

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

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

Číslo spisu (objednávky): elektronická č.060/2025 zo dňa 17.11.2025

ZNALECKÝ POSUDOK ***č.197/2025***

Vo veci

- stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v katastrálnom území Šíd, obec Šíd, okres Lučenec,
a to:

Nehnutelnosti evidované na LV č.51:

- **rodinný dom súp.č.187** na pozemku **parc.č.434**
- **garáž súp.č.187** na pozemku **parc.č.435/6**
- s príslušenstvom a pozemkom
- **parc.č.433** - trvalý trávny porast s výmerou 689m²
- **parc.č.434** - zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 237m²
- **parc.č.435/1** - záhrada s výmerou 463m²
- **parc.č.435/5** - zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 29m²
- **parc.č.435/6** - zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 37m²

Ohodnotenie sa uskutočňuje s cieľom vykonania dražby

Počet strán (z toho príloh): 35 (11)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

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

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v katastrálnom území Šíd, obec Šíd, okres Lučenec, a to:

Nehnuteľnosti evidované na LV č.51:

- rodinný dom súp.č.187 na pozemku parc.č.434
- garáž súp.č.187 na pozemku parc.č.435/6
- s príslušenstvom a pozemkom
- parc.č.433 - trvalý trávny porast s výmerou 689m²
- parc.č.434 - zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 237m²
- parc.č.435/1 - záhrada s výmerou 463m²
- parc.č.435/5 - zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 29m²
- parc.č.435/6 - zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 37m²

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 11.12.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 19.12.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č.060/2025 zadal DRAŽOBNÍK, s.r.o. dňa 17.11.2025
- Znalecký posudok č.107/2023 vypracoval Ing. Ladislav Hladovec pre účel uzatvorenia záložnej zmluvy, súčasťou ktorého boli nasledovné podklady k ohodnoteniu:

- Potvrdenie o veku vydané starostom obce, ktoré nešpecifikuje rok postavenia ohodnocovaných stavieb
- náčrty stavieb
- fotodokumentácia stavu z roku 2023

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.51, k.ú. Šíd vytvorený ISKN dňa 24.11.2025
- Kópia katastrálnej mapy na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Šíd vytvorená ISKN dňa 24.11.2025
- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky zo dňa 11.12.2025 – nehnuteľnosť nebola sprístupnená
- Obhliadka nehnuteľnosti dňa 11.12.2025
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení len z ulice dňa 11.12.2025
- Informácie o ponukách nehnuteľností v lokalite dostupné v čase ohodnotenia na internetových stránkach s realitami

6. Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

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

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

Zákon č.25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých predpisov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

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

Vyhláška č.69/2024 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o územnotechnických požiadavkách na výstavbu

Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 3.Q.2025

Miroslav Ilavský – Milan Nič – Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012

Vyparina-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 so zapracovanými zmenami a aktualizáciami v programe HYPO

7. Definície dôležitých pojmov:

- **Stavba** je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou, alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.
- **Rodinný dom** je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie. (V zmysle STN 73 4301:2021 je to bytová budova určená predovšetkým na rodinné bývanie alebo na bývanie inej sociálnej skupiny so samostatným vstupom z vonkajšej komunikácie, môže mať najviac dva byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie alebo ustúpené podlažie).
- **Drobná stavba** je stavba, ktorá nemôže podstatne ovplyvniť svoje okolie. Sú to najmä: a) prízemné stavby, konštrukcie, zariadenia alebo výrobky dovezené na miesto osadenia a lebo výrobky zmontované na mieste osadenia pevne spojené so zemou, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 50m² a výšku 5m (kôlne, práčovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpad, stavby na chov drobných zvierat, sauny, úschovne bicyklov, kočíkov, čakárne, stavby športových zariadení a garáže.....
- **Zastavaná plocha** sa meria ako plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovaného celku (budovy, podlažia alebo ich častí); v 1.nadzemnom podlaží sa meria nad podmurovkou, pričom sa izolačné prímurovky nezapočítavajú. U objektov nezakrytých alebo poloodkrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími stranami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.
- **Podlahová plocha**. Do podlahovej plochy miestností sa započítava celá plocha miestností okrem plôch, nad ktorými je svetlá výška menšia ako 1,3m. Do plochy miestností sa započítava plocha arkierov a výklenkov, ak sú súčasne najmenej 1,2m široké, 0,3m hlboké a 2,0m vysoké od podlahy. Ďalej sa započítava plocha zabratá vykurovacími telesami, inštaláčnymi predmetmi, technickým zariadením alebo strojovým vybavením a kuchynskou linkou.
- **Obytná miestnosť** je miestnosť s minimálnou výmerou 8m², má priame denné osvetlenie, priame ale dostatočne účinné nepriame vetranie a vykurovanie, dostatočnú tepelnú a zvukovú izoláciu obklopujúcich konštrukcií, najmenšia svetlá výška je 2,6m, v podkroví 2,3m, v podkroví najmenej nad polovicou plochy miestnosti
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- **Technická hodnota (TH)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **Všeobecná hodnota (VŠH)** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

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

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Používané postupy:

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

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

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania. Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku
- Výnosová metóda. Používa sa len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia
- Metóda polohovej diferenciácie. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov.

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

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

$$VSH_s = TH * k_{PD} [€]$$

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

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

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

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

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov.

V okrese Lučenec bolo zistených niekoľko ponúk rodinných domov na predaj:

V obci Šíd neboli nájdené žiadne nehnuteľnosti na predaj. V iných obciach okresu boli v ponuke:

Praha – bývalá škola, nefunkčná, prízemná s valbovou škridlovou strechou, z kameňa a tehál, ZP 195m², ďalšia budova (sklad) na pozemku 1966m² za 50 000 Eur

Divín – lazy, tri budovy – zrekonštruovaná kamenná chalupa s novou strechou, vykurovanie na drevo a elektrické a dve hosp. budovy (stodola zrekonštruovaná s novou strechou a sklad v pôvodnom stave), vodovod zo studne, na pozemku 399m² za 75 000 Eur

Rapovce – bývalý obchod pri termálnom kúpalisku – dva priestory so samostatným meraním elektriny, nové rozvody, okná, strecha, hygienické zar., nedokončené omietky, podlahy, pôvodná fasáda, žumpa, UP 85m² na pozemku 470m² za 75 000 Eur – na podnikanie alebo rekreáciu

Ľuboreč – zvnútra zrekonštruovaný vidiecky dom, nové rozvody i prípojky na elektrinu i vodovod, ohrev vody bojler, ZP 140m² na pozemku 3646 m² za 64 990 Eur

Ponúkané nehnuteľnosti sú rôzneho vybavenia, technického stavu, s rôznym príslušenstvom a rôznou veľkosťou pozemku. Realizované ceny uskutočnených obchodov v lokalite som nemal k dispozícii, a preto porovnávací metóda

stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku vhodných podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č.51, výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 24.11.2025

Okres : 606 Lučenec

Obec : 511871 Šíd

Kat.ú.: 860824 Šíd

A. Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parc.č.433 - trvalý trávny porast s výmerou 689m²
- parc.č.434 - zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 237m²
- parc.č.435/1 - záhrada s výmerou 463m²
- parc.č.435/5 - zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 29m²
- parc.č.435/6 - zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 37m²

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

STAVBY

- rodinný dom súp.č.187 na pozemku parc.č.434
- garáž súp.č.187 na pozemku parc.č.435/6

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

1 Berkýová Barbora r. Berkýová, Ulica kvetná 885/10, Lučenec, PSČ 984 03, SR,

Dátum narodenia: 20.05.1997

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva č. V-1980/2023 zo dňa 04.09.2023 - v.z.108/23.

Poznámky: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z., č. OC/232226/7824/Late/LR z 15.10.2025 v prospech 365.bank, a.s., Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, IČO: 31 340 890 na pozemky registra C KN p.č. 433, 434, 435/1, 435/5, 435/6 a na Rodinný dom súp.č. 187 na pozemku registra C KN p.č. 434 a Garáž súp.č. 187 na pozemku registra C KN p.č. 435/6, zapísané dňa 23.10.2025, P-389/2025- v.z.85/25

C. Ťarchy:

Vlastník poradové číslo 1 Záložné právo v prospech 365.bank, a.s., IČO:31340890, Dvořákovo nábrežie 4, 81102 Bratislava-Staré Mesto, SR, na pozemky CKN parc.č. 433, 434, 435/1, 435/5, 435/6 a na rodinný dom so s.č.187 na pozemku CKN parc.č. 434, garáž so s.č. 187 na pozemku CKN parc.č. 435/6, č. V-1979/2023 z 31.08./2023 - vz.105/23, v.z. 108/23.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním vykonaná dňa 11.12.2025, za účasti znalca Ing. Martina Hromjáka. Fotodokumentácia súčasného stavu vyhotovená znalcom dňa 11.12.2025.

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

Doklady k nehnuteľnostiam pôvodné ani relevantné nie sú k dispozícii, vek rodinného domu bol znalcom v znaleckom posudku č.107/2023 stanovený na základe informácie vtedajšieho vlastníka (Otto Botoš, narodený v roku 1988) na rok 1970, garáže na rok 1975, skladu za garážou na rok 1980.

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

Porovnaním stavu na stránke <https://zbgis.skgeodesy.sk/> som zistil, že stav evidovaný v KN nezodpovedá plne skutočnému stavu. Drobná stavba skladu postavená za garážou (parc.č..435/6) nie je zakreslená v katastrálnej mape.

Pozemok parc.č.433, ktorý sa nachádza za rodinným dom a tiahne sa až k miestnemu potoku, je stále vedený ako trvalý porast v intraviláne obce, nedošlo k vyňatiu.



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

Stavby a príslušenstvo:

- rodinný dom súp.č.187 na pozemku parc.č.434 užívaný od roku 1970
- garáž súp.č.187 na pozemku parc.č.435/6 užívaná od roku 1975
- sklad na parc.č.435/1 z roku 1980
- predný plot z roku 1990
- bočný a zadný plot z roku 1980
- kopaná studňa z roku 1970
- žumpa z roku 1970
- spevnené plochy z roku 1975
- vonkajšie schody z roku 1970
- domáca vodáreň z roku 2010

Pozemky: LV č.51

- parc.č.433 - trvalý trávny porast s výmerou 689m²
- parc.č.434 - zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 237m²
- parc.č.435/1 - záhrada s výmerou 463m²
- parc.č.435/5 - zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 29m²
- parc.č.435/6 - zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 37m²

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

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

Obec nemá spracovaný územný plán. Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v jestvujúcej lokalite rodinných domov v strednej časti obce.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 ZLÚČENÉ STAVBY

2.1.1 Rodinný dom súp.č.187 na parc.č.434, Šíd

Dom sa nachádza vo východnej časti obce s prístupom po úzkej miestnej komunikácii bez chodníka. Je osadený na svahovitý pozemok so spádom od prístupovej komunikácie k miestnemu potoku na západnej hranici pozemku. Je murovaný (spodné podlažie z tehál), dvojpodlažný, zastrešený prevažne manzardovou strechou, na ktorej bola dávnejšie vymenená strešná krytina vrátane žľabov a oplechovaní (odhadom pred cca 25 – 30 rokmi), bez opravy nadstrešnej časti komínov. Pravdepodobne v tom čase boli na pôvodné dvojité okná doplnené vonkajšie rolety. Strecha v zadnej časti nad vstupom do domu je pultová. Inak je dom z exteriéru v pôvodnom stave, vykazuje známky poškodenia omietok od vzliňajúcej vlhkosti na spodnom podlaží cca po úroveň parapetov spodných okien.

Dom bol v čase obhliadky obývaný, ale neprístupný. Údržba obmedzená, obnova obalových konštrukcií nebola ešte zrealizovaná. Keďže nehnuteľnosť nebola sprístupnená, preberám popis a bodovanie nezistených konštrukcií z dostupného podkladu. Upravujem bodovanie: - strecha je manzardová, vnútorné dvere (bodované v podklade ako dyhované, podľa fotodokumentácie sú hladké) a kozub na 2.NP, keďže osadené sú podľa fotodokumentácie plechové krbové kachle. Opatrenie je stanovené lineárnou metódou a predpokladaná životnosť je stanovená na 100 rokov.

Umiestnenie stavby:

Rodinný dom so súpisným číslom 187 je murovaná stavba s dvoma nadzemnými podlažiami. Nachádza sa blízko centra obce - na východ od centra. Rodinný dom bol postavený v roku 1970 - podľa vlastníka nehnuteľnosti, obec potvrdila, že bol postavený pred rokom 1976. Podľa použitých stavebných materiálov tento rok je reálny. Rodinný dom je napojený na vlastnú studňu a elektriku, odkanalizovaný je do železobetónovej žumpy. Na 1. NP je desať miestností a na 2. NP šesť miestností. Rodinný dom je priemerne udržiavaný.

Dispozičné riešenie:

Vstup do rodinného domu je zo západnej strany.

1. NP - Po vstupe sa dostaneme do zádveria, odkiaľ je prístup do chodby, do skladu a do komory 2. Z chodby sa dostaneme do kotolne, izby 1, izby 3, komory 1 a kúpeľne. Do izby 2 sa dostaneme dverami z izby 3.

2. NP - Do 2. NP sa dostaneme vonkajšími predloženými schodmi do zádveria. Zo zádveria vedú dvere do chodby. Z chodby je prístup do izby 1, kuchyne, izby 3, špajze, kúpeľne a WC. Do izby 2 je prístup z izby 3.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{zp}
1. NP	1970	8,84*12,95-4,27*1,95	106,15	120/106,15=1,130
2. NP	1970	8,84*12,95-4,27*1,95	106,15	120/106,15=1,130

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	2.NP
2	Základy		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
4	Murivo		
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	1000

5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	-
10	Krytiny strechy na krove		
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670	-
12	Klapiarske konštrukcie strechy		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	-
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20
14	Fasádne omietky		
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220	220
17	Dvere		
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	-	190
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	-
18	Okná		
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	340
20	Okenice a vonkajšie rolety		
	20.2 plastové	105	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	-
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	150
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	-
	Spolu	6800	4390

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	10	10
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	-
	35.2.d lokálne - naftové a stáložiarné kachle (2 ks)	45	45
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	-	200
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	-	20
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	-	110
37	Vnútorňé vybavenie		
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (2 ks)	30	30
	37.5 umývadlo (4 ks)	20	20
38	Vodovodné batérie		
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	-	20
	38.4 ostatné (4 ks)	15	45
39	Záchod		
	39.2 splachovací s umývadlom (2 ks)	35	35
40	Vnútorňé obklady		
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (2 ks)	55	55
	40.4 vane (2 ks)	15	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
	Spolu	715	650

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 4,014$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6800 + 715 * 1,130)/30,1260$	252,54
2. NP	$(4390 + 650 * 1,130)/30,1260$	170,10

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	55	45	100	55,00	45,00
2. NP	1970	55	45	100	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1970		
Východisková hodnota	252,54 €/m ² *106,15 m ² *4,014*0,95	102 223,59
Technická hodnota	45,00% z 102 223,59	46 000,62
2. NP z roku 1970		
Východisková hodnota	170,10 €/m ² *106,15 m ² *4,014*0,95	68 853,38
Technická hodnota	45,00% z 68 853,38	30 984,02

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	102 223,59	46 000,62
2. nadzemné podlažie	68 853,38	30 984,02
Spolu	171 076,97	76 984,64

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž súp.č.187 na parc.č.435/6, Šíd

Murovaná garáž s plochou strechou z falcovaného pozinkovaného plechu je osadená na svahovitý pozemok so spádom od prístupovej komunikácie do záhrady k potoku tak, že hlavná garáž je na hornom podlaží s prístupom palubkovými dvojkrídlovými vrátami. Spodné podlažie má vstup z bočného južného priečelia orientovaného k domu.

Popis a bodovanie je prevzaté z dostupného podkladu, upravujem bodovanie stropu nad prízemím z trémčekového na betónový. Opatrenie je stanovené lineárnou metódou a predpokladaná životnosť je stanovená na 80 rokov.

Umiestnenie stavby:

Garáž so súp. č. 187 je na parcele č. 435/6. Podľa vlastníka nehnuteľnosti bola postavená v roku 1975. Garáž je murovaná na betónových základoch s plochou strechou, krytina pozinkovaný plech. Je to dvojpodlažná stavba, V 1. NP je sklad a "menšia" garáž a v 2. NP priestraná garáž. Garáž má súp. č. tiež 187 (viď. LV č. 51) a nachádza sa na parc. č. 435/6. Vstup do 2. NP je z východnej strany a do 1. NP z južnej strany objektu

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1975	7,35*4,96	36,46	18/36,46=0,494
2. NP	1975	7,35*4,96	36,46	18/36,46=0,494

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	2.NP
2	Základy a podmurovka		
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	-
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)		
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260	1260
4	Stropy		
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565	-
	4.2 trámčekové s podhľadom	-	360
7	Krytina na plochých strechách		
	7.1.c plechová pozinkovaná	370	-
8	Klmpiarske konštrukcie		
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	-
9	Vonkajšia úprava povrchov		
	9.1 brizolit	480	480
10	Vnútna úprava povrchov		
	10.2 vápenná hladká omietka	185	-
12	Dvere		
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150	-
13	Okná		
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80	-
14	Podlahy		
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185	185
18	Elektroinštalácia		
	18.4 len svetelná - poistky	190	190
	Spolu	4180	2475

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta		
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (2 ks)	295	295
	Spolu	295	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4180 + 295 * 0,494)/30,1260$	143,59
2. NP	$(2475 + 295 * 0,494)/30,1260$	86,99

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	50	30	80	62,50	37,50
2. NP	1975	50	30	80	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1975		
Východisková hodnota	143,59 €/m ² *36,46 m ² *4,014*0,95	19 963,74
Technická hodnota	37,50% z 19 963,74	7 486,40
2. NP z roku 1975		
Východisková hodnota	86,99 €/m ² *36,46 m ² *4,014*0,95	12 094,47
Technická hodnota	37,50% z 12 094,47	4 535,43

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	19 963,74	7 486,40
2. nadzemné podlažie	12 094,47	4 535,43
Spolu	32 058,21	12 021,83

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Sklad na parc.č.435/1

Táto murovaná stavba nezakreslená v katastrálnej mape je situovaná za garážou a je zastrešená sedlovou škridlovou strechou.

Popis a bodovanie je prevzaté z dostupného podkladu, upravujem krov na hambáľkový. Opotrebenie je stanovené lineárnou metódou a predpokladaná životnosť je stanovená na 75 rokov.

Umiestnenie stavby:

Drobná stavba je murovaná stavba z tehál, podľa vlastníka nehnuteľnosti bola postavená v roku 1980. Je to vlastne prístavba k západnej strane garáží. Drobná stavba pozostáva z troch miestností z dvoch "skladov" a jednej údiarni.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1980	6,35*3,77-1,4*2	21,14	18/21,14=0,851

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3580

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3580 + 145 * 0,851)/30,1260$	122,93

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	45	30	75	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$122,93 \text{ €/m}^2 * 21,14 \text{ m}^2 * 4,014 * 0,95$	9 909,78
Technická hodnota	40,00% z 9 909,78	3 963,91

2.3.2 Predný plot

Predný plot je na východnej hranici parcely č. 434. Základy z betónu, pohľadová výplň z murovania z tehál, omietnutá. Podľa vlastníka bol plot postavený v roku 1980. Tento plot oddeľuje nehnuteľnosť od miestnej komunikácie. Sú tu dvojce vrát a jedne vrátka, cez pívce vráta je vjazd do garáže a cez druhé vráta do dvora.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	21,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plot. tvárnic	42,00m ²	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $6+15 = 21,00 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $21 \times 2 = 42,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
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 [%]
Predný plot	1990	35	25	60	58,33	41,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(21,00\text{m} \times 23,24 \text{ €/m} + 42,00\text{m}^2 \times 25,06 \text{ €/m}^2 + 2\text{ks} \times 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \times 129,12 \text{ €/ks}) \times 4,014 \times 0,95$	8 266,93
Technická hodnota	$41,67 \% \text{ z } 8\,266,93 \text{ €}$	3 444,83

2.3.3 Bočný a zadný plot

Bočný plot je na južnej hranici parc. č. 433 a 434. podľa vlastníka bol plot postavený v roku 1980.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	90,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	144,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 90 m
 Pohľadová plocha výplne: $90 \times 1,6 = 144,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 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 [%]
Bočný a zadný plot	1980	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(90,00 \text{ m} \times 5,64 \text{ €/m} + 144,00 \text{ m}^2 \times 12,61 \text{ €/m}^2) \times 4,014 \times 0,95$	8 859,97
Technická hodnota	10,00 % z 8 859,97 €	886,00

2.3.4 Kopaná studňa

Studňa je na západ od rodinného domu, bola vykopaná pri dostavbe domu v roku 1970 - podľa vlastníka nehnuteľnosti. Zatiaľ to je jediný zdroj vody pre rodinný dom. Je tu jedno elektrické čerpadlo.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
 Hĺbka: 7 m
 Priemer: 1000 mm
 Počet elektrických čerpadiel: 1
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 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	1970	55	45	100	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 2\text{m} + 357,83 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 4,014 * 0,95$	4 056,21
Technická hodnota	45,00 % z 4 056,21 €	1 825,29

2.3.5 Žumpa na parc.č.434

Žumpa je železobetónová šachta s poklopom. Je osadená na parc. č. 434 na západ od rodinného domu. Objem žumpy je 6 m³ a bola vybudovaná v roku 1970 - informáciu poskytol vlastník žumpy.

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 €/m³ OP
Počet merných jednotiek: 6 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
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.č.434	1970	55	25	80	68,75	31,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,014 * 0,95$	2 468,27
Technická hodnota	31,25 % z 2 468,27 €	771,33

2.3.6 Spevnené plochy na parc.č.435/5

Spevnené plochy sú na parc. č. 435/5 - je to vjazd do garáže - od vstupnej brány po garáž. Je z monolitického betónu, a bol vybetónovaný pri výstavbe garáže.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $6*5 = 30 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
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 [%]
Spevnené plochy na parc.č.435/5	1975	50	30	80	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,014 * 0,95$	987,26
Technická hodnota	$37,50 \% \text{ z } 987,26 \text{ €}$	370,22

2.3.7 Vonkajšie schody

 Predložené schody sú na západnej strane rodinného domu, slúžia na vstup do 2. NP.

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: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $760/30,1260 = 25,23 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $14*1,45 = 20,3 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
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	1970	55	25	80	68,75	31,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20,3 \text{ bm stupňa} * 25,23 \text{ €/bm stupňa} * 4,014 * 0,95$	1 953,05
Technická hodnota	$31,25 \% \text{ z } 1 953,05 \text{ €}$	610,33

2.3.8 Domáca vodáreň

Darling bol zakúpený v roku 2010 - podľa vlastníka nehnuteľnosti. je umiestnený v 1. NP v more 2.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Domáca vodáreň	2010	15	15	30	50,00	50,00

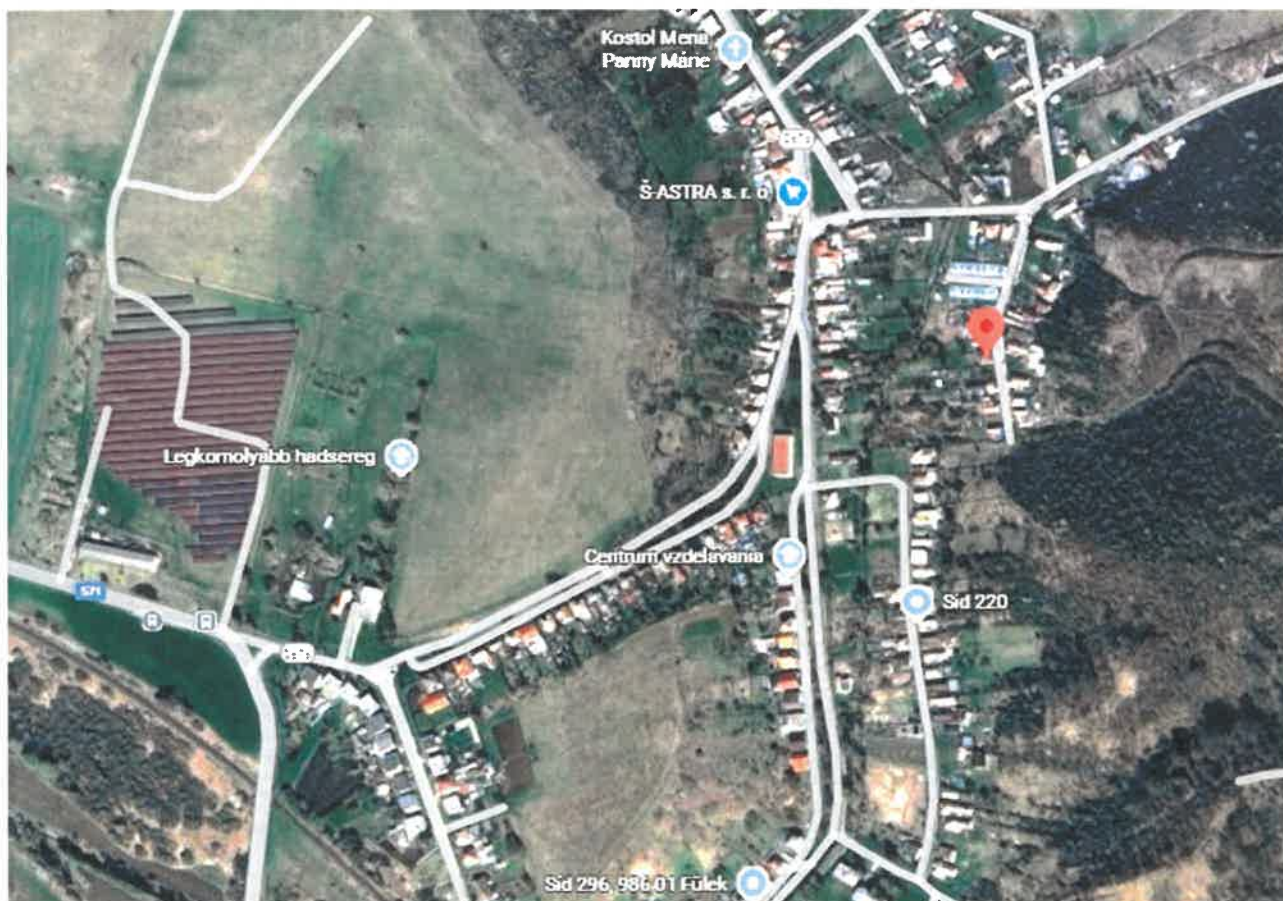
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 4,014 * 0,95$	841,75
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 841,75 \text{ €}$	420,88

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súp.č.187 na parc.č.434, Šíd, okres Lučenec	171 076,97	76 984,64
Garáž súp.č.187 na parc.č.435/6, Šíd	32 058,21	12 021,83
Sklad na parc.č.435/1	9 909,78	3 963,91
Predný plot	8 266,93	3 444,83
Bočný a zadný plot	8 859,97	886,00
Kopaná	4 056,21	1 825,29
Žumpa na parc.č.434	2 468,27	771,33
Spevnené plochy na parc.č.435/5	987,26	370,22
Vonkajšie schody	1 953,05	610,33
Domáca vodáreň	841,75	420,88
Celkom:	240 478,40	101 299,26

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Nehuteľnosť sa nachádza v lokalite s rodinnými domami vo východnej časti obce Šíd. Obec má cca 1431 obyvateľov. Je vzdialená cca 20km juhovýchodne od okresného mesta Lučenec. Pri železničnej zastávke je aj fotovoltická elektrárňa. V obci je kostol, obecný úrad, obchod, základná škola 1-4.triedna aj materská škola s vyučovacím jazykom maďarským, ostatné vybavenie vo Filákovci, ktoré je vzdialené 5km. Doprava autobusová i železničná.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

V čase ohodnotenia bol rodinný dom využívaný na bývanie, podľa poskytnutej informácie využívaný na prenájom. Ohodnocovaný dom je podľa podkladov napojený na elektrinu, plyn. Voda zo studne a kanalizácia do žumpy. V obci je verejný vodovod, plyn, elektrina aj kanalizácia.

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

Na LV je evidovaná ťarcha záložného práva v prospech 365.bank, a.s. a poznámka o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite s rodinnými domami v severovýchodnej časti obce Šíd, kde ku dňu ohodnotenia je v súčasnosti dopyt po takýchto nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou nižší. Príslušenstvo hlavnej stavby s podielom do 20% na celkovej cene nehnuteľnosti. Rodinný dom je samostatne stojaci, s priemerným dispozičným riešením, hodnotím ako priemerný, orientácia na východ, juh a západ. Nezamestnanosť do 10% v okrese. Hustota obyvateľstva je priemerná. Pozemok užívaný s domom je svahovitý. Nepredpokladám zmeny v zástavbe

z hľadiska územného rozvoja. V dochádznej vzdialenosti je možná preprava autobusová i železničná. Objekt bol napojený na elektrickú energiu, plyn, vodovod zo studne a kanalizáciu do žumpy. Z hľadiska znečistenia životného prostredia sú v okolí lesy. Z hľadiska občianskej vybavenosti je tu obmedzený prístup k vybavenosti, je tu obecny úrad, obchod, kostol, ostatné v blízkom meste Fiľakovo. Nehnuteľnosť je bez výnosu a hodnotím ju ako priemernú. Vzhľadom na veľkosť obce, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie 0,3.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,165	13	2,15
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,300	30	9,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	II.	0,600	8	4,80
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,900	7	6,30
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	0,600	6	3,60
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,300	10	3,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,600	9	5,40
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,600	6	3,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,600	5	3,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	III.	0,300	6	1,80
	severný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,300	7	2,10
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				

12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,300	7	2,10
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,165	10	1,65
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,300	8	2,40
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,600	9	5,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,12
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,300	20	6,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	65,03

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 65,03 / 180$	0,361
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 101\,299,26 \text{ €} * 0,361$	36 569,03 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 k.ú.Šíd LV č.51

Väčší svahovitý pozemok patriaci k rodinnému domu sa nachádza v k.ú. Šíd. Zastávka autobusu aj železničná stanica je v dochádznej vzdialenosti. Pozemok je zapísaný na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie, záhrada a trvalý trávny porast. Na parc.č.434 je postavený rodinný dom. Pozemok svahovitý od cesty smerom k potoku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
433	trvalý tráv. porast	689,00	1/1	689,00
434	zastavaná plocha a nádvorie	237,00	1/1	237,00
435/1	záhrada	463,00	1/1	463,00
435/5	zastavaná plocha a nádvorie	29,00	1/1	29,00
435/6	zastavaná plocha a nádvorie	37,00	1/1	37,00
Spolu výmera				1 455,00

Obec:
Východisková hodnota:

Šíd
 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,85
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukovajúcich faktorov	6. svahovitosť terénu	0,95

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,85 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 0,95$	3,4799
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,4799$	11,55 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 433	$689,00 \text{ m}^2 * 11,55 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 957,95
parcels č. 434	$237,00 \text{ m}^2 * 11,55 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 737,35
parcels č. 435/1	$463,00 \text{ m}^2 * 11,55 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 347,65
parcels č. 435/5	$29,00 \text{ m}^2 * 11,55 \text{ €/m}^2 * 1/1$	334,95
parcels č. 435/6	$37,00 \text{ m}^2 * 11,55 \text{ €/m}^2 * 1/1$	427,35
Spolu		16 805,25

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV je evidovaná ťarcha záložného práva a poznámka o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Najväčšia parcela č.433 užívaná s domom v zastavanom území obce je vedená ako trvalý trávny porast, Drobná stavba skladu za garážou nie je zakreslená v katastrálnej mape.

Nehnuteľnosť nebola sprístupnená, preto nie je známy jej súčasný technický stav a vybavenie, je ohodnotená z dostupného podkladu z roku 2023.

III. ZÁVER

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp.č.187 na parc.č.434 s garážou na parc.č.435/6, ďalším príslušenstvom a pozemkom, k.ú. a obec Šíd, okres Lučenec. Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.51.

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD súp.č.187 na parc.č.434, Šíd, okres Lučenec	27 791,45
Garáž súp.č.187 na parc.č.435/6, Šíd	4 339,88
Sklad na parc.č.435/1	1 430,97
Predný plot	1 243,58
Bočný a zadný plot	319,85
Kopaná	658,93
Žumpa na parc.č.434	278,45
Spevnené plochy na parc.č.435/5	133,65
Vonkajšie schody	220,33
Domáca vodáreň	151,94
Spolu stavby	36 569,03
Pozemky	
k.ú.Šíd - parc. č. 433 (689 m ²)	7 957,95
k.ú.Šíd - parc. č. 434 (237 m ²)	2 737,35
k.ú.Šíd - parc. č. 435/1 (463 m ²)	5 347,65
k.ú.Šíd - parc. č. 435/5 (29 m ²)	334,95
k.ú.Šíd - parc. č. 435/6 (37 m ²)	427,35
Spolu pozemky (1 455,00 m²)	16 805,25
Všeobecná hodnota celkom	53 374,28
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	53 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiattritisícštyristo Eur	

V Košiciach, dňa 19.12.2025

Ing. Martin Hromják



IV. PRÍLOHY

- Protokol z obhliadky dňa 11.12.2025
- Výpis z LV č.51, k.ú. Šíd
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Šíd
- Prílohy z dostupného podkladu z roku 2023: - pôdorysy stavieb
 - Fotodokumentácia z poskytnutého ZP
 - Potvrdenie obce o veku stavby
- Fotodokumentácia z obhliadky dňa 11.12.2025 – len z exteriéru, nehnuteľnosť nesprístupnená

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 606 Lučenec
Obec : 511871 Šid
Katastrálne územie : 860824 Šid

Dátum vyhotovenia : 24.11.2025
Čas vyhotovenia : 8:11:32
Údaje platné k : 21.11.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 51

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 5

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
433	689	Trvalý trávny porast	7		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
434	237	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
435/1	463	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
435/5	29	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
435/6	37	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
187	434	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
187	435/6	7	Garáž		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

7 Samostatne stojaca garáž

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
1	Berkyová Barbora r. Berkyová, Ulica kvetná 885/10, Lučenec, PSČ 984 03, SR, Dátum narodenia: 20.05.1997	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V-1980/2023 zo dňa 04.09.2023 - v.z. 108/23.	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z., č. OC/232226/7824/Late/LR z 15.10.2025 v prospech 365.bank, a.s., Dvorskovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, IČO: 31 340 890 na pozemky registra C KN p.č. 433, 434, 435/1, 435/5, 435/6 a na Rodinný dom súp.č. 187 na pozemku registra C KN p.č. 434 a Garáž súp.č. 187 na pozemku registra C KN p.č. 435/6, zapísané dňa 23.10.2025, P-389/2025 - v.z. 85/25	-

Správca - Neevidovani

Nájomca - Neevidovani

Iná oprávnená osoba - Neevidovani

ČASŤ C: ĎARCHY

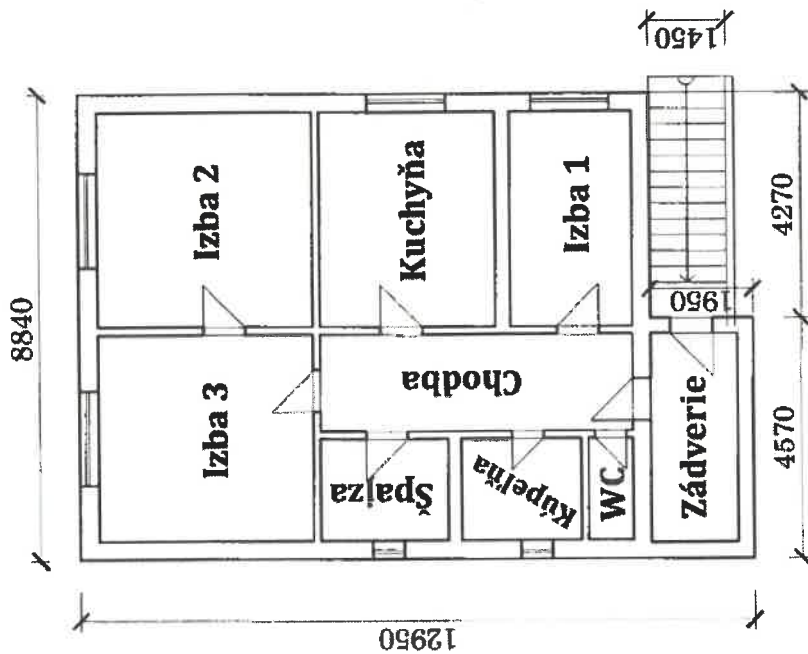
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech 365.bank, a.s., IČO: 31340890, Dvorskovo nábrežie 4, 81102 Bratislava-Staré Mesto, SR, na pozemky CKN parc.č. 433, 434, 435/1, 435/5, 435/6 a na rodinný dom so s.č.187 na pozemku CKN parc.č. 434, garáž so s.č. 187 na pozemku CKN parc.č. 435/6, č. V-1979/2023 z 31.08./2023 - vz.105/23, v.z. 108/23.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



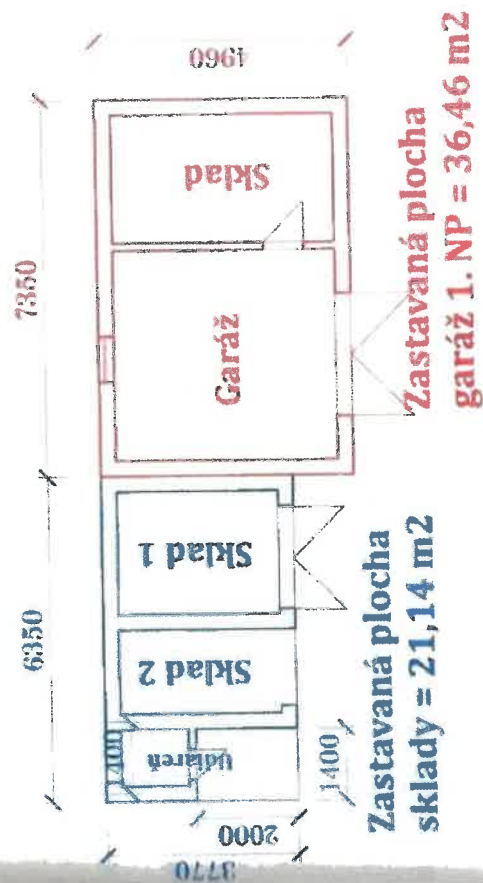
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Lučenec	Šíd	Šíd
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 433		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhотовené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 24. 11. 2025 8:10:57		Bez autorizácie	
Údaje platné k 21. 11. 2025 18:00:00			

Rodinný dom s. č. 187, Šíd - okres Lučenec



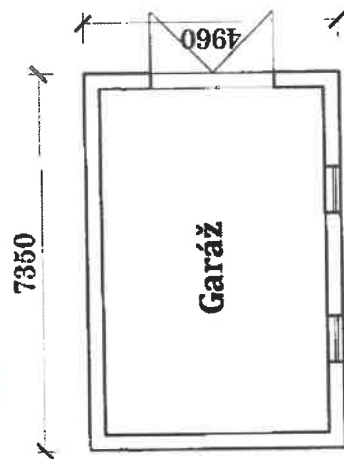
Zastavaná plocha 2. NP = 106,15 m²
Mierka 1 : 100

Ostatné stavby pri RD s. č. 187, Šíd - okres Lučenec



Zastavaná plocha
sklady = 21,14 m²

Zastavaná plocha
garáž 1. NP = 36,46 m²



Zastavaná plocha
garáž 2. NP = 36,46 m²

Mierka 1 : 100

Rodinný dom so súp. č. 187 na parc. č. 543/1 – intravilán Šíd



1. NP – chodba, dvere do kuchyne, izby 1, izby 4, komory 1, a kúpeľne



1. NP – kotolňa, elektrický kotol



Rodinný dom z predu – V strana



RD z boku – S strana



1. NP – kotolňa, dvere do chodby



1. NP – izba 1



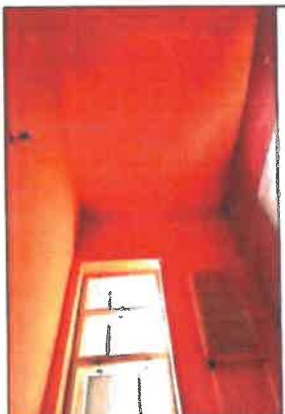
Rodinný dom zo zadu – Z strana



RD z boku – J strana



1. NP – izba 1, dvere do chodby



1. NP – izba 3



1. NP – záďverie, dvere pod schody, do chodby a do komory 2



1. NP – sklad pod schodmi



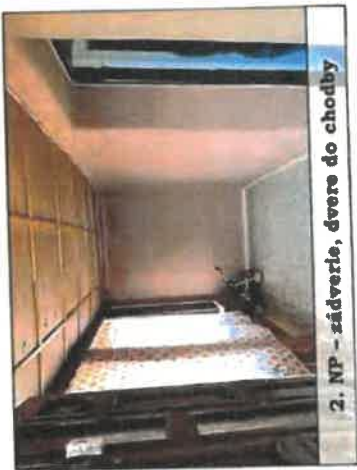
1. NP - komora 2, darling



Predložené schody do 2. NP



Vstupné dvere do 1. NP



2. NP - sádverie, dvere do chodby



2. NP - chodba, dvere do izieb 1, kuchyne, izby 3, do špalže a kúpeľne



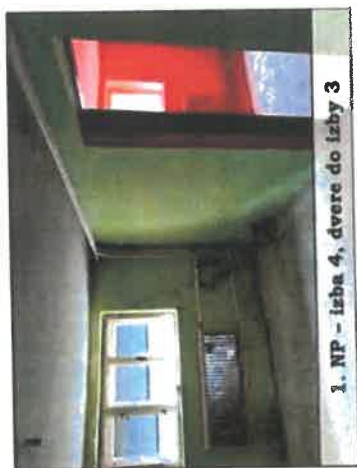
1. NP - izba 3, dvere do izby 4



1. NP - izba 4, dvere do izby 3 a do chodby



1. NP - kúpeľňa, vaňa



1. NP - izba 4, dvere do izby 3



1. NP - komora 1



1. NP - kúpeľňa, umývadlo, WC, elektrický bojler



2. NP - izba 3



2. NP - izba 3, dvere do chodby



2. NP - izba 1, dvere do chodby



2. NP - kuchyňa



2. NP - krbové kachle, aj lokálne kúrenie



2. NP - špajza



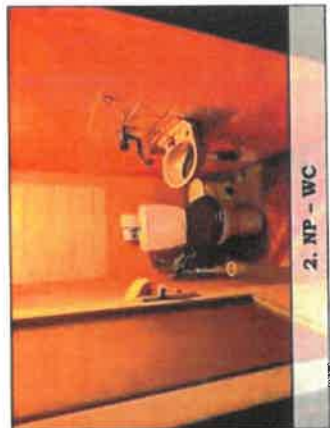
2. NP - kuchyňa, linka



2. NP - kuchyňa, sporák na tuhé palivo



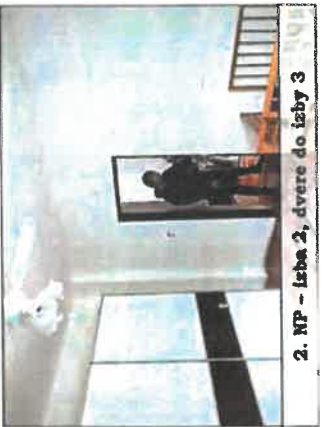
2. NP - kúpeľňa, vaňa, umývadlo



2. NP - WC



2. NP - izba 2



2. NP - izba 2, dvere do izby 3



Sklad za garážou (vo vnútri)



Chliev



Garáž



Garáž z boku



Predný plot



Žumpa



Sklad za garážou



Garáž 2. NP



Stúdiňa za domom



Záhrada



Garáž, sklad 1 vo vnútri 1. NP



Garáž, sklad 2 vo vnútri 1. NP



OBEC ŠÍD
Obecný úrad
Šíd 37, 986 01 Fil'akovo

Č.j. 06/2023

V Šíde, dňa 10.05.2023

Potvrdenie

Obecný úrad v Šíde v zastúpení starostom obce Arnoldom Kuruncim potvrdzuje, že rodinný dom, ktorý sa nachádza v k.ú. Šíd so súpisným číslom 187, zapísaný na LV č. 51 je vedený na parcele pod č. 434, vlastník nehnuteľnosti Botoš Otto, nar. 16.05.1988 bol postavený pred rokom 1976 pred účinnosťou stavebného zákona.

Potvrdenie sa vydáva pre vlastníka nehnuteľnosti – Botoš Otto, nar. 16.05.1988, trvale bytom Šíd 58.



Arnold Kurunci
starosta obce

Telefón
047 4389233

Fax
047 4389213

E-mail
obecsid@hotmail.com

IČO
00316423

Fotodokumentácia z exteriéru 11.12.2025

Rodinný dom súp.č.187na parc.č.434 s príslušenstvom a pozemkom, k.ú.Šíd, okres Lučenec



Garáž súp.č.187 na parc.č.435/6



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 197/2025

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

Podpis znalca



