

**Znalec:** Ing. Miroslav VAŠKO, Čsl. armády 2355/28, 075 01 Trebišov, tel. +421 905 901 846, znalec pre odbor - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 731

**Zadávateľ:** DRAŽOBNÍK, s.r.o., Národná trieda č. 10, 040 01 KOŠICE

**Číslo spisu (objednávky):** objednávka 046/2025 z 27.08.2025



## ZNALCKÝ POSUDOK 82/2025

**Vo veci:** zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Nižná Rybnica, obec Nižná Rybnica, okres Sobrance, evidovanej na

**liste vlastníctva č. 369, a to:**

**stavby:**

- rodinný dom č.s. 165 na parc. 110/7

**pozemok, parcely registra "C" č.:**

- 110/3 - trvalý trávny porast o výmere 731 m<sup>2</sup>

- 110/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 850 m<sup>2</sup>

- 110/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m<sup>2</sup>

- 110/8 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m<sup>2</sup>

- 110/9 - trvalý trávny porast o výmere 32 m<sup>2</sup>

- 569/7 - ostatná plocha o výmere 1197 m<sup>2</sup>

- 578/2 - ostatná plocha o výmere 2329 m<sup>2</sup>

- 580 - orná pôda o výmere 2347 m<sup>2</sup>

ku dňu spracovania znaleckého posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

**Počet strán (z toho príloh) :** 64 (30)

**Počet vyhotovení :** 3

# OBSAH:

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I. ÚVOD .....                                                                              | 3  |
| II. POSUDOK .....                                                                          | 5  |
| 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE .....                                                                   | 5  |
| 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY .....                                     | 7  |
| 2.1 RODINNÉ DOMY .....                                                                     | 7  |
| 2.1.1 Rodinný dom č.s. 165 na parc. 110/7 .....                                            | 7  |
| 2.2 PRÍSLUŠENSTVO .....                                                                    | 11 |
| 2.2.1 Drobná stavba: Dvojgaráž na parc. 110/8 .....                                        | 11 |
| 2.2.2 Drobná stavba: Prístrešok pri dvojgaráži na parc. 110/8 .....                        | 13 |
| 2.2.3 Drobná stavba: Altánok na parc. 110/9 .....                                          | 14 |
| 2.2.4 Plot: plot od ulice na parc. 110/4 a 580 .....                                       | 16 |
| 2.2.5 Plot: plot od susedov na parc. 110/4, 110/3 a 580 .....                              | 16 |
| 2.2.6 Studňa: kopaná studňa na parc. 110/4 .....                                           | 17 |
| 2.2.7 Studňa: kopaná studňa na parc. 580 .....                                             | 18 |
| 2.2.8 Vonkajšia úprava: prípojka elektro do domu na parc. 110/4 .....                      | 18 |
| 2.2.9 Vonkajšia úprava: prípojka vody do domu na parc. 110/4 .....                         | 19 |
| 2.2.10 Vonkajšia úprava: prípojka vody zo studne do domu na parc. 110/4 .....              | 19 |
| 2.2.11 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta .....                                            | 20 |
| 2.2.12 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 110/4 a 580 .....                   | 21 |
| 2.2.13 Vonkajšia úprava: žumpa na parc. 580 .....                                          | 21 |
| 2.2.14 Vonkajšia úprava: prípojka plynu do domu na parc. 110/4 .....                       | 22 |
| 2.2.15 Vonkajšia úprava: spevnená plocha vo dvore na parc. 110/4 .....                     | 22 |
| 2.2.16 Vonkajšia úprava: vonkajšie schody do domu na parc. 110/4 .....                     | 23 |
| 2.2.17 Vonkajšia úprava: spevnená plocha terasy na parc. 110/4 .....                       | 23 |
| 2.2.18 Vonkajšia úprava: jazierko na parc. 110/3 a 580 .....                               | 24 |
| 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY .....                                 | 25 |
| 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY .....                                                     | 25 |
| 3.1 STAVBY .....                                                                           | 27 |
| 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE .....                                                 | 27 |
| 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE .....                                                            | 27 |
| 3.2 POZEMKY .....                                                                          | 29 |
| 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE .....                                                 | 29 |
| 3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok od ulice v k.ú. Nižná Rybnica .....                 | 29 |
| 3.2.1.2 Identifikácia pozemku: Pozemok za potokom, nedostupný z verejnej komunikácie ..... | 31 |
| III. ZÁVER .....                                                                           | 32 |
| OTÁZKY A ODPOVEDE .....                                                                    | 32 |
| REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY .....                                                     | 33 |
| IV. PRÍLOHY .....                                                                          | 34 |
| V. ZNALECKÁ DOLOŽKA .....                                                                  | 64 |

# I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Nižná Rybnica, obec Nižná Rybnica, okres Sobrance, evidovanej na liste vlastníctva č. 369, a to:

stavby:

- rodinný dom č.s. 165 na parc. 110/7

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 110/3 - trvalý trávny porast o výmere 731 m<sup>2</sup>

- 110/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 850 m<sup>2</sup>

- 110/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m<sup>2</sup>

- 110/8 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m<sup>2</sup>

- 110/9 - trvalý trávny porast o výmere 32 m<sup>2</sup>

- 569/7 - ostatná plocha o výmere 1197 m<sup>2</sup>

- 578/2 - ostatná plocha o výmere 2329 m<sup>2</sup>

- 580 - orná pôda o výmere 2347 m<sup>2</sup>

ku dňu spracovania znaleckého posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku: speňaženie majetku v rámci výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu): 24.09.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 06.10.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka 046/2025 z 27.08.2025

- výzva na prístupenie nehnuteľnosti z 27.08.2025

- nekompletný znalecký posudok 20/2019 z 30.10.2019, Ing. Peter Archel, Poprad

b) podklady získané znalcom:

- protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky z 24.09.2025

- fotodokumentácia z 24.09.2025

- list vlastníctva č. 369 z 23.09.2025 vydaný katastrálnym portálom k domu s pozemkom

- informatívna kopia z katastrálnej mapy z 23.09.2025 vydaná katastrálnym portálom k domu s pozemkom

- pôdorys základov rodinného domu zo znaleckého posudku 20/2019

- pôdorys prízemí rodinného domu zo znaleckého posudku 20/2019

- pôdorys podkrovia rodinného domu zo znaleckého posudku 20/2019

- pôdorys strechy rodinného domu zo znaleckého posudku 20/2019

- rez domom zo znaleckého posudku 20/2019

- pôdorys prízemie dvojgaráže zo znaleckého posudku 20/2019

- pôdorys strechy dvojgaráže zo znaleckého posudku 20/2019

- rez dvojgarážou zo znaleckého posudku 20/2019

- pôdorys vedľajších stavieb vyhotovený znalcom pri obhliadke

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018 a 160/2023 účinná od 01.06.2023, 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. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 34/2009 Z.z..
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb a zákona č. 237/2000 Zb..
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 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.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 .

- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.
- Pre stanovenie Kcú v celom znaleckom posudku je použitý nasledujúci postup - Kcú z 4/1996 na 2/2025 podľa zverejnených údajov Štatistického úradu SR publikovaných na webovej stránke ŠÚ SR.
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský – Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- časopisy Znalectvo

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

#### Technická hodnota stavieb (TH)

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

### b) Definície použitých postupov

#### **Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou, resp. 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 a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

#### **Poškodené stavby**

Východisková hodnota poškodenej stavby sa vypočíta ako východisková hodnota stavby nepoškodenej s tým, že sa odpočet východiskovej hodnoty poškodených konštrukcií a vybavení vykoná podľa ich pomerného percentuálneho poškodenia na stavbe.

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa: v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti vyhotoviť znalecký posudok v zmysle §12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z. z dostupných údajov.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Keďže v danej lokalite ani v susedných obciach som nezistil prevody minimálne troch porovnateľných nehnuteľností, metodiku porovnávania nie je možné použiť. Zároveň nebolo možné použiť kombinovanú metódu, nakoľko som v blízkom okolí nezistil prenájom minimálne troch porovnateľných nehnuteľností. Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky. Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2025 - 3,975.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

**List vlastníctva č. 369 vydaný Katastrálnym portálom dňa 23.09.2025**

##### A. Majetková podstata:

###### Stavby :

- rodinný dom č.s. 165 na parc. 110/7

###### Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 110/3 - trvalý trávny porast o výmere 731 m<sup>2</sup>

- 110/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 850 m<sup>2</sup>

- 110/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m<sup>2</sup>

- 110/8 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m<sup>2</sup>

- 110/9 - trvalý trávny porast o výmere 32 m<sup>2</sup>

- 569/7 - ostatná plocha o výmere 1197 m<sup>2</sup>

- 578/2 - ostatná plocha o výmere 2329 m<sup>2</sup>

- 580 - orná pôda o výmere 2347 m<sup>2</sup>

##### B. Vlastníci:

**1 LUCULLUS, s.r.o., Pribinova 4, Bratislava - Staré Mesto, PSČ 811 09, SR, IČO 50169971 v celosti**

**Plomba vyznačená na základe Z-534/2025 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))**

**Plomba vyznačená na základe Z-535/2025 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))**

###### Poznámky:

- P-79/2025- Poznamenáva sa, že dňa 02.06.2025 nám bolo doručené Oznámenie o začatí výkonu zmluvného záložného práva predajom na verejnej dražbe nehnuteľností na LV 369, pozemky registra CKN, parc.č.110/3, 110/4, 110/7, 110/8, 110/9, 569/7, 578/2, 580 a rodinný dom súp.č.165 na parcele CKN č. 110/7 v prospech Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., IČO 00682420, Štefánikova 27, 811 05 Bratislava-č.z.27/25

##### C. Ťarchy:

- 1 V-494/2022-Záložná zmluva zo dňa 27.05.2022-Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 341446-2022 k nehnuteľnostiam zapísaných na LV 369, a to: pozemky registra "C" parc.č. 110/3 trvalý trávny porast o výmere 731 m<sup>2</sup>, parc.č. 110/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 850 m<sup>2</sup>, parc.č. 110/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m<sup>2</sup>, parc.č. 110/8 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m<sup>2</sup>, parc.č. 110/9 trvalý trávny porast o výmere 32 m<sup>2</sup>, parc.č. 569/7 ostatná plocha o výmere 1197 m<sup>2</sup>, parc.č. 578/2 ostatná plocha o výmere 2329 m<sup>2</sup>, parc.č.580 orná pôda o výmere 2347 m<sup>2</sup> a stavba rodinný dom s.č. 165 na pozemku registra "C" parc.č. 110/7 v prospech: Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., IČO: 00682420, Štefánikova 27, 814 99 Bratislava-č.z.22/22
- 1 Z-1352/2022- Dňa 21.12.2022 nám bolo doručené Rozhodnutie č. 103424750/2022 na zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam daňového dlžníka LUCULLUS, s.r.o., IČO 50169971, Pribinova 4, 811 09 Bratislava na LV 369, na pozemky registra CKN parc.č.110/3 trvalý trávny porast o výmere 731 m<sup>2</sup>, parc.č.110/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 850 m<sup>2</sup>, parc.č.110/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m<sup>2</sup>, parc.č.110/8 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m<sup>2</sup>, parc.č.110/9 trvalý trávny porast o výmere 32 m<sup>2</sup>, parc.č.569/7 ostatná plocha o výmere 1197 m<sup>2</sup>, parc.č.578/2 ostatná plocha o výmere 2329 m<sup>2</sup>, parc.č.580 orná pôda o výmere 2347 m<sup>2</sup> a rodinný dom súp.č.165 na parcele CKN č.110/7 v prospech Daňový úrad Bratislava, Ševčenkova 32, 850 00 Bratislava, SR-č.z.115/22 Rozhodnutie č.103424750/2022- nadobudnutie právoplatnosti dňa 05.01.2023-č.z.5/23

- 1 Z-219/2023- Dňa 02.03.2023 bolo doručené Rozhodnutie č. 100695965/2023 na zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam daňového dlžníka LUCULLUS, s.r.o., IČO 50169971, Pribinova 4, 811 09 Bratislava na LV 369, na pozemky registra CKN parc.č.110/3 trvalý trávny porast o výmere 731 m<sup>2</sup>, parc.č.110/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 850 m<sup>2</sup>, parc.č.110/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m<sup>2</sup>, parc.č.110/8 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m<sup>2</sup>, parc.č.110/9 trvalý trávny porast o výmere 32 m<sup>2</sup>, parc.č.569/7 ostatná plocha o výmere 1197 m<sup>2</sup>, parc.č.578/2 ostatná plocha o výmere 2329 m<sup>2</sup>, parc.č.580 orná pôda o výmere 2347 m<sup>2</sup> a rodinný dom súp.č.165 na parcele CKN č.110/7 v prospech Daňový úrad Bratislava, Ševčenkova 32, 850 00 Bratislava, SR-č.z.17/23 Rozhodnutie č.100695965/2023- nadobudnutie právoplatnosti dňa 29.03.2023-č.z.24/23
- 1 Z-522/2025-Rozhodnutie č. 101871030/2025 zo dňa 20.05.2025-zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam daňového dlžníka LUCULLUS, s.r.o., IČO: 50169971, Pribinova 4, 811 09 Bratislava na LV 369, a to: pozemky registra "C" parc.č. 110/3 trvalý trávny porast o výmere 731 m<sup>2</sup>, parc.č. 110/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 850 m<sup>2</sup>, parc.č. 110/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m<sup>2</sup>, parc.č. 110/8 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m<sup>2</sup>, parc.č. 110/9 trvalý trávny porast o výmere 32 m<sup>2</sup>, parc.č. 569/7 ostatná plocha o výmere 1197 m<sup>2</sup>, parc.č. 578/2 ostatná plocha o výmere 2329 m<sup>2</sup>, parc.č. 580 orná pôda o výmere 2347 m<sup>2</sup> a stavba rodinný dom s.č. 165 na parcele CKN č. 110/7 v prospech: Daňový úrad Bratislava, Ševčenkova 32, 850 00 Bratislava-č.z.26/25 Rozhodnutie č. 102539373/2025 - nadobudnutie právoplatnosti rozhodnutia č. 101871030/2025 dňa 25.06.2025-č.z.31/25

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.09.2025 o 14.00 hod. na základe Výzvy na sprístupnenie nehnuteľnosti za účasti konateľa vlastníka Milana Hozzu a znalca. Prítomný vlastník mi nehnuteľnosť riadne sprístupnil, umožnil mi jej obhliadku, zameranie a vyhotovenie fotodokumentácie. Neposkytol mi žiadne doklady k nehnuteľnosti z dôvodu, že ich nemá k dispozícii. Objednávateľ znaleckého posudku mi poskytol nekompletný (chýba časť príloh) znalecký posudok 20/2019 z 30.10.2019, ktorý vypracoval znalec Ing. Peter Archel, Poprad. /daje z tohto znaleckého posudku, ako aj údaje zistené pri miestnej obhliadke a z verejne dostupných údajov som použil pri vypracovaní tohto znaleckého posudku.

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

Stavebná projektová dokumentácia od stavieb mi bola poskytnutá čiastočná, jej časť sa nachádza v prílohách k znaleckému posudku a s malými zmenami zodpovedá skutkovému stavu.

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

Popisné a geodetické údaje katastra zodpovedajú skutkovému stavu..

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

Stavby :

- rodinný dom č.s. 165 na parc. 110/7
- samostatne stojaca dvojgaráž na parc. 110/8
- prístrešok pristavaný ku dvojgaráži na parc. 110/8
- altánok vo dvore na parc. 110/9
- plot od ulice na parc. 110/4, 580 a 578/2
- plot od susedov na parc. 110/4, 110/3, 580 a 578/2
- jazierko za domom na parc. 110/3 a z časti na parc. 580
- vonkajšie úpravy k rodinnému domu na parc. 110/4

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 110/3 - trvalý trávny porast o výmere 731 m<sup>2</sup>
- 110/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 850 m<sup>2</sup>
- 110/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m<sup>2</sup>
- 110/8 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m<sup>2</sup>
- 110/9 - trvalý trávny porast o výmere 32 m<sup>2</sup>
- 569/7 - ostatná plocha o výmere 1197 m<sup>2</sup>
- 578/2 - ostatná plocha o výmere 2329 m<sup>2</sup>
- 580 - orná pôda o výmere 2347 m<sup>2</sup>

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

h) Informácia 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 (internetová stránka): Územný plán obce Nižná Rybnica bol spracovaný a schválený v roku 2007. Na webovej stránke obce nie je dostupný, iba na stránke spracovateľa: [http://boskov.sk/wp-content/textova-cast\\_navrh-upn-o\\_bnr.pdf](http://boskov.sk/wp-content/textova-cast_navrh-upn-o_bnr.pdf)

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom č.s. 165 na parc. 110/7

##### POPIS STAVBY

Rodinný dom č.s. 165 je osadený na rovinatom neupravenom pozemku parc. č. 110/7 v k.ú. obce Nižná Rybnica, okres Sobrance. Situovaný je severnom okraji obce na konci uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov, na hranici intravilánu a extravilánu, prístupný z verejnej miestnej komunikácie pred domom na jeho východnej strane. V danej časti obce je možnosť napojenia všetky inžinierske siete okrem kanalizácie. Dom v čase obhliadky bol napojený na verejný rozvod elektro, verejný vodovod, zemný plyn, kanalizácia do vlastnej žumpy, napojený je aj na vodu z vlastnej studne. Prípojky v čase obhliadky neboli funkčné. Rodinný dom v čase obhliadky nebol užívaný, je predmetom zásadnej rekonštrukcie a modernizácie, ktorá nie je dokončená, dlhodobo pozastavená.

Terajší vlastník nehnuteľnosť nadobudol kúpou v r. 2020.

##### DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom má dve nadzemné podlažia, prízemie a podkrovie, dispozičné riešenie podlaží je v súlade s pôdorysom podlaží, ktoré tvoria prílohu znaleckého posudku.

##### TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY V ZMYSLE METODIKY:

###### 1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - cementový poter
- Strecha - krov - zložitá s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.); klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné a vápenno-cementové hladké
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky; - vane; - WC min. do výšky 1 m
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - palubovky, dosky, xyloolit; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová alebo s vírivkou; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - podlahové teplovodné; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...)
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja; zdroj teplej vody - kotol ústredného vykurovania
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; - bleskozvod; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu
- Konštrukcie navyše - Klimatizácia;

###### 1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné a vápenno-cementové hladké
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky; - WC min. do výšky 1 m
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - palubovky, dosky, xyloolit; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - podlahové teplovodné
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie

- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná  
 - Konštrukcie naviac - Klimatizácia;

**POPIS PODLAŽÍ****1. Nadzemné podlažie**

Dispozícia je zrejماً z priloženého pôdorysu podlažia.

**1. Podkrovie**

Dispozícia je zrejماً z priloženého pôdorysu podlažia.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové

**KS:** 111 0 Jednobytové budovy

**MERNÉ JEDNOTKY**

| Podlažie     | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy                                     | ZP [m <sup>2</sup> ] | k <sub>ZP</sub>  |
|--------------|-------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------|------------------|
| 1. NP        | 2000              | 1,2*(37,74+12,32+3,15+7,97+20,35+8,87+3,04+8,40+8,64+22,69)   | 159,8                | 120/159,8=0,751  |
| 1. Podkrovie | 2000              | 1,2*(17,50+15,79+13,75+5,09+17,85+1,95+11,01+9,39+31,52+7,46) | 157,57               | 120/157,57=0,762 |

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

| Bod       | Položka                                                                                            | Hodnota | Pošk. [%] | Výsled. |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|---------|
| <b>2</b>  | <b>Základy</b>                                                                                     |         |           |         |
|           | 2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou                             | 960     | 0         | 960,0   |
| <b>3</b>  | <b>Podmurovka</b>                                                                                  |         |           |         |
|           | 3.2.c nepodpivničené - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic                 | 360     | 10        | 324,0   |
| <b>4</b>  | <b>Murivo</b>                                                                                      |         |           |         |
|           | 4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm | 1000    | 10        | 900,0   |
| <b>5</b>  | <b>Deliace konštrukcie</b>                                                                         |         |           |         |
|           | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)                                       | 160     | 15        | 136,0   |
| <b>6</b>  | <b>Vnútorne omietky</b>                                                                            |         |           |         |
|           | 6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené                                                     | 400     | 25        | 300,0   |
| <b>7</b>  | <b>Stropy</b>                                                                                      |         |           |         |
|           | 7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické                          | 1040    | 0         | 1040,0  |
| <b>8</b>  | <b>Krovy</b>                                                                                       |         |           |         |
|           | 8.1 zložené s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami                                                 | 660     | 15        | 561,0   |
| <b>10</b> | <b>Krytiny strechy na krove</b>                                                                    |         |           |         |
|           | 10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)      | 800     | 0         | 800,0   |
| <b>12</b> | <b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>                                                              |         |           |         |
|           | 12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)  | 65      | 0         | 65,0    |
| <b>13</b> | <b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>                              |         |           |         |
|           | 13.2 z pozinkovaného plechu                                                                        | 20      | 50        | 10,0    |
| <b>14</b> | <b>Fasádne omietky</b>                                                                             |         |           |         |
|           | 14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3                                                  | 180     | 25        | 135     |

|           |                                                                          |             |    |               |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------|-------------|----|---------------|
| <b>16</b> | <b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>      |             |    |               |
|           | 16.6 cementový poter                                                     | 180         | 0  | 180,0         |
| <b>17</b> | <b>Dvere</b>                                                             |             |    |               |
|           | 17.2 plné alebo zasklené dyhované                                        | 190         | 80 | 38,0          |
| <b>18</b> | <b>Okná</b>                                                              |             |    |               |
|           | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením                          | 530         | 25 | 397,5         |
| <b>22</b> | <b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>               |             |    |               |
|           | 22.8 palubovky, dosky, xylolit                                           | 185         | 10 | 166,5         |
| <b>23</b> | <b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>                                  |             |    |               |
|           | 23.2 keramické dlažby                                                    | 150         | 10 | 135,0         |
| <b>24</b> | <b>Ústredné vykurovanie</b>                                              |             |    |               |
|           | 24.2.b podlahové teplovodné                                              | 770         | 20 | 616,0         |
| <b>25</b> | <b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>                              |             |    |               |
|           | 25.1 svetelná, motorická                                                 | 280         | 50 | 140,0         |
| <b>29</b> | <b>Bleskozvod</b>                                                        |             |    |               |
|           | - vyskytujúca sa položka                                                 | 155         | 20 | 124,0         |
| <b>30</b> | <b>Rozvod vody</b>                                                       |             |    |               |
|           | 30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja | 35          | 0  | 35,0          |
| <b>31</b> | <b>Inštalácia plynu</b>                                                  |             |    |               |
|           | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu                              | 35          | 0  | 35,0          |
|           | <b>Spolu</b>                                                             | <b>8155</b> |    | <b>7098,0</b> |

## Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

|           |                                                                                                                |             |    |              |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----|--------------|
| <b>33</b> | <b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>                                                 |             |    |              |
|           | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)                                                               | 20          | 0  | 20,0         |
| <b>34</b> | <b>Zdroj teplej vody</b>                                                                                       |             |    |              |
|           | 34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)                                                                       | 40          | 10 | 36,0         |
| <b>35</b> | <b>Zdroj vykurovania</b>                                                                                       |             |    |              |
|           | 35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks) | 335         | 10 | 301,5        |
| <b>37</b> | <b>Vnútorňé vybavenie</b>                                                                                      |             |    |              |
|           | 37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)                                                              | 115         | 0  | 115,0        |
|           | 37.5 umývadlo (1 ks)                                                                                           | 10          | 0  | 10,0         |
| <b>38</b> | <b>Vodovodné batérie</b>                                                                                       |             |    |              |
|           | 38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)                                                                         | 35          | 0  | 35,0         |
|           | 38.3 pákové nerezové (2 ks)                                                                                    | 40          | 0  | 40,0         |
| <b>39</b> | <b>Záchod</b>                                                                                                  |             |    |              |
|           | 39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)                                                        | 80          | 0  | 80,0         |
| <b>40</b> | <b>Vnútorňé obklady</b>                                                                                        |             |    |              |
|           | 40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)                                                      | 80          | 0  | 80,0         |
|           | 40.4 vane (1 ks)                                                                                               | 15          | 0  | 15,0         |
|           | 40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)                                                                               | 30          | 0  | 30,0         |
| <b>45</b> | <b>Elektrický rozvádzač</b>                                                                                    |             |    |              |
|           | 45.1 s automatickým istením (1 ks)                                                                             | 240         | 50 | 120,0        |
| -         | <b>Konštrukcie navyše</b>                                                                                      |             |    |              |
|           | Klimatizácia (1 ks)                                                                                            | 133         | 20 | 106,4        |
|           | <b>Spolu</b>                                                                                                   | <b>1173</b> |    | <b>988,9</b> |

## 1. PODKROVIE

| Bod | Položka | Hodnota | Pošk. [%] | Výsled. |
|-----|---------|---------|-----------|---------|
|-----|---------|---------|-----------|---------|

|    |                                                                                                                     |             |     |               |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----|---------------|
| 4  | <b>Murivo</b><br>4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm | 1000        | 10  | 900,0         |
| 5  | <b>Deliace konštrukcie</b><br>5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)                          | 160         | 10  | 144,0         |
| 6  | <b>Vnútorne omietky</b><br>6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené                                           | 400         | 15  | 340,0         |
| 7  | <b>Stropy</b><br>7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové                                                           | 760         | 15  | 646,0         |
| 13 | <b>Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b><br>13.2 z pozinkovaného plechu               | 20          | 50  | 10,0          |
| 14 | <b>Fasádne omietky</b><br>14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3                                          | 15          | 50  | 7,5           |
| 17 | <b>Dvere</b><br>17.2 plné alebo zasklené dyhované                                                                   | 190         | 100 | 0,0           |
| 18 | <b>Okná</b><br>18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením                                                      | 530         | 40  | 318,0         |
| 22 | <b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b><br>22.8 palubovky, dosky, xylolit                        | 185         | 50  | 92,5          |
| 23 | <b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b><br>23.2 keramické dlažby                                                    | 150         | 10  | 135,0         |
| 24 | <b>Ústredné vykurovanie</b><br>24.2.b podlahové teplovodné                                                          | 770         | 20  | 616,0         |
| 25 | <b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b><br>25.2 svetelná                                                        | 155         | 50  | 77,5          |
| 30 | <b>Rozvod vody</b><br>30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja                      | 35          | 0   | 35,0          |
|    | <b>Spolu</b>                                                                                                        | <b>4370</b> |     | <b>3321,5</b> |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|    |                                                                                                                          |            |        |              |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------|--------------|
| 33 | <b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b><br>33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)       | 10         | 0      | 10,0         |
| 39 | <b>Záchod</b><br>39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)                                                 | 80         | 50     | 40,0         |
| 40 | <b>Vnútorne obklady</b><br>40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)<br>40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks) | 80<br>30   | 0<br>0 | 80,0<br>30,0 |
| -  | <b>Konštrukcie navyše</b><br>Klimatizácia (1 ks)                                                                         | 133        | 20     | 106,4        |
|    | <b>Spolu</b>                                                                                                             | <b>333</b> |        | <b>266,4</b> |

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:****Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 3,975$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$ 

| Podlažie     | Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nepoškodeného podlažia | Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP poškodeného podlažia | Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ] | Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ] |
|--------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1. NP        | (8155 + 1173 * 0,751)/30,1260                          | (7098 + 988,9 * 0,751)/30,1260                       | 299,94                                                | 260,26                                              |
| 1. Podkrovie | (4370 + 333 * 0,762)/30,1260                           | (3321,5 + 266,4 * 0,762)/30,1260                     | 153,48                                                | 116,99                                              |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia som previedol lineárnou metódou z dostupných údajov so stanovením predpokladanej životnosti určenej odborným odhadom znalca s ohľadom na vek, technický stav, použité stavebné konštrukcie a mieru údržby. Stavebné povolenie na dom bolo vydané v r. 2000, následne bol dom čiastočne užívaný, potom na dome začala zásadná rekonštrukcia a modernizácia, ktorá do dnešného dňa nie je dokončená.

Časť stavebných konštrukcií a vybavenia je poškodená, miera poškodenia je zrejmá z tvorby koeficientu vybavenia stavby a bola určená odborným odhadom znalca. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie     | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP        | 2000              | 25      | 55      | 80      | 31,25 | 68,75  |
| 1. Podkrovie | 2000              | 25      | 55      | 80      | 31,25 | 68,75  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                                     | Výpočet                                                                | Hodnota [€] |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>1. NP z roku 2000</b>                  |                                                                        |             |
| Východisková hodnota                      | $299,94 \text{ €/m}^2 \cdot 159,80 \text{ m}^2 \cdot 3,975 \cdot 0,95$ | 180 997,22  |
| Východisková hodnota poškodeného podlažia | $260,26 \text{ €/m}^2 \cdot 159,80 \text{ m}^2 \cdot 3,975 \cdot 0,95$ | 157 052,53  |
| Technická hodnota                         | 68,75% z 157 052,53                                                    | 107 973,61  |
| <b>1. Podkrovie z roku 2000</b>           |                                                                        |             |
| Východisková hodnota                      | $153,48 \text{ €/m}^2 \cdot 157,57 \text{ m}^2 \cdot 3,975 \cdot 0,95$ | 91 324,24   |
| Východisková hodnota poškodeného podlažia | $116,99 \text{ €/m}^2 \cdot 157,57 \text{ m}^2 \cdot 3,975 \cdot 0,95$ | 69 611,82   |
| Technická hodnota                         | 68,75% z 69 611,82                                                     | 47 858,13   |

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

| Podlažie              | Východisková hodnota bez poškodenia [€] | Východisková hodnota poškodenej stavby [€] | Technická hodnota [€] |
|-----------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------|
| 1. nadzemné podlažie  | 180 997,22                              | 157 052,53                                 | 107 973,61            |
| 1. podkrovné podlažie | 91 324,24                               | 69 611,82                                  | 47 858,13             |
| <b>Spolu</b>          | <b>272 321,46</b>                       | <b>226 664,35</b>                          | <b>155 831,74</b>     |

Poškodenosť stavby:  $(272\,321,46\text{€} - 226\,664,35\text{€}) / 272\,321,46\text{€} \cdot 100\% = 16,77\%$

**2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 Drobná stavba: Dvojgaráž na parc. 110/8****POPIS STAVBY**

Samostatne stojaca garáž na parc. 110/8 vo dvore vedľa domu, jednoduchá murovaná jednopodlažná stavba z tehál hr. 30 cm, strop nie je, iba podbitie krovu SDK konštrukciou, krov sedlový, krytina Bramac, podlaha monolitický betón bez povrchovej úpravy, vonkajšia omietka hladká, vnútorná vápennocementová hladká, okno drevené z Euro profilov, dvere ani vráta nie sú, elektroinštalácia svetelná aj motorická, na streche sú klampiarske konštrukcie, bez ďalšieho vybavenia. V čase obhliadky stavba bola užívaná ako sklad.

**Technické riešenie v čase obhliadky v zmysle metodiky:**

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - podbitie krovu
- Strecha - krov - väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové; krytina strechy na krove - pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka, škárované murivo
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - okná - dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva
- Podlahy - hrubé betónové

- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická - poistkové automaty.

**POPIS PODLAŽÍ****1. Nadzemné podlažie**

Dispozične má podlažie jednu miestnosť určenú ako dvojgaráž, v čase obhliadky slúžila ako sklad.

**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 <sup>2</sup> ] | k <sub>ZP</sub> |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| 1. NP    | 2019              | 6,55*6,60                 | 43,23                | 18/43,23=0,416  |

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

| Bod       | Položka                                                                                     | Hodnota     | Pošk. [%] | Výsled.       |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|---------------|
| <b>2</b>  | <b>Základy a podmurovka</b>                                                                 |             |           |               |
|           | 2.3 bez podmurovky, iba základové pásy                                                      | 615         | 0         | 615,0         |
| <b>3</b>  | <b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>                                                |             |           |               |
|           | 3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm                          | 1260        | 0         | 1260,0        |
| <b>4</b>  | <b>Stropy</b>                                                                               |             |           |               |
|           | 4.5 podbitie krovu                                                                          | 150         | 20        | 120,0         |
| <b>5</b>  | <b>Krov</b>                                                                                 |             |           |               |
|           | 5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové                                         | 680         | 0         | 680,0         |
| <b>6</b>  | <b>Krytina strechy na krove</b>                                                             |             |           |               |
|           | 6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové | 465         | 0         | 465,0         |
| <b>8</b>  | <b>Klampiarske konštrukcie</b>                                                              |             |           |               |
|           | 8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)                                    | 100         | 0         | 100,0         |
| <b>9</b>  | <b>Vonkajšia úprava povrchov</b>                                                            |             |           |               |
|           | 9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo                                                | 240         | 15        | 204,0         |
| <b>10</b> | <b>Vnútorná úprava povrchov</b>                                                             |             |           |               |
|           | 10.2 vápenná hladká omietka                                                                 | 185         | 15        | 157,3         |
| <b>13</b> | <b>Okná</b>                                                                                 |             |           |               |
|           | 13.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva                                                 | 275         | 0         | 275,0         |
| <b>14</b> | <b>Podlahy</b>                                                                              |             |           |               |
|           | 14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba                                                         | 145         | 0         | 145,0         |
| <b>18</b> | <b>Elektroinštalácia</b>                                                                    |             |           |               |
|           | 18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty                                              | 270         | 20        | 216,0         |
|           | <b>Spolu</b>                                                                                | <b>4385</b> |           | <b>4237,3</b> |

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:****Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**k<sub>CU</sub> = 3,975**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**k<sub>M</sub> = 0,95

| Podlažie | Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nepoškodeného podlažia | Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP poškodeného podlažia | Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ] | Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ] |
|----------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1. NP    | (4385 + 0 * 0,416)/30,1260                             | (4237,3 + 0 * 0,416)/30,1260                         | 145,56                                                | 140,65                                              |

**TECHNICKÝ STAV**

Garáž podľa miestnych zistení postavená v r. 2019, v zlom technickom stave, dlhodobo neužívaná, čiastočne nedokončená, jej predpokladaná životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 70 rokov, opotrebenie som určil lineárnou metódou.

Časť stavebných konštrukcií a vybavenia je poškodená, miera poškodenia je zrejmá z tvorby koeficientu vybavenia stavby a bola určená odborným odhadom znalca. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP    | 2019              | 6       | 64      | 70      | 8,57  | 91,43  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                                     | Výpočet                                                   | Hodnota [€] |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota                      | $145,56 \text{ €/m}^2 * 43,23 \text{ m}^2 * 3,975 * 0,95$ | 23 762,28   |
| Východisková hodnota poškodeného podlažia | $140,65 \text{ €/m}^2 * 43,23 \text{ m}^2 * 3,975 * 0,95$ | 22 960,73   |
| Technická hodnota                         | 91,43% z 22 960,73                                        | 20 993,00   |

**Poškodenosť stavby:**  $(23\,762,28\text{€} - 22\,960,73\text{€}) / 23\,762,28\text{€} * 100\% = 3,37\%$

**2.2.2 Drobná stavba: Prístrešok pri dvojgaráži na parc. 110/8****POPIS STAVBY**

Prístrešok pristavaný k západnej stene dvojgaráže na parc. 110/8 vo dvore vedľa domu, jednoduchá jednopodlažná stavba, zvislú konštrukciu tvoria iba stĺpy, z čast' votknutá do steny dvojgaráže, strop nie je, krov pultový, krytina Bramac, podlaha monolitický betón bez povrchovej úpravy, bez ďalšieho vybavenia. V čase obhliadky stavba bola užívaná ako sklad.

**Technické riešenie v čase obhliadky v zmysle metodiky:**

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - pálené ťažké korytkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové
- Podlahy - hrubé betónové.

**POPIS PODLAŽÍ****1. Nadzemné podlažie**

Dispozične má podlažie jednu miestnosť, v čase obhliadky slúžila ako sklad.

**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 <sup>2</sup> ] | k <sub>ZP</sub> |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| 1. NP    | 2019              | 7,00*6,60                 | 46,2                 | 18/46,2=0,390   |

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

| Bod | Položka              | Hodnota | Pošk. [%] | Výsled. |
|-----|----------------------|---------|-----------|---------|
| 2   | Základy a podmurovka |         |           |         |

|           |                                                                                             |             |    |               |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----|---------------|
|           | 2.3 bez podmurovky, iba základové pásy                                                      | 615         | 0  | 615,0         |
| <b>3</b>  | <b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>                                                |             |    |               |
|           | 3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere                                    | 205         | 0  | 205,0         |
| <b>5</b>  | <b>Krov</b>                                                                                 |             |    |               |
|           | 5.3 pultové                                                                                 | 545         | 0  | 545,0         |
| <b>6</b>  | <b>Krytina strechy na krove</b>                                                             |             |    |               |
|           | 6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové | 465         | 0  | 465,0         |
| <b>14</b> | <b>Podlahy</b>                                                                              |             |    |               |
|           | 14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba                                                         | 145         | 15 | 123,3         |
|           | <b>Spolu</b>                                                                                | <b>1975</b> |    | <b>1953,3</b> |

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,975$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

| Podlažie | Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nepoškodeného podlažia | Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP poškodeného podlažia | Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ] | Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ] |
|----------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1. NP    | $(1975 + 0 * 0,390) / 30,1260$                         | $(1953,3 + 0 * 0,390) / 30,1260$                     | 65,56                                                 | 64,84                                               |

## TECHNICKÝ STAV

Pristrešok podľa miestnych zistení postavený v r. 2019, v zlom technickom stave, dlhodobo neužívaná, čiastočne nedokončený, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 70 rokov, opotrebenie som určil lineárnou metódou.

Časť stavebných konštrukcií a vybavenia je poškodená, miera poškodenia je zrejmá z tvorby koeficientu vybavenia stavby a bola určená odborným odhadom znalca. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP    | 2019              | 6       | 64      | 70      | 8,57  | 91,43  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                                     | Výpočet                                                  | Hodnota [€] |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota                      | $65,56 \text{ €/m}^2 * 46,20 \text{ m}^2 * 3,975 * 0,95$ | 11 437,78   |
| Východisková hodnota poškodeného podlažia | $64,84 \text{ €/m}^2 * 46,20 \text{ m}^2 * 3,975 * 0,95$ | 11 312,16   |
| Technická hodnota                         | 91,43% z 11 312,16                                       | 10 342,71   |

Poškodenosť stavby:  $(11\,437,78\text{€} - 11\,312,16\text{€}) / 11\,437,78\text{€} * 100\% = 1,10\%$

## 2.2.3 Drobná stavba: Altánok na parc. 110/9

### POPIS STAVBY

Altánok samostatne stojaci vo dvore na parc. 110/9, jednoduchá jednopodlažná stavba murovaná z kameňa, strop nie je, krov hambáľkový, krytina Bramac, podlaha je betónová, omietky nie sú, iba škárovaný lomový kameň, bez ďalšieho vybavenia. V čase obhliadky stavba bola užívaná na ustajnenie oviec.

**Technické riešenie v čase obhliadky v zmysle metodiky:**

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie
- Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové
- Podlahy - hrubé betónové.

### POPIS PODLAŽÍ

#### 1. Nadzemné podlažie

Dispozične má sklad jednu miestnosť, v čase obhliadky slúžila ako dielňa.

**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 <sup>2</sup> ] | k <sub>ZP</sub> |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| 1. NP    | 2019              | 4,60*4,05                 | 18,63                | 18/18,63=0,966  |

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

| Bod       | Položka                                                                                     | Hodnota     | Pošk. [%] | Výsled.       |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|---------------|
| <b>2</b>  | <b>Základy a podmurovka</b>                                                                 |             |           |               |
|           | 2.3 bez podmurovky, iba základové pásy                                                      | 615         | 0         | 615,0         |
| <b>3</b>  | <b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>                                                |             |           |               |
|           | 3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie                 | 830         | 0         | 830,0         |
| <b>5</b>  | <b>Krov</b>                                                                                 |             |           |               |
|           | 5.2 hambáľkové                                                                              | 470         | 0         | 470,0         |
| <b>6</b>  | <b>Krytina strechy na krove</b>                                                             |             |           |               |
|           | 6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové | 465         | 0         | 465,0         |
| <b>14</b> | <b>Podlahy</b>                                                                              |             |           |               |
|           | 14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba                                                         | 145         | 15        | 123,3         |
|           | <b>Spolu</b>                                                                                | <b>2525</b> |           | <b>2503,3</b> |

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k<sub>CU</sub> = 3,975

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k<sub>M</sub> = 0,95

| Podlažie | Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nepoškodeného podlažia | Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP poškodeného podlažia | Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ] | Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ] |
|----------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1. NP    | (2525 + 0 * 0,966)/30,1260                             | (2503,3 + 0 * 0,966)/30,1260                         | 83,81                                                 | 83,09                                               |

**TECHNICKÝ STAV**

Altánok podľa miestnych zistení postavený v r. 2019, v zlom technickom stave, v čase obhliadky užívaný na ustajnenie oviec, čiastočne nedokončený, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 70 rokov, opotrebenie som určil lineárnou metódou.

Časť stavebných konštrukcií a vybavenia je poškodená, miera poškodenia je zrejmá z tvorby koeficientu vybavenia stavby a bola určená odborným odhadom znalca. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP    | 2019              | 6       | 64      | 70      | 8,57  | 91,43  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                                     | Výpočet                                                  | Hodnota [€] |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota                      | 83,81 €/m <sup>2</sup> *18,63 m <sup>2</sup> *3,975*0,95 | 5 896,16    |
| Východisková hodnota poškodeného podlažia | 83,09 €/m <sup>2</sup> *18,63 m <sup>2</sup> *3,975*0,95 | 5 845,51    |
| Technická hodnota                         | 91,43% z 5 845,51                                        | 5 344,55    |

Poškodenosť stavby: ( 5 896,16€ - 5 845,51€) / 5 896,16€ \* 100 % = 0,86%

**2.2.4 Plot: plot od ulice na parc. 110/4 a 580**

Plot od ulice na východnej hranici parc. 110/4 a 580 pred domom, betónový základ, podmurovka nie je, plot je murovaný z kameňa priemernej výšky 2,00 m, celková dĺžka plotu bez vrát a vrátok 94,00 bm, v plote sú 2x oceľové vráta a 2x vrátka z oceľových profilov, predpoklad zriadenia v r. 2005, technický stav primeraný veku, údržba zanedbaná, jeho predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY****JKSO:** 815 2 Oplotenie**KS:** 2ex Inžinierske stavby**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

| Pol. č.   | Popis                                                    | Počet MJ             | Body / MJ | Rozpočtový ukazovateľ |
|-----------|----------------------------------------------------------|----------------------|-----------|-----------------------|
| <b>1.</b> | <b>Základy vrátane zemných prác:</b>                     |                      |           |                       |
|           | z kameňa a betónu                                        | 94,00m               | 700       | 23,24 €/m             |
|           | <b>Spolu:</b>                                            |                      |           | <b>23,24 €/m</b>      |
| <b>3.</b> | <b>Výplň plotu:</b>                                      |                      |           |                       |
|           | murovaný do hrúbky nad 30 cm z tehál alebo plot. tvárnic | 188,00m <sup>2</sup> | 1220      | 40,50 €/m             |
| <b>4.</b> | <b>Plotové vráta:</b>                                    |                      |           |                       |
|           | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov   | 2 ks                 | 7505      | 249,12 €/ks           |
| <b>5.</b> | <b>Plotové vrátka:</b>                                   |                      |           |                       |
|           | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov   | 2 ks                 | 3890      | 129,12 €/ks           |

**Dĺžka plotu:**

$$19,00 + 23,00 + 52,00 = 94,00 \text{ m}$$

**Plošná plocha výplne:**

$$94,00 * 2,00 = 188,00 \text{ m}^2$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 3,975$$

**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 [%] |
|------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| plot od ulice na parc. 110/4 a 580 | 2005              | 20      | 30      | 50      | 40,00 | 60,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                                                                                                                             | Hodnota [€] |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $(94,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 188,00\text{m}^2 * 40,50 \text{ €/m}^2 + 2\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 2\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,975 * 0,95$ | 39 858,47   |
| Technická hodnota    | 60,00 % z 39 858,47 €                                                                                                                                               | 23 915,08   |

**2.2.5 Plot: plot od susedov na parc. 110/4, 110/3 a 580**

Plot od susedov na hranici parc. 110/4, 110/3 a 580 za domom, betónový základ, podmurovka murovaná z lomového kameňa výšky 0,75 m, plot z profilovaného plechu na oceľových stĺpikoch, výšky výplne 1,50 m, celková dĺžka plotu 131,90 bm, predpoklad zriadenia v r. 2005, technický stav primeraný veku, jeho predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 40 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 815 2 Oplotenie  
**KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

| Pol. č. | Popis                                                   | Počet MJ             | Body / MJ | Rozpočtový ukazovateľ |
|---------|---------------------------------------------------------|----------------------|-----------|-----------------------|
| 1.      | <b>Základy vrátane zemných prác:</b>                    |                      |           |                       |
|         | z kameňa a betónu                                       | 131,90m              | 700       | 23,24 €/m             |
| 2.      | <b>Podmurovka:</b>                                      |                      |           |                       |
|         | z lomového kameňa                                       | 131,90m              | 1045      | 34,69 €/m             |
|         | <b>Spolu:</b>                                           |                      |           | <b>57,93 €/m</b>      |
| 3.      | <b>Výplň plotu:</b>                                     |                      |           |                       |
|         | z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch | 197,85m <sup>2</sup> | 611       | 20,28 €/m             |

**Dĺžka plotu:**  $7,00+32,10+3,20+40,10+49,50 = 131,90 \text{ m}$   
**Pohľadová plocha výplne:**  $131,90 \cdot 1,50 = 197,85 \text{ m}^2$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,975$   
**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 [%] |
|---------------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| plot od susedov na parc. 110/4, 110/3 a 580 | 2005              | 20      | 20      | 40      | 50,00 | 50,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                                                                            | Hodnota [€] |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $(131,90 \text{ m} \cdot 57,93 \text{ €/m} + 197,85 \text{ m}^2 \cdot 20,28 \text{ €/m}^2) \cdot 3,975 \cdot 0,95$ | 44 006,02   |
| Technická hodnota    | 50,00 % z 44 006,02 €                                                                                              | 22 003,01   |

**2.2.6 Studňa: kopaná studňa na parc. 110/4**

Kopaná studňa vo dvore priemeru 1,00 m a predpokladanej hĺbky 8,00 m, z betónových skruží, predpoklad zriadenia v r. 2005, slúžila svojmu účelu pre rodinný dom, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 100 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Typ:** kopaná  
**Hĺbka:** 8 m  
**Priemer:** 1000 mm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,975$   
**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 na parc. 110/4 | 2005              | 20      | 80      | 100     | 20,00 | 80,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                                                           | Hodnota [€] |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $(81,49 \text{ €/m} \cdot 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 3\text{m}) \cdot 3,975 \cdot 0,95$ | 3 229,00    |
| Technická hodnota    | 80,00 % z 3 229,00 €                                                                              | 2 583,20    |

**2.2.7 Studňa: kopaná studňa na parc. 580**

Kopaná studňa vo dvore priemeru 1,00 m a predpokladanej hĺbky 6,00 m, z betónových skruží, predpoklad zriadenia v r. 2005, neslúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 100 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 825 7 Studne a záchyty vody

**KS:** 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Typ:** kopaná  
**Hĺbka:** 6 m  
**Priemer:** 1000 mm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,975$   
**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 na parc. 580 | 2005              | 20      | 80      | 100     | 20,00 | 80,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                                                           | Hodnota [€] |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $(81,49 \text{ €/m} \cdot 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 1\text{m}) \cdot 3,975 \cdot 0,95$ | 2 102,09    |
| Technická hodnota    | 80,00 % z 2 102,09 €                                                                              | 1 681,67    |

**2.2.8 Vonkajšia úprava: prípojka elektro do domu na parc. 110/4**

Prípojka elektro z elektromernej skrinky v oplatení pred domom do domu, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 29,00 bm, CYKY 4x10 mm<sup>2</sup>, predpoklad zriadenia v r. 2005, v čase obhliadky neslúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 828 7 Elektrické rozvody

**Kód KS:** 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
**Bod:** 7.1. NN prípojky  
**Položka:** 7.1.p) káblová prípojka vzdušná Cu 4\*10 mm\*mm  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/bm}$   
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 6,57 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 29,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 3,975$ 

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 [%] |
|-----------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| prípojka elektro do domu na parc. 110/4 | 2005              | 20      | 30      | 50      | 40,00 | 60,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                                       | Hodnota [€] |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $29 \text{ bm} * (10,95 \text{ €/bm} + 0 * 6,57 \text{ €/bm}) * 3,975 * 0,95$ | 1 199,15    |
| Technická hodnota    | 60,00 % z 1 199,15 €                                                          | 719,49      |

**2.2.9 Vonkajšia úprava: prípojka vody do domu na parc. 110/4**

Prípojka vody z verejného vodovodu do domu, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 35,00 bm, PE DN 25, predpoklad zriadenia v r. 2005, v čase obhliadky neslúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)

Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC

Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtávacieho pásu

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

Počet merných jednotiek: 35,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,975$ 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 [%] |
|--------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| prípojka vody do domu na parc. 110/4 | 2005              | 20      | 30      | 50      | 40,00 | 60,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                             | Hodnota [€] |
|----------------------|-----------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $35 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,975 * 0,95$ | 5 483,68    |
| Technická hodnota    | 60,00 % z 5 483,68 €                                | 3 290,21    |

**2.2.10 Vonkajšia úprava: prípojka vody zo studne do domu na parc. 110/4**

Prípojka vody zo studne do domu, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 8,80 bm, PE DN 25, predpoklad zriadenia v r. 2005, v čase obhliadky neslúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

|                                                 |                                                           |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Kategória:</b>                               | 1. Vodovod (JKSO 827 1)                                   |
| <b>Bod:</b>                                     | 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC                        |
| <b>Položka:</b>                                 | 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu |
| <b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b> | 1250/30,1260 = 41,49 €/bm                                 |
| <b>Počet merných jednotiek:</b>                 | 8,80 bm                                                   |
| <b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>       | $k_{CU} = 3,975$                                          |
| <b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>     | $k_M = 0,95$                                              |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                                          | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|------------------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| prípojka vody zo studne do domu na parc. 110/4 | 2005              | 20      | 30      | 50      | 40,00 | 60,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                              | Hodnota [€] |
|----------------------|------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $8,8 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,975 * 0,95$ | 1 378,75    |
| Technická hodnota    | $60,00 \% \text{ z } 1\,378,75 \text{ €}$            | 827,25      |

**2.2.11 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta**

Vodomerná šachta na prípojke vody z verejného vodovodu do domu, celoplastová typická, celkom 1,00 m<sup>3</sup> obstavaného priestoru, predpoklad zriadenia v r. 2005, v čase obhliadky neslúžila svojmu účelu, jej predpokladaná životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

Ohodnocujem porovnateľnou položkou.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

|                  |                                    |
|------------------|------------------------------------|
| <b>Kód JKSO:</b> | 827 1 Vodovod                      |
| <b>Kód KS:</b>   | 2222 Miestne potrubné rozvody vody |

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

|                                                 |                                                    |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Kategória:</b>                               | 1. Vodovod (JKSO 827 1)                            |
| <b>Bod:</b>                                     | 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)                 |
| <b>Položka:</b>                                 | 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia |
| <b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b> | 7660/30,1260 = 254,27 €/m <sup>3</sup> OP          |
| <b>Počet merných jednotiek:</b>                 | 1,00 m <sup>3</sup> OP                             |
| <b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>       | $k_{CU} = 3,975$                                   |
| <b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>     | $k_M = 0,95$                                       |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov            | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| vodomerná šachta | 2005              | 20      | 30      | 50      | 40,00 | 60,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                                     | Hodnota [€] |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $1 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,975 * 0,95$ | 960,19      |
| Technická hodnota    | $60,00 \% \text{ z } 960,19 \text{ €}$                                      | 576,11      |

**2.2.12 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 110/4 a 580**

Prípojka kanalizácie z domu cez dvor do žumpy vo dvore, trasa neidentifikovaná v teréne, predpokladaná dĺžka 19,50 m, PVC DN 150, predpoklad zriadenia v r. 2005, v čase obhliadky neslúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 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:** 19,50 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,975$   
**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 [%] |
|-------------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| prípojka kanalizácie na parc. 110/4 a 580 | 2005              | 20      | 30      | 50      | 40,00 | 60,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                               | Hodnota [€] |
|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $19,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,975 * 0,95$ | 2 089,81    |
| Technická hodnota    | $60,00 \% \text{ z } 2\,089,81 \text{ €}$             | 1 253,89    |

**2.2.13 Vonkajšia úprava: žumpa na parc. 580**

Žumpa vo dvore na parc. 580, železobetónová monolitická, rozmery neidentifikované v teréne, predpoklad 16,40 m<sup>3</sup> obstaného priestoru, predpoklad zriadenia v r. 2005, v čase obhliadky neslúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $4,00 * 3,60 + 2,00 = 16,4 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,975$   
**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 na parc. 580 | 2005              | 20      | 30      | 50      | 40,00 | 60,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                                        | Hodnota [€] |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $16,4 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,975 * 0,95$ | 6 681,06    |
| Technická hodnota    | $60,00 \% \text{ z } 6 681,06 \text{ €}$                                       | 4 008,64    |

## 2.2.14 Vonkajšia úprava: prípojka plynu do domu na parc. 110/4

Prípojka zemného plynu z plynomeru pred domom do domu, domu, trasa identifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 35,00 bm, oceľová DN 25, predpoklad zriadenia v r. 2005, v čase obhliadky neslúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 827 5 Plynovod  
**Kód KS:** 2221 Miestne plynovody  
**Kód KS2:** 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 5. Plynovod (JKSO 827 5)  
**Bod:** 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 35,00 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,975$   
**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 [%] |
|---------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| prípojka plynu do domu na parc. 110/4 | 2005              | 20      | 30      | 50      | 40,00 | 60,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                             | Hodnota [€] |
|----------------------|-----------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $35 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,975 * 0,95$ | 1 864,90    |
| Technická hodnota    | $60,00 \% \text{ z } 1 864,90 \text{ €}$            | 1 118,94    |

## 2.2.15 Vonkajšia úprava: spevnená plocha vo dvore na parc. 110/4

Spevnená plocha od ulice do dvojgaráže, celkom cca.  $57,98 \text{ m}^2$ , z betónových panelov, predpoklad zriadenia v r. 2005, v čase obhliadky v technickom stave zodpovedajúcom veku, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 40 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 822 2,5 Spevnené plochy  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie  
**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým  
**Položka:** 8.3.h) Cestné panely hrúbky 150 mm - vrátane podklad. vrstiev  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $630/30,1260 = 20,91 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $2,60 * 22,30 = 57,98 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,975$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                                   | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-----------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| spevnená plocha vo dvore na parc. 110/4 | 2005              | 20      | 20      | 40      | 50,00 | 50,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                                        | Hodnota [€] |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $57,98 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 20,91 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,975 * 0,95$ | 4 578,18    |
| Technická hodnota    | $50,00 \% \text{ z } 4 578,18 \text{ €}$                                       | 2 289,09    |

**2.2.16 Vonkajšia úprava: vonkajšie schody do domu na parc. 110/4**

Vonkajšie schody na terasu domu a pred hlavným vstupom do domu od ulice, monolitický betón bez povrchovej úpravy, celkom cca. 30,50 bm, predpoklad zriadenia v r. 2005, v čase obhliadky v technickom stave nezodpovedajúcom veku, ich predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 40 rokov.

**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:**  $3,60*4,00+5,90+5,30+4,90 = 30,5 \text{ bm stupňa}$ **Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,975$ **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 do domu na parc. 110/4 | 2005              | 20      | 20      | 40      | 50,00 | 50,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                            | Hodnota [€] |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $30,5 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 3,975 * 0,95$ | 822,35      |
| Technická hodnota    | $50,00 \% \text{ z } 822,35 \text{ €}$                             | 411,18      |

**2.2.17 Vonkajšia úprava: spevnená plocha terasy na parc. 110/4**

Spevnená plocha terasy pri dome, celkom cca.  $25,50 \text{ m}^2$ , monolitický betón bez povrchovej úpravy, predpoklad zriadenia v r. 2005, v čase obhliadky v technickom stave nezodpovedajúcom veku, plocha zasypaná stavebnou suťou a odpadom, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 40 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY****Kód JKSO:** 822 2,5 Spevnené plochy**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

|                                                 |                                                |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Kategória:</b>                               | 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)              |
| <b>Bod:</b>                                     | 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  |
| <b>Položka:</b>                                 | 8.2.a) Do hrúbky 100 mm                        |
| <b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b> | $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$  |
| <b>Počet merných jednotiek:</b>                 | $7,00 * 7,30/2 = 25,55 \text{ m}^2 \text{ ZP}$ |
| <b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>       | $k_{CU} = 3,975$                               |
| <b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>     | $k_M = 0,95$                                   |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                                 | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| spevnená plocha terasy na parc. 110/4 | 2005              | 20      | 20      | 40      | 50,00 | 50,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                                       | Hodnota [€] |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $25,55 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,975 * 0,95$ | 832,65      |
| Technická hodnota    | $50,00 \% \text{ z } 832,65 \text{ €}$                                        | 416,33      |

**2.2.18 Vonkajšia úprava: jazierko na parc. 110/3 a 580**

Záhradné jazierko na parc. 110/3, z časti na parc. 580, murované z lomového kameňa, atypických rozmerov, bez projektovej dokumentácie a stavebnoprávných doklado, celkom cca.  $160,00 \text{ m}^2$ , predpoklad zriadenia v r. 2019, v čase obhliadky neslúžilo svojmu účelu, údržba zanedbaná, z časti poškodené, jeho predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 40 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| <b>Kód JKSO:</b> | Záhradné jazierka      |
| <b>Kód KS:</b>   | 2ex Inžinierske stavby |

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

|                                                 |                                                |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Kategória:</b>                               | 12. Záhradné jazierka                          |
| <b>Bod:</b>                                     | 12.3. Murované z kameňa                        |
| <b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b> | $910/30,1260 = 30,21 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$ |
| <b>Počet merných jednotiek:</b>                 | $160,00 \text{ m}^2 \text{ ZP}$                |
| <b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>       | $k_{CU} = 3,975$                               |
| <b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>     | $k_M = 0,95$                                   |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                         | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| jazierko na parc. 110/3 a 580 | 2019              | 6       | 34      | 40      | 15,00 | 85,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                                      | Hodnota [€] |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $160 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 30,21 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,975 * 0,95$ | 18 252,88   |
| Technická hodnota    | $85,00 \% \text{ z } 18 252,88 \text{ €}$                                    | 15 514,95   |

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

| Názov                                          | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| <b>rodinný dom č.s. 165 na parc. 110/7</b>     | 226 664,35               | 155 831,74            |
| <b>Drobné stavby</b>                           |                          |                       |
| Dvojgaráž na parc. 110/8                       | 22 960,73                | 20 993,00             |
| Prístrešok pri dvojgaráži na parc. 110/8       | 11 312,16                | 10 342,71             |
| Altánok na parc. 110/9                         | 5 845,51                 | 5 344,55              |
| <b>Celkom za Drobné stavby</b>                 | <b>40 118,40</b>         | <b>36 680,26</b>      |
| <b>Ploty</b>                                   |                          |                       |
| plot od ulice na parc. 110/4 a 580             | 39 858,47                | 23 915,08             |
| plot od susedov na parc. 110/4, 110/3 a 580    | 44 006,02                | 22 003,01             |
| <b>Celkom za Ploty</b>                         | <b>83 864,49</b>         | <b>45 918,09</b>      |
| <b>Studne</b>                                  |                          |                       |
| kopaná studňa na parc. 110/4                   | 3 229,00                 | 2 583,20              |
| kopaná studňa na parc. 580                     | 2 102,09                 | 1 681,67              |
| <b>Celkom za Studne</b>                        | <b>5 331,09</b>          | <b>4 264,87</b>       |
| <b>Vonkajšie úpravy</b>                        |                          |                       |
| prípojka elektro do domu na parc. 110/4        | 1 199,15                 | 719,49                |
| prípojka vody do domu na parc. 110/4           | 5 483,68                 | 3 290,21              |
| prípojka vody zo studne do domu na parc. 110/4 | 1 378,75                 | 827,25                |
| vodomerná šachta                               | 960,19                   | 576,11                |
| prípojka kanalizácie na parc. 110/4 a 580      | 2 089,81                 | 1 253,89              |
| žumpa na parc. 580                             | 6 681,06                 | 4 008,64              |
| prípojka plynu do domu na parc. 110/4          | 1 864,90                 | 1 118,94              |
| spevnená plocha vo dvore na parc. 110/4        | 4 578,18                 | 2 289,09              |
| vonkajšie schody do domu na parc. 110/4        | 822,35                   | 411,18                |
| spevnená plocha terasy na parc. 110/4          | 832,65                   | 416,33                |
| jazierko na parc. 110/3 a 580                  | 18 252,88                | 15 514,95             |
| <b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>              | <b>44 143,60</b>         | <b>30 426,08</b>      |
| <b>Celkom:</b>                                 | <b>400 121,93</b>        | <b>273 121,04</b>     |

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****Všeobecná hodnota (VŠH)**

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

**a.) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza v obci Nižná Rybnica v okrese Sobrance v lokalite samostatne stojacích starších rodinných domov na severnom okraji obce na hranici medzi intravilánu a extravilánu. Lokalita je vybavená kompletnou infraštruktúrou okrem kanalizácie, poloha je vhodná na kľudné bývanie. Prístup k domu je z verejnej miestnej komunikácie pred domom na jeho východnej strane. Dom v čase obhliadky bol napojený na verejný rozvod elektro, kanalizácia do vlastnej žumpy, voda z verejného vodovodu, má aj vlastnú studňu, napojený je i na zemný plyn. Prípojky v čase obhliadky neboli funkčné. Jeho polohu s ohľadom na centrum obce hodnotím ako okrajovú, vhodnú na bývanie. Domy v tejto lokalite patria medzi dobré na miestnom trhu.

Obec **Nižná Rybnica** sa nachádza v Košickom kraji v okrese Sobrance. V súčasnosti žije v obci cca. 416 trvalo bývajúcich obyvateľov. Novodobý rozvoj obce prezentuje súčasný stav občianskej vybavenosti. Kresťanská verejnosť môže v obci navštíviť gréckokatolícky chrám, ktorý bol najskôr drevený, neskôr murovaný. Chrám, nachádzajúci sa v dolnej časti obce je zasvätený Pokrove Panny Márie. V máji 1994 bolo začaté s výstavbou pravoslávneho chrámu v hornej časti obce pri hlavnej ceste. Po jeho dokončení bol zasvätený Uspeniju Presvjatoj Bohorodici. V roku 1998 bola neďaleko chrámu postavená farská budova. Ku koloritu sakrálnych stavieb je

možné začleniť aj budovu novopostavenej rozlúčkovej siene, umiestnenej na miestnom cintoríne, ktorá bola daná do užívania obce 5.7.2007.

Obec má tri cintoríny a podľa záznamov kronikára obce to sú:

- starý „barónsky“ cintorín – smerom na Sobrance, v strede cintorína sa nachádza kríž a vedľa neho je pochovaná rodina barónky Draveckej,
- veľký starý cintorín – sú tam pochovaní občania prevažne z dolnej časti obce – z „nižného konca“,
- nový cintorín – nachádza sa medzi starým a novým valalom a slúži ako súčasné pohrebisko.

Z inžinierskych sietí ma obec vyriešenú plynofikáciu. V apríli 2008 sa začala výstavba vodovodu, ktorá je v súčasnosti dokončená a uvedená do prevádzky. Začatá je aj výstavba kanalizácie s pripojením sa na ČOV v Sobranciach.

V roku 2008 sa uskutočnila modernizácia a rekonštrukcia miestneho bezdrôtového rozhlasu. Obec má Územný plán obce a spracovanú dokumentáciu, ktorá má komplexne riešiť v obci cesty, chodníky a verejné priestranstvá.

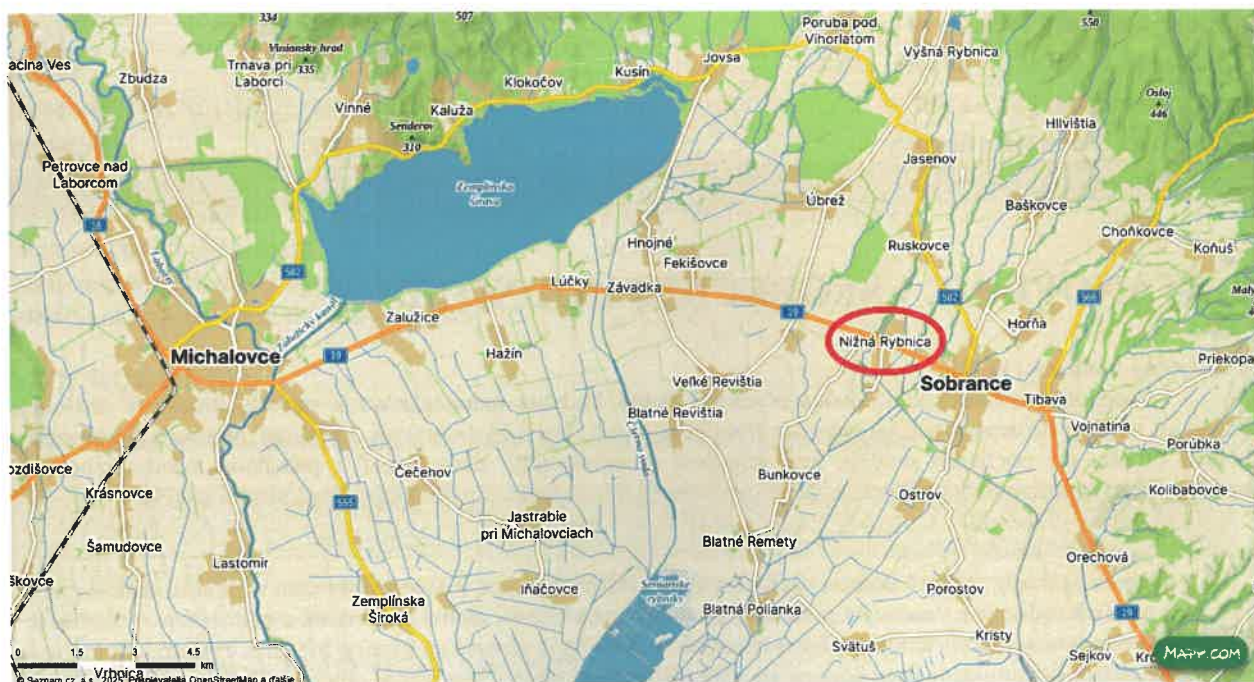
Kultúrno-športovú činnosť reprezentuje hlavne futbalový klub, ktorý hrá futbal v registrovanej futbalovej lige a funguje s podporou obce a miestnych podnikateľov. K športovým aktivitám slúži futbalové ihrisko vo vlastníctve obce. V súčasnosti sa začalo s jeho rekonštrukciou, ktorá by mala zahŕňať oplatenie výstavbu unimobuniiek. V obci bola znovu obnovená činnosť dobrovoľného hasičského zboru, ktorý sa zúčastňuje súťaží v rámci okresu Sobrance a Michalovce.

V obci bol založený taktiež Klub Jednoty dôchodcov, kde sa naši starší občania stretávajú raz týždenne a organizujú rôzne kultúrno spoločenské akcie a výlety. Na Kultúrne aktivity sa využívajú priestory kultúrneho domu. Služi občanom na uskutočňovanie rôznych spoločenských podujatí – spoločenské zábavy, prezentácie, oslavy jubileí, krstiny, svadby ale aj kary. Obec tento kultúrny dom taktiež využíva na konanie kultúrnych akcií, a to: oslavy MDŽ, oslavy MDD, Deň úcty k starším, Mikuláš. Okrem toho sa konajú kultúrne podujatia ako je napr., „Stavanie mája“ na verejných priestranstvách.

V roku 2007 obec nadviazala cezhraničnú medzinárodnú spoluprácu s ukrajinskou obcou Nevice, s obcou Chvalovice v Českej republike. V roku 2008 k týmto partnerským obciam pribudla obec Sajoeceg v Maďarsku. Medzinárodná spolupráca by mala byť zameraná na obojstranný rozvoj týchto obcí a financovaní z prostriedkov Európskej únie.

**b.) Analýza využitia nehnuteľností:** Ohodnocovaný rodinný dom v čase obhliadky nebol užívaný ako rodinný dom, so stavom v čase obhliadky nespĺňa ani minimálne požiadavky na vidiecke bývanie, má nedokončenú rekonštrukciu a modernizáciu.

**c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:** S užívaním nehnuteľností nie sú spojené žiadne riziká okrem technického stavu v čase obhliadky.



Širšie vzťahy obce Nižná Rybnica



Mapa obce s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti



Mapa časti obce s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydanéj ÚSI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) pre bytové budovy v obciach hodnotou 0,20-0,30 (odporúčané hodnoty). Ak ide o samostatnú obec ktorá tvorí oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, je možné priemerný koeficient polohovej diferenciácie zvýšiť max. o hodnotu 0,15. Uvedené zvýšenie koeficientu polohovej diferenciácie nezohľadňuje situáciu na trhu nehnuteľností pre uvedený typ nehnuteľností. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, ako aj veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite, vek nehnuteľnosti a kúpnu silu obyvateľstva v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,25. Pri voľbe priemerného koeficientu triedy polohy zohľadňujem aktuálny stav na trhu s nehnuteľnosťami v čase a mieste ohodnotenia.

Dopyt po porovnateľných nehnuteľnostiach v lokalite je výrazne nižší ako ponuka, nehnuteľnosť je situovaná na konci uličnej zástavby samostatne stojacích rodinných domov na severnom okraji obce, nehnuteľnosť má nedokončenú rekonštrukciu a modernizáciu, v čase obhliadky nebola užívaná, časť stavebných konštrukcií a vybavenia je poškodená, resp. nedokončená, časť chýba, v okolí prevláda zástavba podobných rodinných domov, príslušenstvo k nehnuteľnosti s priaznivým vplyvom na jej hodnotu, typ domu je primeraný dobe výstavby, nehnuteľnosť so stavom v čase obhliadky nespĺňa nároky na súčasné trendy vidieckeho bývania, nezamestnanosť v obci je okolo 10 %, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, v okolí sa nevyskytujú konfliktné skupiny obyvateľstva, orientácia hlavných miestností domu je na východ a juh, konfigurácia terénu je rovina, nehnuteľnosť má možnosť napojenia na elektro a verejný vodovod, zemný plyn, kanalizácia do vlastnej žumpy, má aj vlastnú studňu, v obci je možnosť dopravy iba autobusom, obec má okolo 416 obyvateľov, má základnú občiansku vybavenosť na úrovni malej obce, v okolí nad 1 km sú prírodné lokality - lesy, v okolí nehnuteľnosti je minimálna hlučnosť od dopravy, nie je možnosť zmeny územného rozvoja, je možnosť rozšírenia stavby, nehnuteľnosť ako rodinný dom je bez výnosu, celkovo ju hodnotím ako problematickú nehnuteľnosť s ohľadom na všetky faktory, ktoré majú vplyv na jej hodnotu.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:**

0,3

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

| Trieda      | Výpočet                               | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda   | III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600) | 0,900   |
| II. trieda  | Aritmetický priemer I. a III. triedy  | 0,600   |
| III. trieda | Priemerný koeficient                  | 0,300   |
| IV. trieda  | Aritmetický priemer V. a III. triedy  | 0,165   |
| V. trieda   | III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)  | 0,030   |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie                                                                                                                                                                      | Trieda | k <sub>PDI</sub> | Váha<br>v <sub>I</sub> | Výsledok<br>k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub> |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|------------------------|----------------------------------------------|
| 1     | <b>Trh s nehnuteľnosťami</b><br>dopyt v porovnaní s ponukou je nižší                                                                                                                   | IV.    | 0,165            | 13                     | 2,15                                         |
| 2     | <b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b><br>časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce                                                                 | III.   | 0,300            | 30                     | 9,00                                         |
| 3     | <b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b><br>nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu<br><i>Nehnuteľnosť vyžaduje dokončenie rekonštrukcie a modernizácie.</i> | V.     | 0,030            | 8                      | 0,24                                         |
| 4     | <b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b><br>objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.                                                                              | I.     | 0,900            | 7                      | 6,30                                         |
| 5     | <b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b><br>príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%                           | II.    | 0,600            | 6                      | 3,60                                         |
| 6     | <b>Typ nehnuteľnosti</b><br>veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.                   | I.     | 0,900            | 10                     | 9,00                                         |
| 7     | <b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b><br>dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %                                        | II.    | 0,600            | 9                      | 5,40                                         |
| 8     | <b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b><br>priemerná hustota obyvateľstva                                                                                                          | II.    | 0,600            | 6                      | 3,60                                         |
| 9     | <b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b><br>orientácia hlavných miestností k JZ - JV                                                                                         | II.    | 0,600            | 5                      | 3,00                                         |
| 10    | <b>Konfigurácia terénu</b><br>rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%                                                                                                  | I.     | 0,900            | 6                      | 5,40                                         |
| 11    | <b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>                                                                                                                             | III.   | 0,300            | 7                      | 2,10                                         |

|    |                                                                                                                                                                                                |      |       |            |              |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|------------|--------------|
|    | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy                                                                                                                             |      |       |            |              |
| 12 | <b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b><br>železnica, alebo autobus                                                                                                                               | IV.  | 0,165 | 7          | 1,16         |
| 13 | <b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b><br>obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom | IV.  | 0,165 | 10         | 1,65         |
| 14 | <b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b><br>les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m                                                                                   | IV.  | 0,165 | 8          | 1,32         |
| 15 | <b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b><br>bežný hluk a prašnosť od dopravy                                                                                          | II.  | 0,600 | 9          | 5,40         |
| 16 | <b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b><br>bez zmeny                                                                                                                | III. | 0,300 | 8          | 2,40         |
| 17 | <b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b><br>rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby                                                                                     | IV.  | 0,165 | 7          | 1,16         |
| 18 | <b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b><br>nehnuteľnosti bez výnosu                                                                                                                          | V.   | 0,030 | 4          | 0,12         |
| 19 | <b>Názor znalca</b><br>problematická nehnuteľnosť                                                                                                                                              | IV.  | 0,165 | 20         | 3,30         |
|    | <b>Spolu</b>                                                                                                                                                                                   |      |       | <b>180</b> | <b>66,29</b> |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

| Názov                              | Výpočet                                               | Hodnota             |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 66,29 / 180$                                | <b>0,368</b>        |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 273\,121,04 \text{ €} * 0,368$ | <b>100 508,54 €</b> |

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok od ulice v k.ú. Nižná Rybnica****POPIS**

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 110/3 - trvalý trávny porast o výmere 731 m<sup>2</sup>
- 110/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 850 m<sup>2</sup>
- 110/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m<sup>2</sup>
- 110/8 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m<sup>2</sup>
- 110/9 - trvalý trávny porast o výmere 32 m<sup>2</sup>
- 569/7 - ostatná plocha o výmere 1197 m<sup>2</sup>
- 578/2 - ostatná plocha o výmere 2329 m<sup>2</sup>
- 580 - orná pôda o výmere 2347 m<sup>2</sup>

sa nachádzajú v zastavanom území aj mimo zastavaného územia obce Nižná Rybnica v okrese Sobrance s počtom obyvateľov okolo 416. Parc. 110/7, 110/8 a 110/9 sú zastavané stavbami, ostatné parcely tvoria dvor okolo stavieb podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy. Pozemok je prístupný z verejnej spevnenej miestnej komunikácie na parc. 502/2 a 597, v obci je možnosť napojenia na obecný vodovod, zemný plyn, elektrickú energiu a telekomunikačné rozvody. Verejná kanalizácia v obci nie je. Lokalita sa nachádza na severnom okraji zastavaného územia obce, 2,50 km od okresného mesta Sobrance, s dopravným spojením prostredníctvom iba autobusovej dopravy. Lokalita patrí medzi dobré v rámci realitného trhu obce s bežným záujmom v porovnaní s ponukou porovnateľných nehnuteľností, resp. pozemkov.

Východiskovú hodnotu som stanovil vo výške 80% z východiskovej hodnoty okresného mesta Sobrance, ktorého blízkosť zásadným spôsobom ovplyvňuje trh s pozemkami v obci.

| Parcela             | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícký podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 110/3               | trvalý tráv. porast         | 731,00                         | 1/1                    | 731,00                   |
| 110/4               | zastavaná plocha a nádvorie | 850,00                         | 1/1                    | 850,00                   |
| 110/7               | zastavaná plocha a nádvorie | 204,00                         | 1/1                    | 204,00                   |
| 110/8               | zastavaná plocha a nádvorie | 77,00                          | 1/1                    | 77,00                    |
| 110/9               | trvalý tráv. porast         | 32,00                          | 1/1                    | 32,00                    |
| 578/2               | ostatná plocha              | 2329,00                        | 1/1                    | 2329,00                  |
| 580                 | orná pôda                   | 2347,00                        | 1/1                    | 2347,00                  |
| <b>Spolu výmera</b> |                             |                                |                        | <b>6 570,00</b>          |

Obec:

Nižná Rybnica

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$ 

| Označenie a názov koeficientu                         | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Hodnota koeficientu |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| $k_S$<br>koeficient všeobecnej situácie               | 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov<br><i>obytná zóna severného okraja obce Nižná Rybnica s počtom obyvateľov okolo 416</i>                                                                                                                                          | 0,90                |
| $k_V$<br>koeficient intenzity využitia                | 4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia,<br>- nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu<br><i>v okolí rodinné domy s bežným štandardom vybavenia a areál poľnohospodárskeho družstva</i> | 1,00                |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca<br><i>lokalita s možnosťou využitia iba autobusovej dopravy, vzdialenosť do okresného mesta Trebišov cca. 15 km</i>                                                                                                                          | 0,85                |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)<br><i>lokalita zástavby samostatne stojacích rodinných domov na severnom okraji obce</i>                                                                                                                                                                                        | 1,30                |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)<br><i>kompletná infraštruktúra okrem kanalizácie</i>                                                                                                                                                            | 1,30                |
| $k_Z$<br>koeficient zvyšujúcich faktorov              | 0. nevyskytuje sa<br><i>neboli zistené</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1,00                |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 0. nevyskytuje sa<br><i>neboli zistené</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1,00                |

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                                | Výpočet                                                           | Hodnota                      |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$         | 1,2929                       |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 1,2929$ | <b>10,30 €/m<sup>2</sup></b> |

**VYHODNOTENIE**

| Názov            | Výpočet                                          | Všeobecná hodnota [€] |
|------------------|--------------------------------------------------|-----------------------|
| parcela č. 110/3 | $731,00 \text{ m}^2 * 10,30 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 7 529,30              |
| parcela č. 110/4 | $850,00 \text{ m}^2 * 10,30 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 8 755,00              |
| parcela č. 110/7 | $204,00 \text{ m}^2 * 10,30 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 2 101,20              |
| parcela č. 110/8 | $77,00 \text{ m}^2 * 10,30 \text{ €/m}^2 * 1/1$  | 793,10                |

|                  |                                                        |                  |
|------------------|--------------------------------------------------------|------------------|
| parcela č. 110/9 | 32,00 m <sup>2</sup> * 10,30 €/m <sup>2</sup> * 1/1    | 329,60           |
| parcela č. 578/2 | 2 329,00 m <sup>2</sup> * 10,30 €/m <sup>2</sup> * 1/1 | 23 988,70        |
| parcela č. 580   | 2 347,00 m <sup>2</sup> * 10,30 €/m <sup>2</sup> * 1/1 | 24 174,10        |
| <b>Spolu</b>     |                                                        | <b>67 671,00</b> |

### 3.2.1.2 Identifikácia pozemku: Pozemok za potokom, nedostupný z verejnej komunikácie

#### POPIS

Pozemok, parcela registra "C" č.:

- 569/7 - ostatná plocha o výmere 1197 m<sup>2</sup>

sa nachádza mimo zastavaného územia obce Nižná Rybnica v okrese Sobrance s počtom obyvateľov okolo 416. Pozemok tvorí úzky pozemok za potokom na parc. 596/1 za domom podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy. Pozemok v čase obhliadky nebol prístupný, prístup k pozemku je možné zriadiť iba premostením potoka z parc. 110/3, 580 a 578/2, v obci je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete okrem kanalizácie, ohodnocovaný pozemok nemá možnosť napojenia na inžinierske siete. Lokalita sa nachádza v severnej časti na hranici zastavaného územia obce, 2,50 km od okresného mesta Sobrance, s dopravným spojením prostredníctvom iba autobusovej dopravy. Lokalita patrí medzi dobré v rámci realitného trhu obce s bežným záujmom v porovnaní s ponukou porovnateľných nehnuteľností, resp. pozemkov. Pozemok v čase obhliadky nebol užívaný, bol zarastený náletovými drevinami.

Východiskovú hodnotu som stanovil vo výške 80% z východiskovej hodnoty okresného mesta Sobrance, ktorého blízkosť zásadným spôsobom ovplyvňuje trh s pozemkami v obci.

| Parcela | Druh pozemku   | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------|----------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 569/7   | ostatná plocha | 1197,00                        | 1/1                    | 1197,00                  |

Obec:

Nižná Rybnica

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 80,00% z 9,96 €/m<sup>2</sup> = 7,97 €/m<sup>2</sup>

| Označenie a názov koeficientu                                  | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Hodnota koeficientu |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| k <sub>S</sub><br>koeficient všeobecnej situácie               | 1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou<br><i>obytná zóna severného okraja obce Nižná Rybnica s počtom obyvateľov okolo 416, pozemok tža potokom, nedostupný z verejnej komunikácie</i>                                                                                                                              | 0,70                |
| k <sub>V</sub><br>koeficient intenzity využitia                | 1. - záhradkové osady,<br>- chatové osady,<br>- hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov,<br>- sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva<br><i>v okolí rodinné domy s bežným štandardom vybavenia a areál poľnohospodárskeho družstva, pozemok nedostupný, zarastený náletovými drevinami</i> | 0,50                |
| k <sub>D</sub><br>koeficient dopravných vzťahov                | 2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca<br><i>lokalita s možnosťou využitia iba autobusovej dopravy, vzdialenosť do okresného mesta Trebišov cca. 15 km</i>                                                                                                                                        | 0,85                |
| k <sub>F</sub><br>koeficient funkčného využitia územia         | 5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva<br><i>lokalita zástavby samostatne stojacích rodinných domov na severnom okraji obce, nedostupný pozemok zasrastený náletovými drevinami</i>                                                                               | 0,80                |
| k <sub>I</sub><br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)<br><i>bez infraštruktúry</i>                                                                                                                                                                                                                              | 0,80                |
| k <sub>Z</sub><br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 0. nevyskytuje sa<br><i>neboli zistené</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1,00                |
| k <sub>R</sub><br>koeficient redukujúcich faktorov             | 0. nevyskytuje sa<br><i>neboli zistené</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1,00                |

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                                | Výpočet                                                            | Hodnota                     |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 0,70 * 0,50 * 0,85 * 0,80 * 0,80 * 1,00 * 1,00$          | 0,1904                      |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 0,1904$ | <b>1,52 €/m<sup>2</sup></b> |

**VYHODNOTENIE**

| Názov            | Výpočet                                            | Všeobecná hodnota [€] |
|------------------|----------------------------------------------------|-----------------------|
| parcely č. 569/7 | $1\,197,00 \text{ m}^2 * 1,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 1 819,44              |
| <b>Spolu</b>     |                                                    | <b>1 819,44</b>       |

**III. ZÁVER****OTÁZKY A ODPOVEDE**

**Otázka:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Nižná Rybnica, obec Nižná Rybnica, okres Sobrance, evidovanej na

liste vlastníctva č. 369, a to:

**stavby:**

- rodinný dom č.s. 165 na parc. 110/7

**pozemok, parcely registra "C" č.:**

- 110/3 - trvalý trávny porast o výmere 731 m<sup>2</sup>

- 110/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 850 m<sup>2</sup>

- 110/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m<sup>2</sup>

- 110/8 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m<sup>2</sup>

- 110/9 - trvalý trávny porast o výmere 32 m<sup>2</sup>

- 569/7 - ostatná plocha o výmere 1197 m<sup>2</sup>

- 578/2 - ostatná plocha o výmere 2329 m<sup>2</sup>

- 580 - orná pôda o výmere 2347 m<sup>2</sup>

ku dňu spracovania znaleckého posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

**Odpoveď:** Všeobecná hodnota nehnuteľnosti v k.ú. Nižná Rybnica, obec Nižná Rybnica, okres Sobrance, evidovanej na

liste vlastníctva č. 369, a to:

**stavby:**

- rodinný dom č.s. 165 na parc. 110/7

**pozemok, parcely registra "C" č.:**

- 110/3 - trvalý trávny porast o výmere 731 m<sup>2</sup>

- 110/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 850 m<sup>2</sup>

- 110/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m<sup>2</sup>

- 110/8 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m<sup>2</sup>

- 110/9 - trvalý trávny porast o výmere 32 m<sup>2</sup>

- 569/7 - ostatná plocha o výmere 1197 m<sup>2</sup>

- 578/2 - ostatná plocha o výmere 2329 m<sup>2</sup>

- 580 - orná pôda o výmere 2347 m<sup>2</sup>

ku dňu spracovania znaleckého posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

**je 170.000.- Eur.**

**REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

| Názov                                                                                          | Všeobecná hodnota [€] |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Stavby</b>                                                                                  |                       |
| <b>rodinný dom č.s. 165 na parc. 110/7</b>                                                     | <b>57 346,08</b>      |
| <b>Drobné stavby</b>                                                                           |                       |
| Dvojgaráž na parc. 110/8                                                                       | 7 725,42              |
| Prístrešok pri dvojgaráži na parc. 110/8                                                       | 3 806,12              |
| Altánok na parc. 110/9                                                                         | 1 966,79              |
| <b>Spolu za Drobné stavby</b>                                                                  | <b>13 498,34</b>      |
| <b>Ploty</b>                                                                                   |                       |
| plot od ulice na parc. 110/4 a 580                                                             | 8 800,75              |
| plot od susedov na parc. 110/4, 110/3 a 580                                                    | 8 097,11              |
| <b>Spolu za Ploty</b>                                                                          | <b>16 897,86</b>      |
| <b>Studne</b>                                                                                  |                       |
| kopaná studňa na parc. 110/4                                                                   | 950,62                |
| kopaná studňa na parc. 580                                                                     | 618,85                |
| <b>Spolu za Studne</b>                                                                         | <b>1 569,47</b>       |
| <b>Vonkajšie úpravy</b>                                                                        |                       |
| prípojka elektro do domu na parc. 110/4                                                        | 264,77                |
| prípojka vody do domu na parc. 110/4                                                           | 1 210,80              |
| prípojka vody zo studne do domu na parc. 110/4                                                 | 304,43                |
| vodomerná šachta                                                                               | 212,01                |
| prípojka kanalizácie na parc. 110/4 a 580                                                      | 461,43                |
| žumpa na parc. 580                                                                             | 1 475,18              |
| prípojka plynu do domu na parc. 110/4                                                          | 411,77                |
| spevnená plocha vo dvore na parc. 110/4                                                        | 842,39                |
| vonkajšie schody do domu na parc. 110/4                                                        | 151,31                |
| spevnená plocha terasy na parc. 110/4                                                          | 153,21                |
| jazierko na parc. 110/3 a 580                                                                  | 5 709,50              |
| <b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>                                                               | <b>11 196,80</b>      |
| <b>Spolu stavby</b>                                                                            | <b>100 508,54</b>     |
| <b>Pozemky</b>                                                                                 |                       |
| Pozemok od ulice v k.ú. Nižná Rybnica - parc. č. 110/3 (731 m <sup>2</sup> )                   | 7 529,30              |
| Pozemok od ulice v k.ú. Nižná Rybnica - parc. č. 110/4 (850 m <sup>2</sup> )                   | 8 755,00              |
| Pozemok od ulice v k.ú. Nižná Rybnica - parc. č. 110/7 (204 m <sup>2</sup> )                   | 2 101,20              |
| Pozemok od ulice v k.ú. Nižná Rybnica - parc. č. 110/8 (77 m <sup>2</sup> )                    | 793,10                |
| Pozemok od ulice v k.ú. Nižná Rybnica - parc. č. 110/9 (32 m <sup>2</sup> )                    | 329,60                |
| Pozemok od ulice v k.ú. Nižná Rybnica - parc. č. 578/2 (2 329 m <sup>2</sup> )                 | 23 988,70             |
| Pozemok od ulice v k.ú. Nižná Rybnica - parc. č. 580 (2 347 m <sup>2</sup> )                   | 24 174,10             |
| Pozemok za potokom, nedostupný z verejnej komunikácie - parc. č. 569/7 (1 197 m <sup>2</sup> ) | 1 819,44              |
| <b>Spolu pozemky (7 767,00 m<sup>2</sup>)</b>                                                  | <b>69 490,44</b>      |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                                                                | <b>169 998,98</b>     |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>                                                           | <b>170 000,00</b>     |
| <b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenstosedemdesiatisíc Eur</b>                                   |                       |

V Trebišove, dňa 06.10.2025



Ing. Miroslav Vaško

## IV. PRÍLOHY

- objednávka 046/2025 z 27.08.2025
- výzva na prístupenie nehnuteľnosti z 27.08.2025
- protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky z 24.09.2025
- fotodokumentácia z 24.09.2025
- list vlastníctva č. 369 z 23.09.2025 vydaný katastrálnym portálom k domu s pozemkom
- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 23.09.2025 vydaná katastrálnym portálom k domu s pozemkom
- pôdorys základov rodinného domu
- pôdorys prízemí rodinného domu
- pôdorys podkrovia rodinného domu
- pôdorys strechy rodinného domu
- rez domom
- pôdorys prízemie dvojgaráže
- pôdorys strechy dvojgaráže
- rez dvojgarážou
- pôdorys vedľajších stavieb vyhotovený znalcom pri obhliadke

## FOTODOKUMENTÁCIA Z 24.09.2025

Rodinný dom č.s. 165 na parc. CKN 110/7 s príslušenstvom a pozemkom v k.ú. Nižná Rybnica



Komunikácia k domu na parc. CKN 502/2



Pohľad na dom z ulice



Ulica pred domom v smere na sever



Pohľad na dom z ulice



Vstup z ulice k rodinnému domu



Druhý vstup z ulice k rodinnému domu



Plotové vráta na severnej strane pozemku



Ulica pred domom v smere na juh

**FOTODOKUMENTÁCIA Z 24.09.2025***Rodinný dom č.s. 165 na parc. CKN 110/7 s príslušenstvom a pozemkom v k.ú. Nižná Rybnica*

Plot od ulice z dvora



Plotové vráta na severnej strane pozemku z dvora



Plotové vráta na južnej strane pozemku



Pohľad na parc. 110/4 a 580v smere na sever



Plot od susedných pozemkov



Pohľad na parc. 580 a 578/2 v smere na sever



Žumpa vo dvore



Studňa vo dvore

## FOTODOKUMENTÁCIA Z 24.09.2025

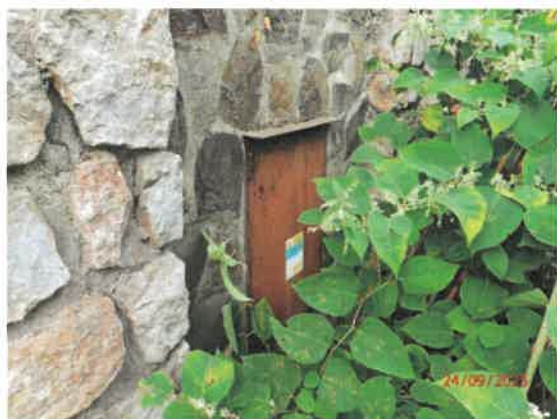
Rodinný dom č.s. 165 na parc. CKN 110/7 s príslušenstvom a pozemkom v k.ú. Nižná Rybnica



Spevnená plocha ku garáži



Plynomerná skrinka pred domom



Elektromerná skrinka v oplotení



Vzdušná príp. elektro do elektromernej skrinky



Označenie verejného vodovodu



Altánok na parc. 110/9



Altánok na parc. 110/9



Altánok na parc. 110/9

**FOTODOKUMENTÁCIA Z 24.09.2025***Rodinný dom č.s. 165 na parc. CKN 110/7 s príslušenstvom a pozemkom v k.ú. Nižná Rybnica*

Detail strechy altánku



Detail podlahy altánku



Dvojgaráž s prístreškom na parc. 110/8



Dvojgaráž s prístreškom na parc. 110/8



Prístrešok pri dvojgaráži na parc. 110/8



Prístrešok pri dvojgaráži na parc. 110/8



Pohľad do dvojgaráže



Detail dvojgaráže

## FOTODOKUMENTÁCIA Z 24.09.2025

Rodinný dom č.s. 165 na parc. CKN 110/7 s príslušenstvom a pozemkom v k.ú. Nižná Rybnica



Rozvádzač ELI v dvojgaráži



Detail okna dvojgaráže



Pohľad do dvojgaráže



Jazierko na parc. 110/3 a 580



Jazierko na parc. 110/3 a 580



Jazierko na parc. 110/3 a 580



Jazierko na parc. 110/3 a 580



Schody do jazierka

# FOTODOKUMENTÁCIA Z 24.09.2025

Rodinný dom č.s. 165 na parc. CKN 110/7 s príslušenstvom a pozemkom v k.ú. Nižná Rybnica



Pohľad na rodinný dom zo sev. strany



Okná na severnej strane domu



Pohľad na dom zo SV strany



Vonkajšie jednotky klimatizácie na sev. strane



Pohľad na dom zo SV strany



Hlavný vstup do domu od ulice



Vonkajšie schody do domu



Detail východnej strany domu

## FOTODOKUMENTÁCIA Z 24.09.2025

Rodinný dom č.s. 165 na parc. CKN 110/7 s príslušenstvom a pozemkom v k.ú. Nižná Rybnica



Pohľad na dom z dvora z JV strany



Južná fasáda domu



Terasa vedľa domu na JZ strane



Pohľad na dom z JZ strany



Západná strana domu



Vonkajšie schody na terasu



Terasa pri dome



Terasa pri dome

**FOTODOKUMENTÁCIA Z 24.09.2025***Rodinný dom č.s. 165 na parc. CKN 110/7 s príslušenstvom a pozemkom v k.ú. Nižná Rybnica*

Detail fasády domu na terase



Detail fasády domu na terase



Detail fasády domu na terase



Vstupná predsieň na I.NP



Chodba na I.NP



Izba na I.NP



Izba na I.NP



Prechod z izby do kúpeľne na I.NP

## FOTODOKUMENTÁCIA Z 24.09.2025

Rodinný dom č.s. 165 na parc. CKN 110/7 s príslušenstvom a pozemkom v k.ú. Nižná Rybnica



Kúpeľňa vedľa izby na I.NP



Kúpeľňa vedľa izby na I.NP



Rozvody ELI na I.NP



Chodba na I.NP od terasy



WC na I.NP



Kúpeľňa na I.NP



Rozdeľovač ÚK v kúpeľni na I.NP



Kúpeľňa na I.NP

**FOTODOKUMENTÁCIA Z 24.09.2025***Rodinný dom č.s. 165 na parc. CKN 110/7 s príslušenstvom a pozemkom v k.ú. Nižná Rybnica*

Domacia vodáreň na I.NP



Plynový kotol UK na I.NP



Chodba so schodiskom na I.NP



Úpravňa vody na I.NP



Detail stropu na I.NP – ŽB monolit



Izba – obývačka na I.NP



Rozvádzač ELI na I.NP



Izba – obývačka na I.NP

## FOTODOKUMENTÁCIA Z 24.09.2025

Rodinný dom č.s. 165 na parc. CKN 110/7 s príslušenstvom a pozemkom v k.ú. Nižná Rybnica



Komínový priechod cez strop v obývačke



Schody do podkrovia



Vybúrané okno na medzipodeste



Chodba v podkroví



Chodba v podkroví



Detail strechy – degradovaná poistná fólia



Kúpeľňa v podkroví



Kúpeľňa v podkroví

## FOTODOKUMENTÁCIA Z 24.09.2025

žná Rybnica

Rodinný dom č.s. 165 na parc. CKN 110/7 s príslušenstvom a pozemkom v k.ú. Nižná Rybnica



Detail strešného okna v podkroví



Kúpeľňa v podkroví



WC v podkroví



Izba v podkroví



Izba v podkroví



Chodba v podkroví



Izba v podkroví



SDK podhľad v podkroví

## FOTODOKUMENTÁCIA Z 24.09.2025

Rodinný dom č.s. 165 na parc. CKN 110/7 s príslušenstvom a pozemkom v k.ú. Nižná Rybnica



Detail okna a steny v podkroví



Izba v podkroví



Izba v podkroví



Detail obvodového muriva domu



Detail krovu

bnica

## Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 809      Sobrance      Dátum vyhotovenia : 23.9.2025  
 Obec : 522813      Nižná Rybnica      Čas vyhotovenia : 6:19:44  
 Katastrálne územie : 840891      Nižná Rybnica      Údaje platné k : 22.9.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony  
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 369

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 8

| Parcelné číslo        | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku                | Spôsob využívania pozemku | Druh chránenej nehnuteľnosti | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku | Druh právneho vzťahu |
|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 110/3                 | 731                     | Trvalý trávny porast        | 7                         |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| 110/4                 | 850                     | Zastavaná plocha a nádvorie | 18                        |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| 110/7                 | 204                     | Zastavaná plocha a nádvorie | 15                        |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| 110/8                 | 77                      | Zastavaná plocha a nádvorie | 18                        |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| 110/9                 | 32                      | Trvalý trávny porast        | 7                         |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| 569/7                 | 1197                    | Ostatná plocha              | 37                        |                              | 1                     | 2                   |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| 578/2                 | 2329                    | Ostatná plocha              | 37                        |                              | 1                     | 2                   |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| 580                   | 2347                    | Orná pôda                   | 1                         |                              | 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
- 7 Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

## Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

## Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
- 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 |
|-----------------------|---------------------------|-------------|--------------|------------------------------|--------------------|
| 165                   | 110/7                     | 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<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Spoluvlastnícky podiel                                   |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 1              | LUCULLUS s.r.o., Pribinova 4, Bratislava -Staré Mesto, PSČ 811 09, SR, IČO: 50169971<br><br><b>Plomba vyznačená na základe Z-534/2025 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))</b><br><b>Plomba vyznačená na základe Z-535/2025 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))</b><br><br>Titul nadobudnutia:<br>V-792/2020- Kúpna zmluva zo dňa 05.10.2020-č.z.77/20<br><br>Iné údaje: Bez zápisu<br><br>Poznámky<br><br>P-79/2025- Poznomenáva sa, že dňa 02.06.2025 nám bolo doručené Oznámenie o začatí výkonu zmluvného záložného práva predajom na verejnej dražbe nehnuteľností na LV 369, pozemky registra CKN, parc.č.110/3, 110/4, 110/7, 110/8, 110/9, 569/7, 578/2, 580 a rodinný dom súp.č.165 na parcele CKN č. 110/7 v prospech Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., IČO 00682420, Štefánikova 27, 811 05 Bratislava-č.z.27/25 | 1/1<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>- |

Správca - Neevidovaný

Nájomca - Neevidovaný

Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

## ČASŤ C: ĽARCHY

| K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi | Obsah                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vlastník poradové číslo 1        | V-494/2022-Záložná zmluva zo dňa 27.05.2022-Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 341446-2022 k nehnuteľnostiam zapísaných na LV 369, a to: pozemky registra "C" parc.č. 110/3 trvalý trávny porast o výmere 731 m <sup>2</sup> , parc.č. 110/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 850 m <sup>2</sup> , parc.č. 110/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m <sup>2</sup> , parc.č. 110/8 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m <sup>2</sup> , parc.č. 110/9 trvalý trávny porast o výmere 32 m <sup>2</sup> , parc.č. 569/7 ostatná plocha o výmere 1197 m <sup>2</sup> , parc.č. 578/2 ostatná plocha o výmere 2329 m <sup>2</sup> , parc.č.580 orná pôda o výmere 2347 m <sup>2</sup> a stavba rodinný dom s.č. 165 na pozemku registra "C" parc.č. 110/7 v prospech: Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., IČO: 00682420, Štefánikova 27, 814 99 Bratislava-č.z.22/22 |

viieb: 1

enie  
y

1

ikov: 1

icky

ivské,

ivské,

osti

registra

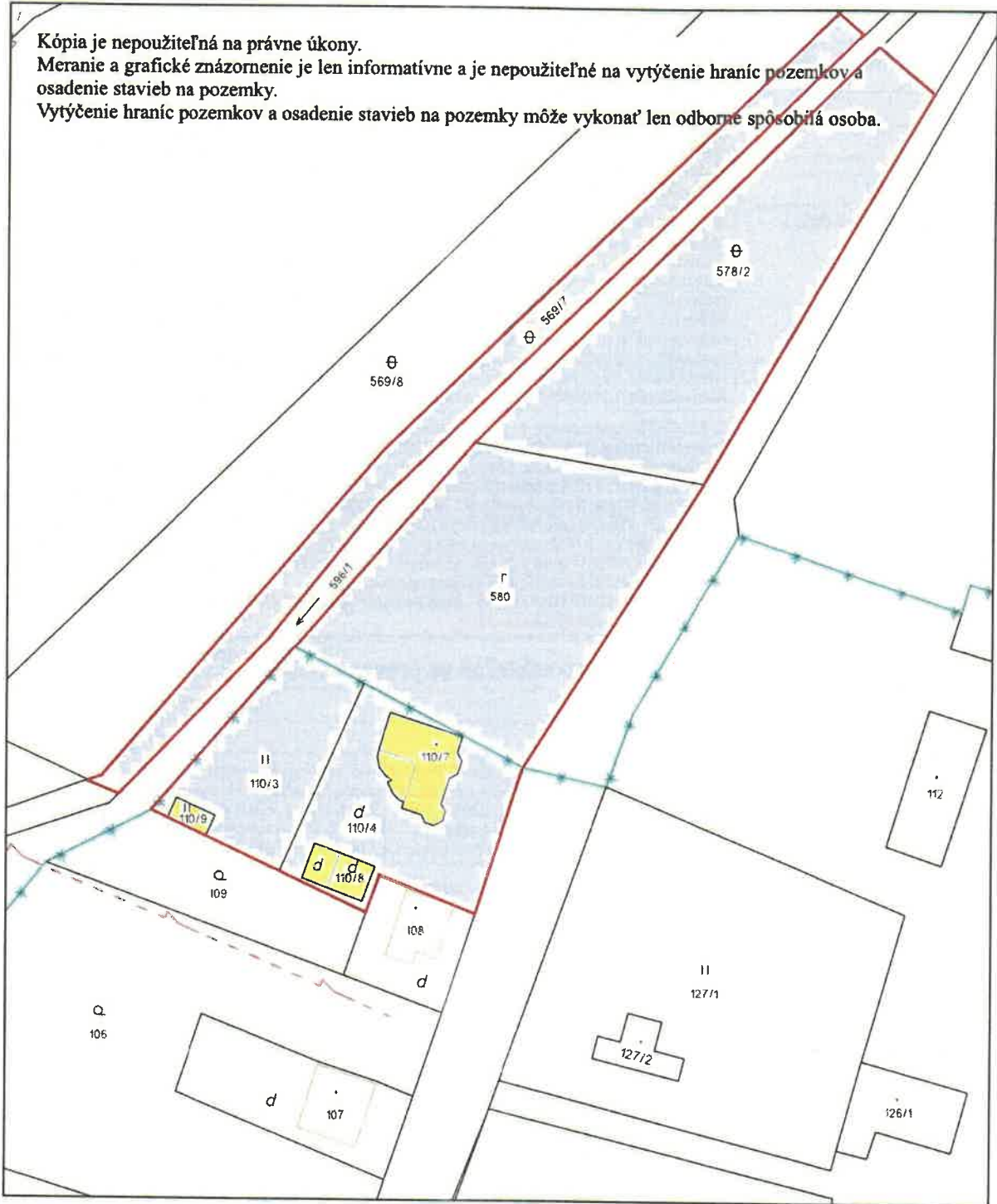
parc.č.  
ýmere  
mere  
mku

2 z 3

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vlastník poradové číslo 1 | Z-1352/2022- Dňa 21.12.2022 nám bolo doručené Rozhodnutie č. 103424750/2022 na zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam daňového dlžníka LUCULLUS, s.r.o., IČO 50169971, Pribinova 4, 811 09 Bratislava na LV 369, na pozemky registra CKN parc.č.110/3 trvalý trávny porast o výmere 731 m2, parc.č.110/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 850 m2, parc.č.110/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m2, parc.č.110/8 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m2, parc.č.110/9 trvalý trávny porast o výmere 32 m2, parc.č.569/7 ostatná plocha o výmere 1197 m2, parc.č.578/2 ostatná plocha o výmere 2329 m2, parc.č.580 orná pôda o výmere 2347 m2 a rodinný dom súp.č.165 na parcele CKN č.110/7 v prospech Daňový úrad Bratislava, Ševčenkova 32, 850 00 Bratislava, SR-č.z.115/22 Rozhodnutie č.103424750/2022- nadobudnutie právoplatnosti dňa 05.01.2023-č.z.5/23                             |
| Vlastník poradové číslo 1 | Z-219/2023- Dňa 02.03.2023 bolo doručené Rozhodnutie č. 100695965/2023 na zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam daňového dlžníka LUCULLUS, s.r.o., IČO 50169971, Pribinova 4, 811 09 Bratislava na LV 369, na pozemky registra CKN parc.č.110/3 trvalý trávny porast o výmere 731 m2, parc.č.110/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 850 m2, parc.č.110/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m2, parc.č.110/8 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m2, parc.č.110/9 trvalý trávny porast o výmere 32 m2, parc.č.569/7 ostatná plocha o výmere 1197 m2, parc.č.578/2 ostatná plocha o výmere 2329 m2, parc.č.580 orná pôda o výmere 2347 m2 a rodinný dom súp.č.165 na parcele CKN č.110/7 v prospech Daňový úrad Bratislava, Ševčenkova 32, 850 00 Bratislava, SR-č.z.17/23 Rozhodnutie č.100695965/2023- nadobudnutie právoplatnosti dňa 29.03.2023-č.z.24/23                                  |
| Vlastník poradové číslo 1 | Z-522/2025-Rozhodnutie č. 101871030/2025 zo dňa 20.05.2025-zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam daňového dlžníka LUCULLUS, s.r.o., IČO: 50169971, Pribinova 4, 811 09 Bratislava na LV 369, a to: pozemky registra "C" parc.č. 110/3 trvalý trávny porast o výmere 731 m2, parc.č. 110/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 850 m2, parc.č. 110/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m2, parc.č. 110/8 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m2, parc.č. 110/9 trvalý trávny porast o výmere 32 m2, parc.č. 569/7 ostatná plocha o výmere 1197 m2, parc.č. 578/2 ostatná plocha o výmere 2329 m2, parc.č. 580 orná pôda o výmere 2347 m2 a stavba rodinný dom s.č. 165 na parcele CKN č. 110/7 v prospech: Daňový úrad Bratislava, Ševčenkova 32, 850 00 Bratislava-č.z.26/25 Rozhodnutie č. 102539373/2025 - nadobudnutie právoplatnosti rozhodnutia č. 101871030/2025 dňa 25.06.2025-č.z.31/25 |

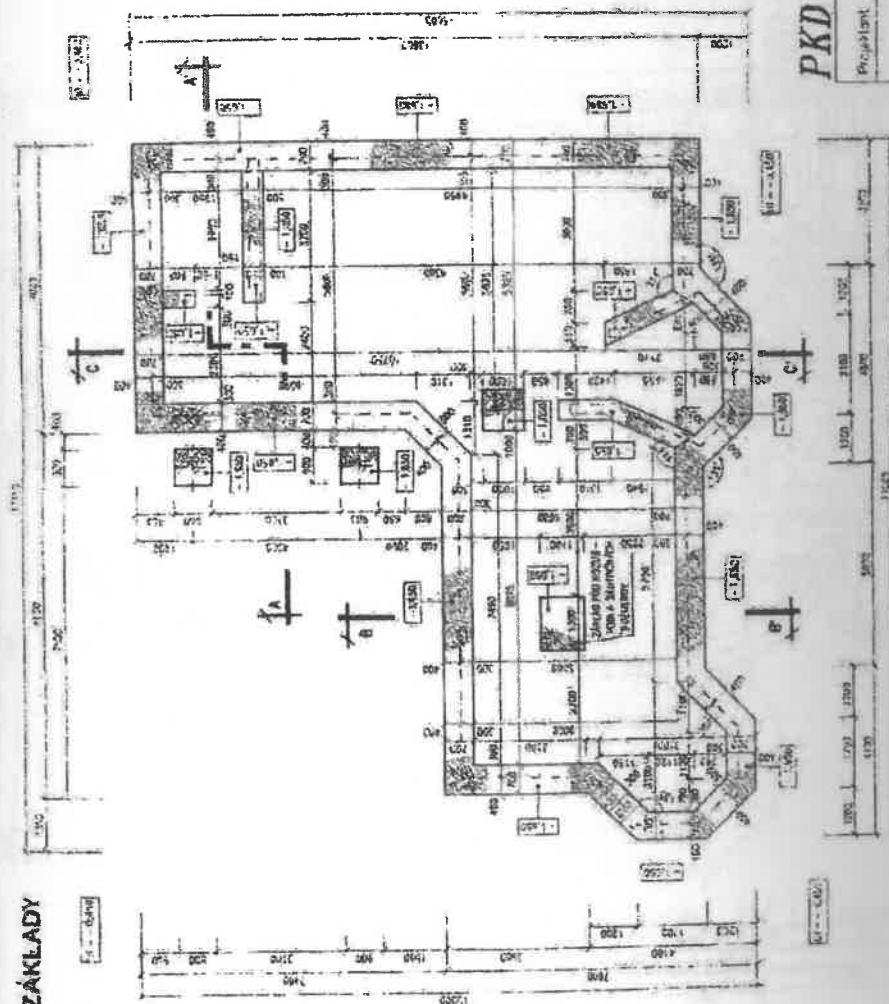
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

3 z 3



|                                                            |                                                                                    |                                       |                                     |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky | Okres<br>Sobrance                                                                  | Obec<br>Nižná Rybnica                 | Katastrálne územie<br>Nižná Rybnica |
|                                                            | Číslo zákazky                                                                      | Vektorová mapa                        | Mierka 1:1000                       |
|                                                            | KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY<br>na parcelu 580<br>Kópia je nepoužiteľná na právne úkony |                                       |                                     |
| Vyhотовené automatizovaným spôsobom z ISKN                 |                                                                                    | Spôsob autorizácie<br>Bez autorizácie |                                     |
| Dátum a čas vyhotovenia                                    | 23. 9. 2025 6:21:46                                                                |                                       |                                     |
| Údaje platné k                                             | 22. 9. 2025 18:00:00                                                               |                                       |                                     |

## ZÁKLADY



## LEGENDA GRAFICKÝCH ZNAČENÍ:

1:1000 1:1000 1:1000 1:1000

## POZNÁMKY:

- UPOZORNĚNÍ: Všechny rozměry a výšky jsou v mm.
- Všechny rozměry a výšky jsou v mm.
- Všechny rozměry a výšky jsou v mm.

Číslo výkresu: 1090-21-96  
Číslo listu: 1/1

PKD

Projektová dokumentace Ing. M. Vaško

Registrační číslo  
1090-21-96

|                                                                      |                  |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Projektant: Ing. DOVICA Vladimír                                     | Datum: 11/24     |
| Vypracoval: Ing. BABJAK Vladimír                                     | Rev: ASR         |
| Investor: a. SELEPKOVÁ Veronika, Barmáková 13, SOBRANCE              | Verze: 3         |
| Zakázka: NÍZNÁ RYBNICA - novostavba R.D., parc. č. 110/1, 110/2, 580 | Účel: projekt    |
| Stupeň: Projekt pro stavební povolení                                | Číslo přílohy: 5 |
| Opis: ZÁKLADY                                                        | 1:1000           |



## LEGENDA ÚČELU NESTNOSTÍ:

| Číslo | Název  | Symbol | Legenda | Legenda |
|-------|--------|--------|---------|---------|
| 1.    | Stavba | 1.00   | Stavba  | Stavba  |
| 2.    | Stavba | 2.00   | Stavba  | Stavba  |
| 3.    | Stavba | 3.00   | Stavba  | Stavba  |
| 4.    | Stavba | 4.00   | Stavba  | Stavba  |
| 5.    | Stavba | 5.00   | Stavba  | Stavba  |
| 6.    | Stavba | 6.00   | Stavba  | Stavba  |
| 7.    | Stavba | 7.00   | Stavba  | Stavba  |
| 8.    | Stavba | 8.00   | Stavba  | Stavba  |
| 9.    | Stavba | 9.00   | Stavba  | Stavba  |
| 10.   | Stavba | 10.00  | Stavba  | Stavba  |
| 11.   | Stavba | 11.00  | Stavba  | Stavba  |
| 12.   | Stavba | 12.00  | Stavba  | Stavba  |
| 13.   | Stavba | 13.00  | Stavba  | Stavba  |
| 14.   | Stavba | 14.00  | Stavba  | Stavba  |
| 15.   | Stavba | 15.00  | Stavba  | Stavba  |
| 16.   | Stavba | 16.00  | Stavba  | Stavba  |
| 17.   | Stavba | 17.00  | Stavba  | Stavba  |
| 18.   | Stavba | 18.00  | Stavba  | Stavba  |
| 19.   | Stavba | 19.00  | Stavba  | Stavba  |
| 20.   | Stavba | 20.00  | Stavba  | Stavba  |

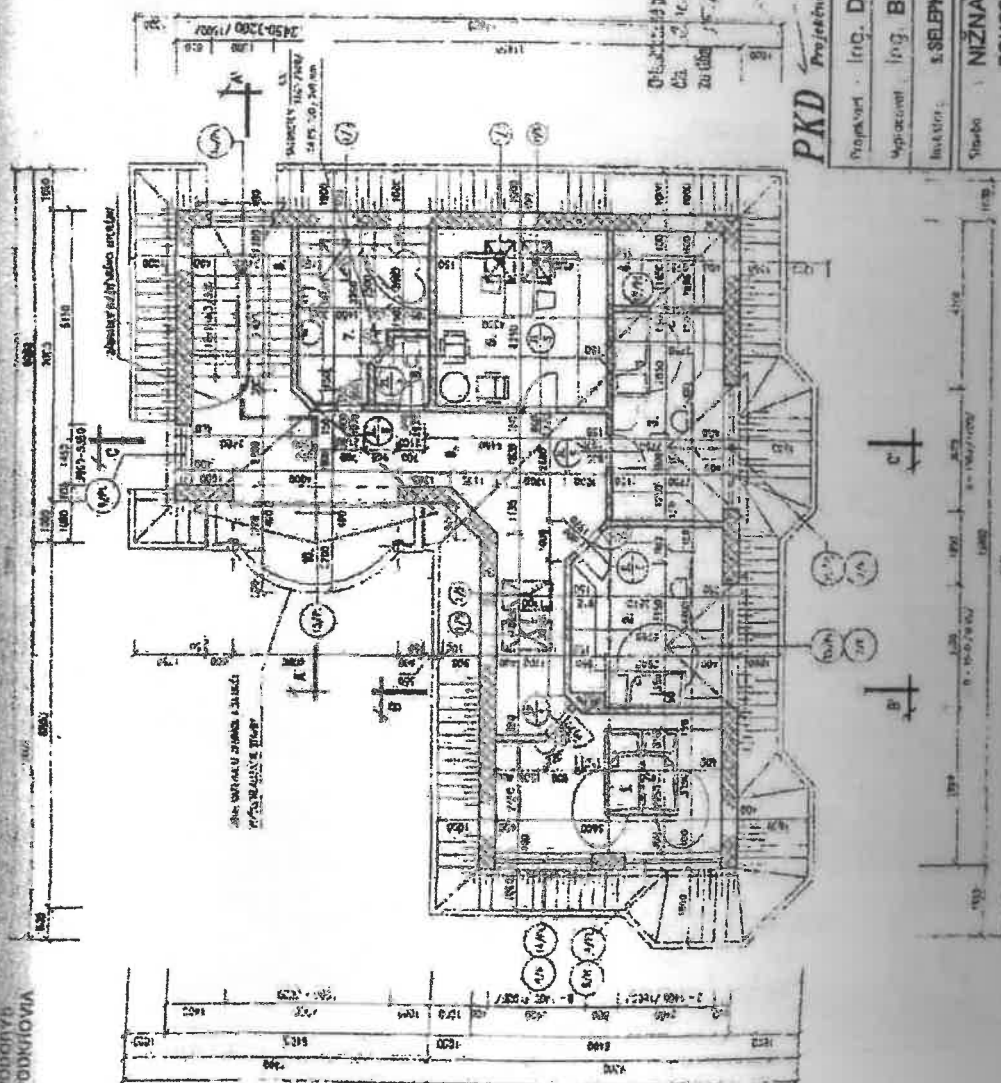
Číslo stavby: 1090-21-96  
Město: Brno

## POZNÁMKY:

1. Stavba je vybudována na pozemku č. 1090-21-96.  
2. Stavba je vybudována na pozemku č. 1090-21-96.

## LEGENDA GRAFICKÝCH ZNAČENÍ:

1. Stavba je vybudována na pozemku č. 1090-21-96.  
2. Stavba je vybudována na pozemku č. 1090-21-96.



PKD

Projektová kancelář: Ing. Jan Václavík

1090-21-96

Projektant: Ing. DOVICA Vladimír

Výpočet: Ing. BABJAK Vladimír

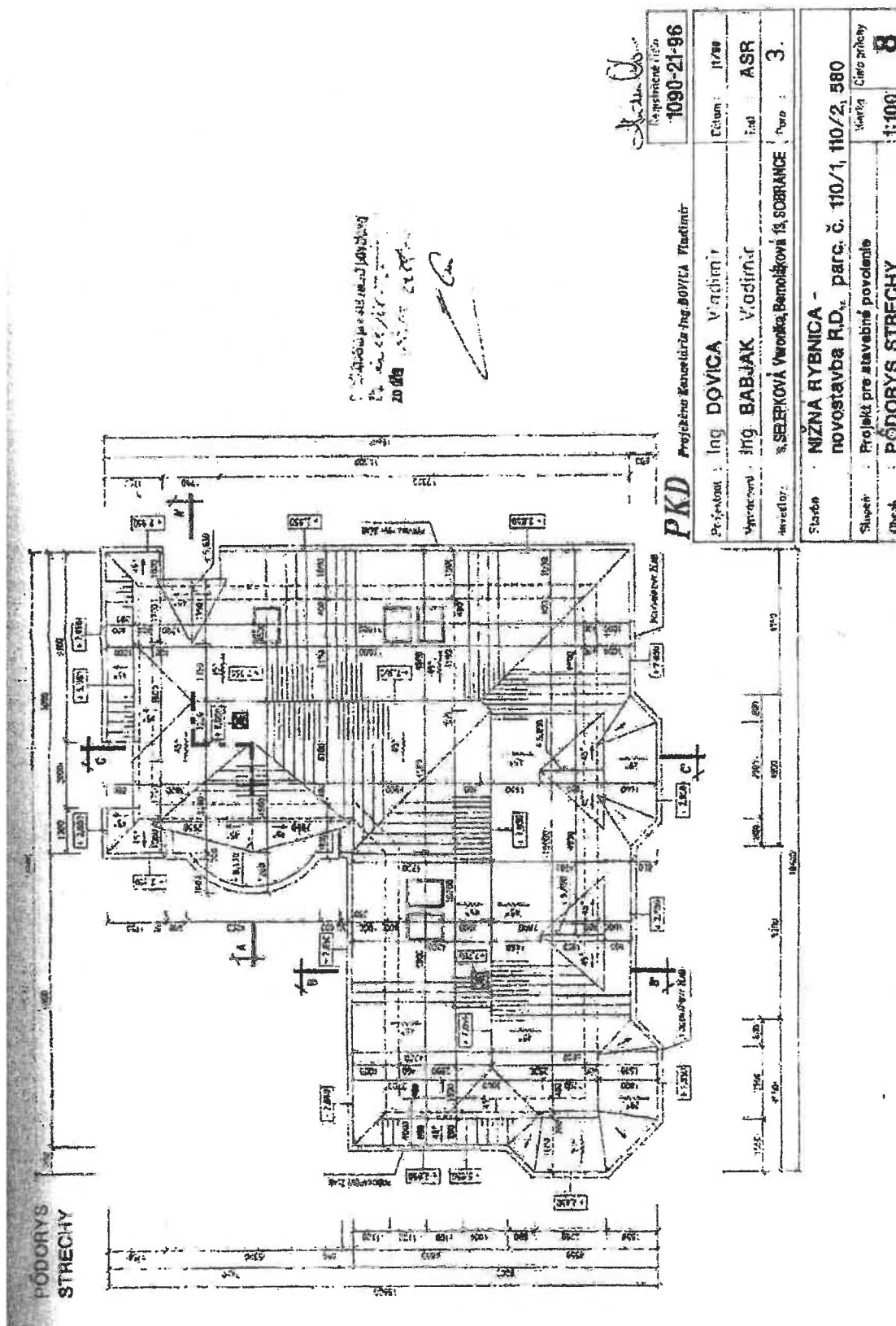
Investor: s. SELEPKOVÁ Veronika, Bernolíkova 13, SOBRRANCE

Stavba: NIŽNÁ RYBNICA - novostavba R.D., parc. č. 110/1, 110/2, 580

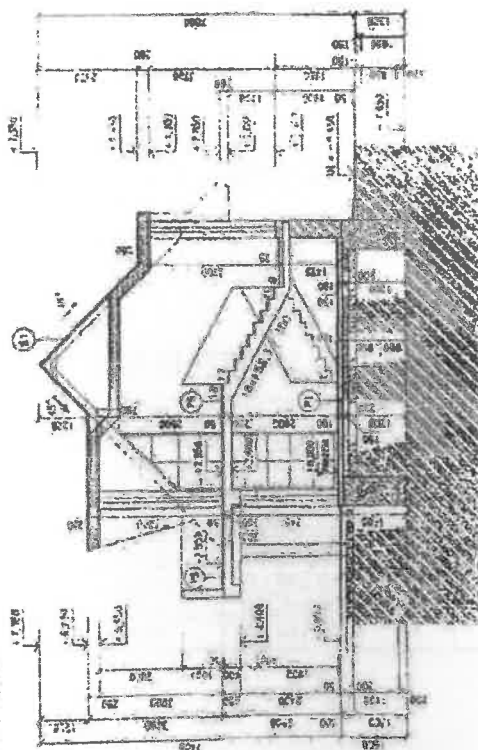
Stupeň: Projekt pro stavební povolení

Měřítko: 1:100

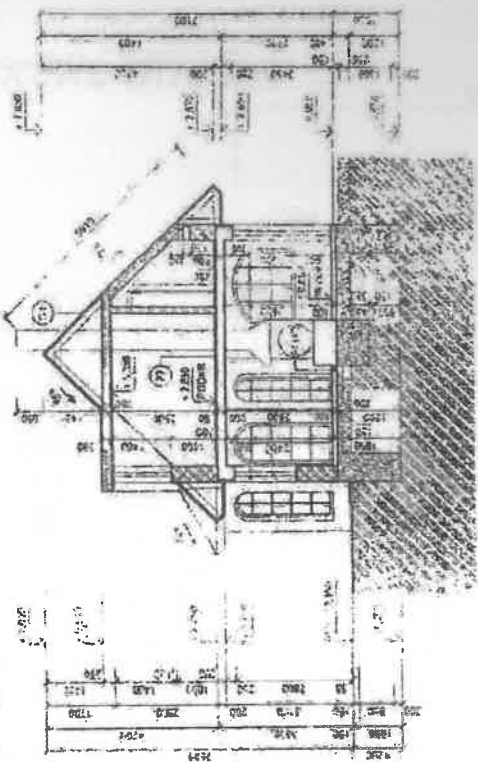
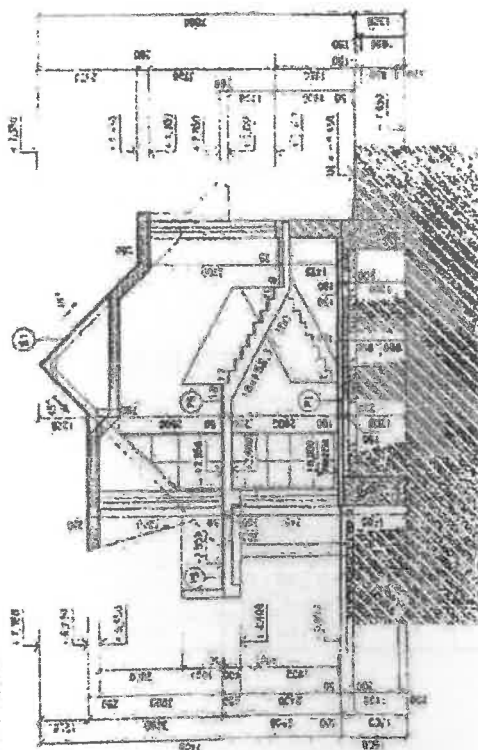
List: 7



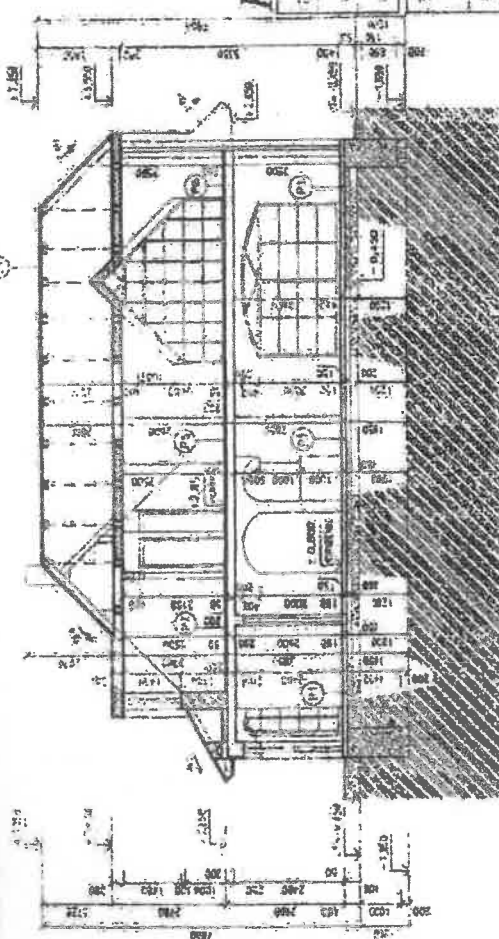
REZ B-B'



REZ A-A'



REZ C-C'



Architect: Ing. Miroslav Vaško  
 Date: 12.12.2025  
 No: 82/2025

PKD

Projektant: Ing. DOVICA Vladimír

Vlastník: Ing. BABJAK Vladimír

Stavba: SLEPKOVA Vozovka, Barančáková 13, SOBRANCE

Stavba: NIZNA RYBNICA -

novostavba RD., parc. č. 110/1, 110/2, 580

Projekt pre stavebné povolenie

REZ A-A', B-B', C-C'

|               |       |
|---------------|-------|
| Stavba        | 1:100 |
| Číslo prílohy | 10    |

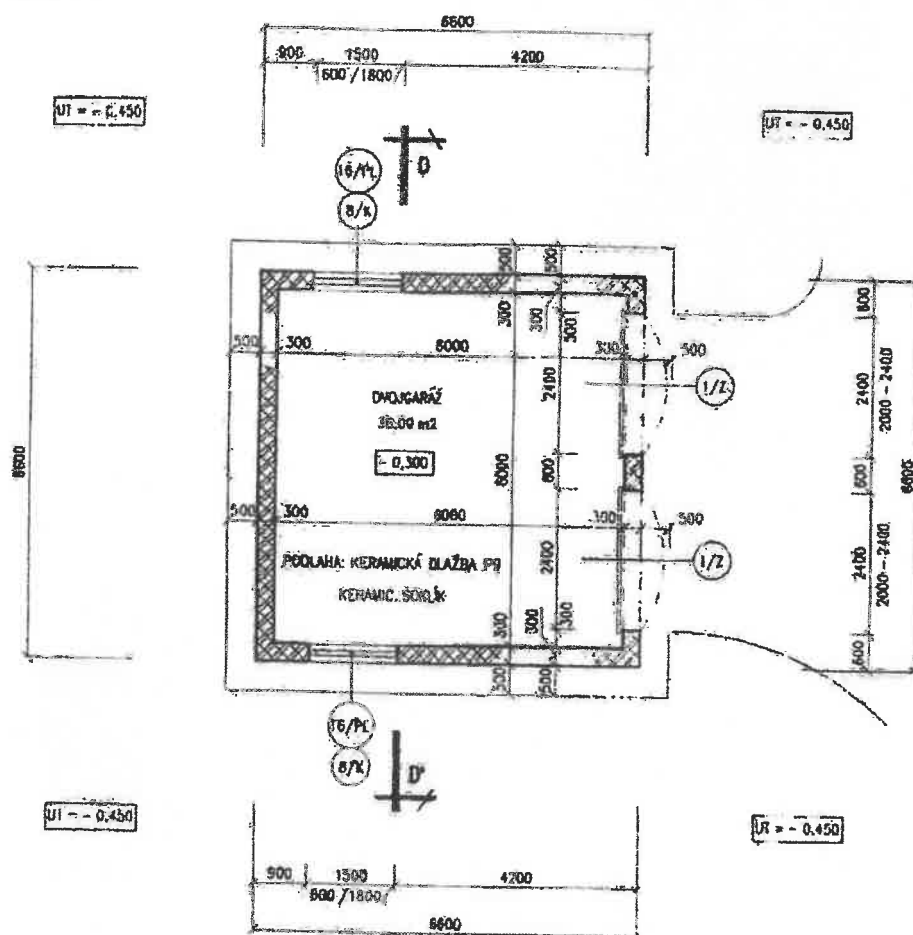
1090-21-96

13/88

ASR

3

## PÔDORYS PRIZEMIA



**LEGENDA GRAFICKÝCH ZNAČENÍ:**

- NOVE ZMLATY Z PROSTÉHO BETÓNU
- MURIVO Z TVRDIAC POROTHERM + OBVODOVÉ ŽOB. MM Z TVRDIAC POROTHERM  
S REVÚZIOU  $\geq 1,0 \text{ MPa}$   $< 2,0 \text{ MPa}$

**POZNÁMKY:**

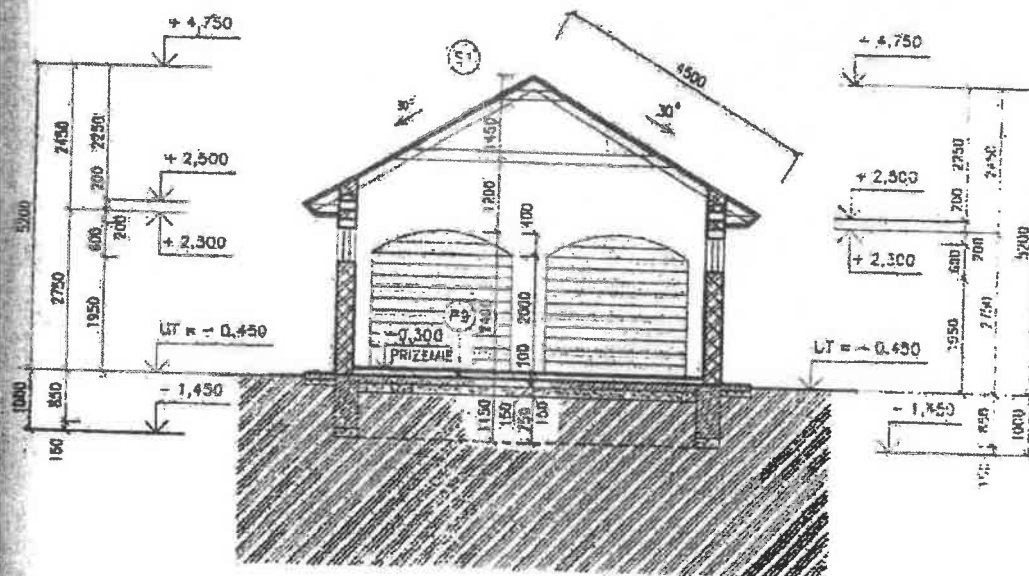
- DO ZÁKLADOVÝCH KONSTRUKCÍ POUŽITÍ PROSTÝ BE
- PŘED BETÓNOVÁNÍM OSADIT ROZVODY ZDRAVOTECHN

[illegible]

| OZNAČ | NÁZOV PRÍVŮ | ROZMER /MM/      | POČET/KS/ | POZNÁMKY |
|-------|-------------|------------------|-----------|----------|
| a1    | PODMŮRKA    | 100 / 120 / 6000 | 5         |          |
| b1    | KROKVA      | 75 / 180 / 1300  | 2         |          |
| b2    | KROKVA      | 75 / 180 / 1600  | 2         |          |
| b3    | KROKVA      | 75 / 180 / 500   | 7         |          |
| b4    | KROKVA      | 75 / 180 / 1500  | 4         |          |
| b5    | KROKVA      | 75 / 180 / 2500  | 9         |          |
| b6    | KROKVA      | 75 / 180 / 3700  | 6         |          |

| OZNAČ. | NÁZOV PRÍVU      | ROZMER /MM/     | POČET /KS/ | POZNÁMKY       |
|--------|------------------|-----------------|------------|----------------|
| e1     | NÁROŽNÁ VAZNIČKA | 75 / 180 / 2500 | 2          |                |
| e2     | NÁROŽNÁ VAZNIČKA | 75 / 180 / 5500 | 2          |                |
| e3     | NÁROŽNÁ VAZNIČKA | 75 / 180 / 3800 | 2          |                |
| d1     | HANENÍLOK        | 50 / 160 / 1000 | 6          |                |
| d2     | HANENÍLOK        | 50 / 160 / 5300 | 6          |                |
|        | SPÔBNÉ PODBIETIE |                 | 0,7        | m <sup>3</sup> |
|        | POMOCNÉ DREVO    |                 | 0,5        | m <sup>3</sup> |

## REZ D-D'



Odstúpenie pre stavebné povolenie

Ing. Babjak

zo dňa 15. 01. 2025

PKD

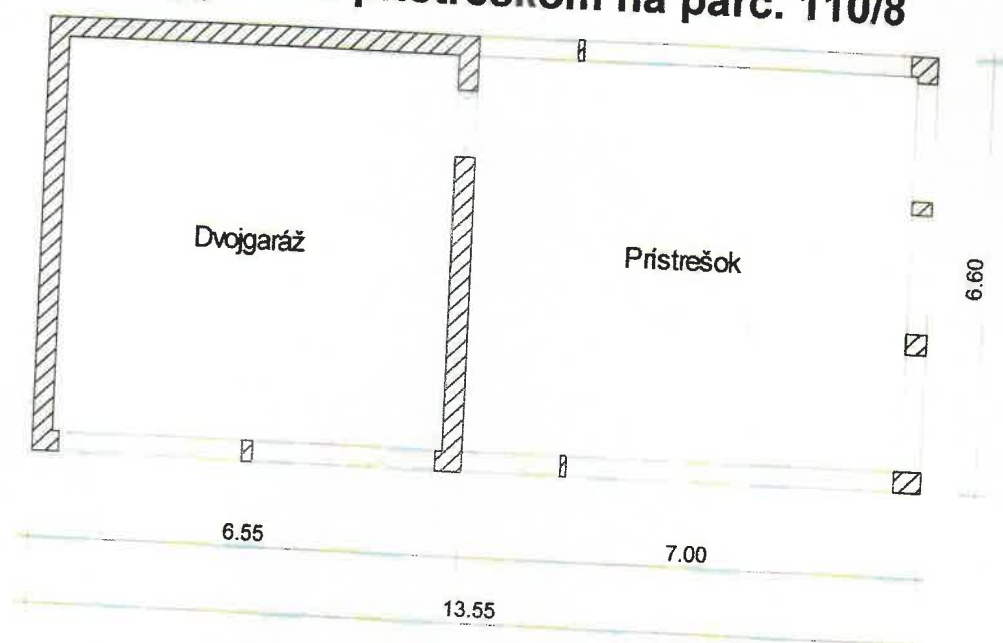
Projektová kancelária Ing. DOVICA Vladimír

Registračné číslo

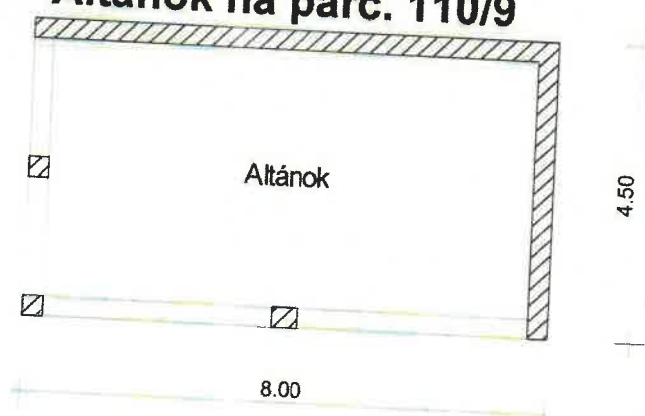
1090-21-96

|              |                                                                |         |               |
|--------------|----------------------------------------------------------------|---------|---------------|
| Projektant : | Ing. DOVICA Vladimír                                           | Dátum : | 11/99         |
| Vypracoval : | Ing. BABJAK Vladimír                                           | Diel :  | ASR           |
| Investor :   | s. SELEPKOVÁ Veronika, Bernoláková 13, SOBRANCE                | Číslo : | 3.            |
| Stavba :     | NÍŽNÁ RYBNICA -<br>novostavba R.D., parc. č. 110/1, 110/2, 580 |         |               |
| Stupeň :     | Projekt pre stavebné povolenie                                 | Mierka  | Číslo prílohy |
| Obsah :      | REZ D-D'                                                       | 1:100   | 14            |

### Dvojgaráž s prístreškom na parc. 110/8



### Altánok na parc. 110/9



N. Rybnica 165  
Vedľ. stavby  
24.09.2025  
1 : 100

**ArCon**  
VEŠTÁRNI ARCHITEKTURA

## 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, odvetvi 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913 731.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 82/2025.

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

Podpis znalca

