

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

Zadávatel' posudku: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Národná trieda 10, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): elektronická 018/2025 zo dňa 03.04.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

č.68/2025

Vo veci

- stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v lokalite ZO Červený jarok v katastrálnom území
Spišská Nová Ves, obec Spišská Nová Ves, okres Spišská Nová Ves, a to:

- záhradná chatka súp.č.7146 na parc.č.6547/16

s príslušenstvom a pozemkom

- parc.č.6547/7 – záhrada s výmerou 207m²

- parc.č.6547/16 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 24m²

- parc.č.6547/18 – ostatná plocha s výmerou 37m²

Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.7313

Ohodnotenie sa uskutočňuje s cieľom vykonania dražby

Počet strán (z toho príloh): 53 (23)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v lokalite **ZO Červený jarok v katastrálnom území Spišská Nová Ves**, obec Spišská Nová Ves, okres Spišská Nová Ves, a to **záhradnej chatky súp.č.7146 na parc.č.6547/16**, s príslušenstvom a pozemkom parc.č.6547/7 – záhrada s výmerou 207m², parc.č.6547/16 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 24m², parc.č.6547/18 – ostatná plocha s výmerou 37m². Nehnuteľnosti sú evidované na **LV č.7313**.

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 25.04.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 28.04.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zn.018/2025 zo dňa 03.04.2025, zadal DRAŽOBNÍK, s.r.o., Košice
- Kúpna zmluva predchádzajúceho vlastníka zo dňa 30.11.2019
- Stavebné povolenie č.20-2018-3/2020-ZK na Prestavbu záhradnej chaty, právoplatnosť nadobudlo 16.09.2020
- Rozhodnutie o určení súpisného čísla č.189/12-Chr, právoplatnosť nadobudlo 12.11.2012
- Projektová dokumentácia pre stavebné povolenie na Prestavbu záhradnej chaty, vypracoval ARCHGRUP s.r.o., Jána Francisciho 1620/6, Levoča v 05/2020
- Geometrický plán na zameranie stavby po rekonštrukcii na parc.č.6547/16 pre vydanie kolaudačného rozhodnutia č.40/2024, úradne overený dňa 17.06.2024 pod č.385/2024

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z LV č.7313, k.ú. Spišská Nová Ves vytvorený ISKN dňa 16.04.2025
- Kópia katastrálnej mapy na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Spišská Nová Ves vytvorená dňa ISKN dňa 16.04.2025
- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky zn. 018/2025 zo dňa 25.04.2025
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností dňa 25.04.2025
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 25.04.2025
- Informácie o ponukách nehnuteľností 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 účinný do 31.03.2025

Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Zákon č.527/2002 Z.z. – o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (v znení 568/2007 Z.z, 477/2008 Z.z., 180/2013 Z.z., 106/2014 Z.z., 273/2015 Z.z., 125/2016 Z.z, 315/2016 Z.z., 211/2023)

Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých predpisov (Stavebný zákon) účinný od 1.04.2025
Vyhláška č.69/2024 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o územnotechnických požiadavkách na výstavbu

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 4.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

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.
- **Rekreačná chata** je stavba so zastavanou plochou do 80m², vrátane veránd, vstupov a podpivničených terás s maximálne jedným nadzemným podlažím a podkrovím, môže mať podpivničenie. Obstavaný priestor nadzemného podlažia a podkrovia nesmie prekročiť 360m².
- **Drobná stavba** je stavba, ktorá nemôže podstatne ovplyvniť svoje okolie. Sú to najmä: a) prízemné stavby, konštrukcie, zariadenia alebo výrobky dovezené na miesto osadenia a lebo výrobky zmontované na mieste osadenia pevne spojené so zemou, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 50m² a výšku 5m (kôlne, práčovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpad, stavby na chov drobných zvierat, sauny, úschovne bicyklov, kočíkov, čakárne, stavby športových zariadení a garáže.....
- **Zastavaná plocha** sa meria ako plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovaného celku (budovy, podlažia alebo ich častí); v 1.nadzemnom podlaží sa meria nad podmurovkou, pričom sa izolačné primurovky 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, inštaláčnymi predmetmi, technickým zariadením alebo strojovým vybavením a kuchynskou linkou.
- **Obytná miestnosť** je miestnosť s minimálnou výmerou 8m², 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.

Ohodnotiť pozemky podľa LV, nie podľa skutočného stavu na geometrickom pláne vypracovaného na zameranie stavby pre vydanie kolaudačného rozhodnutia, ktorý zatiaľ nebol vložený do KN.

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 4.Q.2024

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania 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 diferenciacie. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania. Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² 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 diferenciacie. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 diferenciacie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * k_{PD} [€]$$

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

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

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

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov s realitami.

V Spišskej Novej Vsi boli v čase ohodnotenia ponúkané nasledovné chaty:

Záhradkárska lokalita Červený jarok:

- **podpivničená podkrovná murovaná chata**, ZP 27m², kúpeľňa so sprchou a WC, vykurovanie peletkovú pec a elektrické rohože v kuchyni, prístrešok s grilom, na svahovitom pozemku 569m², vodovod, žumpa, elektrina za 55 000 Eur

- **drevená chatka** s vonkajšou terasou z roku 2024, murovaná garáž na svahovitom pozemku 379m² za 32 000 Eur

Tarča - drevená chata podpivničená s podkrovím na pozemku 368m² za 42 990 Eur

Ferčekovce - zrekonštruovaná podpivničená podkrovná murovaná chata z roku 1988, UP 70m², plechová strecha, kúpeľňa so sprchou a WC, vykurovanie krb, bojler, prístrešok, drevený hospodársky domček 16m², skleník na pozemku 302m², studňa, žumpa, elektrina za 79 000 Eur

Pod Tepličkou - podpivničená podkrovná murovaná chata z roku 1979 s novou strechou z r.2024, garáž, WC s umývadlom, krb, v podkroví dve spálne, za 59 900 Eur

Vzhľadom na nedostatok relevantných podkladov a podobných nehnuteľností považujem túto vzorku za nevhodnú na vykonanie porovnania, a preto porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku vhodných 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.7313, výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 16.04.2025

Okres : 810 Spišská Nová Ves

Obec : 526355 Spišská Nová Ves

Kat.úz.: 857386 Spišská Nová Ves

A. Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- **parc.č.6547/7 – záhrada s výmerou 207m²**

- parc.č.6547/16 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 24m²
- parc.č.6547/18 – ostatná plocha s výmerou 37m²
- 2 - pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

STAVBY

- záhradná chatka súp.č.7146 na parc.č.6547/16

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

Vlastník

1 Sotáková Martina r. Sotáková, Moravská 2567/5, Spišská Nová Ves, PSČ 052 01, SR,

Dátum narodenia: 16.11.1982

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Uznesenie 16D/191/2021-40 zo dňa 07.02.2022- Z- 462/2022- 1034/2022;

C. Ťarchy: Bez tiarch

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním vykonaná dňa 25.04.2025 za účasti vlastníčky pani Mgr. Martiny Sotákovskej s otcom a znalca Ing. Martina Hromjáka. Fotodokumentácia súčasného stavu vyhotovená znalcom dňa 25.04.2025.

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

K veku pôvodnej stavby bolo dostupné potvrdenie mestského úradu, chata sa užíva od roku 1995. Poskytnutá bola projektová dokumentácia schválená v stavebnom konaní v roku 2020 na Prestavbu záhradnej chaty, v rámci ktorej boli k pôvodnej chate zrealizované dve prístavby na východnej a južnej strane a vytvorenie obytnej miestnosti v podkroví. Dostupné bolo aj stavebné povolenie a geometrický plán vypracovaný pre kolaudáciu. Tieto prístavby boli podľa vlastníčky zrealizované v roku 2021 a 2022, ale kolaudácia zatiaľ nebola uskutočnená. Oproti projektu boli zistené malé rozdiely, napr. vo veľkosti a umiestnení okien, vo výškovej úrovni podláh, neuzavretí izieb a nerealizácie šatníka v podkroví a vonkajších rozmerov.

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



Geometrický plán na zameranie dopracovaný pre vydanie kolaudačného rozhodnutia zatiaľ nebol vložený do katastra nehnuteľností, preto je parcela č.6547/18 evidovaná na LV ešte ako ostatná plocha a má menšiu výmeru, ako je skutočne zastavaná plocha zrealizovanej prístavby.

Pri obhliadke som zistil, že s chatou sa využíva a je oplotený väčší pozemok, ako uvedený na LV. Zabratá a oplotená je časť parciel KN E, hlavne 53148/2, 6420, 53147, KNC 6547/1 a 6546/147 - vlastníci Združenie vlastníkov záhradiek v osade Červený jarok na LV č.3471, potok na parc.č.10639/4 na LV 448 vo

vlastníctve SR. Vlastníčka uvádza, že nehnuteľnosť už takto oplotenú kúpili. Na zabratom pozemku sa okrem oplotenia nachádza aj studňa, žumpa, časť spevnených plôch, časť staršieho altánku na severe aj novší prístrešok, miestny potok. Orientačne zameraný skutočný stav aj s vonkajšími úpravami zasahujúcimi, alebo sa nachádzajúcimi na ďalších parcelách KN E, KN C je zakreslený v prílohe posudku. Skutočné výmery zabratých parciel je potrebné pri prípadnom vyporiadavaní pozemku zistiť dopracovaným geometrickým plánom.

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:

- záhradná chatka súp.č.7146 na parc.č.6547/16 z roku 1995 s neskolaudovanými prístavbami z roku 2021 a 2022 na parc.č.6547/18

Príslušenstvo:

- plot plechový na parc.KN E č.6420 a ďalších z roku 1995
- plot pletivový na parc.č.6547/7, KN E č. 53147, 53148/2, 6420 z roku 1995
- plot drevený na parc.č.6547/7, KN E č. 53148/2 z roku 1995
- studňa kopaná na parc.KN E č.53148/2 z roku 1995
- vodovodná prípojka zo studne z roku 1995
- domáca vodáreň z roku 1995
- kanalizačná prípojka z roku 1995
- žumpa na parc.KN E č.6420 z roku 1995
- travertínová spevnená plocha na parc.č.6547/7 z roku 1995
- betónová spevnená plocha na parc.č.6547/7 z roku 1995
- spevnená plocha zo zámkovej dlažby na parc.č.6547/7
- spevnená plocha zo zámkovej dlažby na parc.č.6547/7 a KN E č.53148/2, 6420 z roku 2022
- prístrešok na parc.č.6547/7 z roku 2023
- altánok na parc.č.6547/7, 6547/1 z roku 1995
- bazén na parc.č.6547/7 z roku 2019

Pozemky:

- parc.č.6547/7 – záhrada s výmerou 207m²
- parc.č.6547/16 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 24m²
- parc.č.6547/18 – ostatná plocha s výmerou 37m²

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 zaradené medzi jestvujúce plochy záhradkárskej osady Červený jarok. V pôvodnom územnom pláne z roku 2000 sa južne od záhradkárskej lokality navrhovala nová lokalita IBV, avšak v zmysle ZaD č.7/2023 je lokalita ponechaná na hospodársky využívané plochy (trvalé trávne porasty, lúky, pasienky s malým rozšírením záhradkárskej osady juhovýchodne od ohodnocovanej nehnuteľnosti (teraz tu však prebieha výstavba garáží)

Zdroj: Územný plán mesta Spišská Nová Ves - Komplexný urbanistický návrh/mapa funkčných plôch..., ZaD č.7/2023, prístupný na webovej stránke mesta

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 REKREAČNÉ A ZÁHRADKÁRSKE CHATY

2.1.1 Záhradná chatka súp.č.7146 na parc.č.6547/16, 6547/18, ZO Červený jarok, Spišská Nová Ves

Predmetom ohodnotenia je murovaná chatka situovaná v záhradkárskej osade Červený jarok, situovanej v juhozápadnej časti mesta Spišská Nová Ves neďaleko letiska, západne od miestnej rómskej osady a južne od novej lokality rodinných domov severne nad záhradkárskou osadou. Ohodnocovaná chatka sa nachádza v juhovýchodnom rohu záhradkovej osady ako posledná nehnuteľnosť pri miestnom potoku. Prístup do lokality je odbočením z Tehelnej ulice. V susedstve prebieha výstavba radových garáží.

Pôvodná chatka postavená na parc.č.6547/16 v roku 1995 mala zastavanú plochu cca 24m², bola podpivničená a mala aj jednu miestnosť a lodžiu v podkroví. Na základe stavebného povolenia vydaného v roku 2020 a projektu na prestavbu bola na východnej strane zrealizovaná v roku 2021 prístavba vstupu a v roku 2022 na južnej strane prístavba spoločenskej miestnosti, nad ktorou v podkroví vznikla ďalšia miestnosť na prespanie. Prístavby nie sú zatiaľ skolaudované.

Suterén je prístupný z exteriéru a nachádza sa tu zádverie, sklad/kotolňa a dve priechodné pivnice. V kotolni je osadený kotol na tuhé palivo Ferroli prepojený so stacionárnym zásobníkom na ohriatu vodu QuadroFlex, ďalej je tu elektrický zásobníkový ohrievač i záložný zdroj energie. Je tu aj domáca vodáreň.

Prízemie má vstup z prístavby na východnej strane, vstupné dvere sú na južnom priečelí. Z prístavby sa vstupuje do pôvodnej časti, kde je obytná kuchyňa so schodmi do podkrovia, kúpeľňa. Pôvodná časť je otvorená a prepojená s väčšou prístavbou na južnej strane, kde je hlavná obytná miestnosť. Prevažuje drevený pohľad stropu a polovičný drevený obklad časti steny. Na podlahe palubovky. V prístavbe predsieň je vstavaná skriňa. Lokálne vykurovanie kachľovou pecou.

V kúpeľni je sprcha so smaltovanou vaničkou, umývadlom a kombi WC. Keramický obklad stien, na podlahe keramická dlažba.

V kuchynke je rohová linka s digestorom, zabudovanou plynovou varnou doskou, pod ktorou je zabudovaná rúra, pod oknom je nerezový drez s odkvapkávacou plochou a pákovou batériou. Pri linke keramický obklad.

Podkrovie. V pôvodnej časti je predsieň so schodišťom, menšia izba a v prístavbe nad obývacou miestnosťou ďalšia izba presvetlená oknom v štíte na juh a východ.

Okná plastové, v prístavbe s izolačným trojsklom. Na podlahách v suteréne cementový poter, inde drevené doskové, v kúpeľni keramická dlažba. Vykurovanie je panelovými radiátormi, zdrojom tepla je kotol na tuhé palivo v suteréne, ktorý zabezpečuje aj ohrev vody do zásobníka.

Strecha je sedlová s nerovnakým sklonom, krytina trapézový plech na staršej i novej časti. Fasáda bola zateplená polystyrénom, okrem prístavby vstupu, ktorá je nezateplená ani zvonku neomietnutá. Chýbajú okenné parapety.

Dokončenosť je stanovená v ďalšom výpočte. Základná životnosť 80 rokov.

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie – murivo z kameňa betónu, bodujem ako kamenné murivo v hrúbke do 60 cm; deliace konštrukcie - murované
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné a vápennocementové hladké
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením
- Podlahy - cementový poter
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá Ferroli
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač (bojler) elektrický a kombinovaný s ústredným vykurovaním; - kotol ústredného vykurovania
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov) - svetelná

1. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo pôvodné i nové z pórobetónových tvárnic hr. 300mm+ zateplenie EPS 150mm); deliace konštrukcie – murované z pórobetónu
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s viditeľnými trámami drevené alebo z dreveným podhľadom
- Schodisko - mäkké drevo s podstupnicami
- Strecha - krovy - hambáľkové sústavy bez stĺpikov; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky – šľachtené roztierané na zateplovací systém
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky; - prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (bodujem drevený obklad v interiéri); - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvoj a trojvrstvovým zasklením
- Podlahy veľkoplošné parkety (laminátové) v spoločenskej miestnosti a palubovky novšie i pôvodné
- Vybavenie kuchýň – varná PB platňa s elektrickou rúrou na pečenie; - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové s odkvapkávacou plochou
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - vstavané skrine
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie (ak je vykurovaná prevažná časť podlažia) - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - lokálne akumulčné kachle
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov) - svetelná

1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (drevená s tepelným odpor min. 2.0)

- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným sadrokartónovým podhľadom drevené trámové
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - šľachtené roztierané na zatepľovací systém
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené
- Výplne otvorov - okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením
- Podlahy - palubovky
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie (ak je vykurovaná prevažná časť podlažia) - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov) - svetelná

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 8 Chaty pre individuálnu rekreáciu

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1995	5,1*4,6	23,46	80/23,46=3,410
1. NP	1995	5,2*4,7	24,44	
1. NP	2021	5,03*2,51	12,63	
1. NP	2022	6,15*5,1	31,37	
Spolu 1. NP			68,44	80/68,44=1,169
1. Podkrovie	1995	4,7*5,2	24,44	
1. Podkrovie	2022	6,15*5,1	31,37	
Spolu 1. Podkrovie			55,81	80/55,81=1,433

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.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	590	100	590,0
4	Murivo			
	4.6.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	750	100	750,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	165	100	165,0
6	Vnútorné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	315	100	315,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované, keramické	1040	100	1040,0
14.	Fasádne omietky			
	14.4 vápenné a vápennocementové hladké, štukové omietky	110	100	110,0
16	Dvere			

	16.3 hladké plné alebo zasklené	140	100	140,0
17	Okná			
	17.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
21	Podlahy miestností			
	21.9 cementový poter	65	100	65,0
23	Elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov)			
	23.2 svetelná	185	100	185,0
26	Rozvod vody			
	26.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	60	100	60,0
	Spolu	3950		3950,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

30	Zdroj teplej vody			
	30.1 zásobníkový ohrievač (bojler) elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	70	100	70,0
	30.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	45	100	45,0
31	Zdroj vykurovania			
	31.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	150	100	150,0
	Spolu	265		265,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.5 sendvičová konštrukcia (drevená s tepelným odpor min. 2.0)	1300	85	1105,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	165	100	165,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	315	100	315,0
7	Stropy			
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	585	100	585,0
8	Krovy			
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	455	100	455,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	590	100	590,0
12	Klampiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	45	100	45,0
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny a pod.)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	0,0
14.	Fasádne omietky			
	14.3 škrabaný brizolit	180	60	108,0

15	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	15.7 mäkké drevo s podstupnicami	210	100	210,0
16	Dvere			
	16.2 plné alebo zasklené dyhované	195	100	195,0
17	Okná			
	17.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	100	530,0
21	Podlahy miestností			
	21.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	305	100	305,0
22	Ústredné vykurovanie (ak je vykurovaná prevažná časť podlažia)			
	22.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	450	100	450,0
23	Elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov)			
	23.2 svetelná	185	100	185,0
26	Rozvod vody			
	26.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	25	100	25,0
	Spolu	5555		5268,0

znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

29	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	29.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
31	Zdroj vykurovania			
	31.2.b lokálne akumulčné kachle (1 ks)	100	100	100,0
32	Vybavenie kuchyne			
	32.1 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	70	100	70,0
	32.4 odsávač pár (1 ks)	30	100	30,0
	32.6 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
33	Vnútoré vybavenie			
	33.5 umývadlo (1 ks)	15	100	15,0
	33.9 samostatná sprcha (1 ks)	80	100	80,0
34	Vodovodné batérie			
	34.1 pákové nerezové (3 ks)	75	100	75,0
35	Záchod			
	35.2 splachovací bez umývadla (1 ks)	30	100	30,0
36	Vnútoré obklady			
	36.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	36.3 prevažnej časti pracovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60	100	60,0
	36.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
40	Vstavané skrine			
	40 (1 ks)	65	100	65,0
	Spolu	660		660,0

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.5 sendvičová konštrukcia (drevená s tepelným odpor min. 2.0)	1300	100	1300,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	315	100	315,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	100	760,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny a pod.)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	0,0
14.	Fasádne omietky			
	14.3 škrabaný brizolit	120	100	120,0
17	Okná			
	17.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
21	Podlahy miestností			
	21.8 palubovky, dosky, xylolit	195	100	195,0
22	Ústredné vykurovanie (ak je vykurovaná prevažná časť podlažia)			
	22.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	450	100	450,0
23	Elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov)			
	23.2 svetelná	185	100	185,0
	Spolu	3875		3855,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{CU} = 3,831

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k_M = 1,00

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	(3950 + 265 * 3,410)/30,1260	(3950 + 265 * 3,410)/30,1260	161,11	161,11
1. NP	(5555 + 660 * 1,169)/30,1260	(5268 + 660 * 1,169)/30,1260	210,00	200,48
1. Podkrovie	(3875 + 0 * 1,433)/30,1260	(3855 + 0 * 1,433)/30,1260	128,63	127,96

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1995	30	50	80	37,50	62,50
1. NP	1995	30	50	80	37,50	62,50
1. NP - prístavba	2021	4	50	54	7,41	92,59

1. NP - prístavba	2022	3	50	53	5,66	94,34
1. Podkrovie	1995	30	50	80	37,50	62,50
1. Podkrovie - prístavba	2022	3	50	53	5,66	94,34

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1995		
Východisková hodnota	161,11 €/m ² *23,46 m ² *3,831*1,00	14 479,80
Technická hodnota	62,50% z 14 479,80	9 049,88
1. NP z roku 1995		
Východisková hodnota	210,00 €/m ² *24,44 m ² *3,831*1,00	19 662,22
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	200,48 €/m ² *24,44 m ² *3,831*1,00	18 770,87
Technická hodnota	62,50% z 18 770,87	11 731,79
1. NP - prístavba z roku 2021		
Východisková hodnota	210,00 €/m ² *12,63 m ² *3,831*1,00	10 160,96
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	200,48 €/m ² *12,63 m ² *3,831*1,00	9 700,33
Technická hodnota	92,59% z 9 700,33	8 981,54
1. NP - prístavba z roku 2022		
Východisková hodnota	210,00 €/m ² *31,37 m ² *3,831*1,00	25 237,48
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	200,48 €/m ² *31,37 m ² *3,831*1,00	24 093,38
Technická hodnota	94,34% z 24 093,38	22 729,69
1. Podkrovie z roku 1995		
Východisková hodnota	128,63 €/m ² *24,44 m ² *3,831*1,00	12 043,58
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	127,96 €/m ² *24,44 m ² *3,831*1,00	11 980,85
Technická hodnota	62,50% z 11 980,85	7 488,03
1. Podkrovie - prístavba z roku 2022		
Východisková hodnota	128,63 €/m ² *31,37 m ² *3,831*1,00	15 458,56
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	127,96 €/m ² *31,37 m ² *3,831*1,00	15 378,04
Technická hodnota	94,34% z 15 378,04	14 507,64

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	14 479,80	14 479,80	9 049,88
1. nadzemné podlažie	55 060,66	52 564,58	43 443,02
1. podkrovné podlažie	27 502,14	27 358,89	21 995,67
Spolu	97 042,60	94 403,27	74 488,57

Dokončenosť stavby: (94 403,27€ / 97 042,60€) * 100 % = 97,28%

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot plechový

Plot z vlnitého plechu na severovýchodnej strane užívaného pozemku, na iných parcelách KN E a KN C. Podľa podkladov bol postavený predošlým vlastníkom, začiatok užívania v roku 1995, životnosť je podľa vyhotovenia a technického stavu 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	22,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových zvlakoch	44,00m ²	611	20,28 €/m

Dĺžka plotu: 7+15 = 22,00 m
Pohľadová plocha výplne: 22*2 = 44,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot plechový	1995	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(22,00m * 23,24 €/m + 44,00m^2 * 20,28 €/m^2) * 3,831 * 1,00$	5 377,19
Technická hodnota	40,00 % z 5 377,19 €	2 150,88

2.2.2 Pletivový plot

Vyšší pletivový plot na priebežnom základe s nadvýšením ostnatým drôtom, situovaný na východnej a južnej strane užívaného pozemku, na iných parcelách KN E a KN C. Podľa podkladov bol postavený predošlým vlastníkom, začiatok užívania v roku 1995. V plote je dvojkrídlová brána s pletivovou výplňou na oceľovom ráme. Životnosť je podľa vyhotovenia a technického 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	30,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	54,00m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 30 m
Pohľadová plocha výplne: $30 \times 1,8 = 54,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Pletivový plot	1995	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(30,00\text{m} \times 23,24 \text{ €/m} + 54,00\text{m}^2 \times 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \times 249,12 \text{ €/ks}) \times 3,831 \times 1,00$	6 234,03
Technická hodnota	40,00 % z 6 234,03 €	2 493,61

2.2.3 Drevený plot

Plot na kamennej podmurovke a pilieroch s nižšou drevenou výplňou vodorovnou i zvislou sa nachádza v časti so zabraným pozemkom s potokom a vo dvore, prevažne na zabratých pozemkoch. Užíva sa od roku 1995. Životnosť podľa technického stavu 40 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	25,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurówka:			
	z lomového kameňa	25,00m	1045	34,69 €/m
	Spolu:			57,93 €/m
3.	Výplň plotu:			

	drevený na zvlakoch osadený do oceľ. stĺpikov	20,00m ²	350	11,62 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: 15+10 = 25,00 m
 Pohľadová plocha výplne: 25*0,8 = 20,00 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Drevený plot	1995	30	10	40	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(25,00m * 57,93 €/m + 20,00m^2 * 11,62 €/m^2 + 1ks * 55,27 €/ks) * 3,831 * 1,00$	6 650,31
Technická hodnota	25,00 % z 6 650,31 €	1 662,58

2.2.4 Studňa na parc. KN E č.53148/2

Kopaná studňa užívaná ako zdroj vody pre chatu sa nachádza na parc.č.KN E 53148/2. Užíva sa od roku 1995, predpokladaná životnosť 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
 Hĺbka: 4 m
 Priemer: 1000 mm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
 Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1995	30	70	100	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 €/m * 4m) * 3,831 * 1,00$	1 248,75
Technická hodnota	70,00 % z 1 248,75 €	874,13

2.2.5 Prípojka vody

Vodovodná prípojka zo studne do suterénu chaty s domácou vodárnou sa užíva od roku 1995, základná životnosť 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 navrtávacieho 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: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1995	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,831 * 1,00$	1 351,06
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 1\,351,06 \text{ €}$	540,42

2.2.6 Domáca vodáreň

Domáca vodáreň sa nachádza v suteréne chaty, užíva sa od roku 1995, životnosť upravená na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Domáca vodáreň	1995	30	10	40	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 3,831 * 1,00$	845,65
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 845,65 \text{ €}$	211,41

2.2.7 Prípojka kanalizácie

Kanalizačná prípojka z chaty do žumpy sa užíva od roku 1995, základná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8,5 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1995	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,5 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,831 * 1,00$	572,79
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 572,79 \text{ €}$	229,12

2.2.8 Žumpa na parc. KN E č.6420

Žumpa sa nachádza východne od chaty na neusporiadanom pozemku a užíva sa od roku 1995, základná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1995	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,831 * 1,00$	1 239,86
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 1\,239,86 \text{ €}$	495,94

2.2.9 Travertínová spevnená plocha na parc.č.6547/7

Táto spevnená plocha sa nachádza západne a severne od chaty medzi chatou a altánkom, je z travertínových dlaždíc rôznych rozmerov. Predpokladám začiatok užívania v roku 1995 a životnosťou 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: 8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
Položka: 8.4.c) Dlažobné kocky - mozaika, 60 mm - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $390/30,1260 = 12,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $20 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Travertínová spevnená plocha	1995	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	20 m ² ZP * 12,95 €/m ² ZP * 3,831 * 1,00	992,23
Technická hodnota	40,00 % z 992,23 €	396,89

2.2.10 Betónová spevnená plocha na parc.č.6547/7

Táto spevnená plocha sa nachádza západne od chaty pri vstupe do pivnice. Predpokladám začiatok užívania v roku 1995 a životnosť 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: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 260/30,1260 = 8,63 €/m² ZP
Počet merných jednotiek: 8 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Betónová spevnená plocha	1995	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	8 m ² ZP * 8,63 €/m ² ZP * 3,831 * 1,00	264,49
Technická hodnota	40,00 % z 264,49 €	105,80

2.2.11 Spevnená plocha zo zámkovej dlažby na parc.č.6547/7

Táto spevnená plocha sa nachádza pri altánku. Predpokladám začiatok užívania v roku 1995 a životnosť 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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $13 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha zo zámkovej dlažby	1995	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,831 * 1,00$	727,62
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 727,62 \text{ €}$	291,05

2.2.12 Spevnená plocha zo zámkovej dlažby na parc.č.6547/7 a KN E č.53148/2, 6420

Táto novšia spevnená plocha sa nachádza východne od chaty smerom s bráne. Predpokladám začiatok užívania v roku 2022 a životnosť 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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $52 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha zo zámkovej dlažby	2022	3	47	50	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	52 m ² ZP * 14,61 €/m ² ZP * 3,831 * 1,00	2 910,49
Technická hodnota	94,00 % z 2 910,49 €	2 735,86

2.2.13 Prístrešok na parc.č.6547/7

Prístrešok drevenej stĺpikovej konštrukcie je postavený pri východnom prízemí prístavby vstupu do chaty, na spevnenej ploche zo zámkovej dlažby, bodujem ako pergolu. Je z roku 2023, životnosť 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Pergola
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 22. Pergola
Bod: 22.1. Oceľ. alebo drev. stĺpiková konštr. do bet. pätiiek s drev. rošt. výplňou stropu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1870/30,1260 = 62,07 €/m² ZP
Počet merných jednotiek: 2,95*4,3 = 12,69 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,831
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok	2023	2	38	40	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	12,69 m ² ZP * 62,07 €/m ² ZP * 3,831 * 1,00	3 017,56
Technická hodnota	95,00 % z 3 017,56 €	2 866,68

2.2.14 Altánok na parc.č.6547/7, 6547/1

Altánok je postavený severne od chaty, zasahuje aj na cudziu parcelu č.6547/1. Konštrukcia sčasti murovaná s keramickým obkladom, ktorý je aj na krbe, sčasti drevená stĺpiková, strecha pultová s plechovou krytinou, podlaha so zámkovej dlažby. Je z roku 1995, životnosť 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3,7 \cdot 3,5 = 12,95 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Altánok	1995	30	30	60	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,95 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,831 \cdot 1,00$	5 138,26
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 5 138,26 \text{ €}$	2 569,13

2.2.15 Bazén na parc.č.6547/7

Laminátový bazén osadený okolo roku 2019 s drevenou, už poškodenou podlahou okolo, životnosť 15 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Bazény
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 13. Bazény
Bod: 13.7. Laminátový

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $17 \cdot 1,2 = 20,4 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Bazén	2019	6	9	15	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20,4 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 59,09 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,831 \cdot 1,00$	4 618,03
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 4 618,03 \text{ €}$	2 770,82

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Záhradná chata súp.č.7146 na parc.č.6547/16, Spišská Nová Ves	94 403,27	74 488,57
Plot plechový	5 377,19	2 150,88
Pletivový plot	6 234,03	2 493,61
Drevený plot	6 650,31	1 662,58
Studňa	1 248,75	874,13
Prípojka vody	1 351,06	540,42
Domáca vodáreň	845,65	211,41
Prípojka kanalizácie	572,79	229,12
Žumpa	1 239,86	495,94
Travertínová spevnená plocha	992,23	396,89
Betónová spevnená plocha	264,49	105,80
Spevnená plocha zo zámkovej dlažby	727,62	291,05
Spevnená plocha zo zámkovej dlažby	2 910,49	2 735,86
Prístrešok	3 017,56	2 866,68
Altánok	5 138,26	2 569,13
Bazén	4 618,03	2 770,82
Celkom:	135 591,59	94 882,89

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza na v juhozápadnom rohu záhradkárskej oblasti Červený jarok v juhozápadnej časti okresného mesta Spišská Nová Ves. K nehnuteľnosti patrí malý pozemok, ale je oplotený a užíva sa väčší pozemok. Okresné mesto Spišská Nová Ves má cca 35 250 obyvateľov, a je tu komplexné občianske vybavenie okresného mesta vrátane škôl, nemocnice, železničná i autobusová stanica, nákupné centrá, priemyselné zóny a ďalšie. Prístup k nehnuteľnosti je po verejne užíwanej komunikácii, prevažne po neusporiadaných pozemkoch.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť bola sprístupnená a zameraná. Je to záhradkárska chata z roku 1995 s pôvodnou zastavanou plochou 24m², ktorá bola na základe stavebného povolenia z roku 2020 pristavaná na plochu cca 68m² a nadstavaná, prístavby zatiaľ neboli skolaudované, ani geometrický plán. Je orientovaná prevažne na juh a východ. Možnosť napojenia len na elektrinu, voda je zo studne, kanalizácia do žumpy, studňa žumpa i ďalšie príslušenstvo sú na iných pozemkoch – neusporiadaných v KN C alebo patriacich Združeniu vlastníkov záhradiek v osade Červený jarok. Predpokladám možnosť využívania na prímestskú rekreáciu v záhradkárskej lokalite.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závädy viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Stav geodeticky evidovaný v KN nezodpovedá skutočnosti, keďže zatiaľ nedošlo ku kolaudácii prístavby a zápisu geometrického plánu do katastra nehnuteľností. S chatou sa užíva a je oplotený väčší pozemok, zabraté sú časti susedných parciel, na ktorých sa nachádzajú aj studňa, žumpa, altánok, spevnené plochy i oplotenia.

Na LV nie je zapísaná žiadna ťarcha.



3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v prímestskej záhradkárskej lokalite, kde ku dňu ohodnotenia je dopyt po takýchto nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou v rovnováhe. V okolí sa nachádzajú ďalšie chatky, neďaleko nová lokalita rodinných domov, ale aj bývanie rómskej komunity. Príslušenstvo hlavnej stavby je vhodné. Nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len údržbu. Nezamestnanosť do 5%. Hustota obyvateľstva je priemerná. Orientácia miestností je prevažne na juh a východ. Pozemok je kompaktný, bez možnosti ďalšieho rozširovania jestvujúcej stavby. V dostupnej vzdialenosti je možná preprava autobusová, železničná, MHD. Z hľadiska znečistenia životného prostredia a hluk a prašnosť od dopravy zvýšený od ulice. Z hľadiska občianskej vybavenosti je tu kompletná vybavenosť na úrovni okresného mesta. Nehnuteľnosť je bez výnosu a hodnotím ju ako problematickú. 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 0,45.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,450	13	5,85
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,248	30	7,44
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,900	8	7,20
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,350	7	9,45
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	0,900	6	5,40
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,900	10	9,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,350	9	12,15
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	IV.	0,248	6	1,49
	konfliktné skupiny v okolí				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,900	5	4,50
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,350	6	8,10
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				

11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	IV.	0,248	7	1,74
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,450	7	3,15
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	0,900	10	9,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,450	8	3,60
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,900	9	8,10
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,450	8	3,60
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,045	4	0,18
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,248	20	4,96
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	105,22

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 105,22 / 180$	0,585
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 94\,882,89 \text{ €} * 0,585$	55 506,49 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 k.ú.Spišská Nová Ves

Menší kompaktný pozemok lichobežníkového tvaru s vyššou zastavanosťou. Na LV vedený ako zastavaná plocha a nádvorie, ostatná plocha, záhrada, s možnosťou napojenia len na elektrinu. Parcela č.6547/16 a 6547/18 je zastavaná chatou s prístavbami, na parc.č.6547/7 je záhradka a vonkajšie úpravy.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
6547/7	záhrada	207,00	1/1	207,00
6547/16	zastavaná plocha a nádvorie	24,00	1/1	24,00
6547/18	ostatná plocha	37,00	1/1	37,00
Spolu výmera				268,00

Obec:

Spišská Nová Ves

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu,	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - sídelná koncentrácia obydli obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	0,70
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,90
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,70 * 0,90 * 1,30 * 0,90 * 3,00 * 1,00$	1,9902
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,9902$	19,82 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 6547/7	$207,00 \text{ m}^2 * 19,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 102,74
parcely č. 6547/16	$24,00 \text{ m}^2 * 19,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	475,68
parcely č. 6547/18	$37,00 \text{ m}^2 * 19,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	733,34
Spolu		5 311,76

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Stav geodeticky evidovaný v KN nezodpovedá skutočnosti. Zatiaľ nedošlo ku kolaudácii prístavby a zápisu geometrického plánu do katastra nehnuteľností. S chatou sa užíva a je oplotený väčší pozemok, zabraté sú časti susedných parciel KN C a KN E, na ktorých sa nachádzajú aj studňa, žumpa, altánok, spevnené plochy i oplotenia. Na LV nie je zapísaná žiadna ťarcha.

S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené ďalšie nedostatky, ktoré by boli znalcovi známe.

III. ZÁVER

Predmetom ohodnotenia je záhradná chatka súp.č.7146 na parc.č.6547/16 s prístavbami na parc.č.6547/18 s príslušenstvom a pozemkom v Spišskej Novej Vsi v záhradkárskej lokalite Červený jarok. Ohodnotenie sa vykonáva s cieľom vytvorenia podkladu pre vykonanie dražby.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Záhradná chata súp.č.7146 na parc.č.6547/16, Spišská Nová Ves	43 575,81
Plot plechový	1 258,26
Pletivový plot	1 458,76
Drevený plot	972,61
Studňa	511,37
Prípojka vody	316,15
Domáca vodáreň	123,67
Prípojka kanalizácie	134,04
Žumpa	290,12
Travertínová spevnená plocha	232,18
Betónová spevnená plocha	61,89
Spevnená plocha zo zámkovej dlažby	170,26
Spevnená plocha zo zámkovej dlažby	1 600,48
Prístrešok	1 677,01
Altánok	1 502,94
Bazén	1 620,93
Spolu stavby	55 506,49
Pozemky	
k.ú. Spišská Nová Ves - parc. č. 6547/7 (207 m ²)	4 102,74
k.ú. Spišská Nová Ves - parc. č. 6547/16 (24 m ²)	475,68
k.ú. Spišská Nová Ves - parc. č. 6547/18 (37 m ²)	733,34
Spolu pozemky (268,00 m²)	5 311,76
Všeobecná hodnota celkom	60 818,25
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	60 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatšesťtisícosemsto Eur	

V Košiciach, dňa 28.04.2025



Ing. Martin Hromják

IV. PRÍLOHY

7/18
náva

- Objednávka 018/2025 zo dňa 03.04.2025
- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky z 25.04.2025
- Výpis z LV č. 7313, k.ú. Spišská Nová Ves
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Spišská Nová Ves
- Potvrdenie o veku záhradnej chatky
- Rozhodnutie o určení súpisného čísla
- Stavebné povolenie na prestavbu záhradnej chaty
- Geometrický plán na zameranie stavieb
- Pôdorysy z poskytnutej projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie so zaznačenými zmenami
- Zameraná situácia
- Fotodokumentácia zo dňa 25.04.2025

€]
575,81
258,26
458,76
972,61
511,37
316,15
123,67
134,04
290,12
232,18
61,89
170,26
600,48
677,01
502,94
620,93
506,49
102,74
475,68
733,34
311,76
818,25
00,00

omják

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 810 Spišská Nová Ves Dátum vyhotovenia : 16.4.2025
Obec : 526355 Spišská Nová Ves Čas vyhotovenia : 18:56:45
Katastrálne územie : 857386 Spišská Nová Ves Údaje platné k : 15.4.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7313

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
6547/7	207	Záhrada	4		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
6547/16	24	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	4
Iné údaje: Bez zápisu							
6547/18	37	Ostatná plocha	37		1	2	
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
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svaľy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Druh právneho vzťahu

- 4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
7146	6547/16	19	záhradná chatka		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 19 Budova pre šport a na rekreačné účely

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

1 z 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídllo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
1	Sotáková Martina r. Sotáková, Moravská 2567/5, Spišská Nová Ves, PSČ 052 01, SR, Dátum narodenia: 16.11.1982	1/1
	Titul nadobudnutia: Uznesenie 16D/191/2021-40 zo dňa 07.02.2022- Z- 462/2022- 1034/2022;	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovani

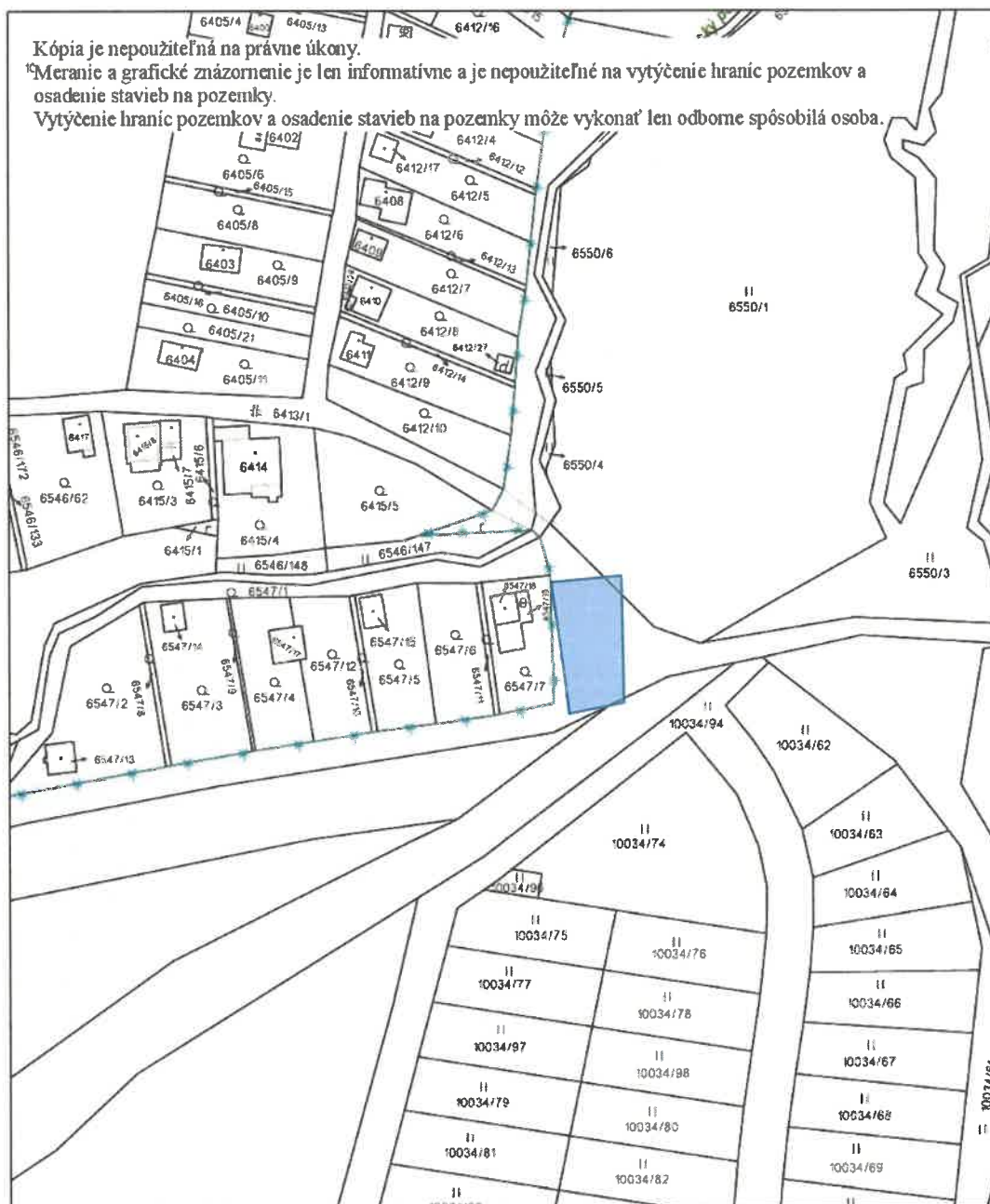
Nájomca - Neevidovani

Iná oprávnená osoba - Neevidovani

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Spišská Nová Ves	Spišská Nová Ves	Spišská Nová Ves
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 6547/16		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vytvorené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 16. 4. 2025 18:57:42			
Údaje platné k 15. 4. 2025 18:00:00			



**MESTSKÝ ÚRAD
SPIŠSKÁ NOVÁ VES**

DRAŽOBNÍK, s. r. o
Národná trieda 10

040 01 Košice

Váš list:

018/2025

Naše číslo

16/2025

Vybavuje:

Odd. vnútornej správy

Lucia Fornaiová/4152 340

V Spišskej Novej Vsi

Dňa 8. 4. 2025

VEC: Potvrdenie o veku stavby

Mestský úrad v Spišskej Novej Vsi oddelenie vnútornej správy (registratúra) v Spišskej Novej Vsi, týmto potvrdzuje, že stavba (záhradná chatka) **súpisné číslo 7146**, ktorá sa nachádza v Spišskej Novej Vsi lokalita ZO Červený jarok na pozemku s **parcelným číslom 6547/16**, bola daná do užívania rozhodnutím pod číslom 3035/1995-5-Kn, zo dňa 24. 10. 1995.

MESTSKÝ ÚRAD
SPIŠSKÁ NOVÁ VES

Ing. Štefan Pohly
Vedúci oddelenia vnútornej správy

Príloha: Rozhodnutie o pridelení súpisného čísla

MESTO SPIŠSKÁ NOVÁ VES

Radničné námestie č. 7 052 70 Spišská Nová Ves

Fax : 053/ 442 69 80
E-mail: radnica@mestosnv.sk
IČO: 00329614



Bankové spojenie
Prima banka Slovensko, a.s.
Č. ú.: 3400422003/5600

ROZHODNUTIE 189/12
NADODATKOVÉ POUŽITIE
DŇA: 11. 11. 2012
PODPIS: *el-g*

Číslo: 189/12 - Chr

Spišskej Novej Vsi, 09. 11. 2012

ROZHODNUTIE

Mesto Spišská Nová Ves, podľa § 2c ods.1 zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 31/2003 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a stavieb (ďalej len „vyhláška“)

u r č u j e

súpisné číslo 7146, orientačné číslo -

budove – záhradná chatka nachádzajúca sa v meste Spišská Nová Ves, kôd mesta 526355 v časti mesta Spišská Nová Ves, lokalita ZO Červený jarok v katastrálnom území Spišská Nová Ves, na pozemku s parcelným číslom KN - 6547/16.

Stavebníkom uvedenej budovy – záhradnej chatky je Miloš Šefčík, nar. 30. 01. 1963 a manželka Františka Šefčíková, rod. Semanová, nar. 27. 05. 1966 trvale bytom Kocel'ova 2/4, Spišská Nová Ves.

Rozhodnutie dodatočné povolenie stavby, ktorým sa povoľuje užívanie stavby na účely uskladňovania výpestkov a náradia vydal: Obvodný úrad životného prostredia v Spišskej Novej Vsi, oddelenie územného rozvoja a štátnej stavebnej správy pod číslom: 3035/1995-5-Kn, dňa 24. 10. 1995.

Stavebník je povinný tabuľku so súpisným číslom pripevniť na stavbu a umiestniť spravidla vpravo od vchodu tak, aby bola dobre viditeľná z najbližšej komunikácie a nepôsobila rušivo na jej vzhľad a okolie.

Lehota umiestnenia súpisného čísla sa stanovuje do 15 dní od prevzatia tohto čísla.

Pripevnenie tabuľky a vykonávanie jej údržby sú na vlastný náklad stavebníka.

Odôvodnenie:

Stavebník Miloš Šefčík a manželka Františka Šefčíková, rod. Semanová podali dňa 06. 1. 2012 žiadosť o určenie súpisného čísla na budovu záhradnú chatku, nachádzajúcu sa v meste Spišská Nová Ves v časti mesta Spišská Nová Ves, ZO Červený jarok v katastrálnom území Spišská Nová Ves na pozemku s parcelným číslom KN - 6547/16. Rozhodnutie dodatočné povolenie stavby ktorým sa povoľuje užívanie stavby na účely uskladňovania výpestkov a náradia vydať. Obvodný úrad životného prostredia v Spišskej Novej Vsi, oddelenie územného rozvoja a štátnej stavebnej správy pod číslom: 3035/1995-5-Kn, dňa 24. 10. 1995.

Zároveň bolo stavebníkovi určené, že je povinný na stavbu umiesniť súpisné číslo v zmysle § 7, vyhlášky 31/2003 Z. z.

Mesto Spišská Nová Ves v zmysle § 6 ods. 1, vyhlášky 31/2003 Z. z. ako správny orgán preskúmal žiadosť žiadateľov a zistil, že žiadosť spĺňa všetky požadované náležitosti, a preto tejto žiadosti v plnom rozsahu vyhovel.

Z týchto dôvodov bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Podľa § 27a ods. 2 zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení v znení neskorších zmien a doplnkov sa na rozhodnutie o určení súpisného čísla a orientačného čísla nevzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní (zákon č. 71/1967 Zb.) a preto sa proti tomuto rozhodnutiu nemožno odvolať. Po splnení podmienok uvedených v ustanoveniach § 244 až 250k Občianskeho súdneho poriadku je toto rozhodnutie preskúmateľné súdom.



PhDr. Ján Volný, PhD.
primátor mesta

Rozhodnutie dostanú :

1. Miloš Šefčík a manželka Františka Šefčíková, rod. Semanová
2. Mesto Spišská Nová Ves, MsÚ – odd. organizačné, evidencia obyvateľov
3. Správa katastra Spišská Nová Ves

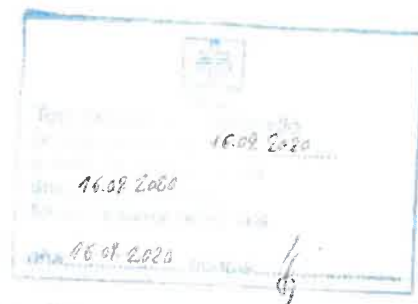
29.11.2012

MESTO SPIŠSKÁ NOVÁ VES
Oddelenie územného plánovania a stavebného poriadku
Radničné námestie č. 7, 052 70 Spišská Nová Ves

Číslo: 20-2108-3/2020-ZK

V Spišskej Novej Vsi, 07. 09. 2020

Darina Sotáková
Moravská 2567/5
052 01 Spišská Nová Ves



STAVEBNÉ POVOLENIE

Darina Sotáková, rodená Džubáková, bytom Moravská 2567/5, Spišská Nová Ves, podala dňa 13. 07. 2020 na tunajšom stavebnom úrade žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu s názvom „Prestavba záhradnej chaty“ v záhradkárskej osade Červený jarok, Spišská Nová Ves“, súp. č. 7146, na parcele CKN-6547/18 (LV-7313), (ktorá bola vyčlenená z parcely CKN-6547/16 a 6547/7 na základe geometrického plánu č. 65/2020 zo dňa 27.7.2020, vyhotoveného Ing. Milošom Ondrušom a overeného Okresným úradom Spišská Nová Ves, katastrálnym odborom dňa 7.8.2020 pod č. 478/2020) v katastrálnom území Spišská Nová Ves.

Mesto Spišská Nová Ves, ako vecne a územne príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a § 2 písm. e) zákona č. 416/2001 Z. z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a vyššie územné celky v znení neskorších predpisov prerokoval žiadosť stavebníka s dotknutými orgánmi a známymi účastníkmi konania.

Po vykonanom spojenom územnom a stavebnom konaní podľa ustanovení § 37, 62, 63 stavebného zákona stavebný úrad vydáva toto

r o z h o d n u t i e .

Mesto Spišská Nová Ves podľa § 39a a § 66 stavebného zákona a § 4 a § 10 vyhlášky MŽP SR, 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len vyhlášky 453/2000 Z. z.) **povoľuje** stavbu s názvom:

Prestavba záhradnej chaty

v záhradkárskej osade Červený jarok, Spišská Nová Ves, súp. č. 7146, na parcele CKN-parcele CKN-6547/18 (LV-7313), (ktorá bola vyčlenená z parcely CKN-6547/16 a 6547/7 na základe geometrického plánu č. 65/2020 zo dňa 27.7.2020, vyhotoveného Ing. Milošom Ondrušom a overeného Okresným úradom Spišská Nová Ves, katastrálnym odborom dňa 7.8.2020 pod č. 478/2020) v katastrálnom území Spišská Nová Ves.

pre stavebníka

Darina Sotáková
Moravská 2567/5, 052 01 Spišská Nová Ves

Popis stavby:

Projektová dokumentácia rieši prístavbu k samostatne stojacej murovanej záhradnej chate, jednopodlažnej, podpivničenej, s nepravidelnou sedlovou strechu, s využitelným podkrovím. Prístavba bude realizovaná k východnej (2,25 x 5,10 m) a južnej strane chaty 4,60 x 5,00 m), čím vznikne zádverie so vstupom do chatky a spoločenská miestnosť. Podkrovné priestory sa rozšíria o ďalšiu oddychovú miestnosť. Stavba je pripojená na elektrickú sieť a vodovod a má existujúce vykurovanie. Odvádzanie odpadových vôd je riešené do existujúcej žumpy.

Pôvodná zastavaná plocha stavby: 24,0 m², pôvodná celková úžitková plocha: 54,03 m², zastavaná plocha po prestavbe: 57,95 m², celková úžitková plocha po prestavbe: 100,16 m², výška stavby v hrebeni strechy: +6,53 m ostáva bez zmeny.

Pre umiestnenie a uskutočnenie stavby sa stanovujú tieto podmienky:

1. Stavba je z hľadiska územného plánovania povolená na dobu určitú, do doby vydania územného rozhodnutia pre návrhovú funkciu, spresnenú schválenou dokumentáciou na úrovni zóny v tejto časti mesta.
2. Stavba bude umiestnená na parcele CKN-6547/18, vo vzdialenosti 3,98 m od hranice s parcelou CKN-6544/1, 1,85 m od hranice s parcelou CKN-66547/11.
3. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie spracovanej v súlade s § 9 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona. Projektovú dokumentáciu časť architektúra, tepelnotechnické posúdenie stavby, riešenie protipožiarnej bezpečnosti vypracoval Ing. Marek Feling, autorizovaný stavebný inžinier, reg. č. 6328, konštrukcie pozemných stavieb, statický posudok vypracoval Ing. Ján Doboš, autorizovaný stavebný inžinier, reg. č. 6656 *I3, statika stavieb.
4. Projektant stavby v zmysle § 46 stavebného zákona zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. 2 písm. c) stavebného zákona ako aj za jej realizovateľnosť.
5. Projektová dokumentácia overená v tomto konaní je súčasťou originálu tohto rozhodnutia. Prípadné zmeny a odchýlky od projektovej dokumentácie môže stavebník realizovať iba na základe predchádzajúceho súhlasu stavebného úradu. Žiadosť o povolenie zmeny stavby musí byť podaná vopred a doložená projektovou dokumentáciou.
6. Stavba bude realizovaná svojpomocne. Odborný dozor nad realizáciou stavby bude uskutočňovať Ján Molčan, stavebný dozor ev. č. 05039*10-31*, Jablňov 249, ktorý v zmysle § 46b stavebného zákona sleduje spôsob a postup uskutočňovania stavby tak, aby sa zaručila bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci, zodpovedá za súlad priestorovej polohy s dokumentáciou stavby a za dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu.
7. Vzhľadom na to, že stavebný úrad podľa § 75a ods. 1 stavebného zákona upúšťa od vytýčenia priestorovej polohy stavby právnickou alebo fyzickou osobou na to oprávnenou, za súlad priestorovej polohy stavby s overenou dokumentáciou zodpovedá stavebník.
8. Pri uskutočňovaní stavby musia byť dodržiavané predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení, najmä vyhláška MPSVR SR č. 147/2013 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých stavebných činností a dbať na ochranu zdravia osôb na stavenisku.

9. Pri uskutočňovaní stavby musia byť dodržané ustanovenia stavebného zákona upravujúce všeobecné technické požiadavky na uskutočňovanie stavieb (§48-52 stavebného zákona) a príslušné platné technické normy.
10. Na uskutočnenie stavby možno navrhnuť a použiť iba výrobok, ktorý je podľa osobitných predpisov (zákon č. 133/2013 Zb. o stavebných výrobkoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov) vhodný na použitie v stavbe na zamýšľaný účel. Výrobky, ktoré majú také vlastnosti, aby po dobu predpokladanej existencie stavby bola pri bežnej údržbe zaručená požadovaná mechanická pevnosť ochrana zdravia a životného prostredia.
11. Stavebník je povinný dbať, aby pri uskutočňovaní stavby nad prípustnú mieru (hlukom, prachom) nerušil a neohrozoval bezpečnosť a zdravie okolia. Prípadné škody vzniknuté na vedľajších nehnuteľnostiach realizáciou povolenej stavby odstráni stavebník bezodkladne na vlastné náklady. Ak nedôjde k dohode o náhrade škody, ktorú spôsobila oprávnená osoba na nehnuteľnosti, postupuje sa podľa ustanovení Občianskeho zákonníka.
12. Stavebník je povinný umožniť povereným orgánom vstup na stavbu za účelom vykonania štátneho stavebného dohľadu. Na stavbe musí byť k dispozícii dokumentácia a všetky doklady týkajúce sa realizovanej stavby.
13. Na stavbe musí byť odo dňa, keď sa začali práce na stavenisku vedený stavebný denník. Vedenie stavebného denníka sa končí dňom, keď sa odstránia stavebné závary a nedorobky podľa kolaudačného rozhodnutia.
14. Stavebník je povinný zabezpečiť označenie stavby na viditeľnom mieste štítkom s textom „**Stavba povolená**“ a označením názvu a sídla stavebníka a mena a adresy osoby zodpovednej za odborný dozor nad uskutočňovaním stavby.
15. Stavebný materiál skladovať na vlastnom pozemku, dbať aby nebol zamedzený pohyb chodcov a pohyb vozidiel na prilahlých komunikáciách a počas výstavby neohrozovať bezpečnosť okolia.
16. Stavebník je povinný riešiť odvádzanie dažďových vôd na vlastnom pozemku.
17. Odpady vzniknuté počas stavebných prác je držiteľ a pôvodca povinný zaradiť v zmysle vyhl. MŽP SR č. 365/2015 Z. z., v znení vyhlášky MŽP SR č. 320/2017, ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov. Pri nakladaní s odpadmi je držiteľ a pôvodca povinný dodržiavať ustanovenia zákona o odpadoch a vyhl. MŽP č. 371/2015 Z. z. v znení vyhlášky MŽP SR č. 322/2017 o vykonaní niektorých ustanovení zákona o odpadoch. Odpady za účelom zneškodnenia sa môžu uložiť len na riadenú skládku odpadov prevádzkovanú na základe rozhodnutia príslušného orgánu štátnej správy pre odpadové hospodárstvo. Po ukončení realizácie stavby stavebník predloží doklady o spôsobe zhodnotenia resp. zneškodnenia odpadov, ktoré vznikli pri realizácii stavby príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva OÚ Spišská Nová Ves, odbor starostlivosti o životné prostredie.

Stavebník je povinný dodržať podmienky rozhodnutia pre trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy, ktoré vydal Okresný úrad Spišská Nová Ves, pozemkový a lesný odbor č. OU-SN-PLO-2020/013137-2-Ku dňa 7. 9. 2020.

18. Stavebník je povinný podľa § 66 ods. 2 písm. h) stavebného zákona písomne oznámiť začatie stavby tunajšiemu stavebnému úradu do 10 dní odo dňa začatia stavebných prác. V oznámení uviesť číslo stavebného povolenia.

19. Stavebník je povinný po ukončení výstavby, pred začatím užívania stavby požiadať stavebný úrad o vydanie kolaudačného rozhodnutia. K návrhu podľa § 79 stavebného zákona a § 17 a 18 vyhlášky 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, navrhovateľ priloží predpísané doklady (doklady o výsledku predpísaných skúšok a meraní a o spôsobilosti prevádzkových zariadení na plynulú a bezpečnú prevádzku, projektová dokumentácia overená stavebným úradom v stavebnom konaní, doklady o overení požadovaných vlastností výrobkov a ďalšie doklady určené v podmienkach stavebného povolenia).
20. Do doby podania návrhu na kolaudáciu upraviť okolie stavby, odstrániť skládky zvyšných stavebných materiálov a objekty zariadenia staveniska.
21. Lehota dokončenia stavby: 09/2022. V prípade nedodržania termínu stavby je investor povinný požiadať pred uplynutím lehoty výstavby o jej predĺženie.

Upozornenie:

1. So stavbou sa nesmie začať, pokiaľ stavebné povolenie nenadobudlo právnu moc (§ 52 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní).
2. Stavebný úrad v súlade s § 60 ods. 2 písm. f) stavebného zákona zastaví stavebné konanie, ak stavebník začal uskutočňovať stavbu predtým, ako stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť.
3. V súlade s § 67 ods. 2 stavebného zákona stavebné povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačne do dvoch rokov od nadobudnutia jeho právoplatnosti.

Rozhodnutie o pripomienkach a námietkach účastníkov konania: Bez pripomienok.

Stanoviská dotknutých orgánov: Boli skordinované a zahrnuté do podmienok rozhodnutia.

Správny poplatok v zmysle zákona 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch bol vo výške 50,-€ uhradený dňa 30. 07. 2020.

O d ô v o d n e n i e:

Darina Sotáková, rodená Džubáková, bytom Moravská 2567/5, Spišská Nová Ves, podala dňa 13. 07. 2020 na tunajšom stavebnom úrade žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu s názvom „Prestavba záhradnej chaty“ v záhradkárskej osade Červený jarok, Spišská Nová Ves“, súp. č. 7146, na parcele CKN-6547/18 (LV-7313) v katastrálnom území Spišská Nová Ves.

K žiadosti o stavebné povolenie boli doložené doklady: kópia z katastrálnej mapy, výpisy z listu vlastníctva č. 7313, geometrický plán, stanoviská dotknutých orgánov a správov sietí: Mesto Spišská Nová Ves, oddelenie územného plánovania a stavebného poriadku, referát územného plánovania, Okresný úrad Spišská Nová Ves, pozemkový a lesný odbor, zmluva o pripojení do distribučnej sústavy medzi Darinou Sotákovou a Východoslovenskou distribučnou, a. s., Mlynská 31, Košice, projektová dokumentácia a doklad o zaplatení správneho poplatku.

Podľa § 3 ods. 5 správneho zákona: Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu vecí. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

Podľa § 39a ods. 4 stavebného zákona: stavebný úrad spojí územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním pri jednoduchej stavbe alebo jej prístavbe a nadstavbe, ak sú podmienky umiestnenia jednoznačné vzhľadom na pomery v území.

Podľa § 61 ods. 1 stavebného zákona: Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. Súčasne ich upozorní, že svoje námietky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada. Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná.

Podľa § 61 ods. 2 stavebného zákona: Od miestneho zisťovania, prípadne aj od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť, ak sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby.

Podľa § 61 ods. 3 stavebného zákona: Stavebný úrad oznámi účastníkom začatie stavebného konania najmenej 7 pracovných dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania. Ak stavebný úrad upustí od ústneho pojednávania, určí, do kedy môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne.

Podľa § 62 ods. 1 stavebného zákona: V stavebnom konaní stavebný úrad preskúma najmä:

b) či dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí, a či zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným týmto zákonom a osobitnými predpismi,

c) či je zabezpečená komplexnosť a plynulosť výstavby, či je zabezpečené včasné vybudovanie technického, občianskeho alebo iného vybavenia potrebného na riadne užívanie,

d) či bude stavbu uskutočňovať osoba oprávnená na uskutočňovanie stavieb, alebo ak stavbu bude uskutočňovať stavebník svojpomocou, či je zabezpečené vedenie uskutočňovania stavby stavebným dozorom alebo kvalifikovanou osobou; ak zhotoviteľ stavby bude určený vo výberovom konaní, stavebník oznámi zhotoviteľa stavby stavebnému úradu do pätnástich dní po skončení výberového konania,

Podľa § 66 ods. 1 stavebného zákona: v stavebnom povolení určí stavebný úrad záväzné podmienky uskutočnenia a užívania stavby a rozhodne o námietkach účastníkov konania.

Nakoľko predmetom stavebného konania je jednoduchá stavba, ktorá spĺňa podmienky uvedené v § 139b ods. 1 stavebného zákona a jej umiestnenie je vzhľadom na pomery v území jednoznačné, stavebný úrad v súlade s ustanovením § 39a ods. 4 stavebného zákona spojil územné konanie so stavebným konaním.

Stavebný úrad oznámil dňa 30. 07. 2020 začatie spojeného územného a stavebného konania účastníkom konania a dotknutým orgánom a nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 18. 08. 2020.

V priebehu konania stavebný úrad zistil úplný a presný stav vecí, čo je predpokladom zákonnosti a správnosti rozhodnutia. Posúdil predloženú žiadosť z hľadísk uvedených v § 37 62 a § 63 stavebného zákona a zistil, že uskutočnením stavby nebudú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane nie sú ohrozené alebo obmedzené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. V priebehu konania nebol z predložených dokladov rozpor s verejnými záujmami ani dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby. V priebehu konania neboli uplatnené námietky od účastníkov konania a dotknutých orgánov, požiadavky dotknutých orgánov boli zahrnuté po podmienok rozhodnutia. Dokumentácia stavby, ktorá bola overená v tomto

konaní, spĺňa poŹiadavky tÝkajúce sa verejnÝch záujmov a zodpovedá všeobecným technickým poŹiadavkám na výstavbu, ustanovených stavebným zákonom a osobitnými predpismi.

Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby. Na základe takto rozvedeného skutkového a právneho stavu veci bolo potrebné rozhodnúť tak, ako sa uvádza vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na Mesto Spišská Nová Ves, Radničné námestie 7, Spišská Nová Ves.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po uplatnení riadnych opravných prostriedkov.




Ing. Pavol Bečarik
primátor mesta

Príloha: Pre stavebníka 1x overená dokumentácia stavby

Rozhodnutie sa doručí:

1. Darina Sotáková, Moravská 2567/5, Spišská Nová Ves
2. Ing. Marek Feling, Jána Francisciho 1620/6, Levoča
3. Ján Molčan, 053 03 Jablňov 249

Na vedomie:

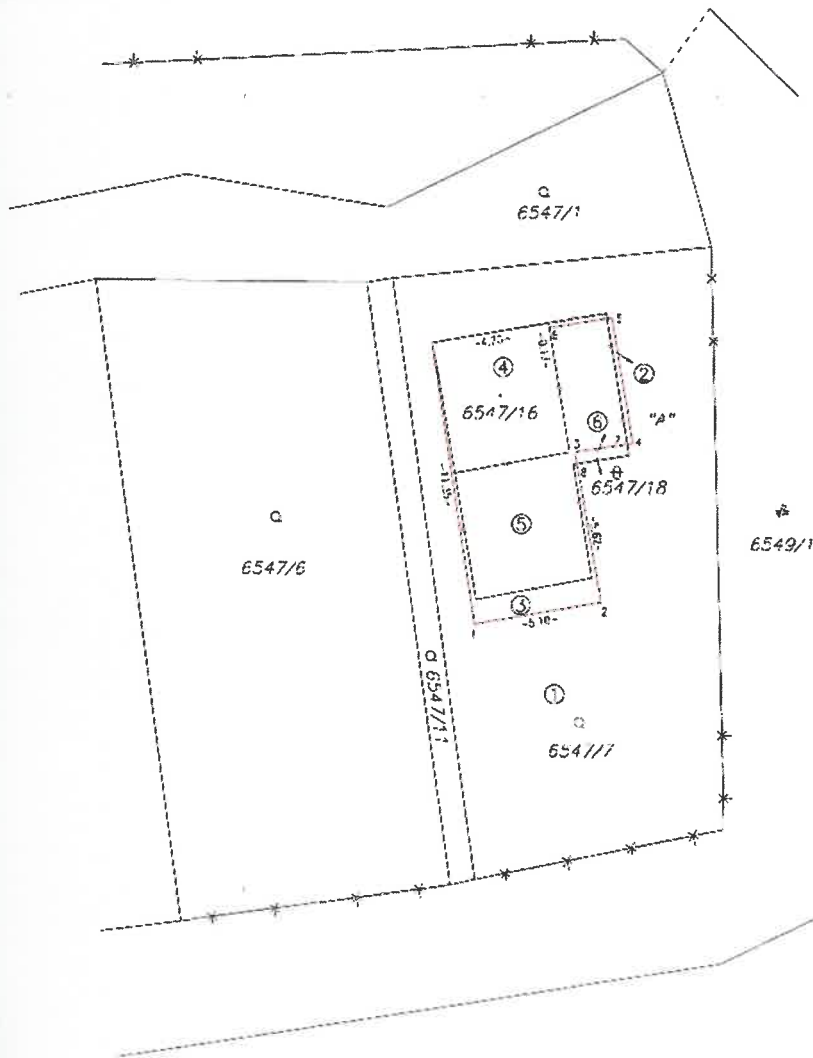
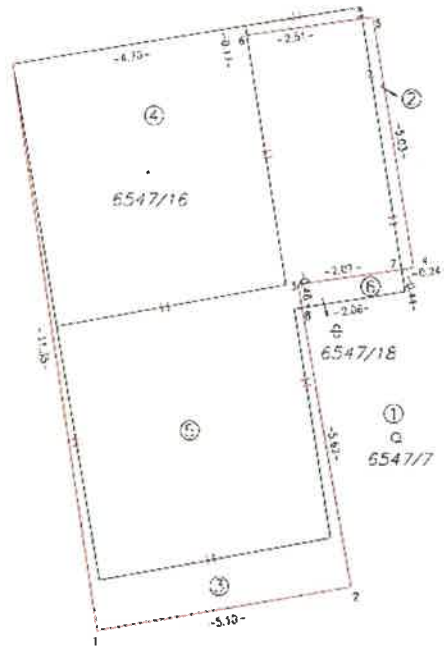
1. Mesto Spišská Nová Ves, oddelenie územného plánovania a stavebného poriadku, referát územného plánovania, Štefánikovo námestie 1, Spišská Nová Ves
2. Mesto Spišská Nová Ves, oddelenie správy daní a poplatkov, Štefánikovo námestie 1, Spišská Nová Ves
3. Okresný úrad Spišská Nová Ves, odbor starostlivosti o životné prostredie, Štefánikovo námestie 5, Spišská Nová Ves
4. Okresný úrad Spišská Nová Ves, pozemkový a lesný odbor, Štefánikovo námestie 5, Spišská Nová Ves

Spoplatnené v zmysle zákona
NR SR č. 146/1995 Z. z.
o správnych poplatkoch

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje o suterážnom stave vykozu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhoviteľ Ing. Miloš Ondruš  Bruselská 10, Košice IČO: 461 93 600 mail: milos.ondrus@gmail.com		Kraj Košický Katastrálne územie Spišská Nová Ves	Okres Spišská Nová Ves Číslo prílohy 40/2024	Obec SPIŠSKÁ NOVÁ VES Mapový list č. Spišská Nová Ves 5-6/32
GEOMETRICKÝ PLÁN na zameranie stavby na rekonštrukcii na p.č. 6547/16 pre vydanie kadastrálneho rozhodnutia				
Vyhoviteľ Dňa 03.06.2024 Meno Ing. Miloš Ondruš		Autorizačne overil Dňa 03.06.2024 Meno Ing. Miloš Ondruš		Úradne overil Meno Ing. Luboslava Keilnerovič Dňa 17-06-2024 Číslo 305/2024
Nové hranice boli v prírode označené múrom Číslo 10019		Nálezitosť a presnosť zistená pri meraní		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Súhrnne bodov určených číslami a detailné meracie údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis

Detail: A



str.1

VÝKAZ VÝMER															
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely											ha	m ²		
LV	KN-E	KN-C	ha	m ²											
Stav právny je totožný s registrom C KN															
7313		6547/7		207	záhrada	1	6547/7	199			6547/7		199	záhrada	Doterajší
						2	6547/16	1						4	
						3	6547/16	7							
						1			6547/7	199					
7313		6547/16		24	zast.pl. (stavba s.č. 7146)	4	6547/16	24			6547/16		68	zast.pl.	Martina Sotdková Moravská 2567/5 Spišská Nová Ves
						2			6547/7	1				16	
						3			6547/7	7				19	
						4			6547/16	24					
						5			6547/18	36					
7313		6547/18		37	ost.pl.	5	6547/18	36			6547/18		1	ost.pl.	Doterajší
						6	6547/18	1						37	
						6			6547/18	1					
Spolu:				268				268			268		268		
Legenda: kód spôsobu využívania 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskych osadách, na ktorých sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná flóra															

Legenda: kód spôsobu využívania 4 Pozemok prevažne v zastavanom území alebo v záhradkárskych osadách, na ktorých sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kmením a iné plachty, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

kód druhu stavby 19 Budova pre šport a na rekreačné účely

Poznámka:

Navonavrňovaný druh pozemku p.č. 6547/16 – diel č.2,3 (8m2) možno do KN zapísať iba keď je v súlade s ustanovením zákona č. 220/2004 Z.z.

Navonavrňovaná parcela p.č. 6547/16 leží v areáli BPEJ 0790562

Výmera od p.č. 6547/18 k parcele 6547/7 je menšia ako 0,5 m2

oba)
o)

tzko

Schválene na projektovú dokumentáciu v súlade s
Mest. úst. N. 1/2018 - 24
13. 2. 2018 - 24
07. 08. 2018
v Spoločnosti Nové Vies
00000

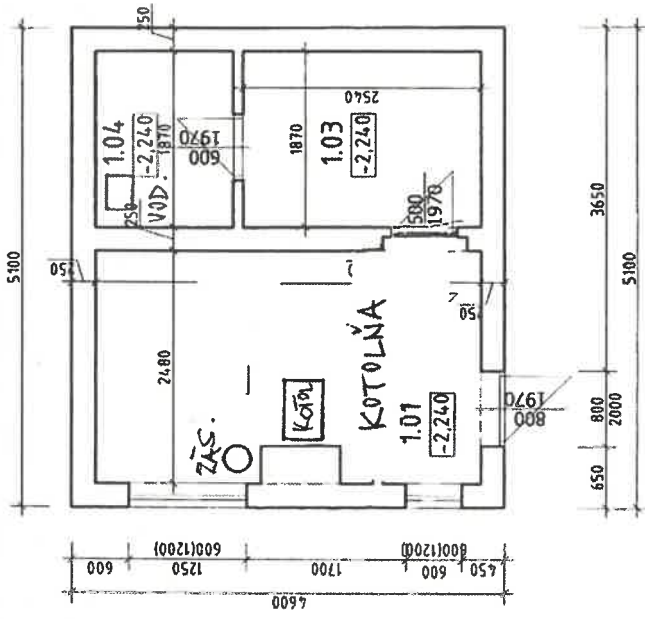


LEGENDA MIESTNOSTÍ

OZN. MIES	MIESTNOST	PLOCHA (m ²)	PODLAHA	OZN.	ÚPRAVA POVRCHOV STIEN A STROPU	POZNÁMKY
1.01	ZÁVERIE	2.45	KERAMICKÁ DLAŽBA	P1	OMIETKA VÁPENNO-CEMENTOVÁ	
1.02	SKLAD	6.95	KERAMICKÁ DLAŽBA	P1	OMIETKA VÁPENNO-CEMENTOVÁ	
1.03	PIVNICA	4.75	KERAMICKÁ DLAŽBA	P1	OMIETKA VÁPENNO-CEMENTOVÁ	
1.04	PIVNICA	2.81	KERAMICKÁ DLAŽBA	P1	OMIETKA VÁPENNO-CEMENTOVÁ	

LEGENDA POUŽITÝCH MATERIÁLOV

--- - JESTVUJÚCE STAVEBNÉ KONŠTRUKCIE



ARCHGRUP SIK, JÁNA FRANCISCIHO 1620/6, LEVOČA

PEČIATKA:	ZODPOV. PROJEKTANT	PROJEKTANT	PROJEKTANT
	Ing. Miroslav Fiala	Ing. Ján Hrbáč	Ing. Ján Hrbáč, PhD.
	INVESTOR: SOTÁNOVA DARINA, MORAVSKÁ 2587/2, SPÍŠSKÁ NOVÁ VES		
	MIESTO: KÚ SPÍŠSKA NOVÁ VES, KN-C 8547116, 854717		
	PROFESIA: ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÉ RIŠENIE		
	AKCIA:		
	PRESTAVBA ZÁHRADNEJ CHATY		
	NÁZOV VÝKRESU: PÓDORYS SUTERÉNU		
PODPIS:			
	FORMAT	DATUM	STUPEN
	2 x A4	05/2020	PPSP
	MIERA	Č. VÝKRESU	
	1:50	02	

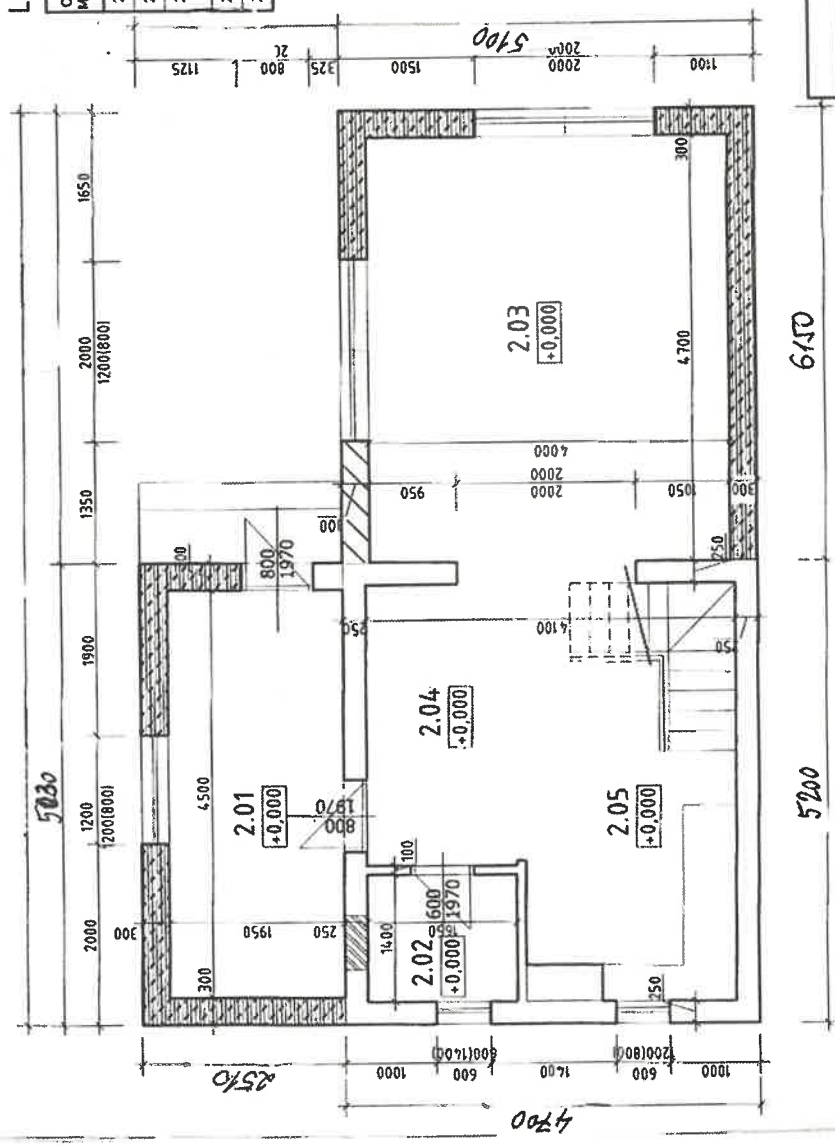
Stavba: 10. - 0105-3/ 2020-24
 07. 09. 2020
 MESTO NOVÁ ŠPIŠKA
 MESTSKÝ ÚRAD
 MESTSKÝ INŽENIER STAVITEĽSTVA

LEGENDA MIESTNOSTÍ

OZN. MIES	MIESTNOSŤ	POCCHA (m ²)	PODLAHA	OZN.	ÚPRAVA POTRCHOV STEN A STROPOV	POZNAMKY
2.01	ZAOVERIE	8,77	KERAMICKÁ DLAŽBA P2	OMIETKA	OMIETKA	
2.02	HYGIENICKÉ ZÁZEMIE	2,31	KERAMICKÁ DLAŽBA P2	VÁPENNOCEMENTOVÁ	OMIETKA	KERAMICKÝ OBLKAD / 1800/
2.03	SPOLOČENSKÁ MIESTNOSŤ	18,80	DREVENÁ PODLAHA P3	VÁPENNOCEMENTOVÁ	OMIETKA	
2.04	CHOĎBA + SCHODISKO	9,75	DREVENÁ PODLAHA P3	VÁPENNOCEMENTOVÁ	OMIETKA	
2.05	KUCHYNSKÝ KUT	10,81	KERAMICKÁ DLAŽBA P2	VÁPENNOCEMENTOVÁ	OMIETKA	

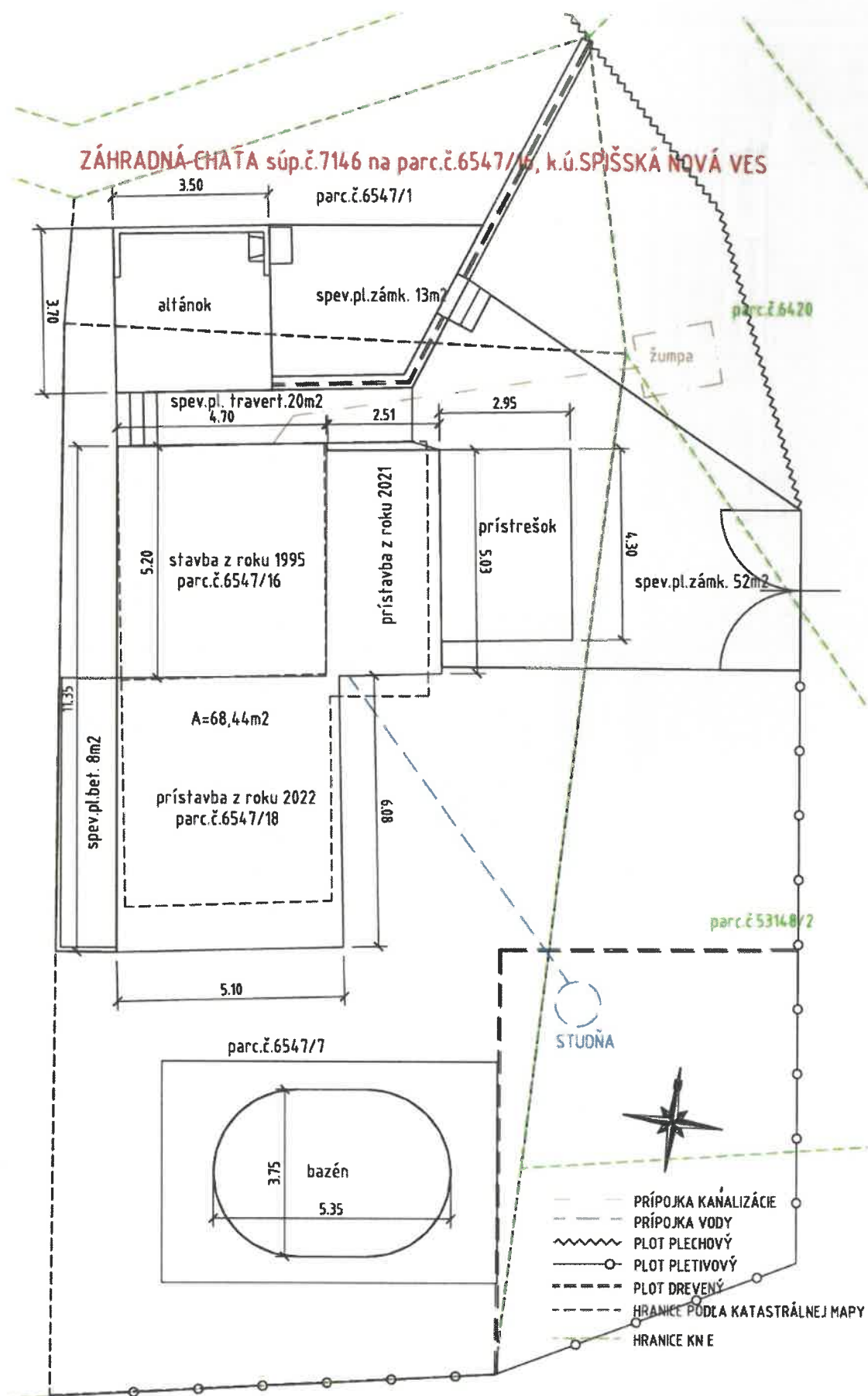
LEGENDA POUŽITÝCH MATERIÁLOV

- JESTVUJÚCE STAVEBNÉ KONŠTRUKCIE
- NOSNÉ MURIVO - Z PRESNÝCH POROBETONOVÝCH TVÁRNIC, ROZMEROV d³x²x¹ = 1/250 x 300 x 238 /mm NA LEPIACU MALTU. OTVORY PREKLĚNŮŤ TYPOVÍMI PREKLADMI



ARCHGRUP SK, JANA FRANCISCIHO 1820/6, LEVOČA																											
PEČATKA	<table border="1"> <tr> <th>ZODPOV. PROJEKTANT</th> <th>PROJEKTANT</th> </tr> <tr> <td>Ing. Marek Fenc</td> <td>Ing. Ján Hrivák</td> </tr> <tr> <th>INVESTOR</th> <th>PROJEKTANT</th> </tr> <tr> <td>SOTÁNOVA DARINA, MORAVSKÁ 2507/5, SPÍŠSKÁ NOVÁ VES</td> <td>Ing. Ján Hrivák</td> </tr> <tr> <th>MIESTO</th> <th>PROJEKTANT</th> </tr> <tr> <td>KO SPÍŠSKÁ NOVÁ VES, KÚC 6557/6, 65477</td> <td>Ing. Ján Hrivák</td> </tr> <tr> <th>PROFESIA</th> <th>PROJEKTANT</th> </tr> <tr> <td>ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÉ REŠENIE</td> <td>Ing. Ján Hrivák</td> </tr> <tr> <th>AKCIA</th> <th>PROJEKTANT</th> </tr> <tr> <td>PRESTAVBA ZÁHRADNEJ CHATY</td> <td>Ing. Ján Hrivák</td> </tr> <tr> <th>NÁZOV VÝKRESU</th> <th>PROJEKTANT</th> </tr> <tr> <td>PÓDORYS PRIZEMIA</td> <td>Ing. Ján Hrivák</td> </tr> <tr> <td>navrhovaný stav</td> <td>Ing. Ján Hrivák</td> </tr> </table>	ZODPOV. PROJEKTANT	PROJEKTANT	Ing. Marek Fenc	Ing. Ján Hrivák	INVESTOR	PROJEKTANT	SOTÁNOVA DARINA, MORAVSKÁ 2507/5, SPÍŠSKÁ NOVÁ VES	Ing. Ján Hrivák	MIESTO	PROJEKTANT	KO SPÍŠSKÁ NOVÁ VES, KÚC 6557/6, 65477	Ing. Ján Hrivák	PROFESIA	PROJEKTANT	ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÉ REŠENIE	Ing. Ján Hrivák	AKCIA	PROJEKTANT	PRESTAVBA ZÁHRADNEJ CHATY	Ing. Ján Hrivák	NÁZOV VÝKRESU	PROJEKTANT	PÓDORYS PRIZEMIA	Ing. Ján Hrivák	navrhovaný stav	Ing. Ján Hrivák
ZODPOV. PROJEKTANT	PROJEKTANT																										
Ing. Marek Fenc	Ing. Ján Hrivák																										
INVESTOR	PROJEKTANT																										
SOTÁNOVA DARINA, MORAVSKÁ 2507/5, SPÍŠSKÁ NOVÁ VES	Ing. Ján Hrivák																										
MIESTO	PROJEKTANT																										
KO SPÍŠSKÁ NOVÁ VES, KÚC 6557/6, 65477	Ing. Ján Hrivák																										
PROFESIA	PROJEKTANT																										
ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÉ REŠENIE	Ing. Ján Hrivák																										
AKCIA	PROJEKTANT																										
PRESTAVBA ZÁHRADNEJ CHATY	Ing. Ján Hrivák																										
NÁZOV VÝKRESU	PROJEKTANT																										
PÓDORYS PRIZEMIA	Ing. Ján Hrivák																										
navrhovaný stav	Ing. Ján Hrivák																										
PODPIS	<table border="1"> <tr> <th>FORMÁT</th> <th>DATUM</th> <th>STUPEŇ</th> <th>VERZIA</th> </tr> <tr> <td>2 x A4</td> <td>05/2020</td> <td>PPSP</td> <td>09</td> </tr> </table>	FORMÁT	DATUM	STUPEŇ	VERZIA	2 x A4	05/2020	PPSP	09																		
FORMÁT	DATUM	STUPEŇ	VERZIA																								
2 x A4	05/2020	PPSP	09																								

ZÁHRADNÁ CHATA súp.č.7146 na parc.č.6547/16, k.ú.SPIŠSKÁ NOVÁ VES



Záhradná chatka súp.č.7146 na parc.č.6547/16, s prístavbami na parc.č.6547/18, záhradkárska osada Červený jarok, Spišská Nová Ves



Severné priečelie, kotolňa v suteréne



Suterén – domáca vodáreň, kotel, prízemie – pristavaný vstup s rozvádzačom, vstavaná skriňa



Prízemie – kúpeľňa a kuchyňa v pôvodnej časti



Prízemie – schodište do podkrovia, pristavaná spoločenská miestnosť



Podkrovie - pôvodná časť a prístavba



Podkrovie - prístavba

Altánok



Okolie , oplotenia zabratého pozemku s potokom



Studňa, bazén, okolie



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 68/2025

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

Podpis znalca



