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

Zadávateľ posudku: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): 053/2024 zo dňa 22.08.2024

ZNALECKÝ POSUDOK č.106/2024

Vo veci
- stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností na ulici Cintorínska 41 **v katastrálnom území Spišské Bystré, obec Spišské Bystré, okres Poprad**, a to:
Nehnuteľnosti evidované na LV č.22:
- rodinný dom súp.č.313 na parc.č.703/2
s príslušenstvom a pozemkom
- parc.č.703/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 596m^2
- parc.č.703/13 – záhrada s výmerou 636m^2
Ohodnotenie sa vykonáva s cieľom vykonania dražby

Počet strán (z toho príloh): 43 (16)

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet skúmania:
Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností na ulici Cintorínska 41 v katastrálnom území Spišské Bystré, obec Spišské Bystré, okres Poprad, a to:
Nehnuteľnosti evidované na LV č.22:
- rodinný dom súp.č.313 na parc.č.703/2
s príslušenstvom a pozemkom
- parc.č.703/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 596m²
- parc.č.703/13 – záhrada s výmerou 636m²

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 30.09.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 05.10.2024

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:
a) podklady dodané zadávateľom:
- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zn.053/2024 zo dňa 22.08.2024, zadal DRAŽOBNÍK, s.r.o., Košice
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľností dňa 30.09.2024
- Znalecký posudok č.66/2015 vypracoval Ing. Róbert Rodák, súčasťou ktorého okrem informácií a fotodokumentácii stavu nehnuteľnosti v roku 2007 boli nasledovné doklady:
  - Geometrický plán č.43/2015 na zameranie budovy na pozemku parc.č.703/2, overený 26.08.2015 pod č.G1-604/15
  - Potvrdenie č.95/2015 o veku rodinného domu vydala Obec Spišské Bystré dňa 21.08.2015
  - Schematické náčrty pôdorysov podlaží domu
  - Technické popisy a fotodokumentácia nehnuteľnosti stav v roku 2015

Podklady dodané Bc.Luciou Kočiš, zaslané na e-mail:
- Znalecký posudok č.14/2024 vypracovala Ing. Katarína Kumorovitzová pre účel vyporiadania bezpodielového spoluvlastníctva manželov, vrátane príloh zo Znaleckého posudku č.66/2015 a fotodokumentácie zaslanej znalkyni e-mailom dňa 23.01.2024
- 5 fotozáberov interiéru vyhotovených Bc. Luciou Kočiš, pravdepodobne v septembri 2024

b) podklady získané znalcom :
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.22, k.ú. Spišské Bystré vytvorený ISKN dňa 23.08.2024
- Kópia katastrálnej mapy na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Spišské Bystré vytvorená ISKN dňa 23.08.2024
- Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti dňa 30.09.2024 – nehnuteľnosť bola sprístupnená len na pozemok, nie interiér stavby
- Fotodokumentácia exteriéru vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 30.09.2024
- Informácie o porovnateľných ponukách v lokalite dostupné v čase ohodnotenia na internetových stránkach s realitami

6.Použité právne predpisy a literatúra :
Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.
Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
Zákon č.527/2002 Z.z. – o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (v znení 568/2007 Z.z, 477/2008 Z.z., 180/2013 Z.z., 106/2014 Z.z., 273/2015 Z.z., 125/2016 Z.z, 315/2016 Z.z., 211/2023)
Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
Vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
Vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v znení nasl.
Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 2.Q.2024
Miroslav Ilavský – Milan Nič – Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012
Vyparina-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008
Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

- **Stavba** je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou, alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.
- **Rodinný dom** je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.
- **Drobnými stavbami** sú stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu (napr. pre stavbu na bývanie, pre stavbu občianskeho vybavenia, pre stavbu na výrobu a skladovanie, pre stavbu na individuálnu rekreáciu) a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie (prízemné stavby, pokiaľ ich zastavaná plocha nepresahuje 25m^2 a výška 5,0m, napr. kôlne, práčovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia pre nádoby na odpadky, stavby na chov drobného zvieratstva, sauny, úschovne bicyklov a detských kočíkov, čakárne a stavby športových zariadení).
- **Zastavaná plocha** sa meria ako plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovaného celku (budovy, podlažia alebo ich častí); v 1.nadzemnom podlaží sa meria nad podmurovkou, pričom sa izolačné prímurovky nezapočítavajú. U objektov nezakrytých alebo poloodkrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími stranami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.
- **Podlahová plocha**. Do podlahovej plochy miestností sa započítava celá plocha miestností okrem plôch, nad ktorými je svetlá výška menšia ako 1,3m. Do plochy miestností sa započítava plocha arkierov a výklenkov, ak sú súčasne najmenej 1,2m široké, 0,3m hlboké a 2,0m vysoké od podlahy. Ďalej sa započítava plocha zabratá vykurovacími telesami, inštalačnými predmetmi, technickým zariadením alebo strojovým vybavením a kuchynskou linkou.
- **Obytná miestnosť** je miestnosť s minimálnou výmerou 8m^2, má priame denné osvetlenie, priame ale dostatočne účinné nepriame vetranie a vykurovanie, dostatočnú tepelnú a zvukovú izoláciu obklopujúcich konštrukcií, najmenšia svetlá výška je 2,6m, v podkroví 2,3m, v podkroví najmenej nad polovicou plochy miestnosti
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- **Technická hodnota (TH)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **Všeobecná hodnota (VŠH)** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

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

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:
Používané postupy:
Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2.Q.2024
Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania. Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku
- Výnosová metóda. Používa sa len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia
- Metóda polohovej diferenciácie. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov.

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

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

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \text{ [€]}$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

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

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov.

V obci Spišské Bystré boli zistené nasledovné ponuky nehnuteľností:

- v rokoch 2022/23 kompletne zrekonštruovaný 4i vidiecky dom s gánkom, novou strechou s možnosťou zobytnenia podkrovia, prístavbou izby do T pôdorysu so ZP 160m^2, 2 krby, vykurovanie plynovým kotlom, samostatná garáž, za domom letná kuchyňa s prístreškom, altánok na pozemku 1114m^2 za 249 500 Eur

- čiastočne zrekonštruovaný 3i dom s vymenenými oknami, podlahami, krbom, sedlovou strechou, UP 50m^2, letná kuchyňa, drevárne, pozemky v polovičnom podiele 363m^2, bezpodielovom 476m^2 za 65 900 Eur

V okolitých obciach boli v čase ohodnotenia ponúkané:

Vo Vernári:

– podkrovný 4i-rodinný dom postavený v 90-tych rokoch s UP 200m^2, hospodárska časť za domom, čiastočne podpivničený, na pozemku 474m^2 za 210 000 Eur

- viacgeneračný dom s plechovou strechou, na prízemí 2i byt, na poschodí 3i byt, v podkroví 3izby, v suteréne garáž s dielňou, kotolňou, skladu, hospodárska budova na pozemku 730m^2 za 260 000 Eur

V Spišskom Štiavniku:

– zrekonštruovaný dvojpodlažný dom s UP 180m^2, plechová sedlová strecha, zateplený 5cm, plynové vykurovanie na pozemku 850m^2 za 240 000 Eur

– podpivničený zrekonštruovaný 4i dom - časť dvojdomu so zobytneným podkrovím s UP 140m^2, nová plechová sedlová strecha, hospodárska stavba a murovaná garáž na pozemku 535m^2 za 159 000 Eur

Ponuka podobných nehnuteľností nie je dostatočná, niektoré nehnuteľnosti sú v ponuke dlhší čas, pričom nie sú známe realizované ceny uskutočnených obchodov, ani technický stav a vybavenie ponúkaných nehnuteľností, rovnako špecifiká lokality, kde sa nehnuteľnosti nachádzajú. Vzhľadom k uvedenému považujem porovnávaciu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty za menej vhodnú z dôvodu nedostatku podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č.22, výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 23.08.2024

Okres : 706 Poprad

Obec : 523852 Spišské Bystré

Kat.úz.: 857611 Spišské Bystré

A. Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.703/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 596m²

parc.č.703/13 – záhrada s výmerou 636m²

STAVBY

Rodinný dom súp.č.313 na parc.č.703/2

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:

vlastník

3 Kočiš Lukáš r. Kočiš a Lucia Kočiš r. Pacigová, Bc., Stavbárska 3147/26, Poprad, PSČ 058 01, SR,

Dátum narodenia: 05.08.1982, Dátum narodenia: 16.05.1985, BSM **Spoluvlastnícky podiel 1/1**

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-4376/2015 zo dňa 27.10.2015 - číslo zmeny 519/15

Poznámky:

Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva na pozemky KN-C: 703/2, 703/13 a rodinný dom súp.č. 313 postavený na parc.č. 703/2 podľa P-112/2024 - číslo zmeny 81/2024

C. Ťarchy:

Vlastník poradové číslo 3 Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - Záložná zmluva k nehnuteľnostiam podľa V-4283/2015 zo dňa 12.10.2015 - číslo zmeny 465/15

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

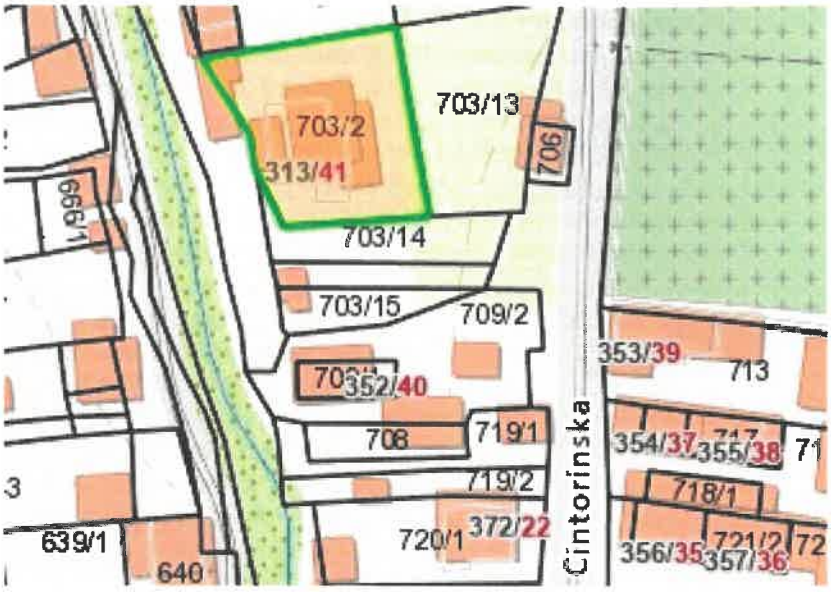
Miestna obhliadka bola vykonaná na základe objednávky dňa 30.09.2024 za účasti Bc. Lucie Kočiš, rodičov pána Lukáša Kočiša a znalca Ing. Martina Hromjáka. Pani Lucia Kočiš mi umožnila vstup na pozemok, avšak kľúče od nehnuteľnosti nemala, a preto mi nehnuteľnosť nebola zvnútra sprístupnená. Preto nehnuteľnosť bola zameraná a vyfotená iba z exteriéru. Následne mi bezpodielová spoluvlastníčka zaslala na e-mail 5 záberov z interiéru a novší znalecký posudok č.14/2024 vyhotovený Ing. Katarínou Kumorovitzovou pre účel vyporiadania BSM, objednávateľom bol Okresný súd Poprad. Tejto znalkyni však nebola nehnuteľnosť sprístupnená a ohodnotenie vykonala z údajov zo znaleckého posudku z roku 2015 a staršej čiastkovej fotodokumentácie zaslanej na e-mail v januári 2024.

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

Projektová dokumentácia na pôvodný dom, ani na rekonštrukciu, ani žiadne povoľovacie doklady neboli k dispozícii. V starších znaleckých posudkoch boli dostupné rovnaké náčrty pôdorysov domu a potvrdenie obce o veku pôvodnej stavby na rok 1969. Keďže nehnuteľnosť nebola zvnútra sprístupnená, nebolo možné zdokumentovať jej súčasný technický stav ani dokončenosť, ktorý bol väčšinou prevzatý z dostupných podkladov, s malými úpravami v bodovaní podľa poskytnutých novších fotografií prízemia a exteriéru z obhliadky a zistených skutočností. Na základe týchto obrázkov vidno, že dom vykazuje známky zavlhnutia spodnej stavby, lokálne poškodenia omietok, obitia rímsy na garáži a doteraz nemá kompletne dokončenú fasádu.

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

Zistený bol nesúlad medzi skutočným stavom, dostupnými informáciami a stavom evidovaným v katastri nehnuteľností. Na portáli https://zbgis.skgeodesy.sk/ vidno posun v osadení stavby, ktorý je však viditeľný na viacerých nehnuteľnostiach v lokalite. Taktiež vidno, že do katastra nehnuteľností nebol doteraz zapísaný geometrický plán, ktorý bol vyhotovený v roku 2015, a preto sa v katastri zobrazuje len pôvodný dom a nedošlo ani k úprave výmer predmetných parciel. Tento geometrický plán bol súčasťou dostupného podkladu – ZP č.66/2015 a je aj v prílohe k tomuto posudku.



f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do KN sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:
Stavby a príslušenstvo:
- rodinný dom súp.č.313 na parc.č.703/2 užívaný od roku 1969, rekonštruovaný od roku 2015
- plot predný kovový z roku 1969
- plot plechový bočný pravý z roku 1985
- vodovodná prípojka z roku 1969
- kanalizačná prípojka z roku 1969
- elektrická prípojka z roku 1969
- spevnená plocha asfaltová z roku 1969
- spevnená plocha dláždená z roku 2016

Pozemky:
- parc.č.703/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 596m^2
- parc.č.703/13 – záhrada s výmerou 636m^2

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

h) Informácie z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný:
Predmetné územie je súčasťou jestvujúcich plôch rodinných domov.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č.313 na parc.č.703/2, Spišské Bystré, Cintorínska 41

Ohodnocovaný poschodový murovaný rodinný dom zastrešený plochou strechou je postavený ako samostatne stojaci na svahovitý pozemok so spádom od ulice k miestnemu potoku. Nachádza sa na Cintorínskej ulici oproti cintorínu. Pôvodný dom bol postavený v roku 1969, v nezistenom roku bola k západnému priečeliu pristavaná letná kuchyňa s príslušenstvom nezakreslená v katastrálnej mape. Po kúpe nehnuteľnosti súčasnými vlastníkmi v roku 2015 začala na dome rekonštrukcia a modernizácia, vymenená bola väčšina otvorových výplní (niektoré okná majú upravenú veľkosť či boli zamurované), vymenené boli i garážové vráta s motorickým otváraním. Parapety a fasáda nie je doteraz dokončená a lokálne vykazuje známky zavlhnutia a poškodenia, zavlhnutie vidno aj v obývačke z poskytnutých fotiek.
V dome podľa dostupných pôdorysov má byť vytvorené bývanie pre jednu rodinu so šiestimi izbami, technickým a hygienickým zázemím a garážou.

Keďže nehnuteľnosť nebola sprístupnená, je ohodnotená z dostupného podkladu z roku 2015, keď bola nedokončená, s malými úpravami, ktoré sa dali zistiť z exteriéru a zaslaných záberov, z ktorých je zrejmé, že je namontovaná kuchynská linka, dorobené niektoré podlahy a osadené zariaďovacie predmety, ktoré v roku 2015 neboli. Základná životnosť stavby 100 rokov, opotrebenie je stanovené analytickou metódou, pričom predpokladám, že väčšina úprav oproti stavu zdokumentovaného v posudku z roku 2015, bola vykonaná okolo roku 2016.

Popis prevzatý z dostupného podkladu s doplnenými poznámkami o zistenom dokončení:
Základy: betónové, pásové bez prevedenej izolácie proti zemnej vlhkosti a vode, v čase šetrenia prevedený odkop okolo celého domu s prevedenou drenážou a kamenným zásypom.
Zvislé nosné konštrukcie:
- 1.nadzemné podlažie - murivo murované z tehál priemernej hrúbky 45-50cm
- 2.nadzemné podlažie - murivo murované z tehál priemernej hrúbky 30cm
Deliace konštrukcie:
- 1.nadzemné podlažie - deliace steny a priečky sú murované z tehál
- 2.nadzemné podlažie - priečky sú murované z tehál
Vnútorné omietky: (rozostavaný stav)
- 1.nadzemné podlažie - vápenné hladké s maľbou
- 2.nadzemné podlažie - vápenné hladké s maľbou
Vnútorné obklady:
- 1.nadzemné podlažie - kúpeľňa s WC do výšky 2,0m (v čase šetrenia neprevedené) – ***na dodanej fotografii viditeľné, rozsah odhadnutý***
- na vani (v čase šetrenia neprevedené) – ***na dodanej fotografii viditeľné***
- v kuchyni pri linke (v čase šetrenia neprevedené) – ***na dodanej fotografii viditeľné***
- 2.nadzemné podlažie - v kúpeľni po strop
Vodorovné nosné konštrukcie:
- nad 1.nadzemným podlažím je strop prevedený ako železobetónový, monolitický s rovným podhľadom
- nad 2.nadzemným podlažím je strop prevedený ako železobetónový, monolitický s rovným podhľadom, v čase šetrenia s prevádzanými prácami na sadrokartónovom podhľade
Plochá strecha: jednoplášťová s tepelnou izoláciou.
Strešná krytina: pozinkovaný plech.
Klampiarske konštrukcie strechy: z pozinkovaného plechu žľaby a zvody a oplechovanie okolo komína.
Oplechovania vonkajších parapetov okien:
- 1.nadzemné podlažie - povrchovo upravovaný plech (v čase šetrenia neprevedené)
- 2.nadzemné podlažie - povrchovo upravovaný plech (v čase šetrenia neprevedené)
Fasádne omietky: vápenné hladké okolo celého domu (rozostavaný stav).
Fasádne obklady: kamenný obklad soklového muriva v časti stavby – ***obklady sokla nie sú zrealizované***
Schody:
- 1.nadzemné podlažie - železobetónové doskové v čase šetrenia bez povrchovej úpravy (po dokončení keramická dlažba)
Dvere:
- 1.nadzemné podlažie - drevené, dyhované do obložkových zárubní (v čase šetrenia neprevedené)
- 2.nadzemné podlažie - drevené, dyhované do obložkových zárubní (v čase šetrenia neprevedené).
Garážové vráta: výklopné s automatickým ovládaním.
Okná:
- 1.nadzemné podlažie - plastové s izolačným dvojsklom
- 2.nadzemné podlažie - plastové s izolačným dvojsklom
Okenné žalúzie:
- 1.nadzemné podlažie - hliníkové, vnútorné (v čase šetrenia neprevedené)
- 2.nadzemné podlažie - hliníkové, vnútorné (v čase šetrenia neprevedené).
Podlahy obytných izieb:
- 1.nadzemné podlažie - drevené parkety a keramická dlažba
- 2.nadzemné podlažie - drevené parkety.
Podlahy ostatných miestností:
- 1.nadzemné podlažie - keramická dlažba (v čase šetrenia neprevedené) - ***na dodanej fotografii kúpeľne viditeľné***
- 2.nadzemné podlažie - keramická dlažba (v čase šetrenia neprevedené). ***na dodanej fotografii kúpeľne viditeľné***

Vnútorné rozvody:
Kúrenie:

- 1.nadzemné podlažie - radiátory oceľové, panelové (v čase šetrenia prevedené len rozvod bez osadenia radiátorov) - ***na dodanej fotografii obývacej izby viditeľný radiátor***
- 2.nadzemné podlažie - radiátory oceľové, panelové (v čase šetrenia prevedené len rozvod bez osadenia radiátorov).

Elektroinštalácia:
- 1.nadzemné podlažie - svetelná a motorická, poistkové automaty, elektrický rozvádzač na podlaží
- 2.nadzemné podlažie - len svetelná, poistkové automaty.

Rozvod vody:
- 1.nadzemné podlažie - studenej aj teplej z pozinkovaného potrubia
- 2.nadzemné podlažie - studenej aj teplej z pozinkovaného potrubia

Rozvod zemného plynu: rodinný dom nie je napojený na prípojku zemného plynu

Kanalizácia do verejnej siete alebo do žumpy:
- 1.nadzemné podlažie - liatinová rúra (2x)
- 2.nadzemné podlažie - plastová rúra (1x).

Vnútorné vybavenie:

Zdroj teplej vody:
- 1.nadzemné podlažie - elektrický bojler (1ks), zásobníkový ohrievač v kombinácii s kotlom ÚK (1ks)

Zdroj vykurovania:
- 1.nadzemné podlažie - kotol na tuhé palivá (1ks)
  - elektro kotol (1ks)

Vybavenie kuchyne: (v čase šetrenia neprevedené) - ***na dodanej fotografii kuchyne čiastočne viditeľné***
- 1.nadzemné podlažie - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (cca. 5,40 bm)
  - elektrická rúra so sklokeramickou platňou (1ks)
  - kameninový drez (1ks) + páková batéria (1ks)
  - odsávač pár (1ks)
  - zabudovaná umývačka riadu (1ks)
  - zabudovaná chladnička s mrazničkou (1ks)

Vybavenie kúpeľne: (v čase šetrenia neprevedené)) - ***na dodanej fotografii kuchyne čiastočne viditeľné***
- 1.nadzemné podlažie - akrylátová vaňa (1ks) + páková batéria so sprchou (1ks)
  - umývadlo (1ks) + bežná, otočná batéria so sprchou (1ks).
  - WC splachovacia misa so zabudovanou nádržkou v stene (1ks)
- 2.nadzemné podlažie - samostatná sprcha (1ks) + páková batéria so sprchou (1ks)(v čase šetrenia neprevedená batéria)) - ***na fotografii z posudku sprcha viditeľná***
  - umývadlo (1ks) + bežná, otočná batéria so sprchou (1ks) (v čase šetrenia neprevedené).
  - WC splachovacia misa so zabudovanou nádržkou v stene (1ks).

Krb: (v čase šetrenia neprevedené)) - ***na dodanej fotografii viditeľné***
- 1.nadzemné podlažie - s vyhrievacou vložkou (1ks).

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m^2]	k_{ZP}
1. NP	1969	3,78*6,27+12,12*12,03-3,78*1,8+6,97*4,74	195,74	120/195,74=0,613
2. NP	1969	12,12*10,23	123,99	120/123,99=0,968

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	**Základy**			
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865	100	865,0
4	**Murivo**			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
5	**Deliace konštrukcie**			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	**Vnútorné omietky**			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	70	280,0
7	**Stropy**			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
9	**Ploché strechy**			
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335	100	335,0
11	**Krytiny na plochých strechách**			
	11.4 z pozinkovaného plechu	365	100	365,0
12	**Klampiarske konštrukcie strechy**			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	100	55,0
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	0,0
14	**Fasádne omietky**			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180	75	135
16	**Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice**			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	0	0,0
17	**Dvere**			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	0,0
18	**Okná**			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	**Okenné žalúzie**			
	19.2 plastové	75	0	0,0
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	70	248,5
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**			
	23.2 keramické dlažby	150	50	75,0
24	**Ústredné vykurovanie**			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	50	240,0
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**			

	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
28	**Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)**			
	- vyskytujúca sa položka	135	0	0,0
29	**Bleskozvod**			
	- vyskytujúca sa položka	155	20	31,0
30	**Rozvod vody**			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	35	100	35,0
	Spolu	**7285**		**5964,5**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	**Vráta garážové**			
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)	320	100	320,0
	32.4 plastové (1 ks)	200	100	200,0
33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50	100	50,0
34	**Zdroj teplej vody**			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (2 ks)	130	100	130,0
35	**Zdroj vykurovania**			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	100	155,0
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	100	90,0
36	**Vybavenie kuchyne alebo práčovne**			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	100	200,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	100	150,0
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	0	0,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5.4 bm)	297	100	297,0
37	**Vnútorné vybavenie**			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	100	65,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
38	**Vodovodné batérie**			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	0	0,0
	38.4 ostatné (1 ks)	15	100	15,0
39	**Záchod**			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	100	80,0
40	**Vnútorné 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
	40.7 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	**2622**		**2422,0**

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	**Murivo**			
	4.1.e murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	710	100	710,0
5	**Deliace konštrukcie**			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	**Vnútorné omietky**			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	90	360,0
7	**Stropy**			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	0,0
14	**Fasádne omietky**			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180	90	162
17	**Dvere**			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	0,0
18	**Okná**			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	**Okenné žalúzie**			
	19.3 kovové	300	0	0,0
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	80	284,0
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**			
	23.2 keramické dlažby	150	20	30,0
24	**Ústredné vykurovanie**			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	50	240,0
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
28	**Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)**			
	- vyskytujúca sa položka	135	0	0,0
30	**Rozvod vody**			

	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	55	100	55,0
	Spolu	**4860**		**3726,0**

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	**Vnútorné vybavenie**			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
38	**Vodovodné batérie**			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	0,0
39	**Záchod**			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	100	80,0
40	**Vnútorné obklady**			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	Spolu	**310**		**245,0**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,780
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m²]
1. NP	(7285 + 2622 * 0,613)/30,1260	(5964,5 + 2422 * 0,613)/30,1260	295,17	247,27
2. NP	(4860 + 310 * 0,968)/30,1260	(3726 + 245 * 0,968)/30,1260	171,28	131,55

TECHNICKÝ STAV

Pôvodný dom bol odovzdaný do užívania podľa predloženého potvrdenia v roku 1969. Po kúpe (jún 2015) prebiehal rekonštrukcia a obnova (bez stavebného povolenia, resp. ohlásenia), ktorá pravdepodobne doteraz nie je dokončená – minimálne fasáda, klampiarske konštrukcie. Na základe dostupných informácií opotrebenie stavby počítam analytickou metódou, pričom dokončenie rekonštrukcie do súčasného stavu uvažujem roku 2016.
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	7,93	1969	150	55	2,91
2	Zvislé konštrukcie	18,38	1969	100	55	10,11
3	Stropy	15,58	1969	100	55	8,57
4	Zastrešenie bez krytiny	3,07	1969	80	55	2,11
5	Krytina strechy	3,35	1969	70	55	2,63

6	Klampiarske konštrukcie	0,50	2016	50	8	0,08
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,66	2016	50	8	0,75
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,18	2016	30	8	0,58
9	Vnútorné keramické obklady	1,47	2016	30	8	0,39
10	Schody	0,00	1969	0	0	0,00
11	Dvere	0,00	2016	0	0	0,00
12	Vráta	4,77	2016	30	8	1,27
13	Okná	7,94	2016	50	8	1,27
14	Povrchy podláh	4,79	2016	40	8	0,96
15	Vykurovanie	5,84	2016	30	8	1,56
16	Elektroinštalácia	5,67	2016	40	8	1,13
17	Bleskozvod	0,28	2016	30	8	0,07
18	Vnútorný vodovod	0,78	2016	40	8	0,16
19	Vnútorná kanalizácia	0,52	2016	50	8	0,08
20	Vnútorný plynovod	0,00	2016	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,19	2016	20	8	0,48
22	Vybavenie kuchýň	6,21	2016	15	8	3,31
23	Hygienické zariadenia a WC	2,32	2016	30	8	0,62
24	Výťahy	0,00	1969	0	0	0,00
25	Ostatné	2,57	2016	30	8	0,69
	Opotrebenie					**39,73%**
	Technický stav					**60,27%**

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1969		
Východisková hodnota	295,17 €/m²*195,74 m²*3,780*0,95	207 475,68
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	247,27 €/m²*195,74 m²*3,780*0,95	173 806,66
Technická hodnota	60,27% z 173 806,66	104 753,27
2. NP z roku 1969		
Východisková hodnota	171,28 €/m²*123,99 m²*3,780*0,95	76 262,09
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	131,55 €/m²*123,99 m²*3,780*0,95	58 572,39
Technická hodnota	60,27% z 58 572,39	35 301,58

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	207 475,68	173 806,66	104 753,27
2. nadzemné podlažie	76 262,09	58 572,39	35 301,58
Spolu	**283 737,77**	**232 379,05**	**140 054,85**

Dokončenosť stavby: (232 379,05€ / 283 737,77€) * 100 % = 81,90%

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Kovový plot

Plot kovový od Cintorínskej ulice má betónový pásový základ a podmurovku, výplň je z kovových tyčových profilov v ráme na oceľových stĺpikoch. V plote je jedna bránka a jedna dvojkrídlová brána z kovových profilov v hornej časti a plechu v spodnej časti. Podľa podkladu je plot z roku 1969. Životnosť je stanovená na 65 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	15,20m	700	23,24 €/m
2.	**Podmurovka:**			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	15,20m	926	30,74 €/m
	Spolu:			**53,98 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	15,96m^2	435	14,44 €/m
4.	**Plotové vráta:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	**Plotové vrátka:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 15,20 m
Pohľadová plocha výplne: 15,20*1,05 = 15,96 m^2
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,780
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 [%]
Kovový plot	1969	55	10	65	84,62	15,38

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(15,20m * 53,98 €/m + 15,96m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,780 * 0,95	5 132,25
Technická hodnota	15,38 % z 5 132,25 €	789,34

2.2.2 Plot plechový

Plechový plot bol realizovaný hlavne ako bočný plot na pravej strane a medzi uličnou bránkou a budovou, podľa podkladu je z roku 1985, životnosť je stanovená 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	49,80m	700	23,24 €/m
	Spolu:			**23,24 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	99,60m^2	611	20,28 €/m

Dĺžka plotu: 49,8 m
Pohľadová plocha výplne: 49,8*2 = 99,60 m^2
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,780
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 [%]
Plechový plot	1985	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(49,80m * 23,24 €/m + 99,60m^2 * 20,28 €/m^2) * 3,780 * 0,95	11 409,47
Technická hodnota	22,00 % z 11 409,47 €	2 510,08

2.2.3 Vodovodná prípojka

Ohodnotená je podľa podkladu stará vodovodná prípojka vody z roku 1969, nebolo pri obhliadke zúčastnenými potvrdené, že bo prípojka obnovená. Životnosť je stanovená na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 €/bm
Počet merných jednotiek: 32 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,780
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	1969	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	32 bm * 59,09 €/bm * 3,780 * 0,95	6 790,15
Technická hodnota	8,33 % z 6 790,15 €	565,62

2.2.4 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka sa podľa podkladu nachádza v zadnej časti od napojenia z verejnej kanalizácie do rodinného domu a podľa výpovede je to betónová rúra DN 200mm. Je z roku 1969. Životnosť stanovujem na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové
Položka: 2.2.a) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 2140/30,1260 = 71,03 €/bm
Počet merných jednotiek: 4 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,780
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1969	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	4 bm * 71,03 €/bm * 3,780 * 0,95	1 020,27

Technická hodnota	8,33 % z 1 020,27 €	84,99

2.2.5 Elektrická prípojka

Ohodnotená je podľa podkladu stará elektrická vzdušná prípojka z roku 1969., ktorá bola pravdepodobne už nahradená novšou zemnou k rozvádzaču na fasáde domu pri garáži. Životnosť prípojky stanovujem odborným odhadom na 60 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.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná AlFe

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 480/30,1260 = 15,93 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 €/bm
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,780
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	1969	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	12 bm * (15,93 €/bm + 0 * 9,56 €/bm) * 3,780 * 0,95	686,46
Technická hodnota	8,33 % z 686,46 €	57,18

2.2.6 Spevnená plocha asfaltová

Asfaltová plocha na nachádza medzi vjazdom z Cintorínskej ulice bránou v oplotení smerom ku garáži, podľa podkladu je z roku 1985 a uvažujem so životnosťou podľa technického stavu 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka: 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obaľované kamenivo

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 450/30,1260 = 14,94 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: (2,3+4,9)/2*20,3 = 73,08 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,780
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 asfaltová	1985	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	73,08 m^2 ZP * 14,94 €/m2 ZP * 3,780 * 0,95	3 920,71
Technická hodnota	22,00 % z 3 920,71 €	862,56

2.2.7 Spevnená plocha dláždená

Realizovaná je z voľne položených betónových platní na terén alebo štrkový podklad alebo staré obrubníky a je to chodník od bránky k domu šírky 1,5m, chodník popri dome šírky 1m i plocha za garážou pri obývacej izbe a uvažujem s celkovou výmerou 125m^2. Uvažujem so začiatkom životnosti v roku 2016 a životnosťou 20 rokov podľa vyhotovenia a technického stavu.

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.e) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 400/30,1260 = 13,28 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 125 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,780
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 dláždená	2016	8	12	20	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	125 m^2 ZP * 13,28 €/m2 ZP * 3,780 * 0,95	5 961,06
Technická hodnota	60,00 % z 5 961,06 €	3 576,64

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp.č.313 na pozemku parc.č.703/2	232 379,05	140 054,85
Kovový plot	5 132,25	789,34
Plechový plot	11 409,47	2 510,08
Vodovodná prípojka	6 790,15	565,62
Kanalizačná prípojka	1 020,27	84,99
Elektrická prípojka	686,46	57,18
Spevnená plocha asfaltová	3 920,71	862,56
Spevnená plocha dláždená	5 961,06	3 576,64
Celkom:	**267 299,42**	**148 501,26**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:
Väčší rodinný dom je osadený na svahovitom pozemku so spádom k miestnemu potoku, upraveným na mierne svahovitý okolo domu a nachádza sa oproti obecnému cintorínu na Cintorínskej 41 v obci Spišské Bystré, okres Poprad, v lokalite rodinných domov. Oplotenie prerušuje stará budova na parc.č.706.
Obec Spišské Bystré má cca 2480 obyvateľov, je tu obecný úrad, obchody, zdravotné stredisko (ambulancie lekára pre dospelých, deti i zubná), lekáreň, materská i základná škola, kostol, pošta. Vyššie občianske vybavenie v blízkom Poprade. Dojazdné sú rekreačné možnosti v Slovenskom raji, Vysoké i Nízke Tatry.
Poloha je vhodná na bývanie v obci v blízkosti okresného mesta Poprad, od ktorého je vzdialená do 8km. V lokalite je možnosť napojenia na elektrinu, plyn, vodovod, kanalizáciu. Prístup je z Cintorínskej ulice.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:
Predmetom ohodnotenia je väčší murovaný poschodový rodinný dom s plochou strechou, ktorý je podľa dostupných podkladov 6-izbový a má aj garáž. Orientácia obytných miestností prevažne na východ, juh a západ. Pôvodný dom z roku 1969 bol po roku 2015 rekonštruovaný, táto rekonštrukcia nebola doteraz kompletne dokončená, rozsah a technický stav nebolo možné overiť, keďže nehnuteľnosť nebola sprístupnená, dokonca ani pre konanie súdu o vysporiadaní BSM bývalých manželov.
Dom vykazuje na spodnom podlaží známky zavlhnutia, sokel je zariasený, nie je známe, či z chýbajúcej alebo poškodenej hydroizolácie, alebo vplyvom blízkeho potoka. Zavlhnutie je viditeľné aj na zaslanej fotografii z izby ba prízemí. Fasáda je dlhodobo nedokončená a nezateplená, chýbajú parapety, poškodená je okapová rímsa na garáži.
Po rekonštrukcii a opravách sa predpokladá aj ďalšie využívanie nehnuteľností na bývanie aj väčšej rodiny, prípadne na bývanie a drobné podnikanie vhodné do obytnej zóny v obci situovanej do 8km od okresného mesta Poprad, ktorého občiansku vybavenosť je možné využívať.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:
Na LV je zapísaná ťarcha záložného práva a poznámka o začatí výkonu záložného práva.
K nehnuteľnosti neboli k dispozícii žiadne relevantné doklady, pôvodný projekt ani projekt a povoľovacie doklady na nedokončenú rekonštrukciu. Stav evidovaný v katastri nehnuteľností nezodpovedá skutočnému stavu, geometrický plán vypracovaný v roku 2015 na zameranie stavby nebol do katastra vložený.
Skutočný technický stav, vybavenie a dokončenosť nemohli byť overené, keďže nehnuteľnosť nebola sprístupnená.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite rodinných domov pod miestnym cintorínom v obci Spišské Bystré, kde ku dňu ohodnotenia je dopyt po nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou je v súčasnosti nižší. V okolí sa nachádzajú prevažne rodinné domy, cintorín. Rodinný dom je samostatne stojaci v západnej časti užívaného pozemku, s priemerným dispozičným riešením. Nehnuteľnosť vyžaduje opravu a dokončenie obnovy. Nezamestnanosť uvažujem do 5%. Hustota obyvateľstva je priemerná. Orientácia miestností je čiastočne vhodná. Pozemok je svahovitý od ulice k potoku, bez možnosti ďalšieho významného rozširovania stavieb. V dostupnej vzdialenosti je možná preprava autobusová. Z hľadiska znečistenia životného prostredia a hluk a prašnosť od dopravy bežný, lesy neďaleko. Z hľadiska občianskej vybavenosti je tu priemerná vybavenosť (obecný úrad, obchody, pohostinstvo, materská, základná škola, zdravotné stredisko, pošta). Nehnuteľnosť je bez výnosu a hodnotím ju ako priemernú.
Vzhľadom na charakter stavby, veľkosť obce, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,55.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

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.	0,303	13	3,94
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,100	30	33,00
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností** nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,550	8	4,40
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,650	7	11,55
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,550	6	3,30
6	**Typ nehnuteľnosti** priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,100	10	11,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,650	9	14,85
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby** priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,100	6	6,60
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,550	5	2,75

10	**Konfigurácia terénu** južný svah o sklone 5% - 25%	II.	1,100	6	6,60
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,100	7	7,70
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti** železnica, alebo autobus	IV.	0,303	7	2,12
13	**Obč. vybav.(úrady,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)** obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,550	10	5,50
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,550	8	4,40
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby** bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,100	9	9,90
16	**Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.** bez zmeny	III.	0,550	8	4,40
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia** žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,055	7	0,39
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,055	4	0,22
19	**Názor znalca** priemerná nehnuteľnosť	III.	0,550	20	11,00
	Spolu			**180**	**143,62**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 143,62/ 180	0,798
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 148 501,26 € * 0,798	**118 504,01 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 k.ú.Spišské Bystré

Ohodnocované pozemky okolo a pod domom v k.ú. Spišské Bystré sú na LV evidované ako zastavaná plocha a nádvorie, záhrada, pričom parc.č.703/2 je sčasti zastavaná rodinným domom. Pozemok je svahovitý, s možnosťou napojenia na elektrinu, plyn, vodovod, kanalizáciu. Vzhľadom na dostupnú vzdialenosť od okresného mesta vychádzam z hodnoty 80% z východiskovej hodnoty pozemku v Poprade. Výmery parciel sú prevzaté z listu vlastníctva a nezodpovedajú stavu podľa dostupného geometrického plánu z roku 2015.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
703/2	zastavaná plocha a nádvorie	596,00	1/1	596,00

703/13	záhrada	636,00	1/1	636,00
Spolu výmera				**1 232,00**

Obec: Spišské Bystré

Východisková hodnota: VH_{MJ} = 80,00% z 16,60 €/m² = 13,28 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke,	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
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	4. iné faktory (tvar pozemku, výmera pozemku)	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,50 * 1,20 * 1,00	1,7496
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 13,28 €/m² * 1,7496	**23,23 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 703/2	596,00 m² * 23,23 €/m² * 1/1	13 845,08
parcela č. 703/13	636,00 m² * 23,23 €/m² * 1/1	14 774,28
Spolu		**28 619,36**

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV je zapísaná ťarcha záložného práva a poznámka o začatí výkonu záložného práva.
K nehnuteľnosti neboli k dispozícii žiadne relevantné doklady, pôvodný projekt ani projekt a povoľovacie doklady na nedokončenú rekonštrukciu.
Stav evidovaný v katastri nehnuteľností nezodpovedá skutočnému stavu, geometrický plán vypracovaný v roku 2015 na zameranie stavby nebol do katastra vložený.
Skutočný technický stav, vybavenie a dokončenosť nemohli byť overené, keďže nehnuteľnosť nebola sprístupnená.

III. ZÁVER

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp.č.313 na parc.č.703/2 s príslušenstvom a pozemkom, Cintorínska 41, Spišské Bystré, okres Poprad.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom súp.č.313 na parc.č.703/2	111 763,77
Kovový plot	629,89
Plechový plot	2 003,04
Vodovodná prípojka	451,36
Kanalizačná prípojka	67,82
Elektrická prípojka	45,63
Spevnená plocha asfaltová	688,32
Spevnená plocha dláždená	2 854,16
Spolu stavby	**118 504,01**
Pozemky	
k.ú. Spišské Bystré - parc. č. 703/2 (596 m^2)	13 845,08
k.ú. Spišské Bystré - parc. č. 703/13 (636 m^2)	14 774,28
Spolu pozemky (1 232,00 m^2)	**28 619,36**
Všeobecná hodnota celkom	**147 123,37**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**147 000,00**
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoštyridsaťsedemtisíc Eur	

V Košiciach, dňa 05.10.2024

Ing. Martin Hromják

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

IV. PRÍLOHY

- Protokol z obhliadky 30.09.2024
- Výpis z LV č.22, k.ú Spišské Bystré
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú Spišské Bystré
- Doklady z dostupného znaleckého posudku z roku 2015
    - potvrdenie obce o veku pôvodnej stavby
    - geometrický plán z roku 2015
    - náčrty podlaží
    - fotodokumentácia z roku 2015
- Fotodokumentácia z obhliadky 30.09.2024
- Fotodokumentácia zaslaná Bc. Luciou Kočiš z interiéru

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 706	Poprad	Dátum vyhotovenia	:	23.8.2024
Obec	: 523852	Spišské Bystré	Čas vyhotovenia	:	10:11:41
Katastrálne územie	: 857611	Spišské Bystré	Údaje platné k	:	22.8.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 22

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m^2	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
703/2	**596**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**15**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
703/13	**636**	**Záhrada**	**4**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku
- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnutelnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku
- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
313	**703/2**	**10**	**rodinný dom**		**1**
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby
- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby
- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
3	**Kočiš Lukáš r. Kočiš a Lucia Kočiš r. Pacigová, Bc., Stavbárska 3147/26, Poprad, PSČ 058 01, SR, Dátum narodenia: 05.08.1982, Dátum narodenia: 16.05.1985, BSM**	**1/1**

	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-4376/2015 zo dňa 27.10.2015 - číslo zmeny 519/15	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - Poznamenáva sa oznámenie o začati výkonu záložného práva na pozemky KN-C: 703/2, 703/13 a rodinný dom súp.č. 313 postavený na parc.č. 703/2 podľa P-112/2024 - číslo zmeny 81/2024	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 3	Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - Záložná zmluva k nehnuteľnostiam podľa V-4283/2015 zo dňa 12.10.2015 - číslo zmeny 465/15

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Poprad	Obec Spišské Bystré	Katastrálne územie Spišské Bystré
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY **na parcelu** 703/2 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN Dátum a čas vyhotovenia 23.8.2024 10:11:25 Údaje platné k 22.8.2024 18:00:00		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	

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

Obec Spišské Bystré
Michalská 394, 059 18 Spišské Bystré

Škoviera Peter
Družstevná 823/12
059 18 Spišské Bystré

Vaša značka	Naša značka	Vybavuje	Spišské Bystré
	95/2015	Havašová	21.8.2015

Vec: **Potvrdenie**

Obec Spišské Bystré potvrdzuje, že na parcele číslo 703/2 bola dokončená stavba rodinného domu a stala sa schopnou užívania dňa 1.12.1969. Novostavbe bolo pridelené súpisné číslo 313.

Potvrdenie sa vydáva na žiadosť Petra Škovieru, bytom Spišské Bystré, Družstevná 823/12, ako doklad pre úradnú potrebu.

OBEC SPIŠSKÉ BYSTRÉ 4

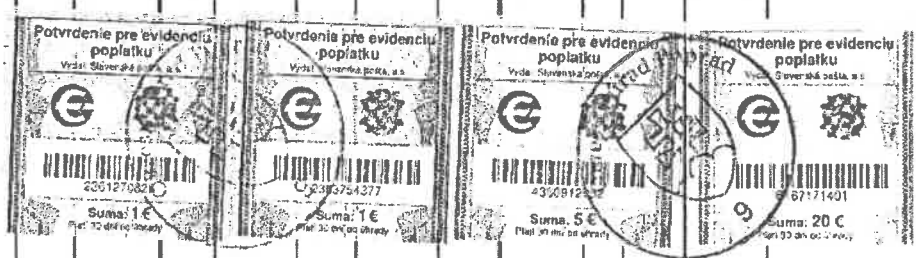
Mgr. Luha Marián
starosta obce

Telefón :. 7792197
0902919743
mail: sp.bystre@stonline.sk
web: www.spisskebystre.sk

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav						Zmeny					Nový stav				
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m^2	od parcely číslo	m^2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv.osoba) adresa , (sídlo)
PK vložky	parcely														
LV	PK	KN	ha	m^2								ha	m^2	kód	
						Stav právny je totožný s registrom C-KN									
22		*703/2*		*596*	*zast.pl.*						*703/2*		*195*	*zast.pl. 15 10*	*doterajší*
											703/18		*401*	*zast.pl. 18*	*detto*
Spolu:				*596*									*596*		

Legenda: kód spôsobu využívania pozemku 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
18 - Pozemok, na ktorom je dvor
kód druhu stavby 10 - Rodinný dom



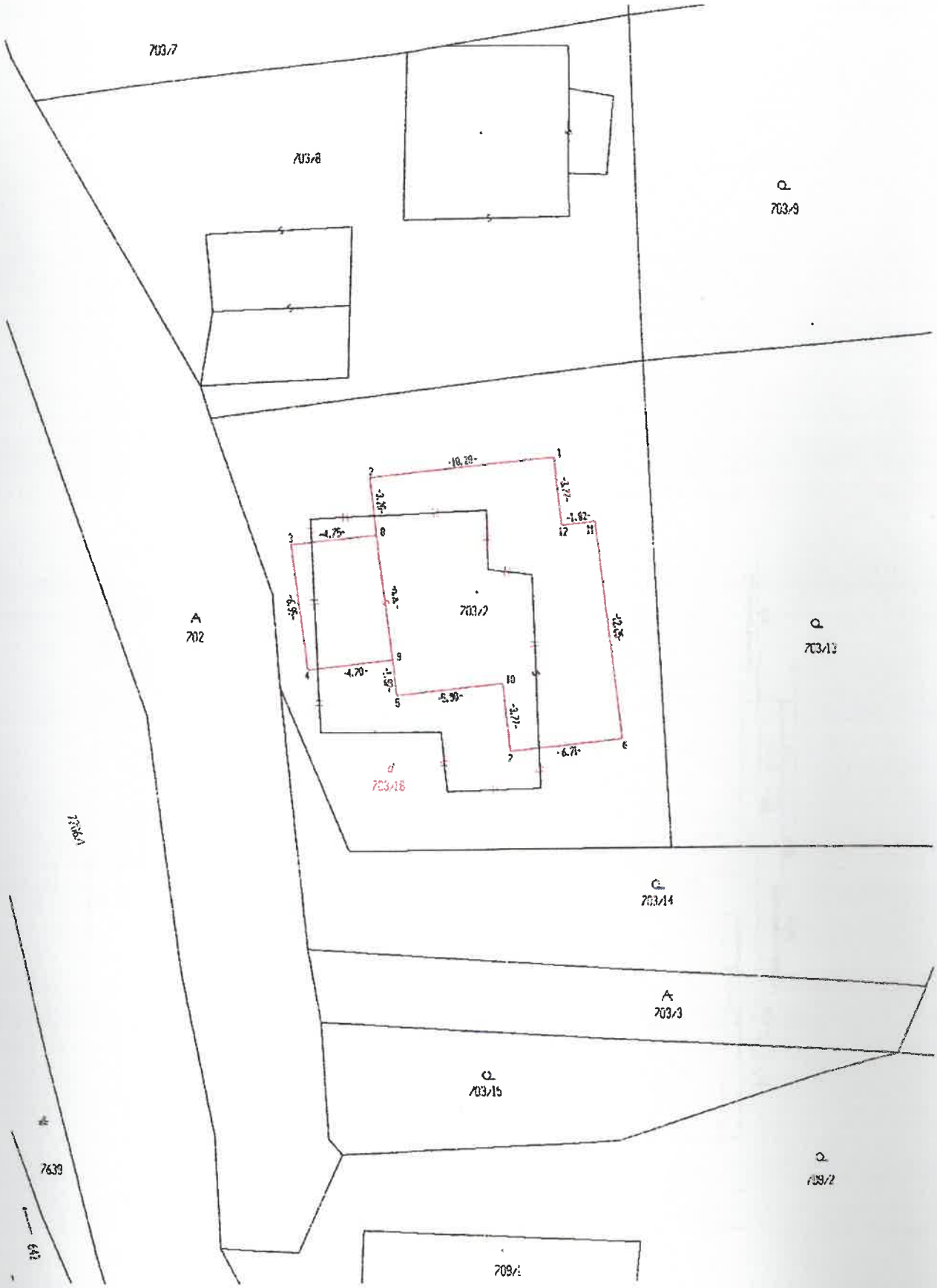
Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľnosti

Vyhotoviteľ	Kraj	Okres	Obec
Ing.Peter Griger-geodet Vagonárska 2383/43 058 01 Poprad griger@griger.sk IČO: 30263247	Prešovský	Poprad	Spišské Bystré
	Kat. územie: Spišské Bystré	Číslo plánu: 43/2015	Mapový list č.: V.S. XII-10-15

GEOMETRICKÝ PLÁN *na zameranie budovy na pozemku p.č.703/2.*

Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Anna Zagorová	
Dňa: 16.8.2015	Meno: Ing.Peter Griger	Dňa: 17.8.2015	Meno: Ing.Peter Griger	Dňa: 26-08-2015	Číslo: 61-604/15
Nové hranice boli v prírode označené: múrom		Náležitosťami a presnosťami [illegible]		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č.: 891				Pečiatka a podpis	
Súradnice budov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii					

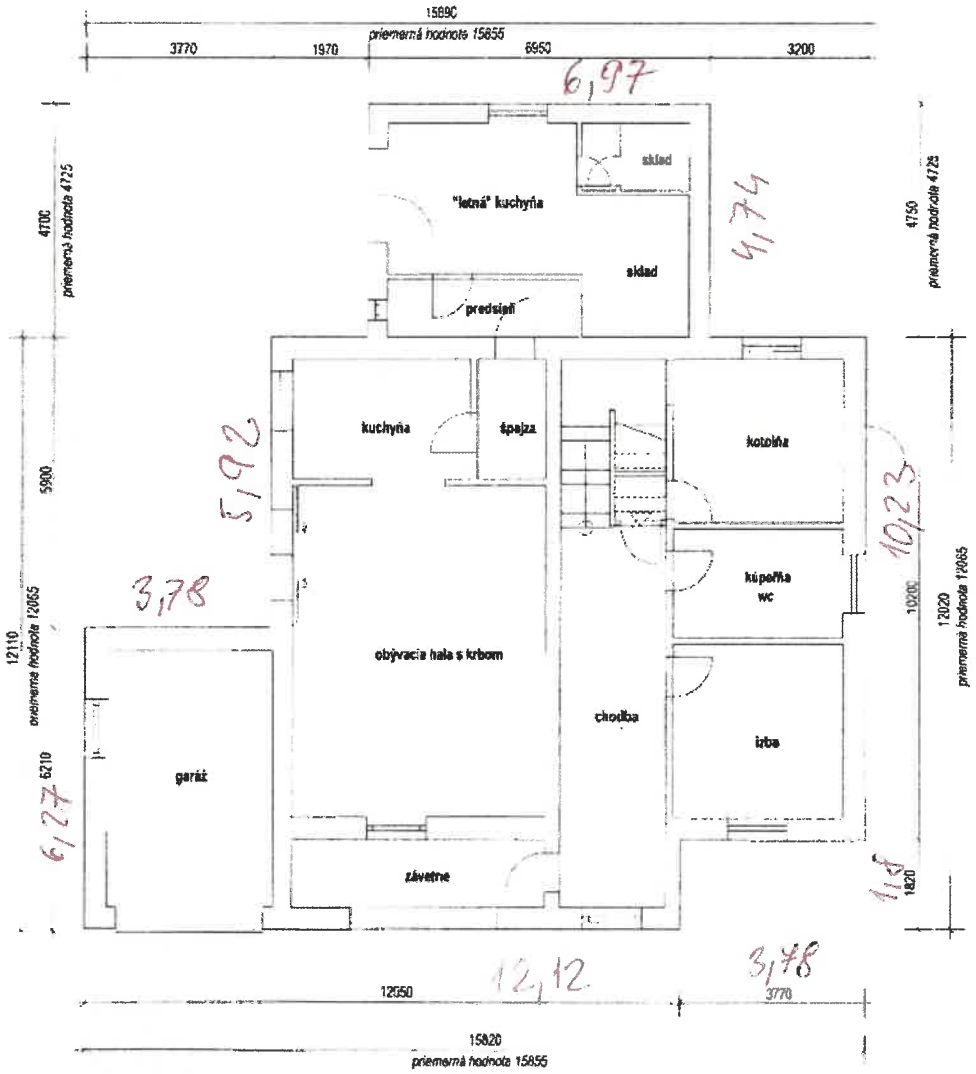
t.č. 6.50 - 1997


703/7
703/8
703/9
703/2
703/13
703/14
703/3
703/15
702
703/18
7639
709/2
709/1

Rodinný dom – súpisné číslo 313

na ul. Cintorínskej stojaci na pozemku (GP č. 43/2015) parcelné číslo 703/2 – zastavaná plocha v obci Spišské Bystré, katastrálne územie Spišské Bystré, okres Poprad

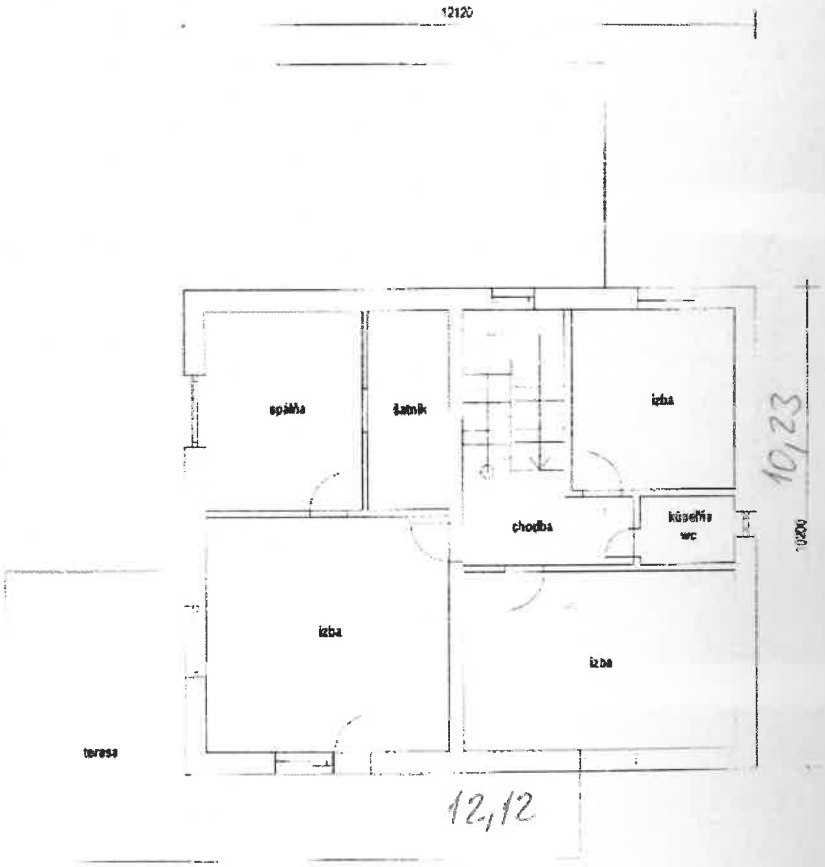
náčrt pôdorysu 1.nadzemného podlažia



Rodinný dom – súpisné číslo 313

na ul. Cintorínskej stojaci na pozemku (GP č. 43/2015) parcelné číslo 703/2 – zastavaná plocha v obci Spišské Bystré, katastrálne územie Spišské Bystré, okres Poprad

náčrt pôdorysu 2.nadzemného podlažia



Rodinný dom – súpisné číslo 313

na ul. Cintorínskej stojaci na pozemku (GP č. 43/2015) parcelné číslo 703/2 – zastavaná plocha v obci Spišské Bystré, katastrálne územie Spišské Bystré, okres Poprad

pohľady

vjazd z ulice Cintorínskej

pohľad z terasy pred rodinný dom

Rodinný dom – súpisné číslo 313

na ul. Cintorínskej stojaci na pozemku (GP č. 43/2015) parcelné číslo 703/2 – zastavaná plocha v obci Spišské Bystré, katastrálne územie Spišské Bystré, okres Poprad

pohľady

Rodinný dom – súpisné číslo 313

na ul. Cintorínskej stojaci na pozemku (GP č. 43/2015) parcelné číslo 703/2 – zastavaná plocha v obci Spišské Bystré, katastrálne územie Spišské Bystré, okres Poprad

pohľady

terasa 2.nadzemného podlažia

Rodinný dom – súpisné číslo 313

na ul. Cintorínskej stojaci na pozemku (GP č. 43/2015) parcelné číslo 703/2 – zastavaná plocha v obci Spišské Bystré, katastrálne územie Spišské Bystré, okres Poprad

1.nadzemné podlažie

vstupné závetrie

garáž s automatickými vrátami

obývacia hala s napojením na kuchyňu

budúca kuchyňa

izba

„letná" kuchyňa so skladom

Rodinný dom – súpisné číslo 313

na ul. Cintorínskej stojaci na pozemku (GP č. 43/2015) parcelné číslo 703/2 – zastavaná plocha v obci Spišské Bystré, katastrálne územie Spišské Bystré, okres Poprad

1.nadzemné podlažie

kotolňa

budúca kúpeľňa s WC

2.nadzemné podlažie

schodisko

kúpeľňa s WC

izba

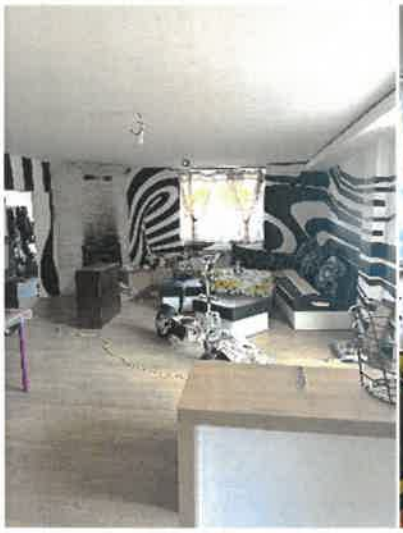
šatník

izba

Rodinný dom súp.č.313 na parc.č.703/2, Cintorínska 41, obec Spišské Bystré, okres Poprad
Fotodokumentácia 30.09.2024

Fotky interiéru garáže

Fotodokumentácia interiéru prízemia zaslaná Bc. Luciou Kočiš, dátum fotografovania neznámy.



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 911209.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 106/2024

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

Podpis znalca

Martin HROMJÁK
ZNALEC
1521
odbor: Stavebníctvo
Pozemné stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností