

Znalec:

Ing. Martin Vilk

adresa:

Kostolné námestie 42, 060 01 Kežmarok

kontakt:

+421 902 566 035, znalectatry@gmail.com

odbor:

Stavebníctvo [37 00 00]

odvetvie:

Odhad hodnoty nehnuteľností [37 09 01]

evidenčné číslo znalca:

916 001

Zadávatel':

DRAŽOBNÍK, s.r.o.

Národná trieda 10, 040 01 Košice

Číslo spisu /objednávky:

Písomná objednávka č. 015/2023 zo dňa 03.03.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 23 / 2025

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - rodinný dom súp.č. 162, obec Mlynčeky, na parcele KN-C p.č. 216/2 a dvojgaráž súp.č. 181 na parcele KN-C p.č. 216/4, vrátane príslušenstva a pozemku na parcelách KN-C p.č. 216/1, 216/2, 216/3, 216/4, 397/6, evidovaných na LV č. 466, k.ú. Mlynčeky, obec Mlynčeky, okres Kežmarok pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh):

56 (20)

Počet vyhotovení:

3 (z toho 1x archív znalca) + 2x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Znaleckou úlohou je stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - rodinný dom súp.č. 162, obec Mlynčeka, na parcele KN-C p.č. 216/2 a dvojgaráž súp.č. 181 na parcele KN-C p.č. 216/4, vrátane príslušenstva a pozemku na parcelách KN-C p.č. 216/1, 216/2, 216/3, 216/4, 397/6, evidovaných na LV č. 466, k.ú. Mlynčeka, obec Mlynčeka, okres Kežmarok pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku

Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

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

04.04.2025 - deň miestnej obhliadky

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje

04.04.2025

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku

a) Podklady dodané zadávateľom

- Písomná objednávka č. 15/2023 zo dňa 03.03.2025
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti č. 15/2023 zo dňa 03.03.2025
- Kolaudačné rozhodnutie na stavbu "Novostavba rodinného domu" vydané obcou Mlynčeka ako príslušného stavebného úradu, pod č. SÚ779/2003-Mj, zo dňa 22.12.2003, rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 29.12.2003
- Kolaudačné rozhodnutie na stavbu "Prestavba rodinného domu - prístavba, nadstavba, stavebné úpravy a dvojgaráž s hospodárskym zázemím" vydané obcou Mlynčeka ako príslušného stavebného úradu, pod č. SÚ559/2015-Gk, zo dňa 16.02.2015
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 466, k.ú. Mlynčeka, vydaný Okresným úradom v Kežmarku, katastrálnym odborom pod č. K1-446/2025, zo dňa 10.03.2025
- Kópia z katastrálnej mapy na parcely KN-C p.č. 216/2 (úplné zobrazenie predmetných parciel), k.ú. Mlynčeka, vydaná Okresným úradom v Kežmarku, katastrálnym odborom pod č. K1-446/2025, zo dňa 10.03.2025
- Znalecký posudok č. 49/2023 na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, vypracoval znalec Ing. Miroslav Vaško, evidenčné číslo 913 731, zo dňa 26.04.2023

b) Podklady získané znalcom

- Obhliadka, overenie zamerania a skutkového stavu nehnuteľností, zo dňa 04.04.2025
- Fotodokumentácia skutkového stavu nehnuteľností zo dňa 04.04.2025

6. Použité právne predpisy a literatúra

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- 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. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona v znení neskorších predpisov;
- 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 č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb;
- STN 73 4301 – Bytové budovy z 02/2021;
- STN EN 15221-6 Meranie plôch a priestorov z 05/2012;

- STN 73 4055 Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov z 06/1962;
- Indexy cien stavebných prác, vydávané kvartálne Štatistickým úradom SR;
- ILAVSKÝ, M., NIČ, M., MAJDÚCH, D., 2012. *Ohodnocovanie nehnuteľností*. Bratislava: vydavateľstvo MIPress. ISBN 978-80-971021-0-4;
- VYPARINA, M. a kol., 2001. *Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb*. Žilina: EDIS vydavateľstvo ŽU. ISBN 80-7100-827-3;
- Softvérové vybavenie HYPO verzia 23.00 firma KROS s.r.o. Žilina, v spolupráci s ŽU ÚSI Žilina.

7. Definície dôležitých pojmov

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Porovnávací metóda (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (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:

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

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa

Zadávateľ požaduje odovzdať znalecký posudok 3x v tlačenej vyhotovení s farebnou fotodokumentáciou a 1x vo vyhotovení v elektronickej forme na CD nosiči.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi používajú metódy: porovnávacia, kombinovaná metóda (výnosová metóda v prípade pozemkov) a metóda polohovej diferenciácie.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Všeobecnú hodnotu stavieb budem stanovovať **metódou polohovej diferenciácie**. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu nie je realizovateľné, keďže chýbajú relevantné ekonomické údaje týkajúce sa predpokladaných výnosov a skutočných prevádzkových nákladov. Nehnuteľnosť nie je schopná generovať primeraný výnos z prenájmu, a preto nie je možné aplikovať kombinovanú metódu – dom nie je určený na prenájom. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je v tomto prípade vylúčená z dôvodu nedostatočnej dostupnosti vhodných referenčných údajov pre konkrétnu lokalitu a typ stavby. Z verejne prístupných zdrojov nebolo možné, so súhlasom vlastníkov, obstaráť dostatočný objem komplexných a reprezentatívnych údajov o porovnateľných nehnuteľnostiach v danej lokalite a časovom období.

Výpočet východiskovej hodnoty nehnuteľnosti bol realizovaný na základe rozpočtových ukazovateľov publikovaných v *Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb*, vydal ÚSI Žilinskej univerzity v Žiline v roku 2001 (ISBN 80-7100-8273), pričom výpočet vychádza z cenovej úrovne IV. štvrťroku 1996. Ceny sú prepočítané na cenovú úroveň **IV.Q/2024**. Koeficient vyjadrujúci vývoj cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre **4. štvrťrok 2024** ($k_{CU} = 3,831$).

Východisková hodnota (VH) stavby sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$VH = M * (RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_M) [€],$$

kde: VH - východisková hodnota,
M - počet merných jednotiek,
RU - rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky v cenovej úrovni 4. štvrťroka 1996,
 k_{CU} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien,
 k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,
 k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,
 k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnoteného objektu,
 k_{VP} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnoteného objektu,
 k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Pri stanovení východiskovej hodnoty sa poškodenie alebo nedokončenie stavby zohľadňuje percentuálnym odhadom dokončenia jednotlivých konštrukcií a vybavení.

Technická hodnota (TH) stavby sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$TH = VH * HO \text{ alebo } TH = VH * (TS/100) [€],$$

kde: TH - technická hodnota stavby [€],
VH - východisková hodnota stavby [€],
HO - hodnota zodpovedajúca výške opotrebenia stavby [€],
TS - technický stav stavby [%].

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby:

$$TS = 100 - O [\%]$$

kde: O - opotrebenie stavby [%].

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_S = TH * k_{PD} [€],$$

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v znaleckom posudku bola využitá **metóda polohovej diferenciacie**, ktorá zabezpečuje vysokú mieru objektivity ohodnotenia. Táto metóda berie do úvahy objektivizačné faktory, ako sú lokálne charakteristiky, výmera, dostupnosť inžinierskych sietí a prístupové možnosti, čím presne reflektuje špecifiká hodnoteného pozemku. Porovnávací metóda nebola aplikovaná z dôvodu absencie relevantných, verifikovateľných podkladov, ktoré by umožňovali spoľahlivé porovnanie v rámci špecifických charakteristík lokality, výmery, využitia a typu pozemku. Výnosová metóda sa nevyužila, pretože pozemok nevykazuje dostatočný výnosový potenciál prostredníctvom prenájmu, čo by umožnilo jej efektívne použitie.

Metóda polohovej diferenciacie

Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov. Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde: M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku,
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie.

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R [-],$$

kde: k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00),
 k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00),
 k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20),
 k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00),
 k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50),
 k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00),
 k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

❖ **List vlastníctva č. 466** (pozri v prílohe znaleckého posudku)

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parcela č. 216/1 / výmera: 458 m² / druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie / Pozemok, na ktorom je dvor
- parcela č. 216/2 / výmera: 159 m² / druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie / Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- parcela č. 216/3 / výmera: 21 m² / druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie / Pozemok, na ktorom je dvor
- parcela č. 216/4 / výmera: 71 m² / druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie / Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba
- parcela č. 397/6 / výmera: 38 m² / druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie / Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Stavby

- súpisné číslo: 162 / na parcele č. 216/2 / druh stavby: rodinný dom / rodinný dom
- súpisné číslo: 181 / na parcele č. 216/4 / druh stavby: samostatne stojaca garáž / dvojgaráž s hosp. zázemím

B. Vlastníci:*Účastník právneho vzťahu - Vlastník:***1 - Hering Rudolf r. Hering, 05976, Mlynčeky, č. 162, SR, Dátum narodenia: 18.12.1978**

- spoluvlastnícky podiel: 1/1

Tituly 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

Poznámky:

- 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:22.3.2016-pozemok parcela reg.C KN 216/1,216/2,216/3,216/4,397/6,stavby-rodinný dom so súp.číslo 162 na pozemku C KN 216/2,stavba dvojgaráže s hospodárskym zázemím so súp.číslo 181 na pozemku C KN 216/4-P 25/2023-15/23
- 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.číslo 162 na pozemku C KN 216/2,stavba dvojgaráže s hospodárskym zázemím so súp.číslo 181 na pozemku C KN 216/4-P 26/2023-16/23
- DRAŽOBNÍK,s.r.o.,Hviezdoslavova 6,040 01 Košice,IČO:36764281-Oznámenie o dražbe Zn.015/2023 navrhovateľom dražby Tatra banka,a.s.,Hodžovo námestie 3,Bratislava,miesto konania dražby:Notársky úrad JUDr.Tomáš Petro,Nám.sv.Egidia 7/15,Poprad,dňa:20.6.2023-nehnutelnosti-parcela reg.C KN 216/1,216/2,216/3,216/4,397/6,stavba-súp.číslo 162-rodinný dom na pozemku C KN 216/2,stavba-súp.číslo 181-dvojgaráž s hospodárskym zázemím na pozemku C KN 216/4-P 114/23-50/23,Oznámenie o výsledku dražby zn.015/2023 zo dňa:21.6.2023-Predmet dražby nebol vydražený-P 157/23-67/23
- Dražobník,s.r.o.,Hviezdoslavova 6,040 01 Košice,IČO:36764281-Oznámenie o opakovanej dražbe Zn.015/2023-Navrhovateľ dražby-Tatra banka,a.s.,Hodžovo námestie 3,Bratislavamiesto konania:Notársky úrad JUDr.Tomáš Petro,Nám.sv.Egidia 7/15,Poprad,deň konania dražby:16.8.2023 o 11,00 hod.-nehnutelnosti-parcely reg.C KN - 216/1,216/2,216/3,216/4,397/6,stavba-súp.č.162-rodinný dom,stavba-súp.č.181-dvojgaráž s hospodárskym zázemím-P164/23-74/23,Oznámenie o výsledku opakovanej dražby zo dňa:18.8.2023-predmet dražby nebol vydražený-P 193/23-90/23

C. Ťarchy:

- 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
- 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

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 04.04.2025 za účasti znalca a zadávateľom poverenej osoby (exmanželka vlastníka - Mgr. Gabriela Mačičáková), pričom boli zistené všetky skutočnosti, potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku. Počas obhliadky bola vyhotovená fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia - Predmetom znaleckého posudku je rodinný dom a dvojgaráž, s príslušenstvom a pozemkami. Keďže zadávateľ nemal k dispozícii projektovú dokumentáciu a nebola ani dodatočne predložená. Znalec mal k dispozícii starší znalecký posudok k predmetným nehnuteľnostiam, ktorý obsahuje schematickú dokumentáciu vyhotovenú znalcom (Ing. Miroslav Vaško). Jednotlivé rozmery boli znalcom overené a sú v súlade so skutkovým stavom. Skutkový stav nehnuteľnosti k termínu obhliadky je zhodný s termínom hodnotenia v starom znaleckom posudku.

Právna dokumentácia - V súlade so skutkovým stavom.

Doklad o veku stavby - Na základe kolaudačného rozhodnutia bol rodinný dom súp.č. 162 daný do užívania v roku 2003. Na základe kolaudačného rozhodnutia bola stavba s názvom „Prestavba rodinného domu – prístavba, nadstavba, stavebné úpravy a dvojgaráž s hospodárskym zázemím“ uvedená do užívania v roku 2015. Príslušné dokumenty tvoria prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté údaje, ako aj znalcom dodatočne získané informácie z katastra nehnuteľností, boli dôsledne porovnané so skutkovým stavom. Zistené rozdiely v dokumentácii zo súboru popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností:

- stavba rodinného domu súp.č. 162 je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra,
- stavba dvojgaráže súp.č. 181 je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra,
- stavby majú uvedený zodpovedajúci druh stavby,
- parcely KN-C p.č. 216/1, 216/2, 216/3, 397/6 majú uvedený zodpovedajúci druh pozemku,
- spevnená prístupová verejná komunikácia je evidovaná v popisných údajoch katastra, v geodetických údajoch nie je.

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

- rodinný dom súp.č. 162 na KN-C p.č. 216/2
- dvojgaráž s hospodárskym zázemím súp.č. 181 na KN-C p.č. 216/4
- pôvodný rodinný dom súp.č. 270 na KN-C p.č. 1453/4
- oplotenie uličné na západnej a južnej strane KN-C p.č. 216/1, oplotenie od suseda na severnej strane KN-C p.č. 216/1
- vonkajšie úpravy - vodovodná prípojka na KN-C p.č. 216/1, studňa na KN-C p.č. 216/1, plynovodná prípojka na KN-C p.č. 216/1, splašková kanalizácia na KN-C p.č. 216/1, elektrická prípojka na KN-C p.č. 216/1, spevnená plocha - betónový povrch na KN-C p.č. 216/1, spevnená plocha - zámková dlažba na KN-C p.č. 216/1, vonkajšie schodisko do domu na KN-C p.č. 216/1

Pozemky:

- KN-C p.č. 216/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 458 m²
- KN-C p.č. 216/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 159 m²
- KN-C p.č. 216/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m²
- KN-C p.č. 216/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 71 m²
- KN-C p.č. 397/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 38 m²

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

- 2x buda pre psa

Pozemky:

- Nie sú

h) Informácia z územného plánu

Rodinný dom a dvojgaráž, s príslušenstvom a pozemkami, k.ú. Mlynčeky sa nachádza v obci Mlynčeky. Obec Mlynčeky nemá aktuálny územný plán – posledný dostupný dokument pochádza z roku 1989 a jeho platnosť je sporná. Táto absencia vytvára neistotu ohľadom budúceho rozvoja územia a môže negatívne ovplyvniť investičné rozhodnutia. Odporúčam konzultovať situáciu s príslušnými orgánmi. Informácie o územnom pláne obce Mlynčeky sú verejne prístupné na internetovej stránke obce - <https://www.mlynceky.sk/obecny-urad/uzemne-planovanie/>.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č. 162 na KN-C p.č. 216/2



Umiestnenie a popis stavby

Rodinný dom súp.č. 162 umiestnený na parcele KN-C p.č. 216/2, obec Mlynčeky or.č. 162, k.ú. Mlynčeky, sa nachádza v zastavanom území obce v uličnej zástavbe rodinných domov. Dom je umiestnený na okraji obce v juhozápadnej časti zastavaného územia. Objekt je riešený ako samostatne stojaci, osadený v rovinatom teréne, podpivničený s 3 nadzemnými podlažiami (3.NP nereprezentatívne - povala) so sedlovou krížovou strechou, s prislúchajúcim príslušenstvom. Hlavný vstup do objektu je riešený z južnej strany prístupovou komunikáciou cez predzáhradku domu od verejnej štrkovej komunikácie. K rodinnému domu prislúcha dvojgaráž súp.č. 181 osadená na parcele KN-C p.č. 216/4 so samostatným vchodom vrátami v južnej časti. Objekt je napojený na všetky v lokalite dostupné inžinierske siete - vodovod, plynovod, splašková kanalizácia, elektrická sieť, rozvody slaboprádu - telekomunikačné siete a internet. Dom je napojený na vlastnú studňu.

Dispozičné riešenie podlaží

Rodinný dom má 4 podlažia – 1.PP (suterén), 1.NP (prízemie), 2.NP (obytné podkrovie), 3.NP (povala). Presná dispozičia podlaží a ich vybavenie sú preskúmateľné z nákresu a fotodokumentácie v prílohe znaleckého posudku.

1. podzemné podlažie (suterén) - 1.PP: Podlažie má schodisko, chodbu, pracovňu, tri sklady a kotolňu, v prístavbe je jeden sklad s prístupom vonkajším schodiskom z dvora.

1. nadzemné podlažie (prízemie) - 1.NP: Na podlaží je schodisko, chodba, samostatné WC, kúpeľňa, kuchyňa, špajza a obývačka spojená s jedálňou. Prístavba v prednej časti má jednu izbu, prístavba v bočnej časti má zníženú verandu - šatník, vstup do domu z dvora.

2. nadzemné podlažie - 2.NP (podkrovie): Podlažie má schodisko, chodbu, kúpeľňu a tri izby.

3. nadzemné podlažie - 3.NP (povala): Podlažie v súčasnosti slúži ako odkladací priestor - povala. Jedná sa o nereprezentatívne podlažie - nesplňa svetlou výškou normu, nezapočítavam do zastavanej plochy domu.

Stavebno-technický popis stavby

Základové konštrukcie - Základové pásy z простého betónu s izoláciou proti zemnej vlhkosti.

Zvislé konštrukcie - Obvodové nosné steny prízemia monolitický železobetón, obvodové nosné steny ostatných podlaží murované z tvárnic, vnútorné nosné steny murované z tvárnic, murované deliace konštrukcie, 1x komínové teleso systém pre kozub.

Vodorovné konštrukcie - Strop nad 1.PP a 1.NP monolitická železobetónová doska, vence a preklady detto, strop nad 2.NP podbitie krovu bez viditeľných trávov.

Strešná konštrukcia - Sedlový drevený krov s jedným vikierom.

Krytina strechy - Keramická strešná krytina.

Klampiarske konštrukcie - Z pozinkovaného plechu - dažďové žľaby a zvody, strešné oplechovanie, prestupy technologických zvodov, lapače snehu. Z hliníkového plechu - parapety.

Povrchové úpravy vnútorné - Vápenné štukové omietky v celom objekte.

Povrchové úpravy vonkajšie - Silikátová omietka, kontaktný zatepľovací systém. Sokel domu s obkladom z prírodného kameňa. Omietka v severnej časti domu mierne poškodená.

Vnútorné keramické obklady - Vnútorné obklady technických a hygienických miestností vo variabilnej výške nad 1 350 mm. Obklady samostatnej sprchy, vane, WC a keramické obklady v kuchyni.

Konštrukcia schodiska - Vnútorné schodisko do suterénu betónové s povrchom keramická dlažba, do podkrovia betónové s povrchom z tvrdého dreva, na povalu drevené bez podstupníc.

Dvere - Hlavné vstupné dvere sú plastové s tepelno-izolačným dvojsklom. Interiérové dvere nie sú zahrnuté do výpočtu.

Vráta - Nevyskytujú sa.

Okná - Okná sú plastové s tepelno-izolačným dvojsklom.

Podlahy - Podlahy 1.PP - keramická dlažba. Podlahy 1.NP - obytné miestnosti a chodba laminátové podlahy, ostatné priestory keramická dlažba. Podlahy 2.NP - obytné miestnosti a chodba laminátové podlahy, ostatné priestory keramická dlažba, na balkóne terazzo dlažba.

Technické zariadenia a vybavenie

Vykurovanie - Ústredné plynové teplovodné - značkový kondenzačný kotol s ohrevom TÚV v 1.PP, vykurovacie telesá doskové v celom objekte.

Elektroinštalácia - Kompletne rozvody 220-380V - svetelná a motorická v 1.PP. Ostatné podlažia rozvody 220V - svetelná. Elektrický rozvádzač v 1.PP, 1.NP a 2.NP s automatickým istením. Elektroinštalácia celoplastovými káblami pod omietkou.

Bleskozvod - Kompletný rozvod.

Vnútorný vodovod - Kompletne rozvody teplej a studenej vody z PE.

Vnútorná kanalizácia - Kompletný rozvod splaškových vôd z hygienických zariadení a kuchyne z plastového potrubia.

Vnútorný plynovod - Rozvody zemného plynu z oceleového potrubia v 1.PP a 1.NP.

Ohrev teplej vody - Ohrev teplej úžitkovej vody cez kotol.

Vybavenie kuchýň - Nie sú zahrnuté do výpočtu.

Hygienické zariadenia a WC - V 1.PP - 1x závesné keramické WC systém GEBERIT, 1x keramické umývadlo, 1x samostatná sprcha so sprchovou batériou, 1x vodovodná páková nerezová batéria. V 1.NP - 1x závesné keramické WC systém GEBERIT, 2x keramické umývadlo, 1x samostatná sprcha so sprchovou batériou, 3x vodovodná páková nerezová batéria. V 2.NP - 1x závesné keramické WC systém GEBERIT, 2x keramické umývadlo, 1x samostatná sprcha so sprchovou batériou, 1x plastová vaňa so sprchovou batériou, 2x vodovodná páková nerezová batéria.

Ostatné - Slaboprúd - rozvod telekomunikačných sietí v 1.NP a 2.NP - káblová televízia, telefón, internet. Elektronický zabezpečovací systém v celom objekte. Dva balkóny na 2. NP s chýbajúcim zábradlím.

Technický stav

Na základe dokladu o veku stavby - kolaudačné rozhodnutie - bol rodinný dom daný do užívania v roku **2003**, avšak v roku **2015** prebehla takmer úplná rekonštrukcia resp. prestavba s nadstavbou objektu a dobudovaním dvojgaráže. V čase obhliadky je stavba obývaná, určená na bývanie pre jednu rodinu. Počas miestneho šetrenia neboli zistené žiadne zásadné poruchy a vady viditeľné voľným okom, okrem mierne opadanej omietky v severnej časti domu. Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby vzhľadom na prestavbu rodinného domu určená **analytickou metódou**. Stavebno-technický stav objektu je na dobrej úrovni s nadštandardným vybavením a primeranou údržbou.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
1. PP	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	
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 m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	100	750,0
4	Murivo			
	4.3 z monolitického betónu	1250	100	1250,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
15	Obklady fasád			
	15.4.b obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky) do 1/3	220	100	220
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	100	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0

24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	5540		5540,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40	100	40,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	100	335,0
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	100	20,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	100	80,0
40	Vnútorňé obklady			
	40.3 prevažnej časti pracovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60	100	60,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	100	20,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	965		965,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	100	520,0
3	Podmurovka			
	3.9.b podpivničené do 3/4 ZP - priem. výška nad 100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	270	100	270,0
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0

6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800	100	800,0
12	Klampiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	100	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	100	200,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	100	75,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	135	100	135,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	7770		7770,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	100	20,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60	100	60,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	100	80,0
40	Vnútorňé obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	100	20,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
42	Kozub			
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280	100	280,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	955		955,0

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorňé omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	100	760,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	80	99	79,2
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	60	99	59,4
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185	100	185,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	100	75,0

22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	135	100	135,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	4935		4933,6

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	100	65,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	100	70,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	100	80,0
40	Vnútorňé obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	100	20,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
41	Balkón			
	41.1 výmery nad 5 m ² (2 ks)	240	100	240,0
	Spolu	735		735,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,831$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. PP	(5540 + 965 * 0,928)/30,1260	(5540 + 965 * 0,928)/30,1260	213,62	213,62
1. NP	(7770 + 955 * 0,746)/30,1260	(7770 + 955 * 0,746)/30,1260	281,57	281,57
1. Podkrovie	(4935 + 735 * 0,928)/30,1260	(4933,6 + 735 * 0,928)/30,1260	186,45	186,41

TECHNICKÝ STAV

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

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	6,10	2003	200	22	0,67
2	Zvislé konštrukcie	21,63	2003	200	22	2,38
3	Stropy	14,01	2003	200	22	1,54
4	Zastrešenie bez krytiny	3,12	2015	150	10	0,21
5	Krytina strechy	4,34	2015	80	10	0,54
6	Klampiarske konštrukcie	0,68	2015	80	10	0,09
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,66	2015	80	10	0,71
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,98	2015	60	10	0,50
9	Vnútorné keramické obklady	1,90	2015	50	10	0,38
10	Schody	2,72	2015	200	10	0,14
11	Dvere	0,00	2015	0	0	0,00
12	Vráta	0,00	2015	0	0	0,00
13	Okná	7,50	2015	80	10	0,94
14	Povrchy podláh	5,60	2015	80	10	0,70
15	Vykurovanie	8,26	2015	50	10	1,65
16	Elektroinštalácia	5,09	2015	50	10	1,02
17	Bleskozvod	0,84	2015	50	10	0,17
18	Vnútorný vodovod	1,80	2015	50	10	0,36
19	Vnútorná kanalizácia	0,24	2015	60	10	0,04
20	Vnútorný plynovod	0,34	2015	50	10	0,07
21	Ohrev teplej vody	0,17	2015	40	10	0,04
22	Vybavenie kuchýň	0,00	2015	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,66	2015	60	10	0,44
24	Výťahy	0,00	2015	0	0	0,00
25	Ostatné	4,36	2015	50	10	0,87
Opotrebenie						13,46%
Technický stav						86,54%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 2003		
Východisková hodnota	213,62 €/m ² *129,34 m ² *3,831*0,95	100 556,59
Technická hodnota	86,54% z 100 556,59	87 021,67
1. NP z roku 2003		
Východisková hodnota	281,57 €/m ² *160,88 m ² *3,831*0,95	164 863,38
Technická hodnota	86,54% z 164 863,38	142 672,77
1. Podkrovie z roku 2003		
Východisková hodnota	186,45 €/m ² *129,34 m ² *3,831*0,95	87 766,95
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	186,41 €/m ² *129,34 m ² *3,831*0,95	87 748,12
Technická hodnota	86,54% z 87 748,12	75 937,22

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	100 556,59	100 556,59	87 021,67
1. nadzemné podlažie	164 863,38	164 863,38	142 672,77
1. podkrovné podlažie	87 766,95	87 748,12	75 937,22
Spolu	353 186,92	353 168,09	305 631,66

Dokončenosť stavby: $(353\,168,09\text{€} / 353\,186,92\text{€}) * 100\% = 99,99\%$

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ**2.2.1 Dvojgaráž súp.č. 181 na KN-C p.č. 216/4****Umiestnenie a popis stavby**

Dvojgaráž s hospodárskym zázemím súp.č. 181 umiestnená na parcele KN-C- p.č. 216/4, k.ú. Mlynčeky sa nachádza juhovýchodnej časti pozemku. Objekt je samostatne stojaci osadený v rovinatom teréne, nepodpivničený s jedným nadzemným podlažím so sedlovou strechou. Hlavný vstup do objektu je riešený garážovými vrátami z južnej strany prístupný štrkovou verejnou komunikáciou. Garáž slúži na parkovanie dvoch osobných automobilov a skladovanie.

Stavebno-technický popis stavby

Základové konštrukcie - Základové pásy z prostého betónu s izoláciou proti zemnej vlhkosti.

Zvislé konštrukcie - Steny murované z tehál.

Vodorovné konštrukcie - Monolitický železobetónový veniec a preklad nad otvorom pre vráta. Podbitie krovu.

Strešná konštrukcia - Sedlový drevený krov.

Krytina strechy - Keramická strešná krytina.

Klampiarske konštrukcie - Z pozinkovaného plechu - dažďové žľaby a zvody, strešné oplechovanie.

Povrchové úpravy vnútorné - Vápenné štukové omietky.

Povrchové úpravy vonkajšie - Silikátová omietka, kontaktný zatepľovací systém.

Vnútorné keramické obklady - Keramický obklad po obvode skladu.

Konštrukcia schodiska - Nevyskytuje sa.

Dvere - Vstupné dvere sú plastové s tepelno-izolačným dvojsklom.

Vráta - Garážová brána sekčná plastová konštrukcia nezateplená s automatickým diaľkovým ovládaním.

Okná - Okná sú plastové s tepelno-izolačným dvojsklom.

Podlahy - Pancierová betónová podlaha v garáži, v sklade keramická dlažba.

Technické zariadenia a vybavenie

Vykurovanie - Nevyskytuje sa.

Elektroinštalácia - Kompletne rozvody 220-380V - svetelná a motorická.

Bleskozvod - Nevyskytuje sa.

Vnútorný vodovod - Rozvod studenej vody.

Vnútorná kanalizácia - Kanalizácia z priestoru skladu.

Vnútorný plynovod - Nevyskytuje sa.

Ohrev teplej vody - Nevyskytuje sa.

Vybavenie kuchýň - Nevyskytujú sa.

Hygienické zariadenia a WC - Nevyskytujú sa.

Ostatné - Nevyskytuje sa.

Technický stav

K stavbe nebol predložený oficiálny doklad o veku. Pri určení roku uvedenia do užívania vychádzam výlučne z miestneho šetrenia a vyjadrenia bývalej manželky vlastníka, podľa ktorého bola stavba daná do užívania v roku **2016**. V čase obhliadky bola stavba užívaná. Počas miestneho šetrenia neboli zistené žiadne zásadné poruchy a vady viditeľné voľným okom. Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená **lineárnou metódou**. Životnosť stavby stanovujem odborným odhadom na **80 rokov**. Stavebno-technický stav objektu je na dobrej úrovni so štandardným vybavením a primeranou údržbou.

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 ²]	k _{ZP}
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 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)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
	3.7zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	

	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.1 vápenná, štuková omietka	250
12	Dvere	
	12.3 plastové	480
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	14.7 vodorovná izolácia	50
16	Rozvod vody	
	16.2 len studenej	25
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	6025

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.2 plastové rolovacie alebo segmentové (1 ks)	1250
	22.6 automatické otváranie s diaľkovým ovládaním (1 ks)	1010
23	Kanalizácia	
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30
	Spolu	2290

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

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

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
I. NP	$(6025 + 2290 * 0,246)/30,1260$	218,69

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
I. NP	2016	9	71	80	11,25	88,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$218,69 \text{ €/m}^2 * 73,04 \text{ m}^2 * 3,831 * 0,95$	58 133,36
Technická hodnota	$88,75\% \text{ z } 58 133,36$	51 593,36

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Oplotenie uličné na západnej a južnej strane KN-C p.č. 216/1

Predmetné oplotenie oddeľuje dvor od verejného priestranstva a verejnej komunikácie. Nachádza sa na západnej a južnej hranici pozemku. Do užívania bol daný v roku 2016. Základy zhotovené ako betónový základ s podmurovkou, stĺpy murované z tvárnic s obkladom z lomového kameňa. Oplotenie je nedokončené bez výplne, neobsahuje vrátka ani vráta. Celková dĺžka plotu 41,15 m o výške 1 600 mm, navrhovaná výplň predstavuje približne 50% plochy oplotenia. Technický stav primeraný veku, životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	RU	Dok.
1.	Základy vrátane zemných prác:				
	z kameňa a betónu	41,15m	700	23,24 €/m	100
2.	Podmurovka:				
	murovaná z tehly alebo tvárnic	41,15m	1270	42,16 €/m	100
	Spolu:			65,40 €/m	
3.	Výplň plotu:				
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v ocel. rámoch	32,92m ²	425	14,11 €/m	0
4.	Plotové vráta:				
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks	0
5.	Plotové vrátko:				
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks	0

Dĺžka plotu: 41,15 m
 Pohľadová plocha výplne: $41,15 \cdot 1,60 \cdot 0,5 = 32,92 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie uličné na západnej a južnej strane KN-C p.č. 216/1	2016	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(41,15\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 41,15\text{m} * 42,16 \text{ €/m} + 32,92\text{m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 172,11 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 55,27 \text{ €/ks}) * 3,831 * 0,95$	12 312,59
Východisková hodnota nedokončenej stavby	$(41,15\text{m} * 23,24 \text{ €/m} * 100 / 100 + 41,15\text{m} * 42,16 \text{ €/m} * 100 / 100 + 32,92\text{m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2 * 0 / 100 + 1\text{ks} * 172,11 \text{ €/ks} * 0 / 100 + 1\text{ks} * 55,27 \text{ €/ks} * 0 / 100) * 3,831 * 0,95$	9 794,52
Technická hodnota	82,00 % z 9 794,52 €	8 031,51

Dokončenosť stavby: $(9\,794,52 / 12\,312,59) * 100\% = 79,55\%$

2.3.2 Oplotenie suseda na severnej strane KN-C p.č. 216/1

Predmetné oplotenie oddeľuje dvor od susedného pozemku. Nachádza sa na severnej hranici pozemku. Do užívania bol daný v roku 2016. Základy zhotovené ako betónový základ bez podmurovky, oplotenie murované z tvárnic hr. 200 mm s obkladom z lomového kameňa. Oplotenie neobsahuje vrátka ani vráta. Celková dĺžka plota 31,75 m o výške 1 800 mm. Technický stav primeraný veku, životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	31,75m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	57,15m ²	940	31,20 €/m
4.	Plotové vráta:			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: 31,75 m
Plošná plocha výplne: $31,75 * 1,80 = 57,15 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie suseda na severnej strane KN-C p.č. 216/1	2016	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(31,75\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 57,15\text{m}^2 * 31,20 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 172,11 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 55,27 \text{ €/ks}) * 3,831 * 0,95$	10 002,41
Technická hodnota	82,00 % z 10 002,41 €	8 201,98

2.3.3 Studňa vŕtaná na KN-C p.č. 216/1

Vŕtaná studňa hĺbky 15,0 m a priemeru 200 mm, daná do užívania spoločne s prestavbou domu v roku 2015. Slúži ako náhradný zdroj na zásobovanie domu pitnou vodou, s elektrickým čerpadlom v studni, tlaková nádoba v kotolni rodinného domu. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ:	vŕtaná
Hĺbka:	15 m
Priemer:	200 mm
Počet ručných čerpadiel:	1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,831$
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 [%]
Studňa vŕtaná na KN-C p.č. 216/1	2015	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(70,21 \text{ €/m} * 15\text{m} + 80,00 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 3,831 * 0,95$	4 124,04
Technická hodnota	80,00 % z 4 124,04 €	3 299,23

2.3.4 Vodovodná prípojka na KN-C p.č. 216/1

Rodinný dom je zásobovaný pitnou vodou pomocou vodovodnej prípojky z PE potrubia DN 25, ktorá je napojená na verejný rozvod vody vedúci popri verejnej komunikácii. Prípojka bola realizovaná v roku 2003 spoločne s rodinným domom v dĺžke približne 10,00 m od verejného rozvodu k bodu napojenia na vnútorný rozvod. Životnosť stanovujem odborným odhadom 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 navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na KN-C p.č. 216/1	2003	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,831 * 0,95$	1 510,01
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 1\,510,01 \text{ €}$	845,61

2.3.5 Vodovodná prípojka zo studne na KN-C p.č. 216/1

Rodinný dom je alternatívne zásobovaný pitnou vodou pomocou vodovodnej prípojky z PE potrubia DN 25, ktorá je napojená na studňu. Trasa v teréne neidentifikovaná. Prípojka bola realizovaná v roku 2015 spoločne s prestavbou v dĺžke približne 8,50 m od studne k bodu napojenia na vnútorný rozvod. Životnosť stanovujem odborným odhadom 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 navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka zo studne na KN-C p.č. 216/1	2015	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,831 * 0,95$	1 283,51
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 1\,283,51 \text{ €}$	1 026,81

2.3.6 Plynovodná prípojka na KN-C p.č. 216/1

Plynovodná prípojka je vedená v zemi z ocelevej rúry DN 25, napojená na verejný rozvod NTL plynu po hlavný uzáver plynu v skrinke osadenej v uličnom oplatení, odtiaľ pokračuje do kotolne rodinného domu v 1.PP. Prípojka bola realizovaná v roku 2003 spoločne s rodinným domom v dĺžke približne 8,00 m. 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: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynovodná prípojka na KN-C p.č. 216/1	2003	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,831 * 0,95$	410,82
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 410,82 \text{ €}$	230,06

2.3.7 Splašková kanalizácia na KN-C p.č. 216/1

Odvod splaškových vôd z rodinného domu je zabezpečený kanalizačnou prípojkou DN 150 z PVC rúr napojenou na verejný rozvod kanalizácie vedúcou pod verejnou komunikáciou. Prípojka bola realizovaná v roku 2003 spoločne s rodinným domom v dĺžke približne 10,00 m. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 80 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: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Splašková kanalizácia na KN-C p.č. 216/1	2003	22	58	80	27,50	72,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,831 * 0,95$	1 032,88
Technická hodnota	$72,50 \% \text{ z } 1\,032,88 \text{ €}$	748,84

2.3.8 Elektrická prípojka na KN-C p.č. 216/1

Elektrická NN prípojka vedená zemou AYKY 4x16mm², napojená na verejný rozvod elektrickej energie cez revíznú skrinku osadenú v oplatení, odkiaľ pokračuje do rodinného domu. Prípojka bola realizovaná v roku 2003 spoločne s rodinným domom v dĺžke približne 7,00 m. Životnosť stanovujem odborným odhadom 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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm
Počet merných jednotiek: 7,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka na KN-C p.č. 216/1	2003	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 3,831 * 0,95$	376,28
Technická hodnota	56,00 % z 376,28 €	210,72

2.3.9 Spevnená plocha - zámková dlažba na KN-C p.č. 216/1

Spevnená plocha okolo rodinného domu zo zámkovej dlažby ukladanej na podkladný betón do pieskového lôžka, s vyplnením škár pieskom. Konštrukcia realizovaná pravdepodobne v roku 2016 o výmere približne 129,44 m². Počas obhliadky v dobrom technickom stave, životnosť stanovujem odborným odhadom 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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

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

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

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha - zámková dlažba na KN-C p.č. 216/1	2016	9	31	40	22,50	77,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$129,44 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,831 * 0,95$	8 913,03
Technická hodnota	77,50 % z 8 913,03 €	6 907,60

2.3.10 Spevnená plocha - betónový povrch na KN-C p.č. 216/1

Spevnená plocha za garážou z monolitického betónu určená pre montáž altánku. Konštrukcia realizovaná pravdepodobne v roku 2016 o výmere približne 27,16 m². Počas obhliadky v dobrom technickom stave, životnosť stanovujem odborným odhadom 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: $4,85 \cdot 5,60 = 27,16 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha - betónový povrch na KN-C p.č. 216/1	2016	9	31	40	22,50	77,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27,16 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,831 \cdot 0,95$	853,05
Technická hodnota	$77,50 \% \text{ z } 853,05 \text{ €}$	661,11

2.3.11 Vonkajšie schodisko do domu na KN-C p.č. 216/1

Schody z dvora do izby v prístavbe. Konštrukcia schodov nástupnej vrstvy z oceľového roštu bez podstupníc - 8 stupňov šírky 900 mm. Schody boli vybudované v roku 2016. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov. Ohodnotenie 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: 10.10. Drevená tesárska konštrukcia s drevenými nástupnicami

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	605/30,1260 = 20,08 €/bm stupňa
Počet merných jednotiek:	8*0,90 = 7,2 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schodisko do domu na KN-C p.č. 216/1	2016	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	7,2 bm stupňa * 20,08 €/bm stupňa * 3,831 * 0,95	526,18
Technická hodnota	82,00 % z 526,18 €	431,47

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

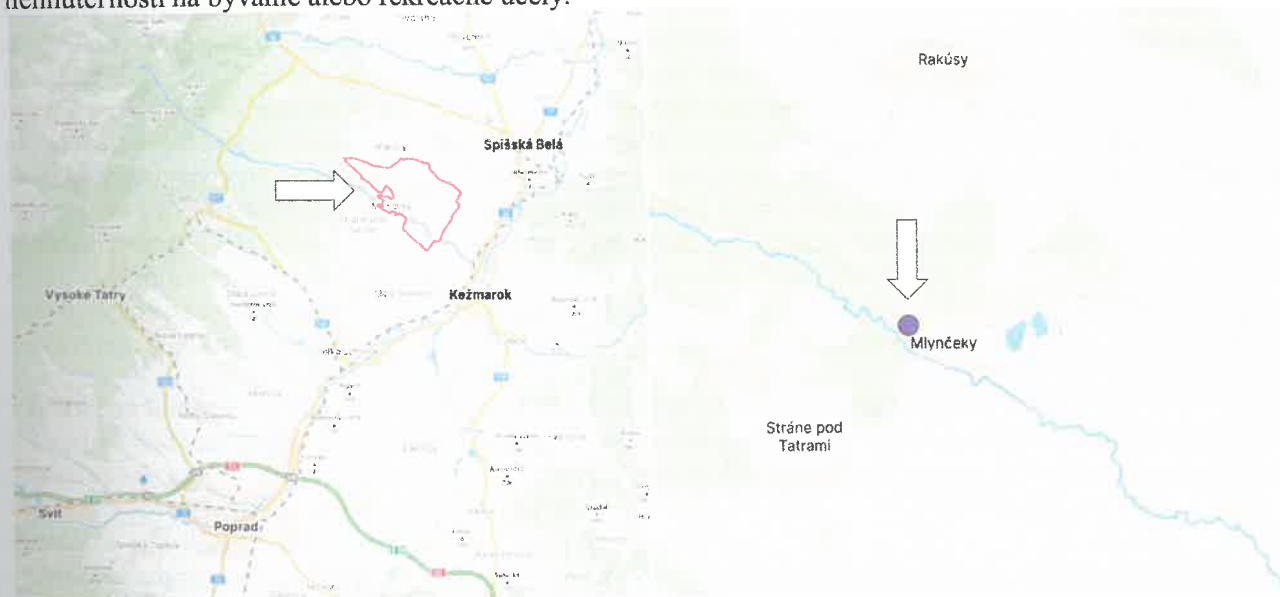
Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp.č. 162 na KN-C p.č. 216/2	353 168,09	305 631,66
Dvojgaráž súp.č. 181 na KN-C p.č. 216/4	58 133,36	51 593,36
Ploty		
Oplotenie uličné na západnej a južnej strane KN-C p.č. 216/1	9 794,52	8 031,51
Oplotenie suseda na severnej strane KN-C p.č. 216/1	10 002,41	8 201,98
Studňa vrtaná na KN-C p.č. 216/1	4 124,04	3 299,23
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka na KN-C p.č. 216/1	1 510,01	845,61
Vodovodná prípojka zo studne na KN-C p.č. 216/1	1 283,51	1 026,81
Plynovodná prípojka na KN-C p.č. 216/1	410,82	230,06
Splásková kanalizácia na KN-C p.č. 216/1	1 032,88	748,84
Elektrická prípojka na KN-C p.č. 216/1	376,28	210,72
Spevnená plocha - zámková dlažba na KN-C p.č. 216/1	8 913,03	6 907,60
Spevnená plocha - betónový povrch na KN-C p.č. 216/1	853,05	661,11
Vonkajšie schodisko do domu na KN-C p.č. 216/1	526,18	431,47
Celkom:	450 128,18	387 819,96

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Rodinný dom sa nachádza v okrajovej časti zastavaného územia obce Mlynčeky, konkrétne na ulici Mlynčeky 162. Ide o rezidenčnú zónu s prevažnou zástavbou rodinných domov. Lokalita ponúka dobrú dostupnosť k základnej občianskej vybavenosti, pričom v okruhu do 5 minút pešo sa nachádzajú menšie obchody s potravinami, obecný úrad a zastávky verejnej dopravy. Do 15 minút pešo sú dostupné ďalšie služby, ako materská a základná škola, lekáreň, pošta, kultúrny dom a kostol. Pre širšiu občiansku vybavenosť, ako sú stredné školy, väčšie obchody či nemocnica, obyvatelia dochádzajú najmä do Kežmarku alebo Popradu. V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú lesné porasty a územie národného parku Vysoké Tatry. Životné prostredie v okolí je kvalitné, bez poškodenia ovzdušia a nadmernej hlučnosti z dopravy.

Obec Mlynčeky, ktorá patrí do okresu Kežmarok v Prešovskom kraji, je typickou podtatranskou obcou s kľudnou a vidieckou atmosférou. Podľa údajov Štatistického úradu SR má obec približne 700 obyvateľov. Mlynčeky sú situované v malebnom prostredí s bohatou prírodou, v blízkosti turisticky atraktívnych oblastí, ktoré ponúkajú možnosti na pešiu turistiku, cykloturistiku a iné rekreačné aktivity. 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. Dopravné spojenie je zabezpečené regionálnymi cestami, pričom obyvatelia majú možnosť dochádzať do blízkeho okresného centra – mesta Kežmarok, kde sú k dispozícii pracovné príležitosti a širšia občianska vybavenosť. Aktuálna miera evidovanej nezamestnanosti v okrese Kežmarok je na úrovni do 10 %. Trh s nehnuteľnosťami v obci je pomerne stabilný, pričom dopyt po kúpe rodinných domov je nižší. Ceny nehnuteľností sú nižšie v porovnaní s Kežmarkom či Popradom. Celkovo je obec Mlynčeky lokalita s rozvinutou základnou infraštruktúrou, relatívne dobrou dopravnou dostupnosťou a stabilným realitným trhom. Blízkosť Vysokých Tatier zvyšuje atraktivitu tejto lokality pre kupujúcich a investorov, ktorí hľadajú nehnuteľnosti na bývanie alebo rekreačné účely.



Situovanie obce Mlynčeky v rámci okolitých sídelných útvarov / Situovanie nehnuteľnosti v rámci obce Mlynčeky

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Hodnotená nehnuteľnosť je svojím stavebno-technickým stavom, dispozičným riešením a technickým vybavením prispôbena na bývanie pre jednu rodinu, neslúži na prenájom. Pre daný účel je nehnuteľnosť veľmi vhodná, iné využitie sa v blízkej budúcnosti nepredpokladá.

Prístup k rodinnému domu je zabezpečený z verejnej spevnenej štrkovej komunikácie na parcele KN-C p.č. 397/1.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

V súvislosti s využívaním predmetného rodinného domu neboli zistené žiadne rizikové faktory, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť jeho funkčnosť pre účely bývania. V blízkom okolí sa nenachádzajú konfliktné sociálne skupiny. Na nehnuteľnosti sú evidované tarchy v prospech finančnej inštitúcie

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE



Rodinný dom sa nachádza v zastavanom území obce v zástavbe rodinných domov. Objekt je riešený ako samostatne stojaci osadený v rovinnom teréne, podpivničený s 3 nadzemnými podlažiami so sedlovou strechou a s prislúchajúcim príslušenstvom (podiel menej ako 20% na cene nehnuteľnosti). Dom disponuje obytnou plochou so štandardným interiérom. K nehnuteľnosti patrí dvojgaráž a záhrada, ktorá poskytuje priestor na relaxáciu a vonkajšie aktivity. Orientácia hlavných miestností domu na juhovýchod/juhozápad. Dom je plne napojený na všetky verejné inžinierske siete – vrátane vodovodu, vlastnej studne, kanalizácie, plynovodu a elektrickej siete – a má zabezpečený prístup k moderným telekomunikačným službám, vrátane káblovej televízie a internetu. Momentálne neexistujú žiadne plány na rozšírenie infraštruktúry, ktoré by mohli zvýšiť hodnotu nehnuteľnosti. Na pozemku nejestvuje rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu. Nehnuteľnosť nie je využiteľná na prenájom. Stavebno-technický stav objektu je na dobrej úrovni so štandardným vybavením a primeranou údržbou. Celkovo hodnotím rodinný dom v Mlynčekom ako dobrú nehnuteľnosť.

Všeobecná hodnota nehnuteľností vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Jednotlivé body hodnotenia sú určené so zreteľom na analýzu polohy a vybavenia územia, ktorá je uvedená v popise všeobecnej hodnoty. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) a vychádza z pomeru všeobecnej hodnoty stavieb na trhu z nehnuteľnosťami v sídle k časovej hodnote ohodnocovaných stavieb. Uvažovaná hodnota vo výpočte je adekvátna s prihliadnutím na veľkosť a atraktivitu sídelného útvaru, dopyt po obdobných nehnuteľnostiach v lokalite, aktuálnu ponuku na realitných portáloch, vybavenosť územia a jeho polohu ako aj typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,38

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,380 + 0,760)	1,140
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,760
III. trieda	Priemerný koeficient	0,380
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,209
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,380 - 0,342)	0,038

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha V _I	Výsledok k _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,209	13	2,72
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,380	30	11,40
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,760	8	6,08
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,140	7	7,98
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,760	6	4,56
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,140	10	11,40
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,760	9	6,84
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,140	6	6,84
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,760	5	3,80
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,140	6	6,84
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,760	7	5,32
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,209	7	1,46
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupňa, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,209	10	2,09
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	0,760	8	6,08
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,140	9	10,26
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,380	8	3,04
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,038	7	0,27

18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,038	4	0,15
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	0,760	20	15,20
	Spolu			180	112,33

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 112,33 / 180$	0,624
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 387\,819,96 \text{ €} * 0,624$	241 999,66 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky, k.ú. Mlynčekom

Predmetné pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Mlynčekom v juhozápadnej časti. Parcely sú situované v lokalite so zástavbou rodinných domov a slúžia prevažne ako stavebné pozemky. Pozemky sú udržiavané a nie sú určené na poľnohospodárske účely. Parcely KN-C p.č. 216/2 a 216/4 sú zastavané stavbami, ostatné parcely slúžia ako dvor. Pozemok v celosti je rovinatý lichobežníkového tvaru. Prístup k pozemku je zabezpečený verejnou štrkovou komunikáciou. V lokalite je možnosť napojenia na všetky druhy verejných rozvodov, vrátane vodovodu, kanalizácie, plynovodu a elektriny. *Povyšujúce faktory* - nevyskytujú sa. *Redukujúce faktory* - nevyskytujú sa.

Všeobecná hodnota pozemku vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Podrobnejší popis polohy pozemku je vykonaný podľa kritérií pre zohľadnenie všeobecnej hodnoty pozemkov úpravou východiskovej hodnoty metódou polohovej diferenciacie. Objektívne faktory sú určené so zreteľom na analýzu polohy a vybavenia územia, ktorá je uvedená v popise všeobecnej hodnoty. Pozemok hodnotím ako záujmovú oblasť mesta Vysoké Tatry a okresného mesta Kežmarok, ktoré zásadným spôsobom ovplyvňujú trh s pozemkami v tejto lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
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
Spolu výmera				747,00

Obec:

Mlynčekom

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov obytná zóna obce v dosahu okresného mesta Kežmarok, rekreačná oblasť v dosahu Vysokých Tatier	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>IBV rodinných domov</i>	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>lokalita s možnosťou využitia iba autobusovej dopravy, obec v dosahu do 10 min. do okresného mesta Kežmarok</i>	0,90
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>	1,25
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,8428
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 1,8428$	39,16 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 216/1	$458,00 \text{ m}^2 * 37,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	17 243,70
parcelsa č. 216/2	$159,00 \text{ m}^2 * 37,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 986,35
parcelsa č. 216/3	$21,00 \text{ m}^2 * 37,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	790,65
parcelsa č. 216/4	$71,00 \text{ m}^2 * 37,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 673,15
parcelsa č. 397/6	$38,00 \text{ m}^2 * 37,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 430,70
Spolu		28 124,55

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - rodinný dom súp.č. 162, obec Mlynčeky, na parcele KN-C p.č. 216/2 a dvojgaráž súp.č. 181 na parcele KN-C p.č. 216/4, vrátane príslušenstva a pozemku na parcelách KN-C p.č. 216/1, 216/2, 216/3, 216/4, 397/6, evidovaných na LV č. 466, k.ú. Mlynčeky, obec Mlynčeky, okres Kežmarok pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Ohodnocovanie nehnuteľností je v súčasnosti v právnom systéme Slovenskej republiky upravované zákonom číslo 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, na ktorý nadväzuje vykonávacia vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Z.z. zo dňa 23.08.2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov. Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu **04.04.2025**.

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností bola použitá **metóda polohovej diferenciácie**, ktorá objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností v danom mieste a čase. Použitie kombinovanej metódy nie je realizované, keďže chýbajú relevantné ekonomické údaje týkajúce sa predpokladaných výnosov a skutočných prevádzkových nákladov. Výnosová metóda sa nevyužila, pretože pozemok nevykazuje dostatočný výnosový potenciál prostredníctvom prenájmu. Porovnávacia metóda je vylúčená z dôvodu nedostatočnej dostupnosti vhodných referenčných údajov pre konkrétnu lokalitu a typ stavby resp. pozemku.

Skutočnosti zistené počas ohodnotenia:

Na nehnuteľnostiach sú na základe výpisu z listu vlastníctva evidované t'archy v podobe záložných práv v prospech finančnej inštitúcie.

Pri spracúvaní znaleckého posudku bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti. Pri výpočte všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti boli zohľadnené a využité dostupné podklady a údaje v čase obhliadky. Znalec nezodpovedá za skryté vady a nedostatky, ktoré sa nedali zistiť počas obhliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli zo zamlčaných skutočností.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom súp.č. 162 na KN-C p.č. 216/2	190 714,16
Dvojgaráž súp.č. 181 na KN-C p.č. 216/4	32 194,26
Ploty	
Oplotenie uličné na západnej a južnej strane KN-C p.č. 216/1	5 011,66
Oplotenie suseda na severnej strane KN-C p.č. 216/1	5 118,04
Studňa vŕtaná na KN-C p.č. 216/1	2 058,72
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka na KN-C p.č. 216/1	527,66
Vodovodná prípojka zo studne na KN-C p.č. 216/1	640,73
Plynovodná prípojka na KN-C p.č. 216/1	143,56
Splašková kanalizácia na KN-C p.č. 216/1	467,28
Elektrická prípojka na KN-C p.č. 216/1	131,49
Spevnená plocha - zámková dlažba na KN-C p.č. 216/1	4 310,34
Spevnená plocha - betónový povrch na KN-C p.č. 216/1	412,53
Vonkajšie schodisko do domu na KN-C p.č. 216/1	269,24
Spolu stavby	241 999,66
Pozemky	
Pozemky, k.ú. Mlynčeky - parc. č. 216/1 (458 m ²)	17 243,70
Pozemky, k.ú. Mlynčeky - parc. č. 216/2 (159 m ²)	5 986,35
Pozemky, k.ú. Mlynčeky - parc. č. 216/3 (21 m ²)	790,65
Pozemky, k.ú. Mlynčeky - parc. č. 216/4 (71 m ²)	2 673,15
Pozemky, k.ú. Mlynčeky - parc. č. 397/6 (38 m ²)	1 430,70
Spolu pozemky (747,00 m²)	28 124,55
Všeobecná hodnota celkom	270 124,21
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	270 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestosedemdesiatisíc Eur	

V Kežmarku, dňa 17.04.2025



Ing. Martin Vilk

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti v tomto znaleckom posudku je na úrovni ceny s DPH. Všeobecná hodnota nehnuteľností je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, za predpokladu poctivého predaja nehnuteľnosti tohto typu v danom mieste so zohľadnením technického stavu v čase ohodnotenia. Nezodpovedá predaju v tiesni alebo na základe výkonu rozhodnutia, za iných nevýhodných podmienok a pod.

IV. PRÍLOHY

Príloha č. 1

Písomná objednávka č. 15/2023 zo dňa 03.03.2025

Príloha č. 2

Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti č. 15/2023 zo dňa 03.03.2025 s protokolom z obhliadky zo dňa 04.04.2025

Príloha č. 3

Kolaudačné rozhodnutie na stavbu "Novostavba rodinného domu" vydané obcou Mlynččky ako príslušného stavebného úradu, pod č. SÚ779/2003-Mj, zo dňa 22.12.2003, rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 29.12.2003

Príloha č. 4

Kolaudačné rozhodnutie na stavbu "Prestavba rodinného domu - prístavba, nadstavba, stavebné úpravy a dvojgaráž s hospodárskym zázemím" vydané obcou Mlynččky ako príslušného stavebného úradu, pod č. SÚ559/2015-Gk, zo dňa 16.02.2015

Príloha č. 5

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 466, k.ú. Mlynččky, vydaný Okresným úradom v Kežmarku, katastrálnym odborom pod č. K1-446/2025, zo dňa 10.03.2025

Príloha č. 6

Kópia z katastrálnej mapy na parcely KN-C p.č. 216/2 (úplné zobrazenie predmetných parciel), k.ú. Mlynččky, vydaná Okresným úradom v Kežmarku, katastrálnym odborom pod č. K1-446/2025, zo dňa 10.03.2025

Príloha č. 7

Znalecký posudok č. 49/2023 na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, vypracoval znalec Ing. Miroslav Vaško, evidenčné číslo 913 731, zo dňa 26.04.2023 (v rozsahu schematických nákresov podlaží)

Príloha č. 8

Fotodokumentácia skutkového stavu nehnuteľností zo dňa 04.04.2025

Príloha č. 3

Obec Mlynčeky

starostka obce Marta Zoričáková

Stavebný úrad obce a miest okresu Kežmarok – úsek územného konania a stavebného poriadku
Kežmarok, Dr. Alexandra 61

č. j. SÚ 779/2003 – Mj

V Kežmarku 22.12. 2003

Vec: Wiesław Pietrzyk a manžel. Alena rod. Mačičáková, bytom Mlynčeky 63, kolaudácia stavby :
„Novostavba rodinného domu v obci Mlynčeky“**KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE**

Dňa 08. 12. 2003 podali Wiesław Pietrzyk a manžel. Alena rod. Mačičáková, bytom Mlynčeky 63 na obec Mlynčeky, ako príslušný stavebný úrad, návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu „Novostavba rodinného domu v obci Mlynčeky“, na pozemkoch parc. č. 6342/24, kat. územie Mlynčeky. Na uvedenú stavbu vydal Obvodný úrad životného prostredia v Kežmarku dňa 30. 08. 1994 stavebné povolenie pod č. j. ObÚ ŽP 752/94 – Šk, dňa 19. 01. 1998 vydal Okresný úrad v Kežmarku, odbor životného prostredia, odd. stav. poriadku pod č. j. OÚ-ŽP 18 105/97 – šk rozhodnutie, ktorým povolil predĺženie lehoty výstavby do 01/2001 a dňa 12. 02. 2001 pod č. j. OÚ – ŽP/3620/2001 – Šk rozhodnutie, ktorým povolil predĺženie lehoty výstavby do 12/2003.

Obec Mlynčeky, starostka obce Marta Zoričáková, ako príslušný správny orgán podľa § 13 ods. 5 a § 27 ods. 1 zákona SNR č. 369/1999 Zb. o obecnom zriadení, v znení zmien a doplnení, podľa § 117 a § 140 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení zmien a doplnkov, podľa § 20 vyhl. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a podľa § 46 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, posúdila a po vykonanom šetrení a konaní dňa 16. 12. 2003 v súlade s § 82 ods. 1 stav. zákona

povoľuje užívanie

stavby „Novostavba rodinného domu v obci Mlynčeky“, na pozemku parc. č. 6342/24, kat. územie Mlynčeky stavebníkom Wiesławowi Pietrzykovi, nar. 03.10.1963 a manžel. Alene rod. Mačičákovskej, nar. 11.01.1966, bytom Mlynčeky 63.

Geometrickým plánom č. 85/2003, ktorý vypracoval Ing. Pavel Bratovský, geodet, dňa 04. 11. 2003, autorizačne overil Ing. Vladimír Kupčo, autorizovaný geodet a kartograf dňa 05.11.2003, úradne overila Správa katastra Kežmarok dňa 12. 11. 2003 pod č. 587/2003, bolo pozemku na ktorom je umiestnená novostavba rodinného domu pridelené parc. č. 216/2.

Rodinný dom je podpivničený, prizemný s obytným podkrovím. Suterén rodinného domu obsahuje chodbu so schodiskom, chodbu s východom do dvora, práčovňu so sušiarňou, štyri sklady a kotolňu s kotlom na plynné palivo. Prizemie obsahuje: zadverie, chodbu so schodiskom, hygienické zázemie, kuchyňu s jedálenským kútom, obývaciu izbu a terasu. Podkrovie obsahuje: tri izby, z dvoch izieb je prístup na balkón a hygienické zázemie. Zastavaná plocha rodinného domu je 123, 00 m², obytná plocha je 77,70 m² a podlahová plocha je 252,50 m². Novostavba rodinného domu je novovytvorenou prípojkou napojená na verejný rozvod elektriny, vodovodnou prípojkou na verejný rozvod vody, kúrenie je ústredné s kotlom na plynné palivo, odkanalizovanie je do verejnej kanalizácie. Rodinný dom obsahuje jednu bytovú jednotku.

Pre užívanie stavby stavebný úrad v súlade s § 82 ods. 2 stavebného zákona určuje tieto podmienky :

1. v pravidelných časových intervaloch zabezpečovať revízie elektroinštalácie a odberného plynového zariadenia v zmysle platných STN
2. výplň zábradlia ukončiť v lehote do 01/2004
3. ukončenie obkladu pracovne a ukončenie uloženia podláh v suteréne v lehote do 05/2004
4. podbitie rimsy a vonkajšie omietky zrealizovať v lehote do 09/2004
5. terénne úpravy zrealizovať v lehote do 10/2004

Odôvodnenie :

Dňa 08. 12. 2003 podali Wiesław Pietrzyk a manželka Alena rod. Mačičáková, bytom Mlynčeka 63 na obec Mlynčeky, ako príslušný slušný stavebný úrad, návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu : „ Novostavba rodinného domu v obci Mlynčeky “. na pozemku parc. č. 6342/24, kat. územie Mlynčeky .

Na uvedenú stavbu vydal Obvodný úrad životného prostredia v Kežmarku dňa 30. 08.1994 stavebné povolenie pod č. j. ObÚ ŽP/752/94 – Šk, dňa 19. 01.1998 vydal Okresný úrad v Kežmarku, odbor životného prostredia, odd. stav. poriadku pod č. j. OÚ-ŽP 18 105/97 – šk rozhodnutie, ktorým povolil predĺženie lehoty výstavby do 01/2001 a dňa 12. 02.2001 pod č. j. OÚ –ŽP/3620/2001 – Šk rozhodnutie, ktorým povolil predĺženie lehoty výstavby do 12/2003.

K návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia predložili stavebníci kópiu stavebného povolenia, kópie rozhodnutí, list vlastníctva č. 466, správu o odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia , ktorú vypracoval dňa 15.10.2003 Emil Borza, elektrotechnik špecialista . č.os. 0031-IKO-220-E2-E-A-E2, správu o odbornej prehliadke a skúške vyhradeného plynového zariadenia, zápis o tlakovej skúške OPZ , zápis o povolení napustenia plynu , ktoré vypracoval odborný pracovník plynových zariadení Ing. Alžbeta Voľariková, č. os. 077 IPV 1997 PZ A Ag. h, Bg. h, potvrdenie o stave komínov, ktoré vypracoval dňa 07.10.2003 pod č. 362/2003 Bartolomej Andraščík, revízný technik komínov a geometrický plán č. 85/2003 , ktorý vypracoval Ing. Pavel Brutovský, geodet , dňa 04.11.2003, autorizačne overil Ing. Vladimír Kupčo , autorizovaný geodet a kartograf dňa 05.11.2003, uradne overila Správa katastra Kežmarok dňa 12.11.2003 pod č. 587/2003.

Na základe žiadosti bolo zvolané kolaudačné konanie na deň 16. 12. 2003. Na základe miestneho šetrenia bolo konštatované , že stavba bola zrealizovaná v súlade s vydaným stavebným povolením a overenou proj. dokumentáciou. Drobné nedostatky nebránia riadnému a nerušenému užívaniu stavby. Na konaní bolo konštatované, že užívaním stavby na požadovaný účel nebude ohrozený život osôb, ani životné prostredie. Pri kolaudácii neboli zistené nedostatky. Stavba je ukončená a spôsobilá na trvalé užívanie. Na základe uvedených skutočností stavebný úrad rozhodol tak, ako sa uvádza vo výroku rozhodnutia.

Poučenie :

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15-ich dní odo dňa doručenia na Krajskom stavebnom úrade v Prešove. . Odvolanie sa podáva na Obecnom úrade v obci Mlynčeky. Včas podané odvolanie má odkladný účinok.

Marta Zoričáková
starostka obce

Marta Zoričáková

Doručí sa :

1. Wiesław Pietrzyk, Mlynčeky 63
2. Alena Pietrzyková, Mlynčeky 63

Na vedomie:

1. Správa katastra Kežmarok (po nadobudnutí právoplatnosti)
2. Obec Mlynčeky – starostka obce Marta Zoričáková

Príloha č. 4

Obec Mlynčeky

Stavebný úrad

So sídlom v Kežmarku, Mučeníkov 4

č.j.: SÚ 559/2015-Gk

V Kežmarku dňa 16.02.2015

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Obec Mlynčeky, ako príslušný stavebný úrad, rozhodol podľa § 82, a § 140 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení zmien a doplnení, podľa § 20 a § 23 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, podľa § 46 a nasl. zák. č. 71/1967 Zb. v správnom konaní (správny poriadok), posúdiť a po vykonaní šetrení a konaní dňa 10.12.2013

povoľuje užívanie stavby

„Prestavbu rodinného domu – prístavba, nadstavba, stavebné úpravy
a dvojgaráž s hospodárskym zázemím“ v obci Mlynčeky,
na pozemkoch parc. č. KN-C 216/2: 216/1 kat. územie Mlynčeky,
v rozsahu: „Prestavba rodinného domu – prístavba, nadstavba, stavebné úpravy“
bez „dvojgaráže s hospodárskym zázemím“

navrhovateľom.

Rudolf Hering nar. 18.12.1978 a manž. Gabriela Heringová rod. Mačičáková nar. 31.01.1968,
ohaja bytom Mlynčeky 50.

Geometrickým plánom č. 28/2014, ktorý vypracoval Ing. Pavel Šrutovsky, autorizácie overil Ing. Vladimír Kupčo – autorizovaný geodet a kartograf, úradne overený správou katastra v Kežmarku 11.06.2014, pod č. G/352/14, bolo pozemku, na ktorom je postavená stavba – rodinný dom (vr. prístavby) pridelené parc. č. 216/2 o výmere 159 m².

Stavba je členená na prevádzkové súhory:

- SO 01 - Prestavba rodinného domu – prístavba, nadstavba, stavebné úpravy
- SO 02 - Dvojgaráž s hospodárskym zázemím.

SO 01 - Prestavba rodinného domu – prístavba, nadstavba, stavebné úpravy:

Rodinný dom je podpivničený, dvojpodlažný s obytným podkrovm, zastrešený sedlovou strechou. Prístavbou na prizemí vzniklo zádverie so schodiskom, chodba zádveria a šatník, na II. NP vznikne loggia. Nová strecha RD je sedlová s 2- vikermi v kombinácii s 2- pultovými streškami nad prístavbou – šatník a vstup – zádverie. Vstup do objektu je riešený z juhovýchodnej strany cez zádverie.

Dispozičné riešenie RD:

- 1. PP bude obsahovať: chodbu, pracovňu, 3x sklad, kotolňu, pivnicu s podschodiskový priestor
- 1. NP bude obsahovať: zádverie so schodiskom, chodba zádveria, chodba II, komunikačný priestor, obytná hala – jedáleň, zimná záhrada, špažza, kuchyňa, schodiskový priestor, kúpeľňa, WC a šatník
- 2. NP bude obsahovať: chodbu, 3x izba, pracovňu, kúpeľňu s WC a 2x loggiu
- 3. NP bude obsahovať: podstrešný priestor

Zastavaná plocha RD bude 159,0 m², užitková plocha bude 358,99 m², obytná plocha bude 90,96 m², obostavaný priestor 1400,0 m³. Rodinný dom obsahuje 1 bytovú jednotku.

Rodinný dom je napojený na všetky existujúce inžinierske siete a verejné rozvody (voda, kanál, elektrika a plyn). Existujúce kúrenie je ústredné, teplovodné rozšírené o nové okruhy. Kotel je umiestnený v auteréne v samostatnej kotolni. Kotel je na plynné palivo, príprava TUV – zásobníkový ohrievač, prepojený s kotlom. Kotel bude zaistený do komína.

SO 02 - Dvojgaráž s hospodárskym zázemím - nie je predmetom kolaudačného konania

V súlade s § 82 ods. 1.2 stavebného zákona v znení noviel stavebný úrad určuje podmienky užívania stavby:

1. Zabezpečiť pravidelné odborné prehliadky a skúšky elektroinštalácií, plynového zariadenia a komínov v zmysle platných noriem a predpisov.

V súlade s § 81 ods. 4 stavebného zákona stavebný úrad povoľuje zmenu stavby pred dokončením v rozsahu:

1. V 1.PP sa zrealizovala zmena - miestnosti 0.2 až 0.6 sa opatrlí dverami.
2. V 3.NP sa zrealizovala zmena - podstrešný priestor sa rozdelil priečkou s dverami na dve miestnosti.

Odôvodnenie:

Rudolf Hering nar. 18.12.1978 a manž. Gabriela Heringová rod. Mačičáková nar. 31.01.1968, obaja bytom Mlyňčeky 50, podali dňa 26.01.2015 na obec Mlyňčeky, príslušný stavebný úrad, návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu: „Prestavba rodinného domu - prístavba, nadstavba, stavebné úpravy a dvojgaráž s hospodárskym zázemím“ v obci Mlyňčeky, na pozemkoch parc. č. KN-C/216/2; 216/1 kat. územie Mlyňčeky, v rozsahu: „Prestavba rodinného domu - prístavba, nadstavba, stavebné úpravy“ bez „dvojgaráže s hospodárskym zázemím“. Uvedeným dňom bolo začaté kolaudačné konanie.

Geometrickým plánom č. 28/2014, ktorý vypracoval Ing. Pavol Brutovský, autorizácie overil Ing. Vladimír Kupčo - autorizovaný geodet a kartograf, úradne overený správou katastra v Kežmarku 11.06.2014, pod č. G/352/14 bolo pozemku, na ktorom je postavená stavba - rodinný dom (vr. prístavby) pridelené parc. č. 216/2 o výmere 159 m².

Na uvedenú stavbu vydala Obec Mlyňčeky, stavebný úrad, dňa 28.04.2014, pod č.j. SU 2760/2014-GK stavebné povolenie.

Na základe predloženého návrhu stavebný úrad zval kolaudačné konanie na deň 11.02.2015, s prizvaním účastníkov konania a dotknutých orgánov. K návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia stavebník predložil kópiu stavebného povolenia; LV č. 466, geometrický plán - poradiačné zameranie prestavby rodinného domu, úradne overený Správou katastra 11.06.2014 pod č. G/352/14, správu o odbornej prehliadke a skúške elektrického zariadenia - elektriainštalácia; odborná prehliadka a odborná skúška elektrického zariadenia - bleskozvod, potvrdenie o vykonaní preskúmania komína; správa o odbornej skúške plynového zariadenia, energetický certifikát č. 067648/2014/12/035/12013/EC.

Správny poplatok v zmysle zákona č. 145/1995 Zb. o správnych poplatkoch, v znení neskorších predpisov, a znien, bol uhradený v hodnote 35,- €.

V konaní sa zistilo, že stavba v uvedenom rozsahu je ukončená a nič nebráni jej riadnemu a nerušenému užívaniu. Zmeny, ktoré stavebník zrealizoval je možné odsúhlasiť pri kolaudačnom konaní. Stavebný úrad má za to, že užívaním stavby sa neohrožia záujmy spoločnosti z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosť práce a technických zariadení.

Na základe uvedených skutočností stavebný úrad rozhodol tak, ako sa uvádza vo výroku rozhodnutia.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podľa § 54 zákona číslo 71/67 Zb. o správnom konaní sa odvolať do 15-tich dní odo dňa jeho doručenia. Odvolanie sa podáva na Obecnom úrade v obci Mlyňčeky. Včas podané odvolanie má podľa § 55 ods. 1 zákona číslo 71/67 Zb. o správnom konaní odkladný účinok. Toto rozhodnutie zároveň podlieha preskúmaniu súdom podľa § 244 a násl. Občianskeho súdneho poriadku po využití všetkých opravných prostriedkov. Stavebník si opatril svoje rozhodnutie klauzulou o právoplatnosti na tunajšom úrade.

Milena Svocáková
starostka obce

Doručí sa:

1. Rudolf Hering, Mlyňčeky 50
2. Gabriela Heringová, Mlyňčeky 50

Na vedomie:

1. Ing. arch. Jozef Figlar, Hviezdoslavova 19, Kežmarok (zodp. Projektant, stav. dozor)

Za správnosť zodpovedá: Ing. Adrián Gallik, Mládeníkov 4, Kežmarok, č. t. 052 / 468 58 52

Príloha č. 5

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 703 Kežmarok
 Obec : 523 739 MLYNČEKY
 Katastrálne územie: 837 750 Mlynčeky

Dátum vyhotovenia: 10.03.2025
 Čas vyhotovenia : 12:52:24

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.466

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
216/1	458	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	
216/2	159	zastavaná plocha a nádvorie	15		1	
216/3	21	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	
216/4	71	zastavaná plocha a nádvorie	26		1	
397/6	38	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	

Legenda:

Kód spôsobu 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

Kód umiestnenia pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n	Umiest. stavby
162	216/2	10	rodinný dom		1
181	216/4	7	dvojgaráž s hospodárskym zázemím		1

Legenda:

Kód druhu stavby

- 7 - Samostatne stojaca garáž
 10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby

- 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo : Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sidlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- 1 Hering Rudolf r. Hering, 05976, Mlynčeky, č. 162, SR
 Dátum narodenia: 18.12.1978
 Spoluvlastnícky podiel: 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

Strana 1

Dohoda o vypořádání BSM uzavřetej 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

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.číslo 162 na pozemku C KN

216/2, stavba dvojgaráže s hospodárskym zázemím so súp.číslo 181 na pozemku C KN 216/4-P 25/2023-15/23

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.číslo 162 na pozemku C KN 216/2, stavba dvojgaráže s hospodárskym zázemím so súp.číslo 181 na pozemku C KN 216/4-P 26/2023-16/23

DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO:36764281-Oznámenie o dražbe

Zn.015/2023 navrhovateľom dražby Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, Bratislava, miesto konania dražby:Notársky úrad JUDr.Tomáš Petro,Nám.sv.Egidia

7/15, Poprad, dňa:20.6.2023-nehnutelnosti-parcela reg.C KN

216/1,216/2,216/3,216/4,397/6, stavba-súp.číslo 162-rodinný dom na pozemku C KN

216/2, stavba-súp.číslo 181-dvojgaráž s hospodárskym zázemím na pozemku C KN 216/4-P

114/23-50/23,Oznámenie o výsledku dražby zn.015/2023 zo dňa:21.6.2023-Predmet dražby nebol vydražený-P 157/23-67/23

Dražobník, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO:36764281-Oznámenie o opakovanej dražbe

Zn.015/2023-Navrhovateľ dražby-Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, Bratislava-miesto

konania:Notársky úrad JUDr.Tomáš Petro,Nám.sv.Egidia 7/15, Poprad, deň konania

dražby:16.8.2023 o 11,00 hod.-nehnutelnosti-parcely reg.C KN

-216/1,216/2,216/3,216/4,397/6, stavba-súp.č.162-rodinný dom, stavba-súp.č.181-dvojgaráž s

hospodárskym zázemím-P164/23-74/23,Oznámenie o výsledku opakovanej dražby zo

dňa:18.8.2023-predmet dražby nebol vydražený-P 193/23-90/23

ČASŤ C: TÁRCHY

Por.č.: 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 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

Por.č.: 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

Iny údaj

Bez zápisu.

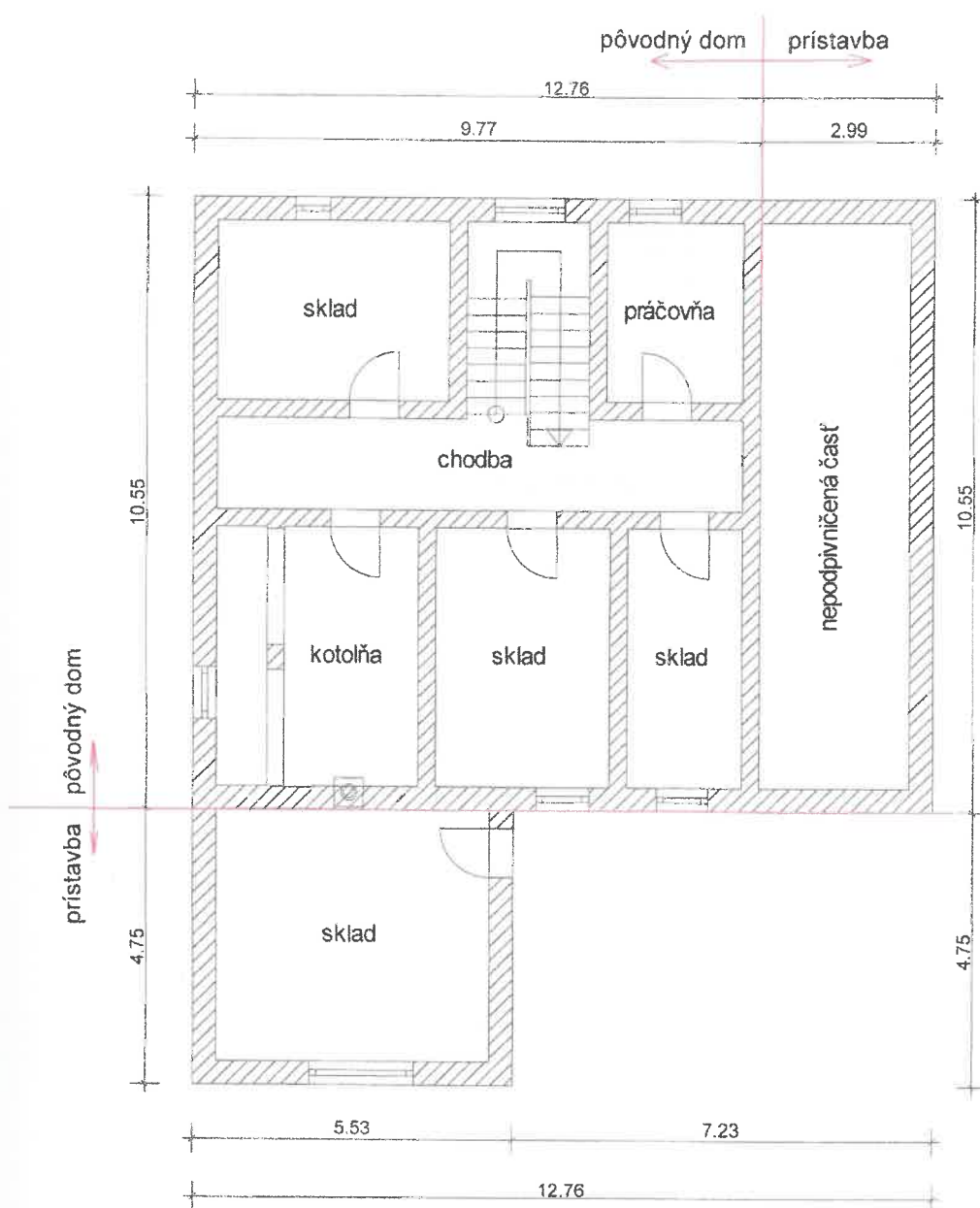
Objednávka. K1-446/2025

Vyhotovil: Jan Gall

VYHOTOVIL: OKRESNÝ ÚRAD KEŽMAROK V MENE ÚGKK SR

Okresný úrad Kežmarok katastrálny odbor	Okres Kežmarok	Obec KEŽMAROK	Kat. územie Kežmarok
	Číslo zákazky K1- 446/2025	Vektorová mapa	Mierka 1 : 1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu: KN C 216/2		
Vyhotožil			
Dňa 10.03.2025	Meno Ján Góll		
		Pečiatka a podpis	

Príloha č. 7



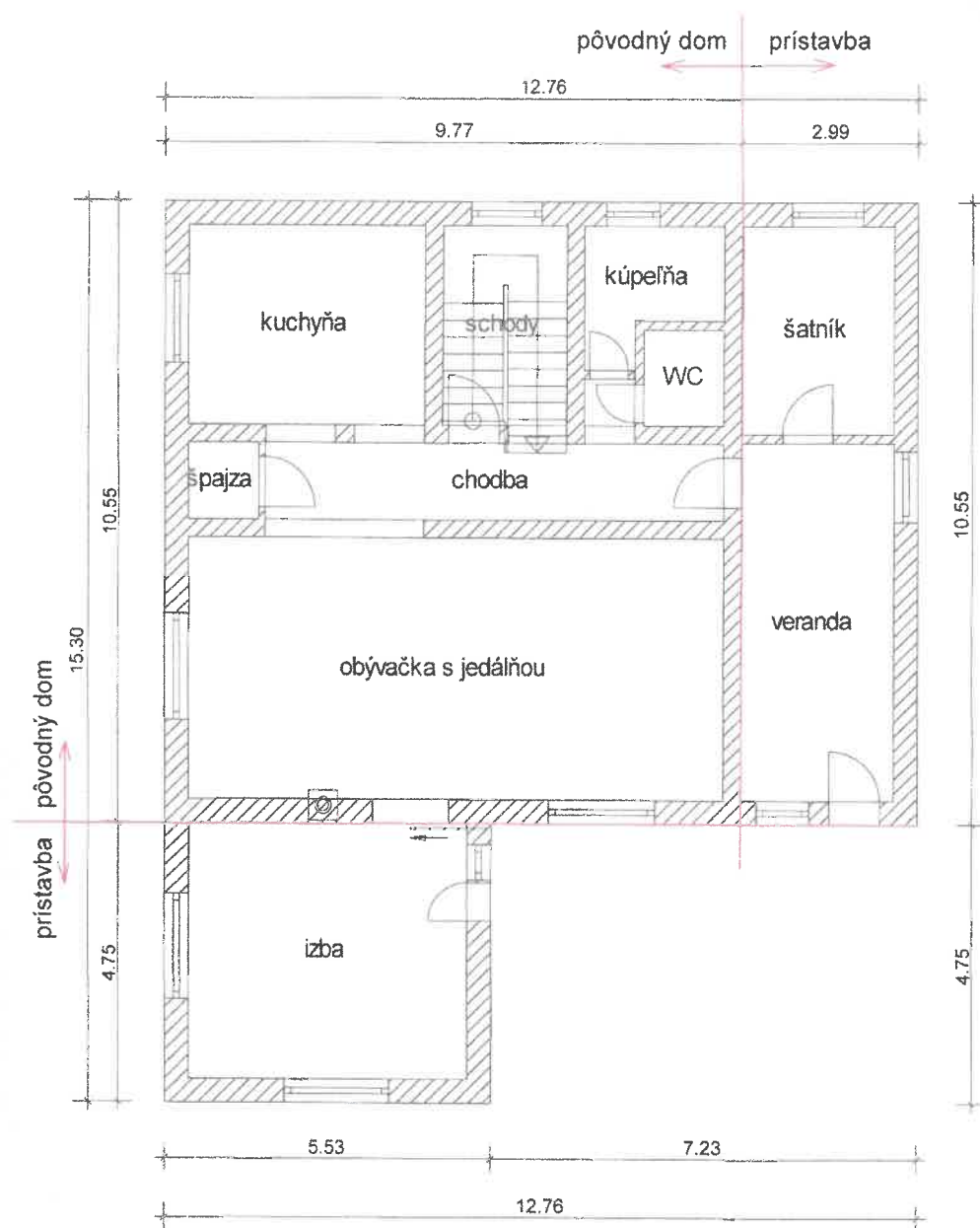
Mlynčeky 162

Suterén

20.04.2023

1: 100

AfCon
vzdušná architektúra



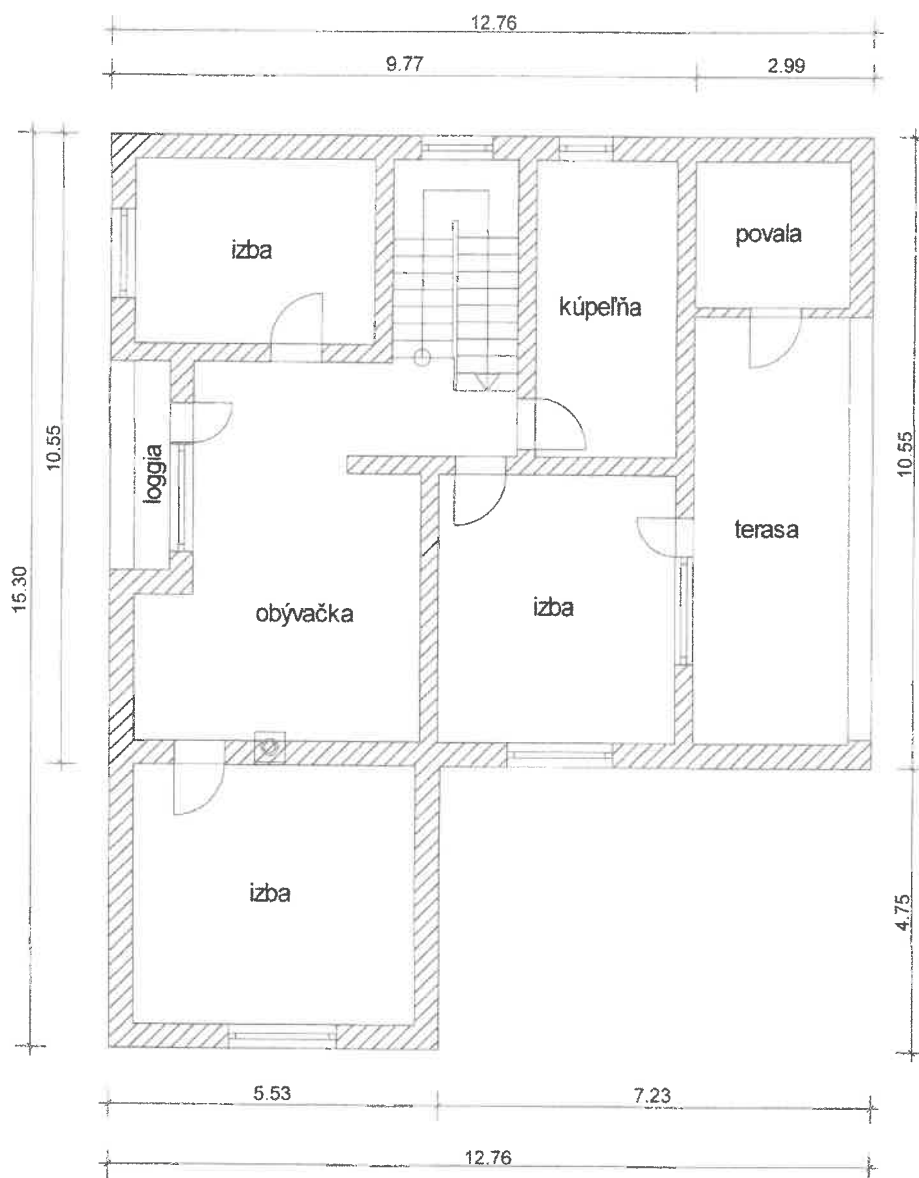
Mlynčeky 162

Prízemie

20.04.2023

1 : 100

AtCon
vzdušná architektúra



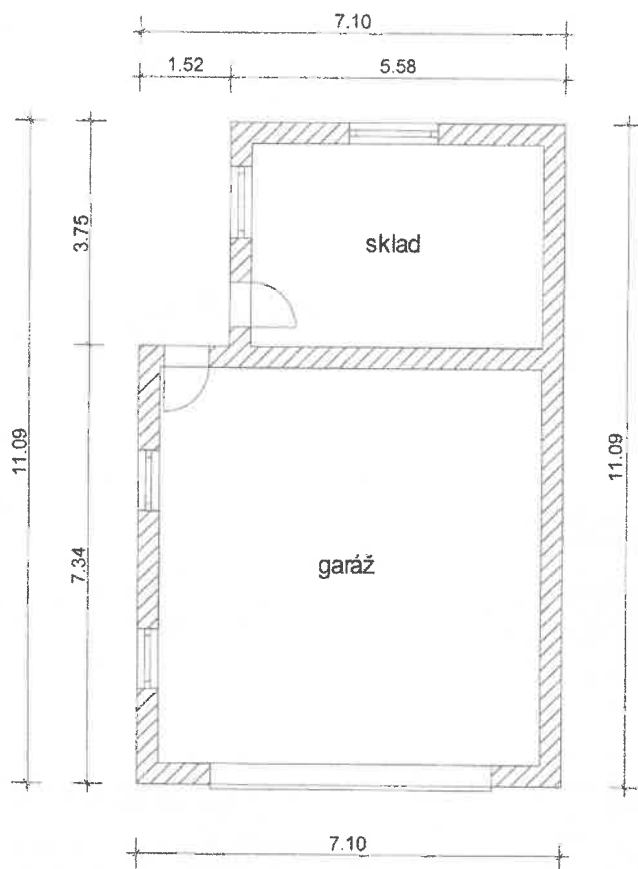
Mlynčevy 162

Podkrovia

20.04.2023

1 : 100

ArCon
vzdušná architektúra



Garáž č.s. 181
Prízemie
20.04.2023
1 : 100

AtCon
vzdušná architektúra

Príloha č. 8

FOTODOKUMENTÁCIA

Rodinný dom súp.č. 162 s dvojgarážou súp.č. 181, s príslušenstvom a pozemkami, k.ú. Mlynčeky



dronové zábery

FOTODOKUMENTÁCIA - EXTERIÉR



pohľady na rodinný dom



hlavný vstup do domu



vedľajší vstup do domu



pohľady na dvojgaráž



vstup na pozemok a priestor pre odpad v oplotení od ulice



chýbajúce vráta a vrátka v oplotení od ulice



priestor pre altánok



vstup do suterénu



revízne skrinky prípojok v oplotení



obklad stien suterénu po obvode domu



opadaná omietka na severnej fasáde

FOTODOKUMENTÁCIA - INTERIÉR

I.NP



vstupná hala

šatník



chodba I.NP



obývacia izba

jedáleň s kozubom



kuchyňa

komora

izba za jedálňou



kúpeľňa

samostatné WC

výstup na dvor za kozubom

2.NP



schodisko do 2.NP



chodba



obytná hala



loggia z haly



detská izba A



spálňa



detská izba B



terasa z detskej izby B



povala na terase



kúpeľňa s WC



3.NP



schodisko



obytné priestory povaly



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 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 916 001.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 23 / 2025.

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


Ing. Martin VILK

