

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
nehnutelností, evidenčné číslo znalca 911209

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

Číslo spisu (objednávky): elektronická 020/2025 zo dňa 15.05.2025

ZNALECKÝ POSUDOK ***č.87/2025***

Vo veci

- stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v katastrálnom území Ožďany, obec Ožďany, okres Rimavská Sobota, a to:

Nehnutelnosti evidované na LV č.2011:

- **rodinný dom súp.č.751 na pozemku parc.č.4313/3**

s príslušenstvom a pozemkom

- **parc.č.4313/1 – orná pôda s výmerou 173m²**

- **parc.č.4313/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 299m²**

- **parc.č.4313/3 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 372m²**

Ohodnotenie sa uskutočňuje s cieľom vykonania dražby

Počet strán (z toho príloh): 31 (11)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

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

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v katastrálnom území Ožďany, obec Ožďany, okres Rimavská Sobota, a to: Nehnuteľnosti evidované na LV č.2011:

- rodinný dom súp.č.751 na pozemku parc.č.4313/3 s príslušenstvom a pozemkom:
- parc.č.4313/1 – orná pôda s výmerou 173m²
- parc.č.4313/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 299m²
- parc.č.4313/3 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 372m²

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 06.06.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 09.06.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č.020/2025 zadal DRAŽOBNÍK, s.r.o. dňa 15.05.2025
- Kolaudačné rozhodnutie R2020/003113 na rodinný dom na parc.č.4313/3, právoplatnosť 02.11.2020
- Projektová dokumentácia pre stavebné povolenie na Rodinný dom M&R, Ožďany, lokalita Kapustnice, vypracovala Ing.arch. M. Tomačková 11/2008
- Znalecký posudok č.068/2022 vypracoval Ing. Ladislav Hladovec pre účel uzatvorenia záložnej zmluvy, súčasťou ktorého boli nasledovné podklady k ohodnoteniu:
 - Náčrt pôdorysu domu vypracovaný znalcom, informácie a fotodokumentácia nehnuteľnosti do dňa 01.03.2022

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.2011, k.ú. Ožďany vytvorený ISKN dňa 14.05.2025
- Kópia katastrálnej mapy na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Ožďany vytvorená ISKN dňa 14.05.2025
- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky zo dňa 06.06.2025 – nehnuteľnosť bola sprístupnená užívateľom
- Obhliadka a zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti dňa 06.06.2025
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 06.06.2025
- 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

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.532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v znení nasl.

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 1.Q.2025
Miroslav Ilavský – Milan Nič – Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012
Vyparina-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008
Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 so zapracovanými zmenami a aktualizáciami v programe HYPO

7. Definície dôležitých pojmov:

- **Stavba** je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou, alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.
- **Rodinný dom** je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie. (V zmysle STN 73 4301:2021 je to bytová budova určená predovšetkým na rodinné bývanie alebo na bývanie inej sociálnej skupiny so samostatným vstupom z vonkajšej komunikácie, môže mať najviac dva byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie alebo ustúpené podlažie).
- **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 prímurovky nezapočítavajú. U objektov nezakrytých alebo poloodkrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími stranami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.
- **Podlahová plocha**. Do podlahovej plochy miestností sa započítava celá plocha miestností okrem plôch, nad ktorými je svetlá výška menšia ako 1,3m. Do plochy miestností sa započítava plocha arkierov a výklenkov, ak sú súčasne najmenej 1,2m široké, 0,3m hlboké a 2,0m vysoké od podlahy. Ďalej sa započítava plocha zabratá vykurovacími telesami, 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.

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 1.Q.2025

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.

V okrese Rimavská Sobota boli v čase ohodnotenia ponúkané nehnuteľnosti:

V obci Ožďany a okolitých obciach bolo zistených niekoľko ponúk rodinných domov a pozemkov na predaj:

V Ožďanoch:

– jednopodlažný drevodom so sedlovou strechou z roku 2019, ÚP 72m², vykurovanie infratólie, ohrev vody bojler, zastrešená vonkajšia terasa na pozemku 750m² za 160 000 Eur

- zariadený podkrovný 4i dom z roku 2010, ÚP 161m², na pozemku 677m² za 184 990 Eur

- pozemky na výstavbu RD s výmerou 2000 - 2500 - 3791m² za 24 - 36,75 – 61,92 Eur/m²

V Mlynárke – 3i modulová drevostavba s ÚP 64m² na 4 pozemkoch 500 – 600m² od 120 000 Eur

V Nižnom Skalníku – dve novostavby z roku 2023 na svahovitom pozemku 2766m² – dvojpodlažná dvojgaráž/hostovský dom a dvojpodlažný 4i dom s troma kúpeľňami, pred dokončením vykurovanie kotlami na plyn/peletový.

Ponúkané rodinné domy sú rôzneho vybavenia, s rôznym príslušenstvom a rôznou veľkosťou pozemku. Realizované ceny uskutočnených obchodov v lokalite som nemal k dispozícii, 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) Vlastnícké a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva 2011, výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 14.05.2025

Okres : 609 Rimavská Sobota

Obec : 521264 Ožďany

Kat.ú.: 844918 Ožďany

A. Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.4313/1 – orná pôda s výmerou 173m²

parc.č.4313/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 299m²

parc.č.4313/3 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 372m²

2- pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

STAVBY

Rodinný dom súp.č.751 na parc.č.4313/3

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

1 Kalinová Monika r. Kováčsová, Ožďany, č. 602, PSČ 980 11, SR

Dátum narodenia: 20.05.1977

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 1374/22, vklad povolený dňa 29.7.2022 - 302/22

Poznámky: Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr. Ing. Miroslav Paller) na pozemky C KN parc. č. 4313/1, 4313/2, 4313/3 a na stavbu rodinný dom súp. č. 751 na C KN parc. č. 4313/3, podľa 127EX 856/24 (P 383/2024), zapísané dňa 10. 12. 2024 - 443/24

- Poznamenáva sa upovedomenie o vykonaní exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr. Ing. Miroslav Paller) na stavbu a pozemky C KN parc. č. 4313/1, 4313/2, 4313/3 (č.s. 751 rodinný dom), podľa 127EX 78/25 (P 24/2025), zapísané dňa 10.02.2025 - 28/2025,

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na pozemky C KN parc.č. 4313/1, 4313/2, 4313/3 a stavbu č.súp. 751 rodinný dom na C KN parc.č. 4313/3, podľa 0292/ 054503 /2025 (Z 813/2025), zapísané dňa 25.03.2025 - 63/25

- Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr. Ing. Miroslav Paller) na pozemky C KN parc. č. 4313/1, 4313/2, 4313/3 a na stavbu rodinný dom súp. č. 751 na C KN parc. č. 4313/3, podľa 127EX 356/25-8 (P 92/2025), zapísané dňa 30. 04. 2025 - 96/25

C. Ďalšie:

Vlastník poradové číslo 1 Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na pozemky C KN parc.č. 4313/1, 4313/2, 4313/3 a stavbu č.súp. 751 rodinný dom na C KN parc.č. 4313/3, podľa zmluvy V 1206/2022, povolené dňa 09.05.2022 - 213/2022

Vlastník poradové číslo 1 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Bc. Kusza Csaba, M.R.Štefánika č. 5507/13, 979 01 Rimavská Sobota, od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr. Ing. Miroslav Paller), na pozemky a stavbu C KN parc.č. 4313/1, 4313/2, 4313/3 (č.súp.751 rodinný dom), podľa 127EX 856/24 (Z 85/2025), zapísané dňa 15.01.2025 - 7/25;

Vlastník poradové číslo 1 Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Baštáková Patrícia, Hlavná 47/58, Pača od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr. Ing. Miroslav Paller) na pozemky C KN parc.č. 4313/1, 4313/2, 4313/3 a na stavbu súp.č.751 rodinný dom na C KN parc.č.4313/3, podľa 127EX 78/25 (Z 1341/2025), zapísané dňa 2.5.2025 - 98/2025

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním vykonaná dňa 06.06.2025, za účasti vlastníčky pani Moniky Kalinovej a znalca Ing. Martina Hromjáka. Fotodokumentácia súčasného stavu vyhotovená znalcom dňa 06.06.2025.

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

Projektová dokumentácia bola poskytnutá k nahliadnutiu pri obhliadke, vyhotoveniu fotodokumentácie a vypožičaný bol stavebný pôdorys domu. Ako doklad k veku domu bolo k dispozícii kolaudačné rozhodnutie z roku 2020. Porovnaním projektu a stavu pri obhliadke boli zistené len drobné zmeny, napr. preloženie umývadla v garáži na opačnú stenu, nerealizácia murovanej pričky medzi spálňou rodičov a rodičovskou kúpeľňou a medzi vstupom a dennou časťou. Na

vonkajšej terase nie je zrealizovaná nášľapná vrstva (mrazuvzdorná dlažba podľa projektu).

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

Tvar a veľkosť parcely č.4313/3 zakreslený v KN zohľadňuje nielen dom, zastrešený vstup do domu, ale i spevnené plochy vonkajšej terasy. Pozemok parc.č.4313/1, ktorý tvorí pás východne medzi domom a trojuholníkovým pozemkom s kioskovou trafostanicou vedľa miestnej komunikácie v smere na Poltár, je evidovaný ako orná pôda v extraviláne a v skutočnosti je to pozemok, ktorý má slúžiť ako záhrada pri dome. Prístup je po pozemkoch vo vlastníctve obce.

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

Stavby a príslušenstvo:

- rodinný dom súp.č.751 na parc.č.4313/3, k.ú. Ožďany, z roku 2020
- vodomerná šachta na parc.č.4313/2 z roku 2020
- vodovodná prípojka z roku 2020
- kanalizačná prípojka z roku 2020
- elektrická prípojka do domu z roku 2020
- spevnené plochy betónové z roku 2020
- spevnené plochy štrkové z roku 2020

Pozemky:

- parc.č.4313/1 – orná pôda s výmerou 173m²
- parc.č.4313/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 299m²
- parc.č.4313/3 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 372m²

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:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v novej lokalite rodinných domov v severnej časti obce.

Obec nemá spracovaný územný plán, iba PHSR spoločný s ďalšími obcami

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č.751 na parc.č.4313/3, Ožďany

Predmetom ohodnotenia je jednopodlažný murovaný rodinný dom, zastrešený plochou strechou, osadený na rovinatý terén. Nachádza sa na rohovom, zatiaľ neoploštenom pozemku na východe novej časti Ožďany lokalita Kapustnice. Dom bol postavený ako samostatne stojaci L pôdorysu vo vyššom štandarde plošnom i materiálovom. Dom bol skolaudovaný v roku 2020, v čase obhliadky bol vypratý a nevyužívaný.

V dome je vytvorené bývanie pre jednu rodinu s tromi obytnými miestnosťami, technickým a hygienickým zázemím. Jednoduchou úpravou je možné doplniť ďalšiu izbu oddelením z obývacej izby. Hlavný vstup do domu je na južnom priečelí od ulice chránený vyťahnutou plochou strechou domu, ktorá zároveň chráni úzke pásové okná obývacej izby a kuchyne na tomto priečelí.

Na prízemí sa nachádza otvorená predsieň so vstavanou skriňou, v krídle vpravo od vstupu je plošne veľkoryso riešená otvorená obývacia izba s kuchyňou, ktorá má východ posuvnými zasklenými stenami na vonkajšiu terasu. V krídle vľavo od vstupu je dvojgaráž prepojená s bočným vstupom na západnej fasáde a technickou miestnosťou. Ďalej sa v tomto krídle nachádzajú dve spálne (detská a rodičovská) a veľká kúpeľňa s vaňou presvetlené veľkými zasklenými posuvnými stenami na východ, na západ má okná rodičovská kúpeľňa veľký šatník vybavený vstavanými skriňami.

V kuchyni sa nachádza rohová linka na mieru, od jedálenskej časti ju oddeľuje pracovný ostrovček, v ktorom je osadený nerezový jednodomorový drez s odkvapkávacou vrchnou doskou z bieleho bezpečnostného skla a uzatváračom sifónu. V ostrovčeku sú aj koše na odpad. V ramene s vysokými skrinkami je zabudovaná chladnička s mrazničkou, mikrovlnná rúra i rúra na pečenie. V ramene pri okne je osadená biela indukčná varná doska a digestor.

V kúpeľni bližšie k vstupu do domu je solitérna liata vaňa s vysokou stojanovou batériou, WC so zabudovanou nádržkou a dvoma dizajnovými umývadlami osadenými na dosku kúpeľňového nábytku so zrkadlovými dverkami.

Rodičovská kúpeľňa tvorí spoločný neoddeliteľný priestor so spálňou a je vybavená otvorenou sprchou (bez stien) odvodnenou do podlahového žliabku osadeného do kamienkového koberca (epoxidová kamienková podlaha). Ďalej je tu závesné WC so zabudovanou nádržkou a umývadlo osadené na závesnej kúpeľňovej skrinke. Na okne je zvnútra osadená roletka. Na stenách v kúpeľni benátsky štuk, podlaha vinylová.

V technickej miestnosti je okrem skriniek na mieru pod oknom osadená aj vnútorná jednotka tepelného čerpadla vzduch – voda Vailant uniTower a stacionárny zásobník, expanzná nádrž a je tu hlavný uzáver vody, domový rozvádzač a rozdeľovač podlahového vykurovania. Vonkajšia jednotka je v exteriéri pri západnej fasáde.

V dvojgaráži sú segmentové lamelové vráta motoricky ovládané, malé umývadlo so skrinkou i výtok na vodu. Garáž je vykurovaný priestor s vlastným rozdeľovačom a dvoma panelovými radiátormi.

Na podlahe v obytnej časti, šatníku, technickej miestnosti i kúpeľniach je skladaná vinylová podlaha, v garáži brúsený cementový poter s protiprašnou úpravou.

Okná sú plastové s izolačným trojsklom, z exteriéru fóliované, na menších oknách osadené vnútorné roletky. Vnútorné dvere prevažujú otáčavé z tmavého bezpečnostného skla, inde sú hladké biele bezfalcové

Dom je murovaný z tvárnic Ytong hr.300 mm s kontaktným zateplením EPS. Strop tvorí železobetónová doska, na streche fóliová krytina s priťažným kamenivom.

Dom je napojený na verejné rozvody elektriny, vodovod a kanalizáciu.

Dom je novostavba z roku 2020, plošne i vybavením riešená vo vyššom štandarde, schopná užívania, s drobnými nedokončeniami. Základná životnosť je stanovená na 100 rokov.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo ytong 300mm s kontaktným zateplením EPS); deliace konštrukcie – murované z ytong tvárnic a priečkoviek
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické
- Strecha - ploché strechy - jednoplášťové s tepelnou izoláciou; krytiny na plochých strechách - z fólií PVC s priťažujúcim násypom kameniva; klampiarske konštrukcie strechy - z HPP plechu (bodujem ako plastové)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky – šľachtené roztierané fasádne omietky, niekde s vloženými kovovými lištami – zavesenie, vonkajšia terasa
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky – bodujem benátsky štuk realizovaný miesto obkladov
- Výplne otvorov - dvere – (otáčavé z tmavého bezpečnostného skla (bodujem ako plastové plné alebo zasklené); okná - plastové s trojvrstvovým zasklením a exteriérovou fóliou; vnútorné roletky bodujem ako okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - veľkoplošné parkety vinylové; dlažby a podlahy ost. miestností - veľkoplošné parkety vinylové a cementový poter bodujem ako keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň – biela varná doska a zabudovaná rúra na pečenie a mikrovlnná vo vysokých skrinkách; - chladnička alebo mraznička (zabudovaná); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové so sklenenou odkvapkávacou plochou a uzatváračom sifónu, zabudovaným odpadkovým košom; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa solitérna liata (bodujem ako plastová rohová alebo s vírivkou); - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; - ostatné; záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene
- Ostatné vybavenie - vráta garážové - s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál; - lakoplastové lamelové; - vstavané skrine
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - podlahové teplovodné, v garáži radiátorové
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; - bleskozvod; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Konštrukcie navyše - Tepelné čerpadlo vzduch voda - kompletný vykurovací systém do 10 kW a vstavaný zásobník I zásobník;

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2020	20*20,05-11,5*11,55	268,18	120/268,18=0,447

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
4	Murivo	
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
9	Ploché strechy	
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335
11	Krytiny na plochých strechách	
	11.8 z fólií PVC	365
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.3 z plastov žľaby a zvody	200
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.5 plastové plné alebo zasklené	570
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355

23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
29	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Konštrukcie naviac	
	Tepelné čerpadlo vzduch voda - kompletný vykurovací systém do 10 kW - 300 l zásobník	253
	Spolu	8523

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)	320
	32.4 plastové (1 ks)	200
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (4 ks)	40
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (8.5 bm)	468
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (4 ks)	40
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (5 ks)	100
	38.4 ostatné (3 ks)	45
39	Záchod	

	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (2 ks)	160
40	Vnútorné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160
44	Vstavané skrine	
	44.1 (3 ks)	105
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	2648

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,954$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(8523 + 2648 * 0,447)/30,1260$	322,20

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2020	5	95	100	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$322,20 \text{ €/m}^2 * 268,18 \text{ m}^2 * 3,954 * 1,00$	341 655,63
Technická hodnota	$95,00\% \text{ z } 341 655,63$	324 572,85

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka z verejnej siete z plastového potrubia sa užíva od roku 2020. Predpokladaná 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 navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 2 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{CU} = 3,954$
 $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2020	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,954 * 1,00$	328,10
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 328,10 \text{ €}$	295,29

2.2.2 Vodomerná šachta

Šachta je situovaná na parc.č.4313/2 v štrkovej ploche pred domom sa užíva od roku 2020. Predpokladaná 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: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,13 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 [%]
Vodomerná šachta	2020	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,13 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,954 * 1,00$	1 136,08
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 1 136,08 \text{ €}$	1 022,47

2.2.3 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka zaústená do verejnej kanalizácie bola zrealizovaná z plastových rúr sa užíva od roku 2020. Predpokladaná 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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 [%]
Kanalizačná prípojka	2020	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,954 * 1,00$	561,07
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 561,07 \text{ €}$	504,96

2.2.4 Prípojka NN

Zemná prípojka elektriny do domu od elektromerového rozvádzača v JZ rohu pozemku sa užíva od roku 2020. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm

Počet merných jednotiek: 18,5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$
 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 NN	2020	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,5 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 3,954 * 1,00$	1 080,41
Technická hodnota	90,00 % z 1 080,41 €	972,37

2.2.5 Spevnené plochy betónové

Betónové spevnené plochy vonkajšej betónovej terasy zrealizovanej na podmurovke, prístupnej betónovými schodíkmi, povrch ošetrený náterom na betón. Základná životnosť je stanovená na 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.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $11,55 * 11,5 - 3,65 * 3,65 = 119,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$
 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 [%]
Spevnené plochy betónové	2020	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$119,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,954 * 1,00$	5 173,91
Technická hodnota	90,00 % z 5 173,91 €	4 656,52

2.2.6 Spevnené plochy štrkové

Štrkové spevnené plochy pred a okolo domu sú zrealizované z bieleho a sivého kameniva na podkladovú geotextíliu a pri vstupe do domu sú doplnené betónovými platňami pre lepšiu pochôdnosť. Sú z roku 2020 a základnú životnosť stanovujem na 20 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: 8.1. Plochy s prašným povrchom
Položka: 8.1.a) Štrkové do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $305/30,1260 = 10,12 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3,65 \cdot 3,65 + 30 \cdot 4 + 7 \cdot 7 + 25 \cdot 7/2 + 1,9 \cdot 10 = 288,82 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 [%]
Spevnené plochy štrkové	2020	5	15	20	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$288,82 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 10,12 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,954 \cdot 1,00$	11 556,98
Technická hodnota	$75,00 \% \text{ z } 11 556,98 \text{ €}$	8 667,74

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súp.č.751 na parc.č.4313/3, k.ú.Ožďany, okr.Rimavská Sobota	341 655,63	324 572,85
Vodovodná prípojka	328,10	295,29
Vodomerná šachta	1 136,08	1 022,47
Kanalizačná prípojka	561,07	504,96
Prípojka NN	1 080,41	972,37
Spevnené plochy betónové	5 173,91	4 656,52
Spevnené plochy štrkové	11 556,98	8 667,74
Celkom:	361 492,18	340 692,20

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v severnej časti obce Ožďany. Lokalita Kapustnice je zastavaná novšími rodinnými domami. Dom je jednopodlažný, osadený na rovinatom pozemku vedľa kioskovej trafostanice. Ožďany majú cca 1580 obyvateľov, nachádza sa cca 12 km západne od Rimavskej Soboty a je tu obecný úrad, kaštieľ, kostol, základné obchody a služby i lekáreň, základná škola s materskou, ambulancia lekára, ihrisko, pošta. Doprava do obce je možná autobusom. Prístup je po spevnenej komunikácii vo vlastníctve obce Ožďany.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

V čase ohodnotenia bol rodinný dom kolaudovaný roku 2020 v dobrom stave, uvoľnený pre nového vlastníka. Dom je realizovaný ako samostatne stojaci s tromi obytnými miestnosťami, s vhodným dispozičným riešením a možnosťou jednoduchého oddelenia ďalšej izby s obývacím veľkopriestorom, keďže dom je realizovaný vo vyššom plošnom i materiálovom štandarde na vykurovanie a ohrev vody využíva obnoviteľný zdroj (tepelné čerpadlo s možnosťou realizácie aj solárneho dohrevu). Je predpoklad využitia na moderné bývanie jednou rodinou v dojazdnej vzdialenosti od okresného mesta. Ohodnocovaný dom je napojený na vodovod, kanalizáciu a elektrinu, v lokalite je možnosť napojenia aj na plyn. Orientovaný je do ulice hlavným vstupom na juh malými pásovými oknami v obývacej izbe a kuchyni, na sever na terasu zasklenými stenami dennej časti a na východ - spálne.

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

Na LV je evidovaná farcha záložného a exekučného záložného práva. Orná pôda parc.č.4313/1 bude využívaná ako záhrada. S využívaním nehnuteľnosti na bývanie nie sú spojené ďalšie riziká, ktoré by boli znalcovi známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza vo lokalite rodinných domov v okrajovej severnej časti obce Ožďany vedľa cesty na Poltár, kde ku dňu ohodnotenia je v súčasnosti dopyt po takýchto nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou nižší. V okolí sa nachádzajú prevažne novšie rodinné domy so štandardným vybavením. Príslušenstvo hlavnej stavby je vhodné s vplyvom cenu nehnuteľnosti do 20%. Rodinný dom je samostatne stojaci s vhodným dispozičným riešením. Nehnuteľnosť je novostavba z roku 2020. Nezamestnanosť v okrese do 15%. Hustota obyvateľstva je priemerná. Pozemok užívaný s domom je rovinatý bez možnosti ďalšieho rozšírenia stavby. Nepredpokladám zmeny v zástavbe z hľadiska územného rozvoja. V dochádznej vzdialenosti je možná preprava autobusová. Objekt je napojený na elektrickú energiu, kanalizáciu, vodovod, možnosť napojenia aj na plyn. Z hľadiska znečistenia životného prostredia je tu bežný hluk a prašnosť od dopravy. Z hľadiska občianskej vybavenosti je tu obecný úrad, pošta, materská a základná škola, obchody, služby, ambulancia lekára. Nehnuteľnosť je bez výnosu a hodnotím ju ako dobrú.

Vzhľadom na 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 0,4.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,220	13	2,86
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,400	30	12,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,800	8	6,40
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,200	7	8,40
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	0,800	6	4,80
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	1,200	10	12,00
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,400	9	3,60
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,800	6	4,80
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,400	5	2,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,400	7	2,80
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,220	7	1,54
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,400	10	4,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,220	8	1,76
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,800	9	7,20
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
	žiadna možnosť rozšírenia				

18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,16
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	0,800	20	16,00
	dobrá nehnuteľnosť				
	Spolu			180	101,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 101 / 180$	0,561
Všeobecná hodnota	$V_{SHS} = TH * k_{PD} = 340\,692,20 \text{ €} * 0,561$	191 128,32 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 k.ú.Ožďany

Rohový rovinatý pozemok patriaci k rodinnému domu sa nachádza v extraviláne obce Ožďany, a to v lokalite, ktorá je zastavaná novšími rodinnými domami v severnej časti obce. Poloha obytná. Zastávka autobusu je v dochádznej vzdialenosti. Pozemok je zapísaný na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie a orná pôda. Na parc.č.4313/3 je postavený novší rodinný dom, spevnené plochy a terasa pri dome, parc.č.4313/2 je pozemok okolo domu, orná pôda parc.č.4313/1 bude využívaná ako záhrada pri dome s ochrannou zeleňou od cesty. Pozemok s možnosťou napojenia na elektrickú energiu, kanalizáciu, vodovod, dostupný je aj plyn.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4313/1	orná pôda	173,00	1/1	173,00
4313/2	zastavaná plocha a nádvorie	299,00	1/1	299,00
4313/3	zastavaná plocha a nádvorie	372,00	1/1	372,00
Spolu výmera				844,00

Obec:

Ožďany

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia vybavením	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 3,00 * 1,00$	4,6437
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{SH}_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 4,6437$	15,42 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 4313/1	$173,00 \text{ m}^2 * 15,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 667,66
parcela č. 4313/2	$299,00 \text{ m}^2 * 15,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 610,58
parcela č. 4313/3	$372,00 \text{ m}^2 * 15,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 736,24
Spolu		13 014,48

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV sú evidované viaceré ťarchy záložného a exekučného práva a poznámky o začatí a spôsobe výkonu záložného práva. S využívaním nehnuteľnosti nie sú znalcovi známe žiadne ďalšie nedostatky viažuce sa k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

III. ZÁVER

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp.č.751 na parc.č.4313/3 s príslušenstvom a pozemkom, obec Ožďany, okres Rimavská Sobota. Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.2011.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD súp.č.751 na parc.č.4313/3, k.ú.Ožďany, okr.Rimavská Sobota	182 085,36
Vodovodná prípojka	165,66
Vodomerná šachta	573,61
Kanalizačná prípojka	283,28
Prípojka NN	545,50
Spevnené plochy betónové	2 612,31
Spevnené plochy štrkové	4 862,60
Spolu stavby	191 128,32
Pozemky	
k.ú.Ožďany - parc. č. 4313/1 (173 m ²)	2 667,66
k.ú.Ožďany - parc. č. 4313/2 (299 m ²)	4 610,58
k.ú.Ožďany - parc. č. 4313/3 (372 m ²)	5 736,24
Spolu pozemky (844,00 m²)	13 014,48
Všeobecná hodnota celkom	204 142,80
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	204 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestoštyritisíc Eur	

V Košiciach, dňa 09.06.2025

Ing. Martin Hromják

IV. PRÍLOHY

- Protokol z obhliadky dňa 06.06.2025
- Výpis z LV č.2011, k.ú. Ožďany
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Ožďany
- Kolaudačné rozhodnutie z r.2020
- Výťah z projektovej dokumentácie
- Fotodokumentácia



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 609 Rimavská Sobota Dátum vyhotovenia : 14.5.2025
Obec : 515264 Ožďany Čas vyhotovenia : 18:33:32
Katastrálne územie : 844918 Ožďany Údaje platné k : 13.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2011

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
4313/1	173	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
4313/2	299	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
4313/3	372	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
751	4313/3	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Spoluvlastnícky podiel
----------------	---	------------------------

1 z 2

	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	
1	Kalinová Monika r. Kováčsová, Ožďany, č. 602, PSČ 980 11, SR, Dátum narodenia: 20.05.1977	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 1374/22, vklad povolený dňa 29.7.2022 - 302/22	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr. Ing. Miroslav Paller) na pozemky C KN parc. č. 4313/1, 4313/2, 4313/3 a na stavbu rodinný dom súp. č. 751 na C KN parc. č. 4313/3, podľa 127EX 856/24 (P 383/2024), zapísané dňa 10. 12. 2024 - 443/24	-
	Poznamenáva sa upovedomenie o vykonaní exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr. Ing. Miroslav Paller) na stavbu a pozemky C KN parc. č. 4313/1, 4313/2, 4313/3 (č.s. 751 rodinný dom), podľa 127EX 78/25 (P 24/2025), zapísané dňa 10.02.2025 - 28/2025,	-
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na pozemky C KN parc.č. 4313/1, 4313/2, 4313/3 a stavbu č.súp. 751 rodinný dom na C KN parc.č. 4313/3, podľa 0292/ 054503 /2025 (Z 813/2025), zapísané dňa 25.03.2025 - 63/25	-
	Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr. Ing. Miroslav Paller) na pozemky C KN parc. č. 4313/1, 4313/2, 4313/3 a na stavbu rodinný dom súp. č. 751 na C KN parc. č. 4313/3, podľa 127EX 356/25-8 (P 92/2025), zapísané dňa 30. 04. 2025 - 96/25	-

Správca - Neevidovaní

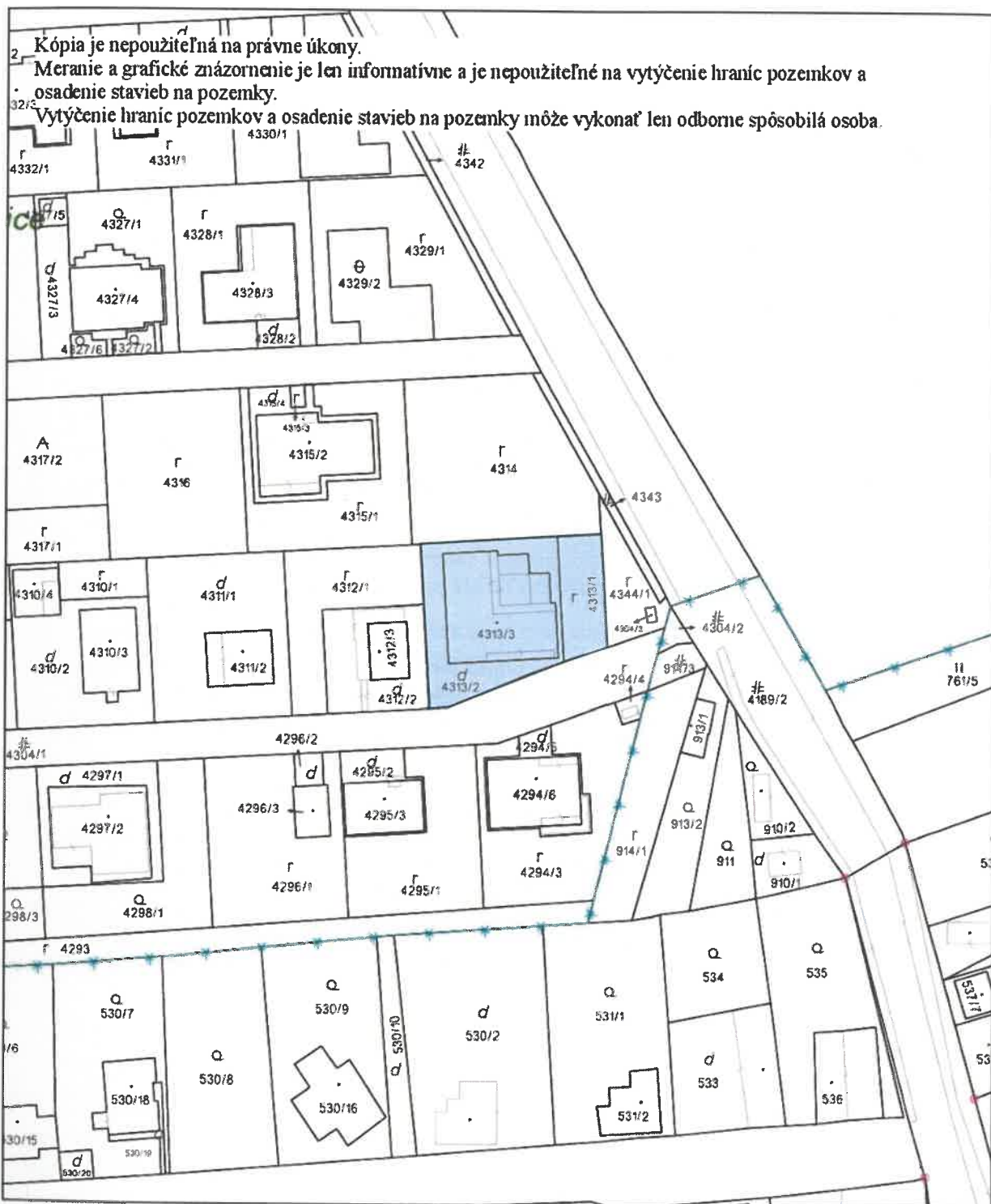
Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na pozemky C KN parc.č. 4313/1, 4313/2, 4313/3 a stavbu č.súp. 751 rodinný dom na C KN parc.č. 4313/3, podľa zmluvy V 1206/2022, povolené dňa 09.05.2022 - 213/2022
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Bc. Kusza Csaba, M.R.Štefánika č. 5507/13, 979 01 Rimavská Sobota, od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr. Ing. Miroslav Paller), na pozemky a stavbu C KN parc.č. 4313/1, 4313/2, 4313/3 (č.súp. 751 rodinný dom), podľa 127EX 856/24 (Z 85/2025), zapísané dňa 15.01.2025 - 7/25;
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Baštáková Patrícia, Hlavná 47/58, Pača od Exekútorského úradu Žiar nad Hronom (JUDr. Ing. Miroslav Paller) na pozemky C KN parc.č. 4313/1, 4313/2, 4313/3 a na stavbu súp. č. 751 rodinný dom na C KN parc.č. 4313/3, podľa 127EX 78/25 (Z 1341/2025), zapísané dňa 2.5.2025 - 98/2025

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Rimavská Sobota	Ožďany	Ožďany
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 4313/3		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	14. 5. 2025 18:36:47	Bez autorizácie	
Údaje platné k	13. 5. 2025 18:00:00		



Obec Ožďany
Obecný úrad
980 11 Ožďany č. 160



Číslo: R2020/003113

V Ožďanoch 30. 10. 2020

Kolaudačné rozhodnutie

Monika Kalinová bytom 980 11 Ožďany č. 602 podala návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia dňa 16.10.2020 na kolaudáciu stavby:

„Rodinného domu“

pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie Obcou Ožďany pod číslom č. 3291/2018 SL.R. zo dňa 10. 1.2019

Obec Ožďany zastúpené Jánom Matejom, starostom obce, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov posúdil návrh na kolaudáciu stavby v súlade s § 82 ods. 1 stavebného zákona **povoľuje užívanie stavby:**

„Rodinného domu“

Stavba je umiestnená na pozemku parcelné číslo reg. C-KN parc. č. 4313/3 v katastrálnom území Ožďany podľa geometrického plánu číslo 41304586-06/2020 ktorý autorizačne overil autorizovaný geodet a kartograf Ing. Róbert Kuvik dňa 27.8. 2020 a úradne overil Ing. Michal Lumnitzer dňa 8. 9. 2020 pod č. G1-407/2020.

Stavebné objekty:

- SO 01 Rodinný dom
- SO 02 NN Elektrická prípojka
- SO 03 Vodovodná prípojka
- SO 04 Kanalizačná prípojka

Popis stavby:

- Celková zastavaná plocha rodinného domu : 358,00m²
- Obytná plocha domu: 103,34m²
- Celková úžitková plocha bytu: 328,00m²
- Obostavaný priestor: 853,05m³

Pre užívanie stavby stavebný úrad určuje v zmysle § 82 ods. 3 stavebného zákona v znení jeho neskorších noviel a podľa § 20 písm. d) a e) Vyhlášky č. 453/2000 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona tieto podmienky:

1. Stavbu užívať na účel stanovený v tomto rozhodnutí a v rozsahu schválenej projektovej dokumentácie v stavebnom konaní a schválenej projektovej dokumentácie zmien a odchýlok schválenej v kolaudačnom konaní.
2. Stavbu udržiavať v dobrom stavebno-technickom stave v súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom tak, aby nevzniklo nebezpečenstvo požiarneho a hygienických závad a aby nedošlo k znehodnoteniu stavby nad prípustnú mieru.
3. Projekt stavby archivovať po dobu existencie stavby, stavbu užívať tak, aby bola zabezpečená ochrana verejných záujmov a práv chránených záujmov účastníkov konania, najmä z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, zdravie ľudí, požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
4. Užívateľ stavby pred začatím užívania stavby uzatvorí zmluvu na zneškodňovanie komunálneho odpadu.
5. Dodržiavať bezpečnostné, plynárenské, hygienické, požiarne predpisy a predpisy na ochranu životného prostredia.
6. Stavbu užívať tak, aby bola zabezpečená ochrana verejných záujmov a práv chránených záujmov účastníkov konania, najmä z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, zdravie ľudí, požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
7. Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní dňa 30.10. 2020 na stavbe neboli zistené nedostatky.
8. Drobné odchýlky od dokumentácie overenej v stavebnom konaní, zistené v kolaudačnom konaní sú vyznačené v tejto dokumentácii.

Správny poplatok: 35€ (zaplatený prevodom na účet Obecného úradu v Ožďanoch podľa sadzovníka, tvoriaceho prílohu zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch, v znení neskorších zmien a doplnkov.

Odôvodnenie:

Žiadateľka: Monika Kalinová bytom 980 11 Ožďany č. 602 podala dňa 16. 10. 2020 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia stavby: „Rodinného domu“ pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie Obcou Ožďany pod číslom č. 3291/2018 SL R. zo dňa 10. 1. 2019. Uvedeným dňom bolo začaté kolaudačné konanie.

Stavba je umiestnená na pozemku parcelné číslo reg. C-KN parc. č. 4313/3 v katastrálnom území Ožďany podľa geometrického plánu číslo 41304586-06/2020 ktorý autorizačne overil autorizovaný geodet a kartograf Ing. Róbert Kuvik dňa 27.8. 2020 a úradne overil Ing. Michal Lumnitzer dňa 8. 9. 2020 pod č. G1-407/2020.

Tunajší stavebný úrad oznámil dňa 21. 10. 2020 začatie kolaudačného konania účastníkom konania a dotknutým orgánom štátnej správy a správcom inžinierskych sietí svojím oznámením pod č. : R2020/003113 a nariadil ústne konanie s miestnym zisťovaním na 30. 10. 2020.

Spolu so žiadosťou bola predložená dokumentácia: stavebné povolenie, projektová dokumentácia overená stavebným úradom v stavebnom konaní, správy o odbornej prehliadke a skúške elektrického zariadenia, tlakové skúšky vnútorného vodovodu, vnútornej kanalizácie,

rdenie o vykonaní preskúšania komínov, doklad o energetickej certifikácii budov, atesty /hlásenia o zhode zabudovaných stavebných materiálov.

Stavebný úrad preskúmal návrh pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním , vydáva kolaudačné rozhodnutie.

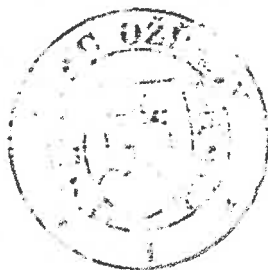
Účastníci konania v konaní nevzniesli námietky proti užívaniu stavby. Ďalej bolo zistené, že stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní a podmienok v stavebnom povolení.

Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie. Zistené drobné nedorobky zistené v konaní nebránia riadnemu užívaniu stavby a preto bolo užívanie povolené ešte pred ich odstránením.

Poučenie:

Podľa § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia podaním na Obecný úrad v Ožďanoch.

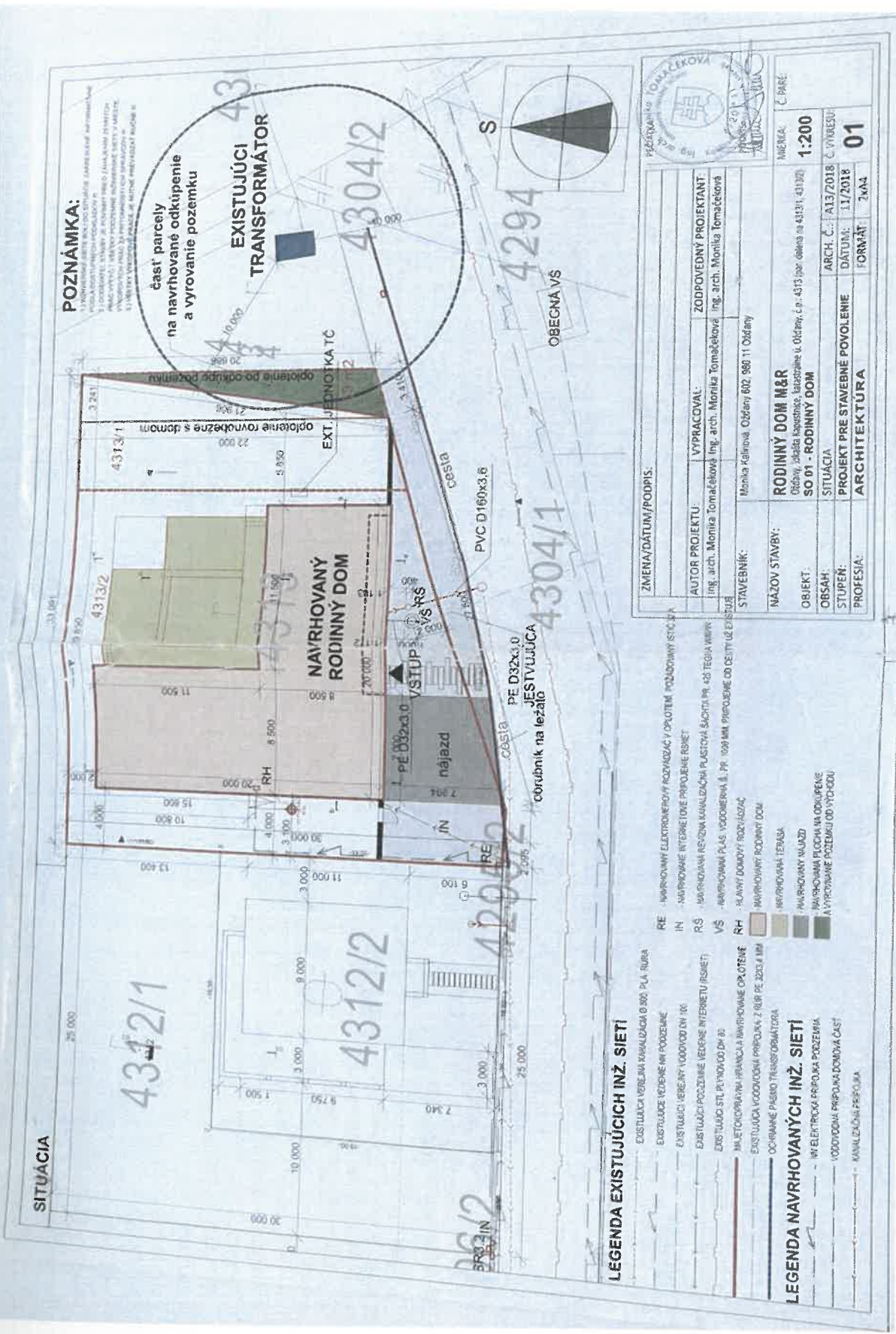
Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.



Ján Matej
starosta obce

Doručuje sa:

1. Monika Kalinová 980 11 Ožďany č. 602
2. Ing.arch. Monika Tomačková – ArtMoon-i, 980 11 Ožďany 699



POZNÁMKA:

časť parcely
na navrhované odkúpenie
a vyrovnanie pozemku

EXISTUJÚCI
TRANSFORMÁTOR

NAVROVANÝ
RODINNÝ DOM

EXT. JEDNOTKA TČ

OBEČNÁ VS

LEGENDA EXISTUJÚCICH INŽ. SIETÍ

- EXISTUJÚCA VERNÁ KANALIZÁCIA Ø 500 PLÁ RURA
- EXISTUJÚCE VEDENIE VN POZEMKE
- EXISTUJÚCI VERNÝ VODVOD DN 100
- EXISTUJÚCI POZDĺŽNE VEDENIE INTERNETU (RSIET)
- EXISTUJÚCI STU. PLYNOVOD DN 80
- NA LETOKOPANINÍ PRÁNCIA NAVROVANE OPLOTENIE
- EXISTUJÚCA VODOVODNÁ PRÍPOJKA Z RÚR PE 320x4 MM
- OPLOTENIE PASÍVNO TRANSFORMÁTORA

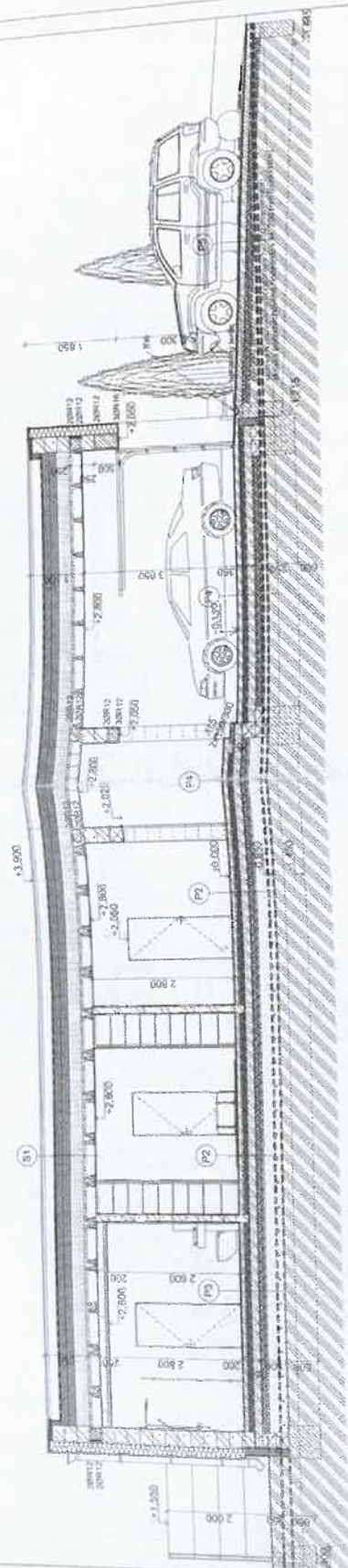
LEGENDA NAVROVANÝCH INŽ. SIETÍ

- NAVROVANÝ VODVOD
- NAVROVANÁ PLOCHA NA ODKÚPENIE
- NAVROVANÉ POZEMKU OD VÝČODU
- VODOVODNÁ PRÍPOJKA DOMOVA ČASŤ
- KANALIZÁCIA PRÍPOJKA

ZMENA/DÁTUM/PODPIS:

AUTOR PROJEKTU:	VYPRACOVAL:	ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT:
Ing. arch. Monika Tomáčeková	Ing. arch. Monika Tomáčeková	Ing. arch. Monika Tomáčeková
STAVEBNÍK:	Monika Kádová, Ošádky 602 980 11 Ošádky	
NAZOV STAVBY:	RODINNÝ DOM M&R	
OBJEKT:	Ošádky, oblasť kúpeckého, kúpeckého u. Ošádky, č.p. 4313 par. 4313/1, 4313/2	
OBSAH:	SO D1 - RODINNÝ DOM	
STUPEN:	ARCH. Č.:	Č. VÝKRESU
PROFESIA:	11/2018	01
	FORMÁT:	A3

REZ C-C



LEGENDA MATERIÁLOV:

- OBVODOVÉ NOSNÉ MURIVO Z POROBETÓNOVÝCH TVÁRNIC: Ytong Standard HR 300 MM - POK (300x200x599)
- PŘECŮKOVÉ MURIVO Z POROBETÓNOVÝCH TVÁRNIC: Ytong HR 150 MM - HLADKÉ (150x200x599)
- TEPELNÁ IZOLÁČNÍ STYKODUR NA SOKLY HR. 140 MM
- TEPELNÁ IZOLÁČNÍ SPADOVÉ DESKY ISOVER 100 S
- TEPELNÁ IZOLÁČNÍ V PODLAHĚ PODLAHOVÝ POLYSTYRÉN - ISOVER EPS 100S - HR. 100 MM + 30 MM SYSTÉMOVÁ DOSKA NA P. KURBENE
- TEPELNÁ IZOLÁČNÍ FASÁDNÝ POLYSTYRÉN NA OBVODOVÝCH STĚNÁCH - ISOVER EPS 70 F - HR. 200 MM
- TEPELNÁ IZOLÁČNÍ FASÁDNÝ POLYSTYRÉN NA KONZOLE STROPNÍ ČÁST - ISOVER EPS 100S - HR. 100 MM
- TEPELNÁ IZOLÁČNÍ STŘEŠNÍ POLYSTYRÉN NA STŘECHĚ - ISOVER EPS 100S - 2X HR. 150 MM
- TEPELNÁ IZOLÁČNÍ V PODLAHĚ V GARÁŽI PODLAHOVÝ POLYSTYRÉN - ISOVER EPS 150S - HR. 100 MM NA VYSOKÉ ZATÍŽENÍ

- ŽELEZOBETÓN, BETÓN C20/25
- BETÓN, BETÓN C15/20
- ZHUTNĚNÁ STŘODRŽNINA
- PŮVODNÁ ZEMINA
- NAVAŽKA ZHUTNĚNÁ ZEMINA PO VRSTVÁCH HRUBÝCH MAX. 200 MM
- PŘEKLADY V ZÁKLADOVÝCH 30 TVÁRNIC ZALÁTE BETÓNOM C20/25

ZMĚNA/DATUM/PODPIS:			
AUTOR PROJEKTU:	VYPRACOVAL:	ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:	
Ing. arch. Monika Tomáčeková	Ing. arch. Monika Tomáčeková	Ing. arch. Monika Tomáčeková	
STAVEBNÍK:	Monika Kalinová, Oldřichy 602, 980 11 Oldřichy		
NÁZOV STAVBY:	RODINNÝ DOM M&R Oldřichy, lokalita Kapoučnice, katastrální ú. Oldřichy, č.p. 4313 (par. 666/66 č. 4313)		
OBJEKT:	SO 01 - RODINNÝ DOM		
OBSAH:	REZ C-C		
STUPĚŇ:	PROJEKT PŘE STAVEBNÍ POUŽITÍ		
PROFESIA:	ARCHITEKTURA		
MĚRKA:		1:75	Č. PŘÍKRESU:
			11
		ARCH. Č.:	A13/2018
		DATUM:	11/2018
		FORMÁT:	2x4

Rodinný dom súp.č.751 na parc.č.4313/3, obec Ožďany - časť Kapustnice, okres Rimavská Sobota



Pohľad JV, otvorená denná časť, kuchyňa



Kúpeľňa 1, detská izba



Rodičovská spálňa s kúpeľňou 2, šatník



Technická miestnosť, garáž



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 87/2025

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

Podpis znalca



