu							
216/3	21	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje Bez zápisu							
216/4	71	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 181 evidovanej na pozemku parcelné číslo 216/4							
Iné údaje Bez zápisu							
397/6	38	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje Bez zápisu							

**Legenda**

Spôsob využívania pozemku

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

- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
  - 26 Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba
  - Spoločná nehnuteľnosť
    - 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
- Umiestnenie pozemku
- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

### Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
162	216/2	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
181	216/4	7	dvojgaráž s hospodárskym zázemím		1
Iné údaje: Bez zápisu					

### Legenda

#### Druh stavby

- 7 Samostatne stojaca garáž
- 10 Rodinný dom

#### Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

### Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	<b>Hering Rudolf r. Hering, 05976, Mlynčeky, č. 162, SR, Dátum narodenia: 18.12.1978</b>	1/1
Titul nadobudnutia		
Kúpna zmluva V 1520/13 - 138/13 - na parc. 397/6,397/7 - Kúpna zmluva č. 92/2m/Her/2014. V 327/2014 - 98/14 Zmena adresy zo dňa:22.3.2016-R 188/16-35/16 Dohoda o vyporiadaní BSM uzavretej dňa 8.6.2016-V 1342/2016-84/16 Zápis stavby. Oznámenie o určení súp. čísla R2018/000338 - zo dňa 8.11.2018 - Z 2222/18 - 164/18		
Iné údaje		
Bez zápisu.		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom na dražbe zo dňa:25.1.2023 v prospech Tatra banky,a.s.,ako záložného veriteľa na základe úveru č.5116009832 pod spis.značkou-V 540/2016 zo dňa:22.3.23016-pozemok parcela reg.C KN 216/1,216/2,216/3,216/4,397/6.stavby-rodinný dom so súp.čísлом 162 na pozemku C KN 216/2,stavba dvojgaráže s hospodárskym zázemím so súp.čísлом 181 na pozemku C KN 216/4-P 25/2023-15/23		-

2 z 4

	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom na dražbe zo dňa:25.1.2023 v prospech Tatra banky,a.s.,ako záložného veriteľa na základe úveru č.5418035168 pod spis.značkou-V 3120/2018 -pozemok parcela reg.C KN 216/1,216/2,216/3,216/4,397/6,stavby-Rodinný dom so súp.čísлом 162 na pozemku C KN 216/2,stavba dvojgaráže s hospodárskym zázemím so súp.čísлом 181 na pozemku C KN 216/4-P 26/2023-16/23	-
--	---	---

## Správca

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

## Nájomca

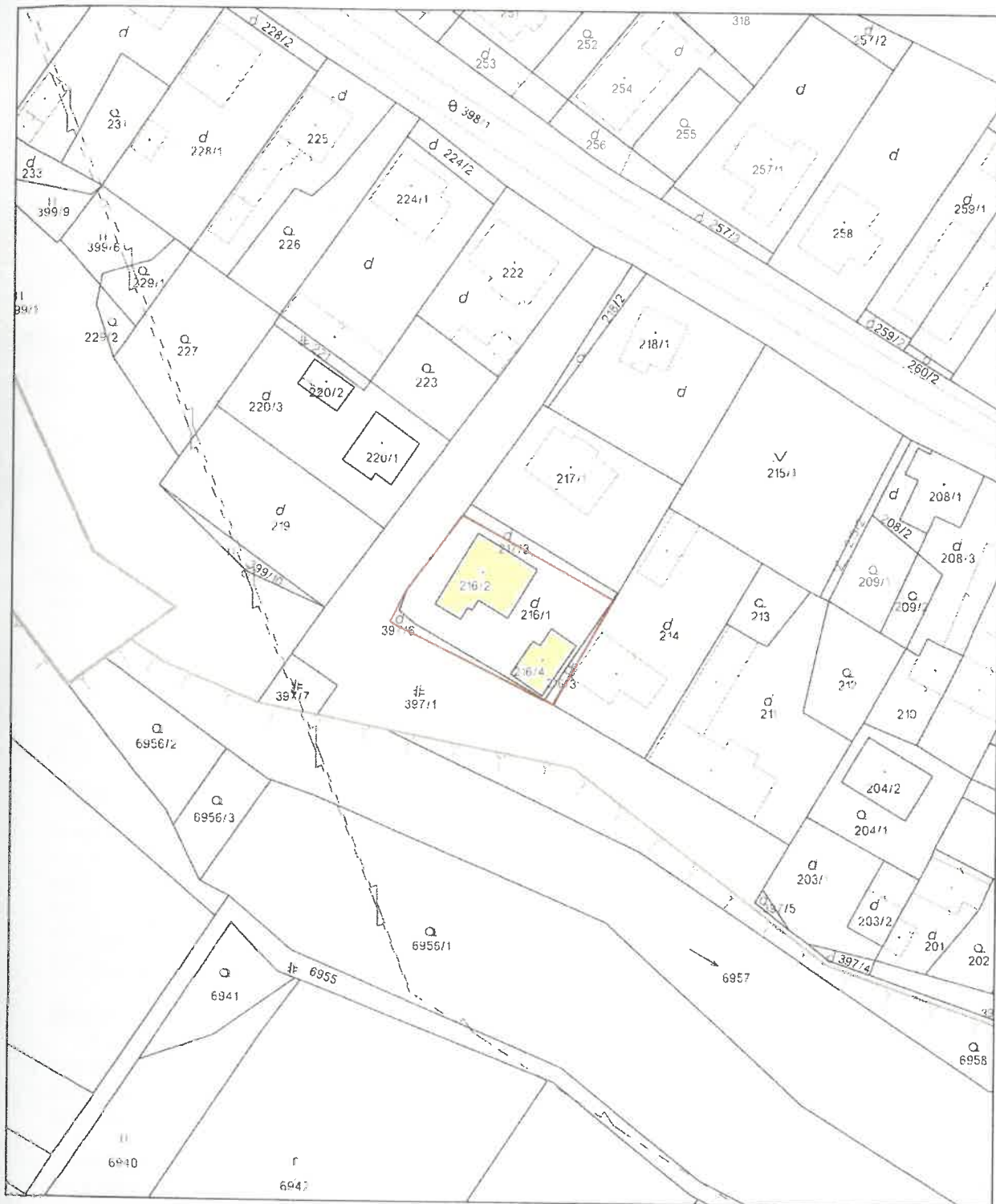
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

## Iná oprávnená osoba

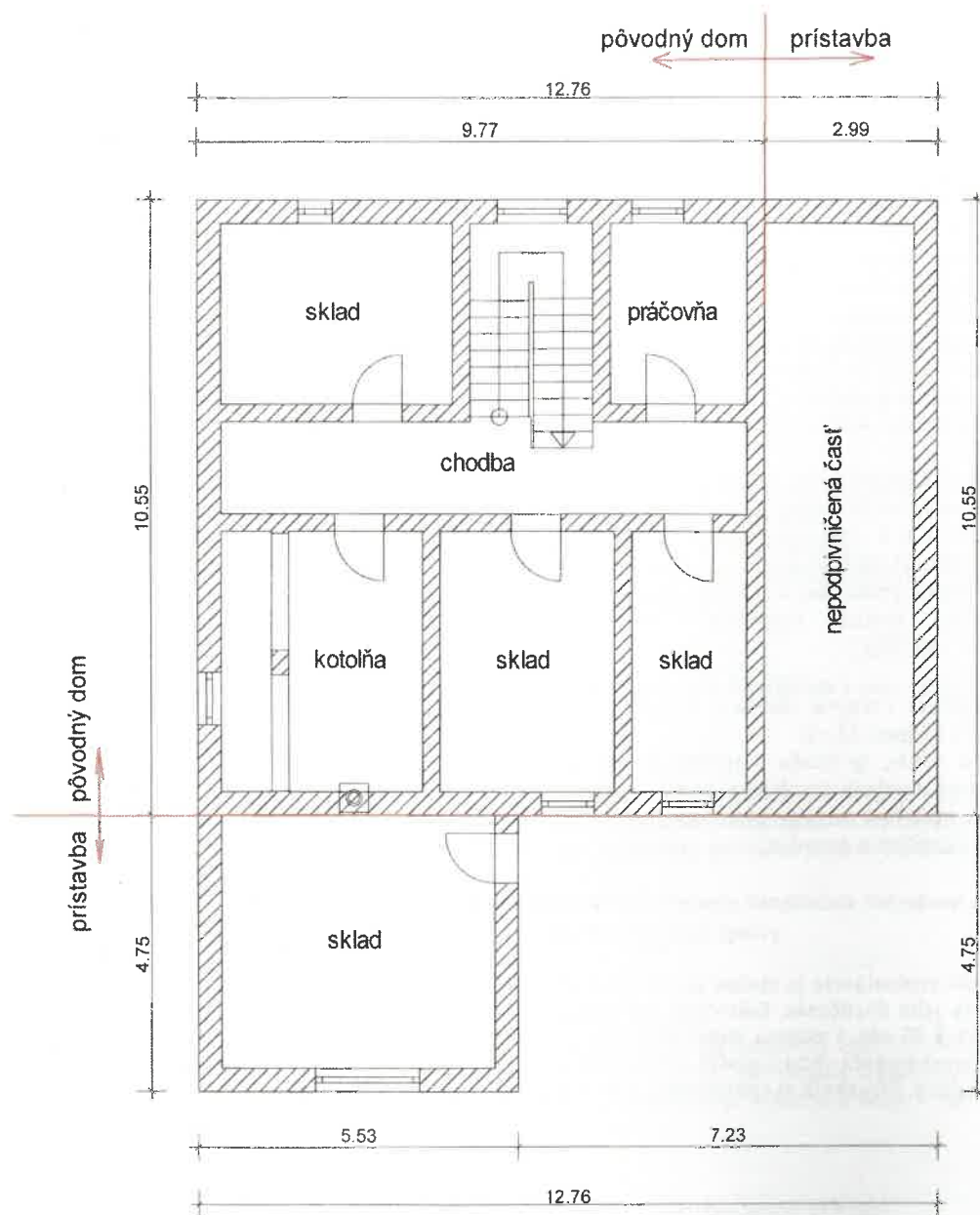
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

## ČASŤ C: ŤARCHY


K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Záložné právo v prospech Tatra banky,a.s.,Bratislava podľa V 540/16 zo dňa:22.3.2016 na rodinný dom súp.číslo 162 na pozemku parc.č.216/2 s spríslušenstvom.rozostavaná garáž na pozemku parc.č.216/4,pozemok-parcela reg.C KN č.216/1,216/4,216/2,216/3,397/6-V 540/16-36/16,V 1342/16-84/16
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Tatra banka,a.s.. Hodžovo námestie 3, 815 00 Bratislava, IČO: 00 686 930 - Zmluva o záložnom práve k úveru č. 5418035168 zo dňa 19.12.2018 - na parc. CKN č. 216/1, 216/2,216/3, 216/4, 397/6 a stavbu rodinného domu súp. č. 162 na parc. CKN č.216/2 a stavbu dvojgaráže s hospodárskym zázemím so súp. č. 181 na parc. CKN 216/4 - V 3120/2018 - 3/2019
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	JUDr.Michal Brožina, súdny exekútor, Exekútorický úrad Svidník, Stropková 633/3, 089 01 Svidník, IČO 36164020 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 12EX 354/22 zo dňa 31.08.2022 v prospech oprávneného: Všobecná úverová banka. a.s.. Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31320155 - na nehnuteľnosti: pozemok parc. C KN č. 216/1, 216/2,216/3, 216/4, 397/6 a stavbu rodinného domu súpisné č. 162 na parc. C KN č.216/2 a stavbu dvojgaráže s hospodárskym zázemím so súpisným č. 181 na parc. CKN 216/4 - Z 2295/22 - 110/22
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	JUDr. Michal Brožina, súdny exekútor, Exekútorický úrad Svidník, Stropková 633/3, 089 01 Svidník - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 12EX 374/22 zo dňa 22.09.2022 na pozemok CKN parc. č. 216/1, 216/2, 216/3, 216/4, 397/6, rodinný dom s.č. 162, dvojgaráž s hospodárskym zázemím s.č. 181 v prospech oprávneného: Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, Bratislava, IČO 36854140 - Z 2431/22 - 122/22
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Exekútorický úrad Svidník,súdny exekútor JUDr.Michal Brožina,Stropkovská 633/3-Exekučný príkaz na zriadenie exekuč.zál.práva 12EX 863/22 zo dňa:13.3.2023 v prospech oprávnenéhoTatra banka a.s.,Hodžovo námestie 2,Bratislava-pozemok parcela reg.C KN 216/1,216/2,216/3,216/4,397/6,stavba súp.číslo 162 na pozemku C KN 216/2-rodinný dom,stavba-súp.č.181 na pozemku C KN 216/4-dvojgaráž s hospodárskym zázemím-Z 562/23-31/23

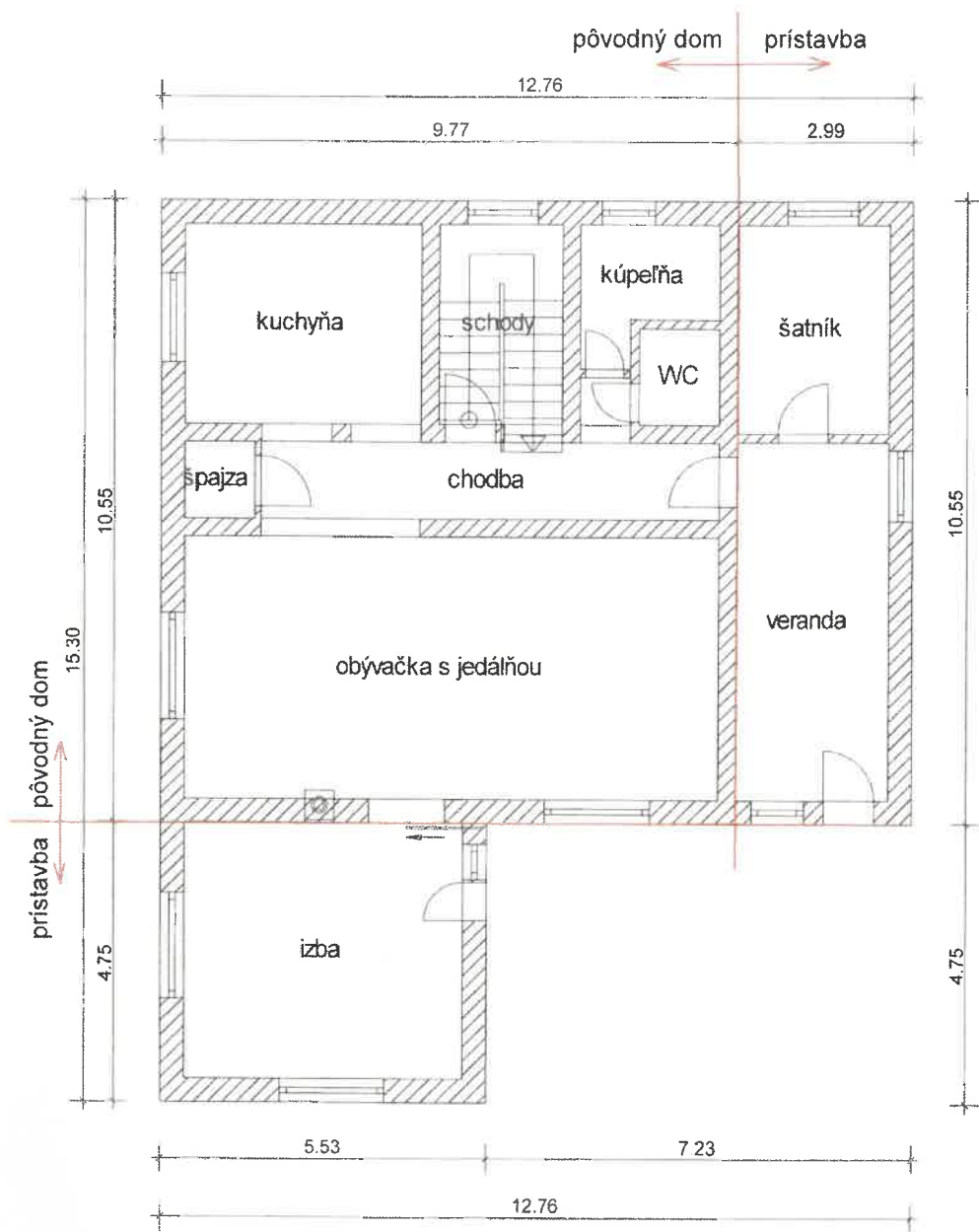


Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Kežmarok	Obec	Mlynčeky	Katastrálne územie	Mlynčeky
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> na parcelu 216/1					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie			Bez autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	19.4.2023 14:42:15					
Údaje platné k	18.4.2023 18:00:00					



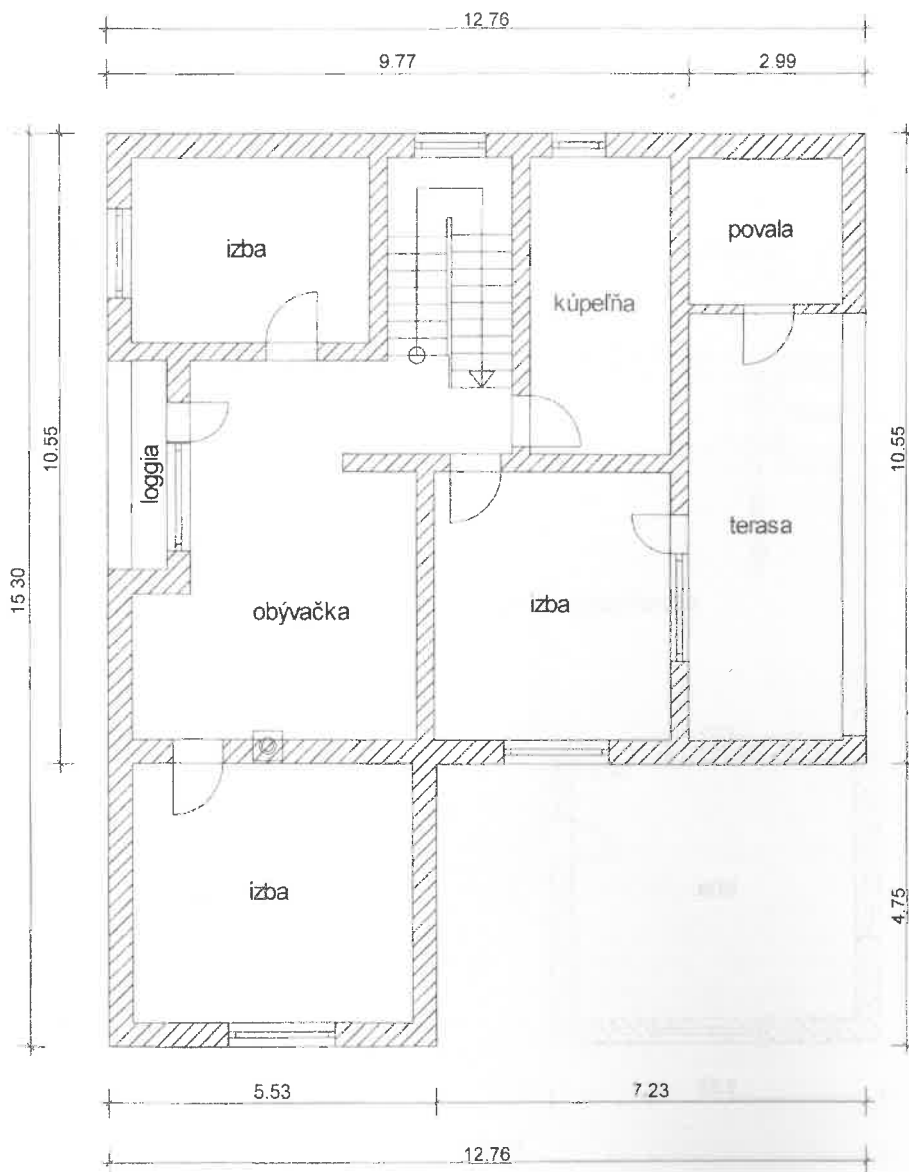
Mlynčeka 162  
Suterén  
20.04.2023  
1 : 100





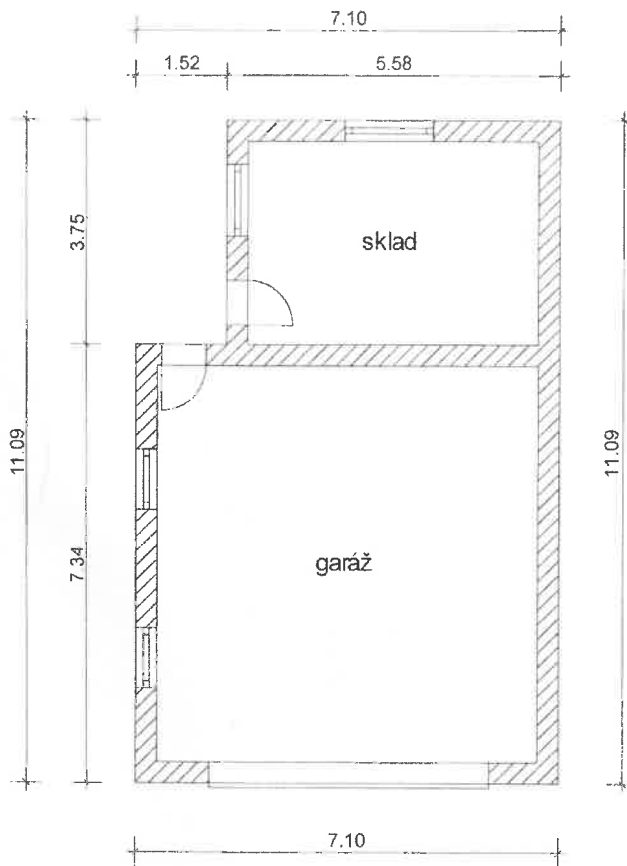
Mlyňčeky 162  
Prízemie  
20.04.2023  
1:100






Mlynčeky 162  
Podkrovie  
20.04.2023  
1 : 100





Garáž č.s. 181  
Prízemie  
20.04.2023  
1:100





# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 49/2023.

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

Podpis znalca

