

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 č.026/2025 zo dňa 26.05.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

č.99/2025

Vo veci

- stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v katastrálnom území Pondelok, obec Hrnčiarska
Ves, okres Poltár, a to:

Nehnuteľnosti evidované na LV č.283:

- rodinný dom súp.č.16 na pozemku parc.č.902/4
- hospodárska budova bez súp.č. na parc.č.902/8
- hospodárska budova bez súp.č. na parc.č.902/2
- letná kuchyňa bez súp.č. na parc.č.902/6
- sklad bez súp.č. na parc.č.902/7 (neexistujúca stavba)
s príslušenstvom a pozemkom
- parc.č.902/1 – záhrada s výmerou 171m²
- parc.č.902/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 80m²
- parc.č.902/3 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 14m²
- parc.č.902/4 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 62m²
- parc.č.902/5 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 859m²
- parc.č.902/6 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 31m²
- parc.č.902/7 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 21m²
- parc.č.902/8 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 72m²
- parc.č.903/2 – záhrada s výmerou 1266m²
- parc.č.903/3 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 18m²

Ohodnotenie sa uskutočňuje s cieľom vykonania dražby

Počet strán (z toho príloh): 49 (16)

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 Pondelok, obec Hrnčiarska Ves, okres Poltár, a to:

Nehnuteľnosti evidované na LV č.283:

- rodinný dom súp.č.16 na pozemku parc.č.902/4
- hospodárska budova bez súp.č. na parc.č.902/8
- hospodárska budova bez súp.č. na parc.č.902/2
- letná kuchyňa bez súp.č. na parc.č.902/6
- sklad bez súp.č. na parc.č.902/7 (neexistujúca stavba)
s príslušenstvom a pozemkom
- parc.č.902/1 – záhrada s výmerou 171m²
- parc.č.902/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 80m²
- parc.č.902/3 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 14m²
- parc.č.902/4 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 62m²
- parc.č.902/5 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 859m²
- parc.č.902/6 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 31m²
- parc.č.902/7 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 21m²
- parc.č.902/8 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 72m²
- parc.č.903/2 – záhrada s výmerou 1266m²
- parc.č.903/3 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 18m²

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 18.06.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 24.06.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č.026/2025 zadal DRAŽOBNÍK, s.r.o. dňa 26.05.2025
- Znalecký posudok č.60/2018 vypracovala Ing. Božena Hadadová pre účel uzatvorenia záložnej zmluvy, súčasťou ktorého boli nasledovné podklady k ohodnoteniu:
 - Osvedčenie o dedičstve D 1314/01 Dnot 344/2001, právoplatnosť nadobudlo 09.05.2002
 - vytyčovací náčrt hranice medzi pozemkami parc.č.902/1, 904/1, 1275, 1286
 - Darovacia zmluva zo dňa 25.09.2013
 - Oznámenie obce Hrnčiarska Ves zo dňa 17.9.2018 o evidencii stavieb
 - Rozhodnutie o vklade V 859/2013 zo dňa 29.11.2013
 - Geometrický plán na zameranie stavieb, oddelenie pozemkov a určenie vlastníckych práv, parc.č.902/1-8 overený dňa 12.9.2018
 - Náčrt pôdorysu domu a situácie vypracovaný znalkyňou, informácie a fotodokumentácia nehnuteľnosti do dňa 11.08.2018
 - Čestné vyhlásenie o veku stavieb

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.283, k.ú. Pondelok vytvorený ISKN dňa 06.06.2025
- Kópia katastrálnej mapy na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Pondelok vytvorená ISKN dňa 06.06.2025
- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky zo dňa 18.06.2025 – nehnuteľnosť nebola sprístupnená
- Obhliadka a zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti dňa 18.06.2025
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 18.06.2025
- 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 prí murnovky 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 neprímeranou 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 opotrebenia stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania. Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 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 diferenciácie. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov.

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

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

$$VSH_s = TH * k_{PD} [€]$$

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

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

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

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

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov.

V okrese Poltár bolo zistených niekoľko ponúk rodinných domov a pozemkov na predaj:

Veľká Ves:

- Pozemok 1513m² vhodný na výstavbu rodinného domu za 25,12 Eur/m²
- Pozemok 1382m² na výstavbu rodinného domu za 25 Eur/m²

Kokava nad Rimavicou:

- v centre obce rodinný dom 140m² vhodný na chalupu, plastové okná, za 53 000 Eur
- vidiecky dom na svahovitom pozemku, podpivničený, 184m², za 48 000 Eur

Rovňany – podpivničený 3i dom so sedlovou škridlovou strechou, plastové okná s vonkajšími roletami za 64 800 Eur

Utekáč – zariadený podpivničený dom 89m² na svahovitom pozemku s opravenou strechou za 75 000 Eur

Hradište - zrekonštruovaný rodinný dom s UP 200m², vykurovanie gamatky, za 69 500 Eur

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 porovnávací 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.283, výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 06.06.2025

Okres : 607 Poltár

Obec : 514900 Hrnčiarska Ves

Kat.ú.: 819514 Pondelok

A. Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parc.č.902/1 – záhrada s výmerou 171m²
- parc.č.902/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 80m²
- parc.č.902/3 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 14m²
- parc.č.902/4 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 62m²
- parc.č.902/5 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 859m²
- parc.č.902/6 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 31m²
- parc.č.902/7 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 21m²
- parc.č.902/8 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 72m²
- parc.č.903/2 – záhrada s výmerou 1266m²
- parc.č.903/3 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 18m²

1- pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

STAVBY

- rodinný dom súp.č.16 na pozemku parc.č.902/4
- hospodárska budova bez súp.č. na parc.č.902/8
- hospodárska budova bez súp.č. na parc.č.902/2
- letná kuchyňa bez súp.č. na parc.č.902/6
- sklad bez súp.č. na parc.č.902/7

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

1 Štefančík Miroslav r. Štefančík, Nová 545/27, Poltár, PSČ 987 01, SR

Dátum narodenia: 28.11.1980

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č.V-1169/2018 z 28.12.2018 - 131/2018

Poznámky: Rozhodnutie Daňového úrad Banská Bystrica, pobočka Rimavská Sobota, Francisciho 9, 979 01 Rimavská Sobota o zriadení záložného práva č.100054612/2024 z 05.01.2024, v 1/1, na KKN p.č.902/1, 902/6, 903/2 a na stavbu letnej kuchyne bez súp.čísła na p.č.902/6 - P 5/2024 zapísané do Kn 10.01.2024 - 6/2024

Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa §151l ods.4 zákona č.40/1964 Zb. záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa,a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, a to predajom na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č.527/2002 Z.z., v 1/1-ina, na KKN p.č.902/1, 902/2, 902/3, 902/4, 902/5, 902/6, 902/7, 902/8, 903/2, 903/3, na rodinný dom súp.č.16 na p.č.902/4, na hospodársku budovu bez súp.č. na p.č.902/2, na letnú kuchyňu bez súp.č. na p.č.902/6, na sklad bez súp.č. na p.č.902/7, a na hospodársku budovu bez súp.č. na p.č.902/8 - P 22/2025 - zapísané do KN 27.03.2025 - 28/2025

C. Ľarchy:

Vlastník poradové číslo 1 Záložné právo pre pohľadávku Slovenská sporiteľňa a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, č.V-1066/2018 z 30.11.2018, na podiel 1/1-ina, na CKN p.č.902/1, 902/2, 902/3, 902/4, 902/5, 902/6, 902/7, 902/8, 903/2, 903/3, na rodinný dom súp.č.16 na p.č.902/4, na hospodársku budovu bez súp.č. na p.č.902/2, na letnú kuchyňu bez súp.č. na p.č.902/6, na sklad bez súp.č. na p.č.902/7, a na hospodársku budovu bez súp.č. na p.č.902/8 121/2018,131/2018

Vlastník poradové číslo 1 Rozhodnutie Daňového úrad Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica o zriadení záložného práva č.100054612/2024 z 05.01.2024, právoplatné dňa 29.01.2024 v 1/1, na CKN p.č.902/1, 902/6, 903/2 a na stavbu letnej kuchyne bez súp.čísła na p.č.902/6 - Z 35/2024 zapísané do KN 04.03.2024 - 31/2024

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním vykonaná dňa 18.06.2025, za účasti znalca Ing. Martina Hromjáka. Fotodokumentácia súčasného stavu vyhotovená znalcom dňa 18.06.2025.

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

Projektová dokumentácia nebola poskytnutá a nehnuteľnosť nebola vlastníkom sprístupnená, preto skutočný stav nemohol byť porovnaný ani so zakreslením v poskytnutom znaleckom posudku.

Podľa zistenej výmeny okien za plastové na dome aj časti susediacej hospodárskej budovy susediacej s domom na parc.č.902/2, na ktorej boli na SV priečelí zamurované aj dvere na komore, je zrejmé, že po vykonaní znaleckého posudku boli vykonané stavebné úpravy, pravdepodobne aj s úpravou dispozície, možno s rozšírením obytnej časti domu do hospodárskej budovy. Zadná (JV) časť hospodárskej budovy označená v náčrte ako sklad bola prestavaná na altánok - časť stien bola zrušená, časť na SV strane domurovaná jedným radom pórobetónu a zastrešená novou pultovou strechou

Sklad zapísaný na parc.č.902/7 bol odstránený, v teréne vidno len zvyšky spodnej stavby.

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



Zistením v teréne a porovnaním stavu na stránke <https://zbgis.skgeodesy.sk/> som zistil, že došlo k odstráneniu alebo zborení stavby skladu na parc.č.902/7. Preto táto stavba nie je predmetom ohodnotenia.

Zadná časť hospodárskej budovy na parc.č.902/2 bola prestavaná na altánok.

Prístup je po pozemkoch vo vlastníctve Banskobystrického samosprávneho kraja a Slovenskej republiky.

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.16 na pozemku parc.č.902/4 z roku 1963
- hospodárska budova bez súp.č. na parc.č.902/2 z roku 1940, zadná časť bola prestavaná na altánok
- letná kuchyňa bez súp.č. na parc.č.902/6 z roku 1967
- sklad bez súp.č. na parc.č.902/7 - neexistujúca stavba, nie je predmetom ohodnotenia
- hospodárska budova bez súp.č. na parc.č.902/8 z roku 1940
- oplotenie pletivové z roku 1990
- kopaná studňa murovaná z roku 1935
- kopaná studňa betónová z roku 1963

- vonkajšie schody z roku 1963
- vstupné prístrešky z roku 1963
- prístrešok letnej kuchyne z roku 1967
- vodovodná prípojka z roku 1967
- kanalizačná prípojka z roku 1967
- žumpa z roku 1967
- domáca vodáreň z roku 1967
- vonkajší záchod z roku 1980

Pozemky:

- parc.č.902/1 – záhrada s výmerou 171m²
- parc.č.902/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 80m²
- parc.č.902/3 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 14m²
- parc.č.902/4 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 62m²
- parc.č.902/5 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 859m²
- parc.č.902/6 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 31m²
- parc.č.902/7 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 21m²
- parc.č.902/8 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 72m²
- parc.č.903/2 – záhrada s výmerou 1266m²
- parc.č.903/3 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 18m²

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

h) Informácie z územného plánu o záväzných regulatívach priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný: Obec nemá spracovaný územný plán.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 ZLÚČENÉ STAVBY

2.1.1 Rodinný dom súp.č.16 na parc.č.902/4, Hrnčiariska Ves, lokalita Maštinec

Maštinec, časť odpočívadla je malá usadlosť s niekoľkými rodinnými domami, pri križovaní cesty s cyklotrasou v k.ú. Pondelok a je súčasťou obce Hrnčiariska Ves vytvorenej zlúčením obcí Pondelok, Maštinec a Veľká Suchá v okrese Poltár. Predmetom ohodnotenia je starší rodinný dom z roku 1963, ktorý bol súčasným vlastníkom po kúpe pravdepodobne zvnútra čiastočne modernizovaný aj s úpravou dispozície s prepojením na susednú hospodársku stavbu, s ktorou má dom spoločnú strechu. Boli na ňom vymenené plastové okná.

Keďže nehnuteľnosť nebola sprístupnená k obhliadke a zameraniu, prevzatý je okrem z exteriéru viditeľných prvkov pôvodný stav z dostupného podkladu – znaleckého posudku z roku 2018.

Popis z dostupného podkladu:

1. podzemné podlažie má zastavanú plochu 21,34 m², zvislé nosné steny sú betónové monolitické hrúbky 0,40 m, základy sú betónové základové pásy. Stavba je osadená v priemernej hĺbke nad 1 m do 2,0 m bez zvislej izolácie. Rodinný dom je podpivničený do polovice zastavanej plochy nadzemným podlažím. Strop nad podzemným podlažím je železobetónový monolitický s rovným podhľadom. Je v ňom umiestnená 1 miestnosť – pivnica s domácou vodárňou. Dĺžka konštrukcie nie sú, dvere sú hladké plné, okno je jednoduché oceľové. Podlaha je betónová s cementovým poterom. Elektroinštalácia je svetelná a motorická. Podlažie je napojené na rozvody svetelnej i motorickej elektriny, rozvody studenej vody z pozinkovaných rúr a kanalizáciu z kameninového potrubia (odvodňovacia vpusť v podlahe). Fasádne omietky stien podzemného podlažia sú brizolitové na 3 stenách. Vstup do 1. podzemného podlažia je vonkajším prekrytým schodiskom betónovým s cementovým poterom. Vonkajšie schody a vstupný prístrešok sú ohodnotené samostatne ako vonkajšie

1. nadzemné podlažie má zastavanú plochu 59,67 m². Zvislé nosné steny sú murované z pálených tehál hrúbky 0,45 m. Deliace konštrukcie sú tehlové. Strop je drevený trámový s rovným omietaným podhladom. Strechu tvorí drevený valbový krov so škridlovou dvojdrážkovou krytinou. Sú v ňom umiestnené: zadverie - chodba, kuchyňa a 2 izby. Údržba stavby je v primeraná, stavba nevykazuje závažné poruchy, ale je zastaraná a nemoderná. Stavba je zväčša v pôvodnom stave, vyžaduje opravu, lebo prvky krátkodobej životnosti už vyžadujú výmenu a zariadenie stavby modernizáciu. Základy sú betónové, objekt je s podzemným podlažím do ¼ zastavanej plochy 1. nadzemným podlažím s vodorovnou izoláciou. Podmurovka nepodpivničenej časti stavby je priemernej výšky nad 50 cm do 100 cm, je betónová monolitická omietaná. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, tiež ostatné klampiarske konštrukcie. Fasádne omietky sú brizolitové na všetkých stenách domu nad 2/3. Dvere sú drevené rámové s výplňou, okná sú drevené dvojité s doskovým ostentím. Podlahy obytných miestností sú drevené doskové, prevládajúce podlahy ostatných miestností je PVC. Vykurovanie je lokálne kachľami na pevné palivo, v kuchyni je sporák na pevné palivo. Elektroinštalácia je svetelná, elektromer s automatickým lštením je osadený na vonkajšej stene letnej kuchyne. Zabezpečovacie zariadenie ani bleskozvod sa na stavbe nenachádza. V podlaží nie sú žiadne rozvody inžinierskych sietí okrem elektroinštalácie, ani žiadne obklady a zariaďovacie predmety okrem kuchynského sporáka na pevné palivo a vykurovacích kachlí. Vek podlažia je rokov, predpokladanú životnosť stavby určujem 100 rokov, opotrebenie je vypočítané lineárnou metódou

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. PP	1963	4,4*4,85	21,34	120/21,34=5,623
1. NP	1963	8,05*4,85+3,3*(8,05-1,8)	59,67	120/59,67=2,011

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	-
2	Základy		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520
3	Podmurovka		
	3.6.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška nad 100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	-	270
4	Murivo		
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	-	1290
	4.3 z monolitického betónu	1250	-
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	-	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400
7	Stropy		

	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.2 väznicové valbové, stanové	-	625
10	Krytiny strechy na krove		
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	-	670
12	Klmpiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	40	-
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	50	-
17	Dvere		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	-
	17.4 rámové s výplňou	-	515
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	530
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	-	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	-	95
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
30	Rozvod vody		
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30	-
	Spolu	3985	6520

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	-
35	Zdroj vykurovania		
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	-	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	-	20

38	Vodovodné batérie		
	38.4 ostatné (1 ks)	15	-
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240
	Spolu	40	280

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,954$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3985 + 40 * 5,623)/30,1260$	139,74
1. NP	$(6520 + 280 * 2,011)/30,1260$	235,12

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1963	62	38	100	62,00	38,00
1. NP	1963	62	38	100	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1963		
Východisková hodnota	$139,74 \text{ €/m}^2 * 21,34 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	11 201,48
Technická hodnota	$38,00\% \text{ z } 11 201,48$	4 256,56
1. NP z roku 1963		
Východisková hodnota	$235,12 \text{ €/m}^2 * 59,67 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	52 699,43
Technická hodnota	$38,00\% \text{ z } 52 699,43$	20 025,78

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	11 201,48	4 256,56
1. nadzemné podlažie	52 699,43	20 025,78
Spolu	63 900,91	24 282,34

2.1.2 Hospodárska budova na parc.č.902/2

Táto stavba susedí s rodinným domom a pravdepodobne bola súčasným vlastníkom čiastočne zrekonštruovaná a časť prepojená s domom, o čom svedčí vymenené plastové okno a zamurované dvere na zadnom (SV) priečelí. Zadná časť budovy, označená v dostupnom podklade ako sklad, je prestavaná na altánok, ktorý je ohodnotený samostatne v rámci zlučenej stavby.

2.1.2.1 Hospodárska budova na parc.č.902/2

Popis z dostupného podkladu:

Stavba je založená na kamenných základových pásoch bez vodorovnej izolácie, zvislé konštrukcie sú murované z nepálených tehiel hrúbky 0,55 m, strop drevený trámčekový s podhľadom, strechu tvorí drevený sedlový krov s krytinou z pálených dvojdrážkových škridiel. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšia i vnútorná úprava povrchov je poškodená, preto ju nezapočítavam, podlaha je betónová s cementovým poterom, okná sú drevené jednoduché. Dvere a vráta sú drevené zvlakové. Stavba má rozvody svetelnej elektroinštalácie, sú v nej umiestnené sklad a chlievy.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1940	5,875*6,035	35,46	18/35,46=0,508

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185

18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4485

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
	Spolu	145

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4485 + 145 * 0,508)/30,1260$	151,32

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1940	85	35	120	70,83	29,17

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$151,32 \text{ €/m}^2 * 35,46 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	20 155,58
Technická hodnota	29,17% z 20 155,58	5 879,38

2.1.2.2 Altánok na parc.č.902/2

Nachádza sa za hospodárskou budovou na parc.č.902/2 a bol prestavaný zo skladu. Strecha a časť pôvodných murív bola odstránená, zadná SV stena zo sivých pórobetónových kvádrov bola nadstavaná jedným radom bielych pórobetónových tvárnic a realizovaná nová pultová strecha s krytinou s polykarbonátových platní (ohodnotené ako plechová krytina). Pôvodná stavba je z roku 1940.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná (polykarbonátové dosky)
- Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1940	5,4*6,035	32,59	18/32,59=0,552

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	3360

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3360 + 0 * 0,552)/30,1260$	111,53

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1940	85	15	100	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$111,53 \text{ €/m}^2 * 32,59 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	13 653,26
Technická hodnota	$15,00\% \text{ z } 13 653,26$	2 047,99

2.1.2.3 Vyhodnotenie - Hospodárska budova na parc.č.902/2

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Hospodárska budova na parc.č.902/2	20 155,58	5 879,38
2.	Altánok na parc.č.902/2	13 653,26	2 047,99
	Spolu	33 808,84	7 927,37

2.1.3 Letná kuchyňa na parc.č.902/6

Stavba sa nachádza južne od domu, je najbližšia stavba kuličnej brány, užívaná od roku 1967, životnosť podľa technického stavu 100 rokov.

Popis prevzatý z dostupného podkladu:

Stavba je založená na betónových základových pásoch s vodorovnou izoláciou s betónovou podmurovkou, zvislé konštrukcie sú murované hrúbky 0,40 m, strop drevený trámčekový s podhlľadom a so zateplením, strechu tvorí drevený valbový krov s krytinou z pálených dvojdrážkových škridiel. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšia i vnútorná úprava povrchov je vápenná hladká omietka, podlaha je betónová s cementovým poterom a s PVC, okná sú drevené s dvojvrstvovým zasklením. Dvere sú hladké plné. Stavba má rozvody svetelnej a motorickej elektroinštalácie, rozvody studenej vody z pozinkovaných rúr a rozvody kanalizácie z plastových rúr. Sú v nej umiestnené letná kuchyňa a kúpeľňa s WC.

Je to vedľajšia stavba pri rodinnom dome, nevyužívaná na podnikanie. Údržba stavby je prispôbená potrebám stavby, prvky dlhodobej i krátkodobej životnosti nevykazujú poruchy, sú udržiavané, ale zastarané a nemoderné, vyžadujú rekonštrukciu a opravu. Vek stavby je rokov, životnosť určujem 100 rokov,

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1967	6,7*4,675	31,32	18/31,32=0,575

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhlľadom	360

	4.6 zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.	230
5	Krov	
	5.1 väzníkové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	5430

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia	
	23.1 zo splachovacieho záchodu (1 ks)	80
	23.2 z kúpeľne, práčovne (1 ks)	45
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30
25	Vnútorané vybavenie	
	25.2 kúpeľňové kachle alebo kotol práčovne na tuhé palivo (1 ks)	280
	25.4 vaňa s batériou (1 ks)	220
	25.6 záchodová misa s nádržkou alebo WC kombi (1 ks)	110
	25.8 kuchynský sporák na tuhé palivo (1 ks)	305
	Spolu	1070

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,954$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5430 + 1070 * 0,575)/30,1260$	200,67

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1967	58	42	100	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	200,67 €/m ² *31,32 m ² *3,954*0,95	23 608,29
Technická hodnota	42,00% z 23 608,29	9 915,48

2.1.4 Hospodárska budova na parc.č.902/8

Táto hospodárska stavba sa nachádza v juhovýchodnej časti pozemku, užívaná od roku 1940, životnosť podľa technického stavu 120 rokov.

Popis prevzatý z dostupného podkladu:

Stavba je založená na kamenných základových pásoch bez vodorovnej izolácie, zvislé konštrukcie sú murované z nepálených tehál hrúbky 0,55 m, strop drevený trámčekový s podhlľadom, strechu tvorí drevený sedlový krov s krytinou z pálených dvojdrážkových škridiel. Klampiarske konštrukcie nie sú. Vonkajšia i vnútorná úprava povrchov tiež nie je, podlaha je betónová s cementovým poterom, okná sú drevené jednoduché. Dvere a vráta sú drevené zvlakové. Stavba má rozvody svetelnej elektroinštalácie, sú v nej umiestnené humno (senník) a maštal.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1940	4,65*6,7+6,85*6	72,26	18/72,26=0,249

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhlľadom	360
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680

6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4280

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
	Spolu	145

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,954$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4280 + 145 * 0,249)/30,1260$	143,27

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1940	85	35	120	70,83	29,17

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$143,27 \text{ €/m}^2 * 72,26 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	38 887,81
Technická hodnota	29,17% z 38 887,81	11 343,57

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Oplotenie pletivom

Popis z dostupného podkladu:

Oddeľuje pozemok dvora a záhrady rod. domu s.č. 16 od pozemkov susedných nehnuteľností z južnej, východnej a západnej strany, je to plot s betónovými základmi okolo nosných stĺpikov, bez podmurovky, s výškou výplne zo strojového pletiva 1,50 m. Dĺžka oplotenia je 142,32 m. Bolo prebudované v roku 1990. Je v primeranom technickom stave, funkčné, súčasťou oplotenia sú aj plotové vrátka a vráta kovové s drôtenou výplňou.

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	142,32m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	213,48m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 13,35+5,55+8,03+4,3+18,15+2,69+4,13+13,23+30,39+42,5 = 142,32 m

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie s pletivom	1990	35	5	40	87,50	12,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(142,32m * 23,24 €/m + 213,48m^2 * 12,61 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,954 * 0,95$	23 956,70
Technická hodnota	12,50 % z 23 956,70 €	2 994,59

2.2.2 Kopaná studňa murovaná

Popis z dostupného podkladu:

Kopaná studňa hĺbky 5,00 m je murovaná kamenná s priemerom 1,20 m bez ručného čerpadla. Je umiestnená pri rodinnom dome s.č. 16 v záhrade. Bola postavená spolu s pôvodným rodinným domom, ktorý bol zbúraný, cca v roku 1935. Je v dobrom technickom stave, funkčná.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 5 m
Priemer: 1200 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
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 [%]
Kopaná studňa murovaná	1935	90	10	100	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m}) \cdot 3,954 \cdot 0,95$	1 530,50
Technická hodnota	10,00 % z 1 530,50 €	153,05

2.2.3 Kopaná studňa betónová

Popis z dostupného podkladu:

Kopaná studňa hĺbky 6,50 m je s betónovými skružami s priemerom 1,0 m bez ručného čerpadla. Je umiestnená vedľa rodinného domu s.č. 16 vo dvore. Bola postavená spolu s rodinným domom v roku 1963. Je v dobrom technickom stave, funkčná. Životnosť určujem 300 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 6,5 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kopaná studňa betónová	1963	62	38	100	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 1,5\text{m}) * 3,954 * 0,95$	2 371,22
Technická hodnota	38,00 % z 2 371,22 €	901,06

2.2.4 Vonkajšie schody

Popis z dostupného podkladu:

Vonkajšie schody tvoria prístup do 1. nadzemného podlažia rodinného domu a do 1. podzemného podlažia rod. domu zo dvora. Sú betónové monolitické s povrchovou úpravou z cementového poteru. Ich veľkosť je 13,10 bm stupňa. Boli vybudované v roku 1963, sú funkčné, v dobrom technickom stave. Životnosť určujem 80 rokov, vek

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)

Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$

Počet merných jednotiek: $1,3*7+4*1 = 13,1 \text{ bm stupňa}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1963	62	18	80	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,1 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 3,954 * 0,95$	351,34
Technická hodnota	22,50 % z 351,34 €	79,05

2.2.5 Vstupné prístrešky

Popis z dostupného podkladu:

Vstupné prístrešky boli vybudované v roku 1963 na prekrytie schodísk do podlaží rodinného domu. Majú zastavanú plochu $3,66 \text{ m}^2$, sú funkčné. Nosná konštrukcia je z oceľových nosných stĺpov, strecha je oceľová pultová opretá o stenu, s krytinou z vlnitého plechu, podlaha je z cementového poteru.

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: $1870/30,1260 = 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $1,3*1,8+1,1*1,2 = 3,66 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vstupné prístrešky	1963	62	18	80	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,66 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,954 * 0,95$	853,34
Technická hodnota	$22,50 \% \text{ z } 853,34 \text{ €}$	192,00

2.2.6 Prístrešok letnej kuchyne

Popis z dostupného podkladu:

Prístrešok bol vybudovaný v roku 1967 ako altánok na vonkajšie sedenie vedľa letnej kuchyne. Má zastavanú plochu $23,56 \text{ m}^2$, je funkčný. Nosná konštrukcia je z oceľových nosných stĺpov, strecha je oceľová pultová, krytina z pozinkovaného plechu, podlaha je z cementového poteru.

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: $1870/30,1260 = 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3,8*6,2 = 23,56 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok letnej kuchyne	1967	58	7	65	89,23	10,77

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$23,56 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,954 * 0,95$	5 493,10
Technická hodnota	$10,77 \% \text{ z } 5\,493,10 \text{ €}$	591,61

2.2.7 Vodovodná prípojka

Popis z dostupného podkladu:

Prípojka vody z vlastnej studne bola vybudovaná v roku 1967 a jej dĺžka je 8,2 m. Prípojka je z ocelového pozinkovaného potrubia DN 25 mm a vedie od studne do 1. PP rod. domu do domácej vodárne a odiaľ do letnej kuchyne skúpeňňou a záchodom. Prípojka je funkčná, v primeranom technickom stave.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8,2 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1967	58	7	65	89,23	10,77

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,2 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	1 820,07
Technická hodnota	$10,77 \% \text{ z } 1\,820,07 \text{ €}$	196,02

2.2.8 Kanalizačná prípojka

Popis z dostupného podkladu:

Prípojka kanalizácie bola vybudovaná v roku 1967 v dĺžke 8,50 m z kameninového potrubia DN 150 a sú ňou odvedené splaškové vody z rodinného domu a z letnej kuchyne do vlastnej žumpy postavenej vo dvore pri letnej kuchyni. Je funkčná, v primeranom technickom stave.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $6+2,5 = 8,5 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1967	58	7	65	89,23	10,77

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,5 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	975,10
Technická hodnota	$10,77 \% \text{ z } 975,10 \text{ €}$	105,02

2.2.9 Žumpa

Popis z dostupného podkladu:

Žumpa je betónová monolitická, bola postavená v roku 1967 vedľa letnej kuchyne s celkovým obostavaným priestorom $14,81 \text{ m}^3$. Je udržiavaná, funkčná, v primeranom technickom stave.

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: $2,3*2,3*2,8 = 14,81 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1967	58	22	80	72,50	27,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14,81 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,954 * 0,95$	6 001,45
Technická hodnota	$27,50 \% \text{ z } 6 001,45 \text{ €}$	1 650,40

2.2.10 Domáca vodáreň

Popis z dostupného podkladu:

Domáca vodáreň je osadená v 1. PP rodinného domu a zásobuje rodinný dom a letnú kuchyňu vodou z vlastnej studne. Bola osadená v roku 1967

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: $k_{cu} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Domáca vodáreň	1967	58	7	65	89,23	10,77

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 3,954 * 0,95$	829,17
Technická hodnota	$10,77 \% \text{ z } 829,17 \text{ €}$	89,30

2.2.11 Vonkajší záchod

Popis z dostupného podkladu:

Vonkajší záchod je drobná drevená stavba pri hospodárskej budove vo dvore rod. domu. Bol vybudovaný v roku 1980 a je v primeranom technickom stave vzhľadom k veku.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 9 Vonkajší záchod
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 11. Vonkajší záchod (JKSO 815 9)
Bod: 11.1. Drevený bez žumpy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1200/30,1260 = 39,83 €/Ks
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajší záchod	1980	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 39,83 \text{ €/Ks} * 3,954 * 0,95$	149,61
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 149,61 \text{ €}$	14,96

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súp.č.16 na parc.č.902/4, k.ú.Pondelok	63 900,91	24 282,34
Hospodárska budova na parc.č.902/2	33 808,84	7 927,37
Letná kuchyňa na parc.č.902/6	23 608,29	9 915,48
Hospodárska budova na parc.č.902/8	38 887,81	11 343,57
Oplotenie pletivom	23 956,70	2 994,59
Kopaná studňa murovaná	1 530,50	153,05
Kopaná studňa betónová	2 371,22	901,06
Vonkajšie schody	351,34	79,05
Vstupné prístrešky	853,34	192,00
Prístrešok letnej kuchyne	5 493,10	591,61
Vodovodná prípojka	1 820,07	196,02
Kanalizačná prípojka	975,10	105,02
Žumpa	6 001,45	1 650,40
Domáca vodáreň	829,17	89,30
Vonkajší záchod	149,61	14,96
Celkom:	204 537,45	60 435,82

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je súčasťou malej usadlosti s niekoľkými domami a hospodárskymi stavbami v časti Maštinec blízko cyklotrasy spájajúcej mestá Poltár a Rimavskú Sobotu, v k.ú. Pondelok, ktorý je súčasťou obce Hrnčiarska Ves. Obec vznikla zlúčením troch malých obcí a spolu má do 940 obyvateľov. Dom je vzdialený do 3km od Poltára aj hlavnej časti obce Hrnčiarska Ves, ktorých občiansku vybavenosť využíva. V obci je pošta, obchod, základná škola s materskou, kostol, senior centrum, ostatné vybavenie v Poltári.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

V čase ohodnotenia nebol starší rodinný dom súčasťou malej usadlosti Maštinec vzdialenej cca 3km od hlavnej časti obce Hrnčiarska Ves využívaný. Je predpoklad, že súčasný vlastník na ňom zrealizoval stavebné úpravy vo vnútri, jeho súčasný stav nie je známy. K domu patria aj viaceré hospodárske stavby. Je predpoklad využitia na vidiecke bývanie alebo ako chalupu na rekreáciu. Ohodnocovaný dom je toho času odpojený od sietí, má možnosť napojenia na elektrinu, v lokalite je možnosť napojenia aj na plyn. Voda zo studne, odkanalizovanie do žumpy.

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

Na LV je evidovaná farcha záložného práva a poznámka o začatí výkonu záložného práva. Záložné právo je viazané aj na už neexistujúci sklad na parc.č.902/7. Vlastník uskutočnil aj ďalšie úpravy na dome a susediacej hospodárskej budove na parc.č.902/2, zadná časť hospodárskej stavby je prestavaná na altánok.

Keďže nehnuteľnosť nebola sprístupnená, nie je známy jej súčasný stav, preto je ohodnotená z dostupného podkladu so zahrnutím zmien zistených z exteriéru.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v malej usadlosti niekoľkých rodinných domov vzdialenej cca 3km od obce, kde ku dňu ohodnotenia je v súčasnosti dopyt po takýchto nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou nižší. Príslušenstvo hlavnej stavby tvorené starými hospodárskymi stavbami prevažne v horšom stave s nepriaznivým vplyvom na cenu nehnuteľnosti. Rodinný dom je samostatne stojaci na hranici pozemku s priemerným dispozičným riešením. Nehnuteľnosť vyžaduje opravu. Nezamestnanosť v okrese do 10%. Hustota obyvateľstva je malá. Pozemok užívaný s domom je svahovitý s rezervou na ďalšiu výstavbu (po odstránení nevhodného príslušenstva). Nepredpokladám zmeny v zástavbe z hľadiska územného rozvoja. V dochádznej vzdialenosti je možná preprava autobusová. Objekt bol napojený na elektrickú energiu, možnosť napojenia aj na plyn, v súčasnosti je odpojený od energií. Z hľadiska znečistenia životného prostredia je v okolí pekné prírodné prostredie bez poškodenia. Z hľadiska občianskej vybavenosti je tu obmedzený prístup k vybavenosti, vo vzdialenej obci je obecny úrad, pošta, materská a základná škola, obchod. Nehnuteľnosť je bez výnosu a hodnotím ju ako priemernú.

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 diferenciacie 0,25.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	KPDI	Váha v_i	Výsledok $KPDI \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,138	13	1,79
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,250	30	7,50
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				

3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,250	8	2,00
	nehuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,750	7	5,25
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	IV.	0,138	6	0,83
	znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.)				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,250	10	2,50
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,500	9	4,50
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	0,750	6	4,50
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,250	5	1,25
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	II.	0,500	6	3,00
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	IV.	0,138	7	0,97
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,138	7	0,97
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,138	10	1,38
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,250	8	2,00
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	I.	0,750	9	6,75
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,250	8	2,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,138	7	0,97
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti	V.	0,025	4	0,10
	nehuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,250	20	5,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	53,25

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 53,25 / 180$	0,296
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 60\,435,82 \text{ €} * 0,296$	17 889,00 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 k.ú.Pondelok**

Väčší svahovitý pozemok patriaci k rodinnému domu sa nachádza v časti Maštinec, k.ú. Pondelok v intraviláne obce Hrnčiarska Ves. Poloha vidiecka. Zastávka autobusu je v dochádznej vzdialenosti. Pozemok je zapísaný na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie a záhrada. Na parc.č.902/4 je postavený starší rodinný dom, na parc.č.902/2 a 902/8 hospodárske budovy, na parc.č.902/6 letná kuchyňa. Pozemok s možnosťou napojenia na elektrickú energiu, dostupný je aj plyn.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
902/1	záhrada	171,00	1/1	171,00
902/2	zastavaná plocha a nádvorie	80,00	1/1	80,00
902/3	zastavaná plocha a nádvorie	14,00	1/1	14,00
902/4	zastavaná plocha a nádvorie	62,00	1/1	62,00
902/5	zastavaná plocha a nádvorie	859,00	1/1	859,00
902/6	zastavaná plocha a nádvorie	31,00	1/1	31,00
902/7	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/1	21,00
902/8	zastavaná plocha a nádvorie	72,00	1/1	72,00
903/2	záhrada	1266,00	1/1	1266,00
903/3	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
Spolu výmera				2 594,00

Obec:

Hrnčiarska Ves

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	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85

k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
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 redukuujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,00 * 1,00 * 3,00 * 1,00$	2,2950
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,2950$	7,62 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 902/1	$171,00 \text{ m}^2 * 7,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 303,02
parc. č. 902/2	$80,00 \text{ m}^2 * 7,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	609,60
parc. č. 902/3	$14,00 \text{ m}^2 * 7,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	106,68
parc. č. 902/4	$62,00 \text{ m}^2 * 7,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	472,44
parc. č. 902/5	$859,00 \text{ m}^2 * 7,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 545,58
parc. č. 902/6	$31,00 \text{ m}^2 * 7,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	236,22
parc. č. 902/7	$21,00 \text{ m}^2 * 7,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	160,02
parc. č. 902/8	$72,00 \text{ m}^2 * 7,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	548,64
parc. č. 903/2	$1 266,00 \text{ m}^2 * 7,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 646,92
parc. č. 903/3	$18,00 \text{ m}^2 * 7,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	137,16
Spolu		19 766,28

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV je evidovaná ťarcha záložného práva a poznámka o začatí výkonu záložného práva. Záložné právo je viazané aj na už neexistujúci sklad na parc.č.902/7. Vlastník uskutočnil aj ďalšie úpravy na dome a susediacej hospodárskej budove na parc.č.902/2, zadná časť hospodárskej stavby je prestavaná na altánok.

Keďže nehnuteľnosť nebola sprístupnená, nie je známy jej súčasný stav, preto je ohodnotená z dostupného podkladu z roku 2018 so zahrnutím zmien zistených z exteriéru.

III. ZÁVER

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp.č.16 na parc.č.902/4 s príslušenstvom a pozemkom, k.ú. Pondelok, obec Hrnčiarska Ves, lokalita Maštinec, okres Poltár. Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.283.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD súp.č.16 na parc.č.902/4, k.ú.Pondelok	7 187,57
Hospodárska budova na parc.č.902/2	2 346,50
Letná kuchyňa na parc.č.902/6	2 934,98
Hospodárska budova na parc.č.902/8	3 357,70
Oplotenie s pletivom	886,40
Kopaná studňa murovaná	45,30
Kopaná studňa betónová	266,71
Vonkajšie schody	23,40
Vstupné prístrešky	56,83
Prístrešok letnej kuchyne	175,12
Vodovodná prípojka	58,02
Kanalizačná prípojka	31,09
Žumpa	488,52
Domáca vodáreň	26,43
Vonkajší záchod	4,43
Spolu stavby	17 889,00
Pozemky	
k.ú.Pondelok - parc. č. 902/1 (171 m ²)	1 303,02
k.ú.Pondelok - parc. č. 902/2 (80 m ²)	609,60
k.ú.Pondelok - parc. č. 902/3 (14 m ²)	106,68
k.ú.Pondelok - parc. č. 902/4 (62 m ²)	472,44
k.ú.Pondelok - parc. č. 902/5 (859 m ²)	6 545,58
k.ú.Pondelok - parc. č. 902/6 (31 m ²)	236,22
k.ú.Pondelok - parc. č. 902/7 (21 m ²)	160,02
k.ú.Pondelok - parc. č. 902/8 (72 m ²)	548,64
k.ú.Pondelok - parc. č. 903/2 (1 266 m ²)	9 646,92
k.ú.Pondelok - parc. č. 903/3 (18 m ²)	137,16
Spolu pozemky (2 594,00 m²)	19 766,28
Všeobecná hodnota celkom	37 655,28
Všeobecná hodnota zaokrúhlená	37 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťsedemtisíc sedemsto Eur	

V Košiciach, dňa 24.06.2025



Ing. Martin Hromják

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č.026/2025 zo dňa 26.05.2025
- Protokol z obhliadky dňa 18.06.2025
- Výpis z LV č.283, k.ú. Pondelok
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Pondelok

Prílohy z dostupného podkladu z roku 2018:

- Vytyčovací náčrt hranice medzi pozemkami parc.č.902/1, 904/1, 1275, 1286
- Geometrický plán na zameranie stavieb, oddelenie pozemkov a určenie vlastníckych práv, parc.č.902/1-8
- Náčrt pôdorysu domu a situácie vypracovaný znalkyňou, informácie a fotodokumentácia nehnuteľnosti zo dňa 11.08.2018
- Čestné vyhlásenie o veku stavieb
- Fotodokumentácia z roku 2018
- Fotodokumentácia z exteriéru z obhliadky



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 607
Obec : 514900
Katastrálne územie : 819514

Poltár
Hrnčiarska Ves
Pondelok

Dátum vyhotovenia : 6.6.2025
Čas vyhotovenia : 5:34:31
Údaje platné k : 5.6.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 283

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 10

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
902/1	171	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
902/2	80	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
902/3	14	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
902/4	62	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
902/5	859	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
902/6	31	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
902/7	21	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
902/8	72	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
903/2	1266	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
903/3	18	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 5

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
16	902/4	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	902/8	20	hospodárska budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	902/2	20	hospodárska budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	902/6	20	letná kuchyňa		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	902/7	20	sklad		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda**Druh stavby**

10 Rodinný dom

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
1	Štefančík Miroslav r. Štefančík, Nová 545/27, Poltár, PSČ 987 01, SR, Dátum narodenia: 28.11.1980	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V-1169/2018 z 28.12.2018 - 131/2018	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Rozhodnutie Daňového úrad Banská Bystrica, pobočka Rimavská Sobota, Francisciho 9, 979 01 Rimavská Sobota o zriadení záložného práva č.100054612/2024 z 05.01.2024, v 1/1, na CKN p.č.902/1, 902/6, 903/2 a na stavbu letnej kuchyne bez súp.čísla na p.č.902/6 - P 5/2024 - zapísané do Kn 10.01.2024 - 6/2024	-
	Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa §1511 ods.4 zákona č.40/1964 Zb. záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa,a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, a to predajom na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č.527/2002 Z.z., v 1/1-ina, na CKN p.č.902/1, 902/2, 902/3, 902/4, 902/5, 902/6, 902/7, 902/8, 903/2, 903/3, na rodinný dom súp.č.16 na p.č.902/4, na hospodársku budovu bez súp.č. na p.č.902/2, na letnú kuchyňu bez súp.č. na p.č.902/6, na sklad bez súp.č. na p.č.902/7, a na hospodársku budovu bez súp.č. na p.č.902/8 - P 22/2025 - zapísané do KN 27.03.2025 - 28/2025	-

Správca - Neevidovaní

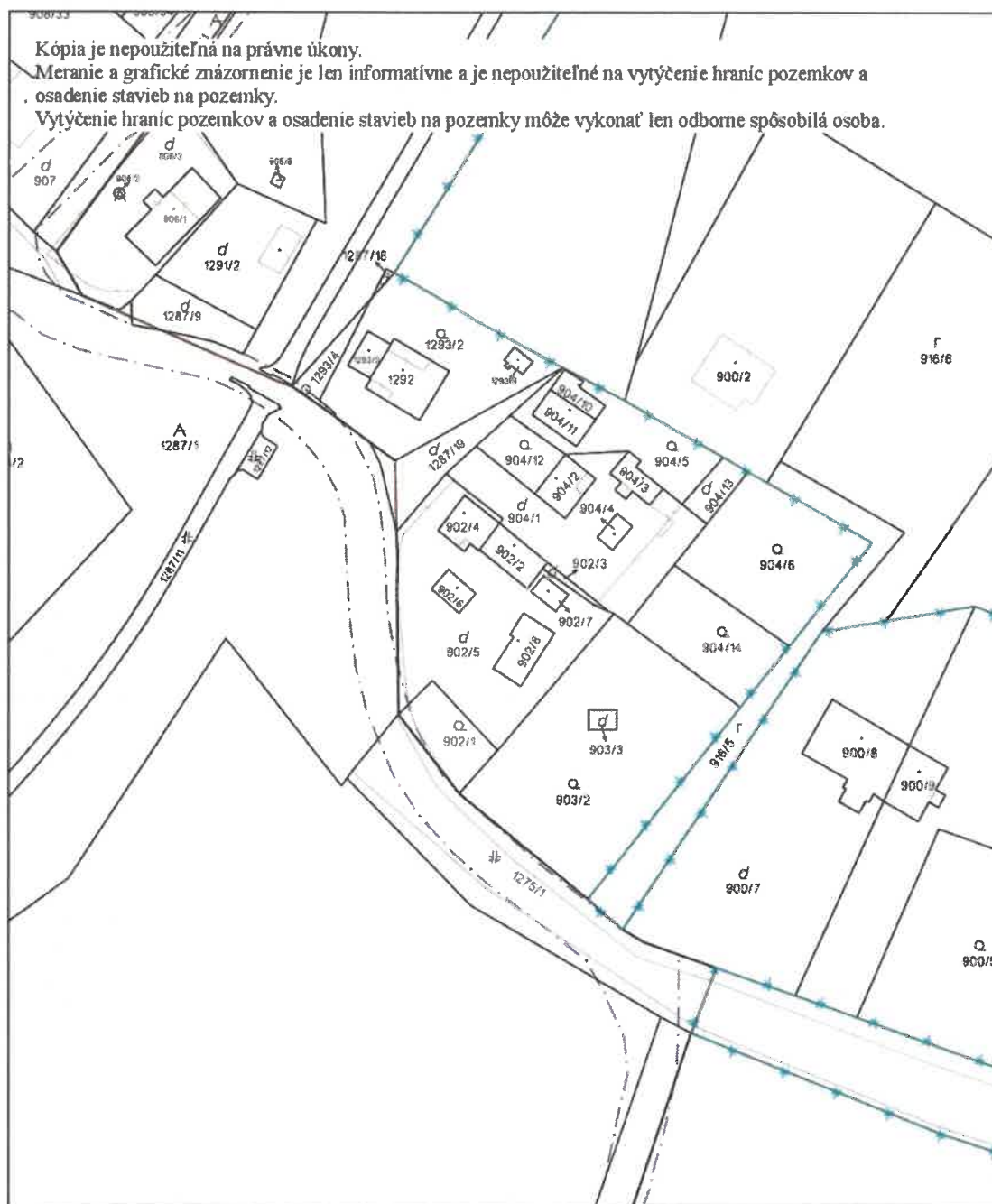
Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

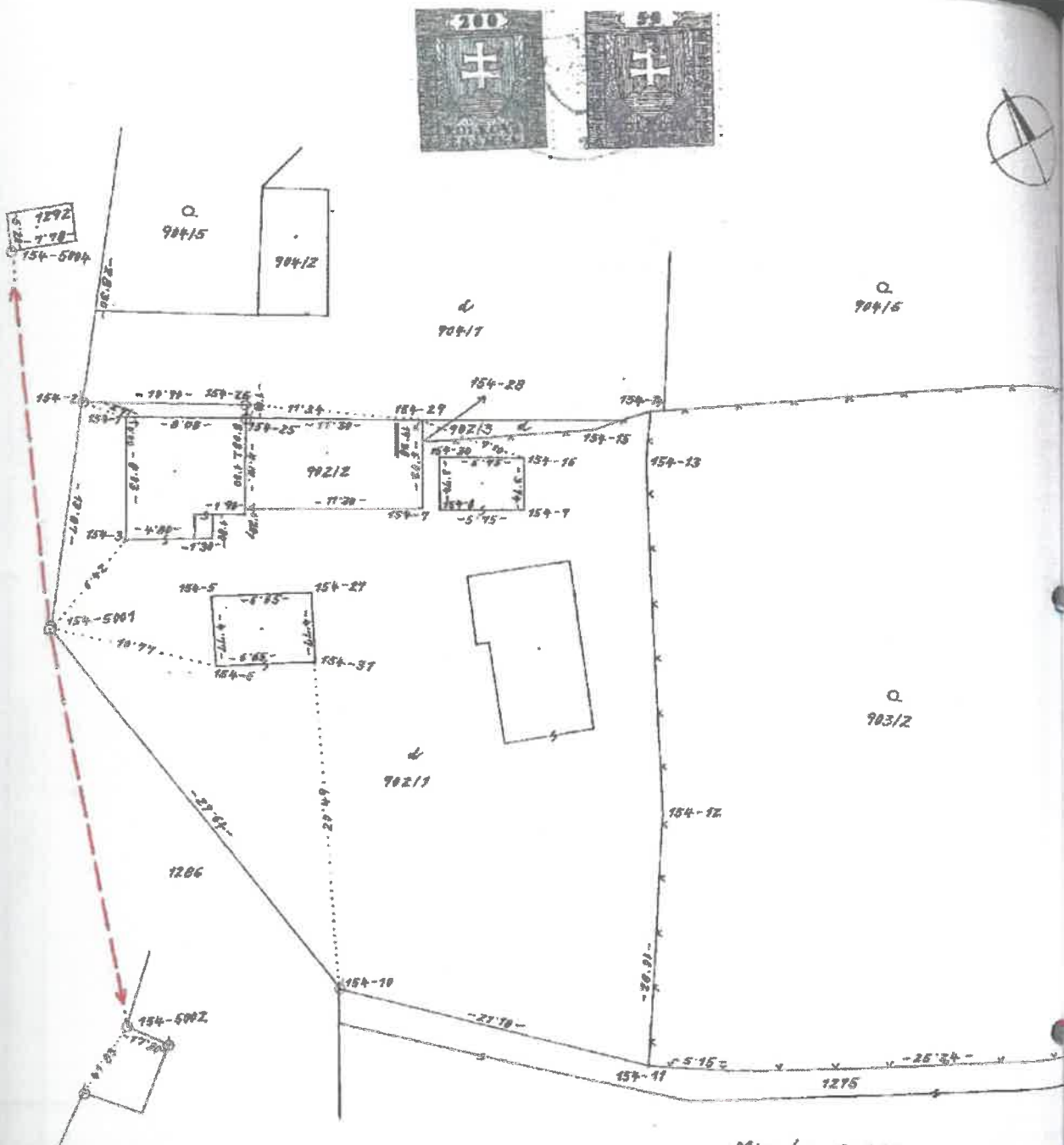
ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo pre pohľadávku Slovenská sporiteľňa a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava. IČO: 00151653, č. V-1066/2018 z 30.11.2018, na podiel 1/1-ina, na CKN p.č.902/1, 902/2, 902/3, 902/4, 902/5, 902/6, 902/7, 902/8, 903/2, 903/3, na rodinný dom súp.č.16 na p.č.902/4, na hospodársku budovu bez súp.č. na p.č.902/2, na letnú kuchyňu bez súp.č. na p.č.902/6, na sklad bez súp.č. na p.č.902/7, a na hospodársku budovu bez súp.č. na p.č.902/8 - 121/2018,131/2018
Vlastník poradové číslo 1	Rozhodnutie Daňového úrad Banská Bystrica, Nová 13, 974 04 Banská Bystrica o zriadení záložného práva č.100054612/2024 z 05.01.2024, právoplatné dňa 29.01.2024 v 1/1, na CKN p.č.902/1, 902/6, 903/2 a na stavbu letnej kuchyne bez súp.čísła na p.č.902/6 - Z 35/2024 - zapísané do KN 04.03.2024 - 31/2024

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Poltár	Obec	Hrnciarska Ves	Katastrálne územie	Pondelok
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY					
	na parcelu 902/5					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN				Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia				6. 6. 2025 5:35:11		
Údaje platné k				5. 6. 2025 18:00:00		
				Bez autorizácie		



Mierka 1:360

Vyhotovitel GEODETKA Eva Peniaková POVSTANIA 10 979 01 Rimavská Sobota IČO: 35 483 814		Kraj Banskobystrický Kat. územie Pondelok	Okres Poltár Číslo objednávky 28/2001	Obec Hrnčiarська Mapový list č. V. S. VIII-79-12
VYTYČOVACÍ NÁČRT				
Vyhotovil Dňa: 17. 9. 2001		Autorizačne overil Dňa: 26. IX. 2001		Úradne overil Meno: Ing. Jarabková Dňa: 2.10.2001
Meno: Peniaková Nové hranice boli v prírode označené kovovými rúrkami Vytýčovací náčrt č. 208		Meno: Ing. Jozef Baľuga Náležitosti a zodpovednosť zodpovedá úradu		Číslo: 196/01 Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Národné budov označených štátom a ostatné označené štátom sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis

č. 6.87 - 1997

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

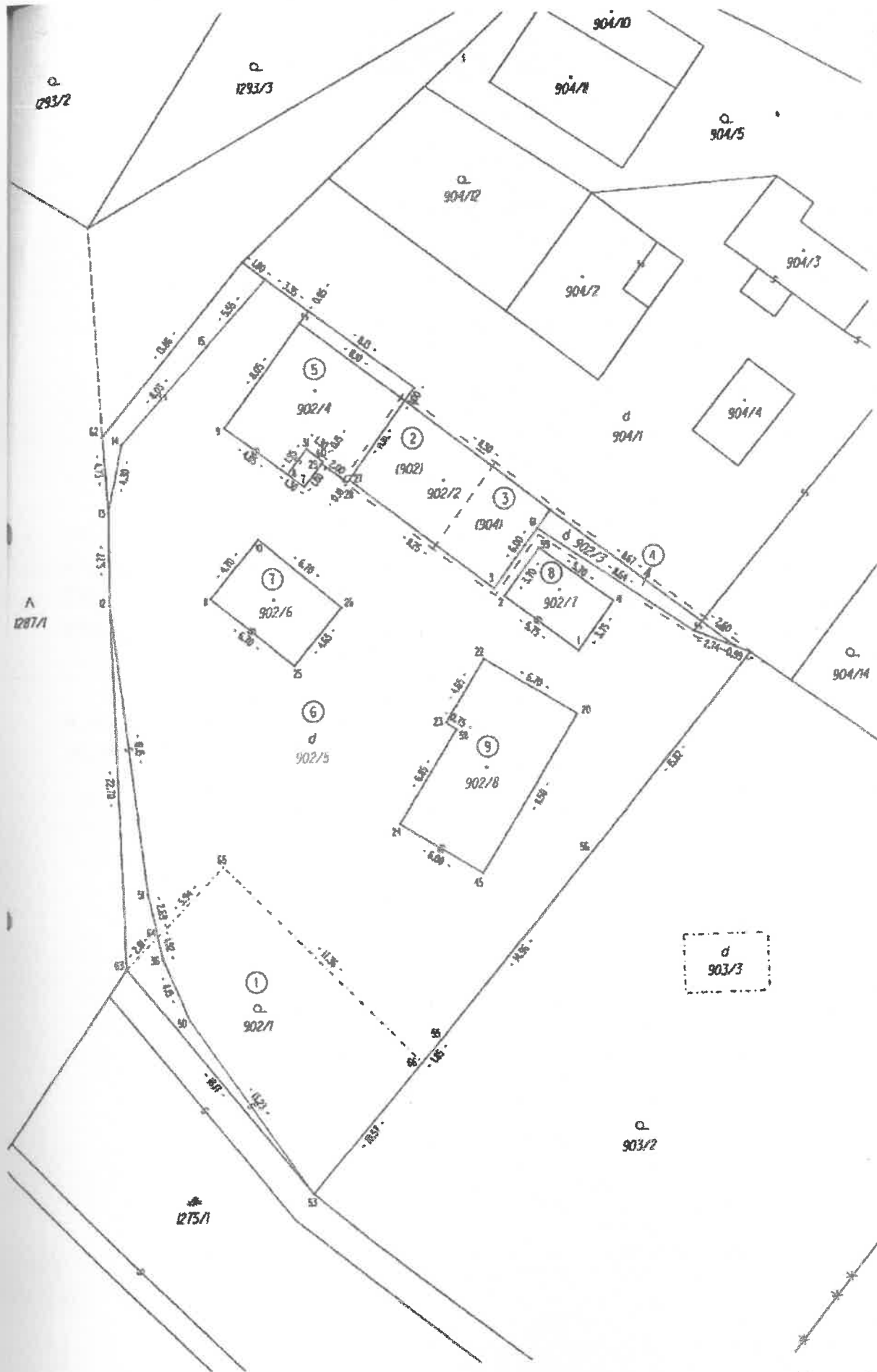
Vyhotoviteľ Ing. Ján Sága - GEODET súkromná geodetická kancelária Železničná 5, 987 01 Poltár saga.geodet@gmail.com IČO: 32 616 881		Kraj Banskobystrický	Okres Poltár	Obec Hmčiarске Ves
		Kat. územie Pondelok	Číslo plánu 32616881-169/2018	Mapový list č. 9
GEOMETRICKÝ PLÁN				
na zameranie stavieb, oddelenie pozemkov a určenie vlastníckych práv, parcela číslo 902/1-8				
Vyhotoviteľ Dňa: 7.9.2018 Meno: Katarína Gulíšková Nové hranice boli v prírode označené múrom, plotom Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 338 Strednice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú zaznamenané vo všeobecnej dokumentácii		Autorizačne overil Dňa: 10.9.2018 Meno: Ing. Ján Sága Kancelárskymi a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overil Meno: Ing. Miroslav Krábel Dňa: 12.9.2018 Číslo: 154/2018 Úradne overenie podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1985 Z.z. o geodézii a katastrálnom úrade Okresný úrad Poltár katastrálny odbor Pečať a podpis

VÝKAZ VÝMER

[illegible]

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav										Zmeny				Nový stav			
Číslo		Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcela číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)			
PK	LV	PK	KN-E								KN-C	ha			m ²		
283			902/1							902/1	171	záhrada	Doterajší				
			902/2							902/2	80	zast.pl.	Doterajší				
			902/3							902/3	14	zast.pl.	Doterajší				
			902/4							902/4	62	zast.pl.	Doterajší				
283											15	10	zast.pl.	Doterajší			
											18	31	zast.pl.	Doterajší			
											17	20	zast.pl.	Doterajší			
											17	20	zast.pl.	Doterajší			
Spolu:											1310	20					
Poznámka: výmera pozemkov registra EKN číslo 902 a 904 v stave právom sa upravujú na stav registra CKN v dôsledku presnejšieho určenia výmery.																	
Legenda: kód spôsobu využitia																	
4 - Pozemok prevzatý v zastavanom území obce alebo v záhradkárskych usad., na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny																	
15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová označená výpisným číslom																	
17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia výpisným číslom																	
18 - Pozemok, na ktorom je dvor																	
10 - Rodinný dom																	
20 - Iná budova																	
kód druhu stavby																	



Čestné vyhlásenie

Podpísaná: Jaroslava Rovňanová rod. Melicherová, nar. 14.01.1962

Bytom: 987 01 Poltár, Nová 552/36, okres Poltár, SR

v zmysle zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní /Správny poriadok/ v znení neskorších predpisov pre nedostatok iných dôkazov

čestne vyhlasujem,

že stavba: Rodinný dom súp.č. 16 v Hrnčiarskej Vsi, časť Maštinec

v katastrálnom území: Pondelok

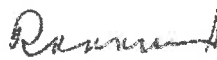
na parcele číslo: CKN 902/4

bola postavená v roku 1963.

Letná kuchyňa na parc.č. CKN 902/6 bola postavená v roku 1967 a sklad (dreváreň) bol postavený v roku 1970. Hospodárske budovy na parc.č. CKN 902/2 a CKN 902/8 boli postavené cca v roku 1940 a patrili k starému rodinnému domu, ktorý bol odstránený. Studňa na parc.č. CKN 902/5 vedľa rod. domu bola postavená spolu s rod. domom v roku 1963 a studňa na parc.č. 903/2 patrila k starému rod. domu a bola postavená cca v roku 1935.

Uvedené údaje sú pravdivé a úplné. Získala som ich od svojich rodičov a súrodencov. Som si vedomá, že uvedením nepravdivých údajov sa dopustím priestupku podľa zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov.

V Poltári, dňa 28.09.2018



Jaroslava Rovňanová

MESTO POLTÁR osvedčuje, že

podľa osvedčovacej knihy č. 2254, 2018

vlastnoručne podpísal túto listinu

JAROSLAVA ROVNANOVÁ

č. 225114/ [] trv bytom

POLTÁR, NOVÁ 552/36

Totožnosť bola preukázaná OP []

V Poltári, dňa 28.09.2018

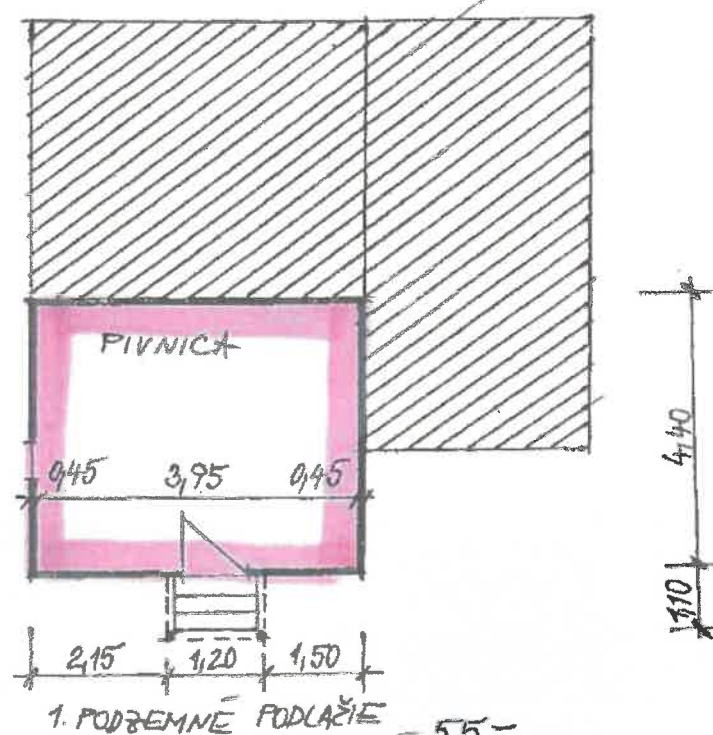
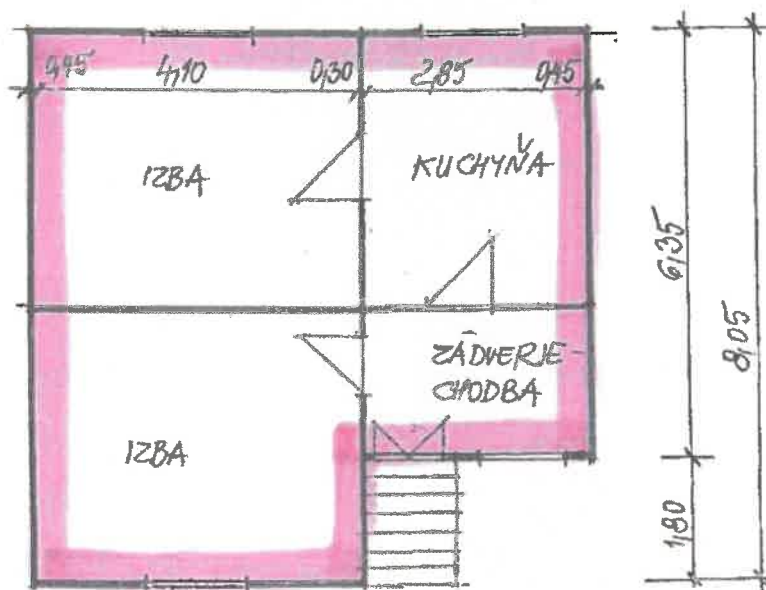
Podpis: []



Osvedčujúci neosvedčuje pravdivosť
skutočností uvádzaných na listine.

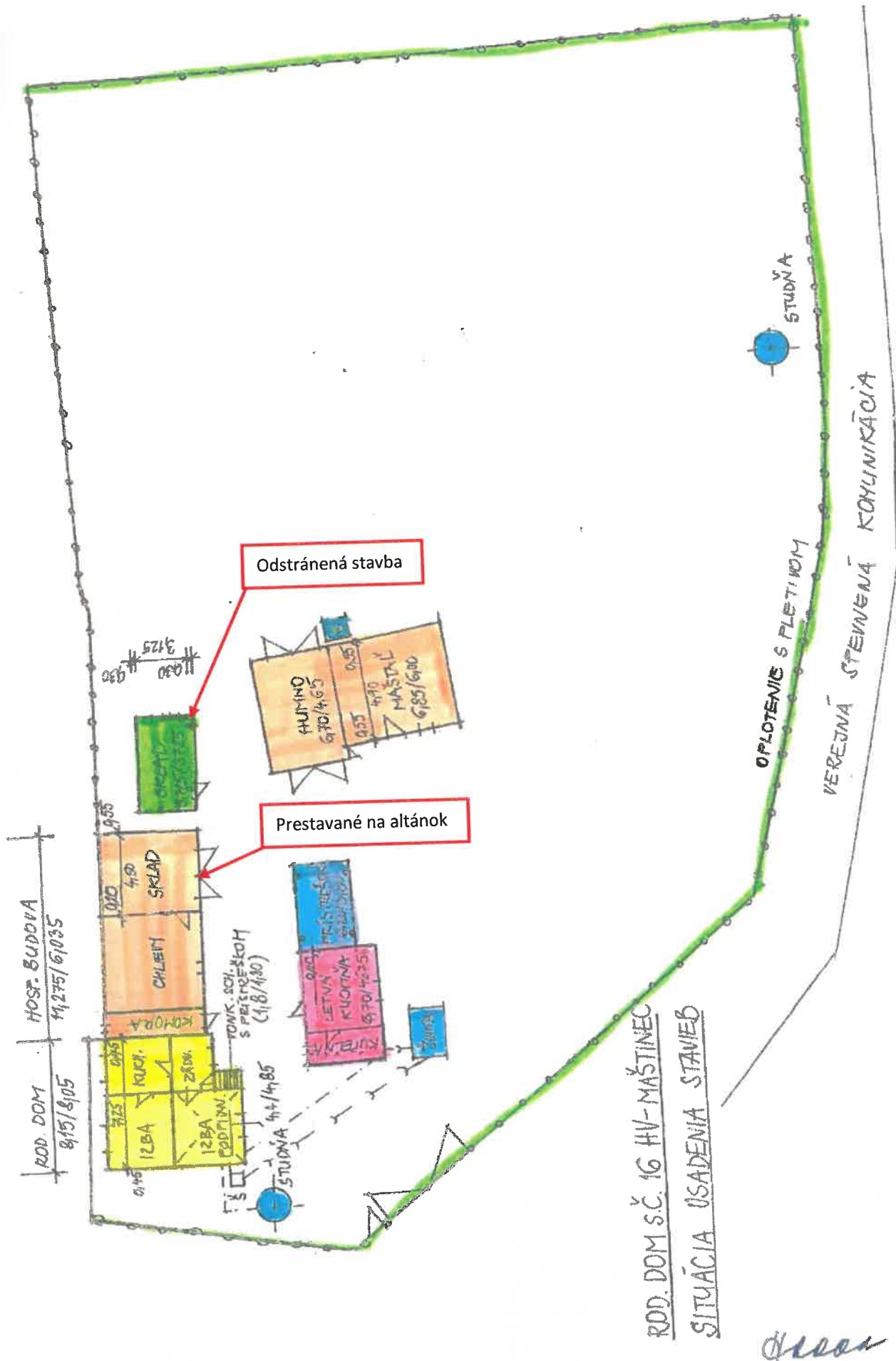
ROD. DOM S.Č. 16 HRH. VES- MAŠTINEC

NÁKRES PODLAŽÍ



- 55 -

Handwritten signature



Rod. dom s.č. 16 Hrnčiarska Ves, časť Maštinec, p.č. CKN 902/4 s prísli., okres Poltár – fotodokumentácia



Pohľad bočný západný na RD



Pohľad čelný JZ na RD



Pohľad bočný JV na RD



Vstup do 1. NP RD



1. nadz. podlažie RD: zádverie



RD - kuchyňa



RD - izba



RD - spálňa



1. nadz. podlažie RD: zádverie



RD - izba



1. podz. podlažie – domáca vodáreň



Letná kuchyňa: pohľad zo dvora SV



kuchyňa



kúpeľňa s WC



Hospodárska budova, p.č. CKN 902/7 (senník a maštal)



Hosp. budova, p.č. CKN 902/2



Sklad p.č. CKN 902/7

Rodinný dom súp.č.16 na parc.č.902/4 s príslušenstvom a pozemkom, k.ú.Pondelok, obec Hrnčiarska Ves – časť Maštinec, okres Poltár



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 99/2025

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

Podpis znalca



