

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

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

**Číslo spisu (objednávky):** 011/2026 zo dňa 09.02.2026

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

### **č.33/2026**

#### **Vo veci**

- stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v katastrálnom území Chrastné, obec Chrastné, okres Košice - okolie, v lokalite Family Resort Chrastné, a to:

Nehnutelnosti evidované na LV č.557:

- rodinný dom súp.č.182 na parc.č.402/11 a 113/131 s príslušenstvom a pozemkom
- parc.č.402/6 – orná pôda s výmerou 304m<sup>2</sup>
- parc.č.402/11 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 206m<sup>2</sup>
- parc.č.402/13 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 6m<sup>2</sup>
- parc.č.113/20 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 75m<sup>2</sup>
- parc.č.113/131– zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 6m<sup>2</sup>

Ohodnotenie sa vykonáva ako podklad pre vykonanie dražby

**Počet strán (z toho príloh):** 41 (15)

**Počet vyhotovení:** 3

# I. ÚVOD

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

Stanovíť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v katastrálnom území Chrastné, obec Chrastné, okres Košice - okolie, a to Nehnuteľnosti evidované na LV č.557:

- rodinný dom súp.č.182 na parc.č.402/11 a 113/131 s príslušenstvom a pozemkom
- parc.č.402/6 – orná pôda s výmerou 304m<sup>2</sup>
- parc.č.402/11 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 206m<sup>2</sup>
- parc.č.402/13 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 6m<sup>2</sup>
- parc.č.113/20 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 75m<sup>2</sup>
- parc.č.113/131 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 6m<sup>2</sup>

## 2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 06.03.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 09.03.2026

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

### a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka 011/2026 zo dňa 09.02.2026, zadal Dražobník, s.r.o.
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti dňa 06.03.2026

### b) podklady získané znalcom :

- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky zo dňa 06.03.2026
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.557, k.ú.Chrastné, vytvorený ISKN dňa 20.02.2026
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Chrastné, vytvorená ISKN dňa 20.02.2026
- Kúpna zmluva na pozemok, podpísaná dňa 01.10.2013, bez rozhodnutia o povolení vkladu
- Projektová dokumentácia na samostatne stojaci rodinný dom, vypracovaná v roku 2014 Ing. Jozefom Brejčákom - dokumentácia pre stavebné povolenie, sada overená v stavebnom konaní.
- Stavebné povolenie č. 262/2014-Chr/Se, právoplatnosť nadobudlo dňa 02.03.2015.
- Geometrický plán na zameranie rozostavanej stavby domu na p.č.402/11 a 113/131, úradne overený dňa 13.10.2016 pod č.1382/2016, vypracoval GEOREAL – Peter Kollár
- Kolaudačné rozhodnutie č.336/21-Chr/Se na rodinný dom, právoplatnosť nadobudnutá 23.11.2021
- Oprava rozhodnutia č.336/21-Chr/Se zo dňa 11.1.2026 – oprava na čísla parciel
- Potvrdenie č. 396/2021 o určení súpisného čísla vydané dňa 07.12.2021
- Energetický certifikát
- Obhliadka a zameranie skutkového stavu nehnuteľností dňa 06.03.2026
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 06.03.2026
- Informácie o porovnateľných ponukách 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.69/2024 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o územnotechnických požiadavkách na výstavbu

Vyhláška č.59/2025 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o členení stavieb

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

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

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

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

Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 4.Q.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 posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a/ Definície pojmov ( v zmysle Metodiky výpočtu VŠH)

- **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 podkrovia. (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 podkrovia alebo ustúpené podlažie). Pri zastavanej ploche do 300m<sup>2</sup> spĺňa požiadavku jednoduchej stavby.
- **Garáž** je stavba pevne spojená so zemou slúžiaca na odstavenie alebo parkovanie motorových vozidiel. Môže byť samostatne stojaca budova alebo špeciálne umiestnená miestnosť - uzavretý priestor súčasťou inej budovy.
- **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 50m<sup>2</sup> 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.
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- **Technická hodnota (TH)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **Všeobecná hodnota (VŠH)** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

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

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Používané postupy:

#### Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4.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 diferenciacie. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu

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

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

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

**Použitá je metóda polohovej diferenciacie**, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * k_{PD} [€]$$

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

k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

**Prieskum realitného trhu** bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov nehnuteľnosti.sk a ďalšie.

**V okrese Košice – okolie** boli zistené v čase ohodnotenia nasledovné ponuky novších a rozostavaných domov:

**V Chrastnom - poschodový dom v pôvodnom stave**, sedlová plechová strecha, nové zateplenie fasády, ZP 180m<sup>2</sup>, nová prípojka elektriny, ostatné siete odpojené, dostupný vodovod, žumpa, plyn, pozemok 442m<sup>2</sup> za 145 000 Eur

**Vajkovce:**

– **Slnčná stráň – zariadený 4i bungalov z roku 2015**, L pôdorys, ZP 168m<sup>2</sup>, UP 136m<sup>2</sup>, vykurovanie elektrickým kotlom, podlahové vykurovanie, rekuperácia, klimatizácia, krbové kachle, prístrešok na parkovanie 2 áut na pozemku 817m<sup>2</sup> za 390 000 Eur vrátane zariadenia

- **4i holodom Solbet** so zateplením 18cm, prízemný so sedlovou strechou, ZP 152m<sup>2</sup>, predpríprava na krb, kamerový systém, rekuperáciu na pozemku 950m<sup>2</sup> + podiel na prístupe za 336 000 Eur

**Kráľovce** – zvnútra zrekonštruovaný 3i dom vrátane kúpeľne, plastové okná, valbová strecha, podpivničený, ZP 150m<sup>2</sup>, UP 120m<sup>2</sup>, žumpa, nový plynový kotol Protherm, na pozemku 1029m<sup>2</sup> za 195 000 Eur

Ponúkané rodinné domy sú rôzneho vybavenia, veľkosti, technického stavu, s rôznym príslušenstvom a rôznou veľkosťou pozemku. Ponuka je nedostatočná na vykonanie porovnania. Doklady k uskutočneným obchodom 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) Vlastnícké a evidenčné údaje :**

**Výpis z listu vlastníctva č.557**, výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 20.02.2026

Okres : 806 Košice - okolie

Obec : 521 477 Chrastné

Kat.ú. : 820 954 Chrastné

**A. Majetková podstata:**

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

**parc.č.113/20 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 75m<sup>2</sup>**

umiestnenie pozemku 1

**parc.č.113/131 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 6m<sup>2</sup>**

umiestnenie pozemku 1

**parc.č.402/6 – orná pôda s výmerou 304m<sup>2</sup>**

umiestnenie pozemku 2

**parc.č.402/11 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 206m<sup>2</sup>**

umiestnenie pozemku 2

**parc.č.402/13 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 6m<sup>2</sup>**

umiestnenie pozemku 2

1 - Pozemok v zastavanom území obce

2 - Pozemok mimo zastavaného územia obce

STAVBY

**Rodinný dom súp.č.182 na parc.č.113/131 a 402/11**

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

**vlastník**

**3 Mackovjaková Katarína r. Mackovjaková, Staničná ulica 193/19, Turňa nad Bodvou, PSČ 044 02, SR**

Dátum narodenia: 18.10.1989

**Spoluvlastnícky podiel 1/1**

Titul nadobudnutia: V 4402/2022 zo dňa 06.10.2022 - kúpna zmluva - č.z. 180/22

**Poznámka**

P 48/2026 zo dňa 06.02.2026 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby zn. 011/2026, dražobník: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Národná trieda 10, 04001 Košice, IČO: 36764281, záložný veriteľ: Tibor Kováč, nar.21.02.1966, Lomnická 850/3, 040 01 Košice, na vlastníka Katarína Mackovjaková, nar. 18.10.1989 v podiele 1/1 - č.z. 24/26

**C. Ťarchy:**

**Vlastník poradové číslo 3** V 4177/2022 zo dňa 27.06.2022 - zmluva o zriadení záložného práva v prospech: Tatra banka, a.s., IČO 0068930, Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava - č.z. 118/2022

**Vlastník poradové číslo 3** V 92/2023 zo dňa 30.01.2023 - zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti v prospech: Tibor Kováč (nar. 21.02.1966), Lomnická 850/3, 040 01 Košice na pozemky registra C KN:-parcelné číslo 113/20, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 75 m2-parcelné číslo 113/131, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m2-parcelné číslo 402/6, orná pôda o výmere 304 m2-parcelné číslo 402/11, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 206 m2-parcelné číslo 402/13, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m2-stavba rodinný dom so súpisným číslom 182 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 113/131-stavba rodinný dom so súpisným číslom 182 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 402/11 - č.z. 8/23

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním vykonaná dňa 06.03.2026, za účasti užívateľov nehnuteľnosti manželov Bednarčíkovcov a znalca Ing. Martina Hromjáka. Fotodokumentácia súčasného stavu vyhotovená znalcom dňa 06.03.2026.

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

Projektová dokumentácia pre stavebné povolenie na ohodnocovaný Rodinný dom súp.č.182 bola porovnaná so skutočným stavom. Zaznamenané drobné zmeny boli znalcom zakreslené do poskytnutej dokumentácie:

- dispozične je na prízemí zlúčená komora a práčovňa do jednej miestnosti (zväčšená práčovňa)

- v kúpeľniach na poschodí boli zaznamenané malé zmeny zariadení a vybavenia kuchynskej linky

- vykurovanie je podlahové na oboch podlažiach, zdrojom je tepelné čerpadlo Daikin

- napojenie na vodovod a vodomerná šachta je na inom pozemku evidovanom na LV č. 521 v spoluvlastníckom podiele majiteľov pozemkov v tejto lokalite

Z titulov nadobudnutia uvedený na LV bola doložená kúpna zmluva na pozemok, listina o pridelení súpisného čísla, kolaudačné rozhodnutie s opravou parcel.

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



Pozemok 402/6 užívaný s domom je stále vedený ako orná pôda v extraviláne obce. Na parcele je okrem zelene aj rozostavaný nedokončený bazén.

Prístup k nehnuteľnosti a rozvody sietí sú po parcelách a areálových komunikáciách – spevnených i štrkových v spoluvlastníckom podiele 1/52 na LV č. 521.

Podiel na prístupových komunikáciách podľa LV č.521 nebol zahrnutý do ohodnotenia, keďže nebol predmetom objednávky.

**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:**

- rodinný dom súp.č.182 na parc.č.402/11 a 113/131, skolaudovaný roku 2021

**Príslušenstvo:**

- ploty z roku 2021
- vodovodná prípojka užívaná od roku 2021
- vodomerná šachta užívaná od roku 2021
- kanalizačná prípojka užívaná od roku 2021
- kanalizačná šachta užívaná od roku 2021
- prípojka NN užívaná od roku 2021
- betónová spevnená plocha pred garážou z roku 2021
- spevnená plocha z keramickej dlažby pred domom z roku 2025
- vonkajšia terasa z keramickej dlažby na parc.č.402/11 z roku 2025
- rozostavaný bazén na parc.č.402/6 z roku 2021

**Pozemky: LV č.557**

- Parcela č.113/20 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 75m<sup>2</sup> v intraviláne obce
- Parcela č.113/131 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 6m<sup>2</sup> v intraviláne obce
- Parcela č.402/6 – orná pôda s výmerou 304m<sup>2</sup> v extraviláne obce
- Parcela č.402/11 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 206m<sup>2</sup> v extraviláne obce
- Parcela č.402/13 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 6m<sup>2</sup> v extraviláne obce

**g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia : spoluvlastnícky podiel 1/52 na prístupových komunikáciách podľa LV č.521, užívaný s nehnuteľnosťou na LV č.557**

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

Predmetné územie je zaradené z hľadiska funkčného využitia medzi existujúce plochy bývania v rodinných domoch, v susedstve aj navrhované plochy bývania pre ďalšie rozširovanie výstavby RD

Zdroj: Územný plán obce Chrastné, schválený v roku 2024, výkres Komplexný urbanistický návrh, prístupný na webovej stránke obce

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom súp.č.182 na parc.č.402/11 a parc.č.113/131, k.ú. Chrastné,

Predmetom ohodnotenia je dvojpodlažný murovaný rodinný dom členitého pôdorysu, skolaudovaný v roku 2021. Dom je situovaný na svahovitom pozemku na severnom okraji lokality na hranici intravilánu a extravilánu obce Chrastné na pozemkoch bývalého družstva. Využíva sa na moderné prímestské bývanie pre jednu rodinu so štyrmi obytnými miestnosťami, garážou a ďalším príslušenstvom.

**Na prízemí** je v severnej časti domu garáž a technická miestnosť, je tu príprava pre umývadlo a zdroj vykurovania – vnútorná jednotka tepelného čerpadla. Vstup do technickej miestnosti je z garáže i z exteriéru domu. Za technickou miestnosťou v lome domu je situované WC s prístupom z dennej časti prízemlia domu. Vedľa WC je práčovňa. Hlavný vstup na prízemie je z uličného západného priečelia. Ďalej sa na prízemí nachádza otvorený denný priestor so schodišťovou halou, kuchynským kútom a obývacou izbou prepojenou na vonkajšiu terasu.

WC je so zabudovanou nádržkou v predstavenom systéme a je tu malé umývadlo s kúpeľňovou skrinkou. V práčovni je príprava pre pračku a osadenie umývadla aj s obkladom.

Kuchyňa je vybavená modernou rohovou linkou, v ramene pod oknom je osadený granitový drez s odkvapkavacou plochou a batériou vo farbe drezu, umývačka riadu. V ramene s vysokými skrinkami je zabudovaná rúra na pečenie i mikrovlnná a je tu nika pre veľkú dvojdvierovú chladničku. Vo varnom ostrovčeku je varná doska a výsuvný digestor.

**Na poschodí** sú tri izby, dve kúpeľne, šatník prístupný zo spálne rodičov, aj jedna z kúpeľní. Dom je vykurovaný tepelným čerpadlom vzduch – voda Daikin, vykurovanie je teplovodné podlahové na oboch podlažiach.

Kúpeľňa pri spálni rodičov je vybavená sprchovým kútom so sklenenou zástenou a termostatickou batériou, WC so zabudovanou nádržkou a je tu príprava pre zatiaľ nedokončené umývadlo.

Druhá kúpeľňa prístupná z chodby je vybavená dvomi umývadlami osadenými na dosku, WC so zabudovanou nádržkou a bude tu aj vaňa. Keramický obklad stien kúpeľní, na podlahe dlažba.

Rodinný dom je užívaný od roku 2021, takmer dokončený, v dobrom stave. Dom je napojený na elektrinu, vodovod a kanalizáciu, má satelit, domového vrátnika, je chránený kamerovým systémom. Predpokladaná životnosť stavby 100 rokov, zatriedenie podľa KS: 1110

### **Technické riešenie:**

#### **1. Nadzemné podlažie**

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z presných pórobetónových tvárnic Ytong Lambda hrúbky 450mm bez zateplenia; deliace konštrukcie – murované z bieleho pórobetónu
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické
- Schodisko – leštená keramická dlažba
- Strecha - krove - zložitá s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami; krytiny strechy na krove - pálené škridlové ťažké korýtkové (Tondach); klampiarske konštrukcie strechy - z lakoplastovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky – šľachtené roztierané omietky; obklady fasád - obklady keramické
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - sadrové; vnútorné obklady - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene), ohodnotené sú v položke aj obklady pri neosadených umývadlách
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo čiastočne zasklené fóliované; okná - plastové s trojvrstvovým zasklením; sieťky proti hmyzu a vnútorné roletky duetky (deň – noc)
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) – keramické dlažby; dlažby a podlahy ost. miestností – veľkoplošné keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sklokeramická platňa a zabudovaná rúra na pečenie a mikrovlnná; - umývačka riadu (zabudovaná); - odsávač pár; - drezové umývadlo plastové s ovládaním uzáveru sifónu a odkvapkavacou plochou.; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové; - ostatné; záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene
- Ostatné vybavenie - vráta garážové - s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál; - plastové
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - podlahové teplovodné
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná; - bleskozvod; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Konštrukcie naviac - Tepelné čerpadlo vzduch - voda -Daikin kompletný vykurovací systém do 10 kW - 300 l zásobník; Kamerový systém;

#### **2. Nadzemné podlažie**

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z presných pórobetónových tvárnic Ytong Lambda hrúbky 450mm; deliace konštrukcie – murované z bieleho pórobetónu
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy s rovným podhľadom betónové monolitické
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - šľachtené omietky
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - sadrové; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane

- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s trojvrstvom zasklením so siečkami a vnútornými roletami duetkami
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - veľkoplošné parkety (laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová jednoduchá; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - podlahové teplovodné
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná

## 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	2021	7,95*15,19+1,7*11,12+3,66*6,03+5,09*3,66/2	171,05	120/171,05=0,702
2. NP	2021	7,95*13,19	104,86	120/104,86=1,144

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
<b>2</b>	<b>Základy</b>			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>			
	3.2.b nepodpivničené - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	720	100	720,0
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
<b>6</b>	<b>Vnútorné omietky</b>			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
<b>8</b>	<b>Krovy</b>			
	8.1 zložité s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami	660	100	660,0
<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	100	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	100	65,0
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	100	195
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	30	100	30
<b>15</b>	<b>Obklady fasád</b>			
	15.3.e obklady keramické, obklady drevom nad 1/3 do 1/2	55	100	55
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	100	190,0
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>			
	19.2 plastové	75	100	75,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.7 keramické dlažby	180	100	180,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
<b>26</b>	<b>Domáci telefón (rozvod pod omietkou)</b>			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
<b>27</b>	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
<b>29</b>	<b>Bleskozvod</b>			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	<b>Konštrukcie navyč</b>			
	Kamerový systém	309	100	309,0
	Tepelné čerpadlo vzduch voda - kompletný vykurovací systém do 10 kW - 300 l zásobník	494	100	494,0
	<b>Spolu</b>	<b>10013</b>		<b>10013,0</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>32</b>	<b>Vráta garážové</b>			
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)	320	100	320,0
	32.4 plastové (1 ks)	200	100	200,0
<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30	100	30,0
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramikou platňou (1 ks)	200	100	200,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	100	150,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	100	30,0
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90	100	90,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (10 bm)	550	100	550,0
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.5 umývadlo (3 ks)	30	33	9,9
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.3 pákové nerezové (4 ks)	80	50	40,0
	38.4 ostatné (5 ks)	75	100	75,0
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	100	80,0
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (3 ks)	45	100	45,0
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	<b>Spolu</b>	<b>2150</b>		<b>2089,9</b>

## 2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0

<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	100	130
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	80	100	80
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	100	530,0
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>			
	19.2 plastové	75	100	75,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
<b>26</b>	<b>Domáci telefón (rozvod pod omietkou)</b>			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
<b>27</b>	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	<b>Spolu</b>	<b>5765</b>		<b>5765,0</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	100	20,0
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	100	115,0
	37.5 umývadlo (3 ks)	30	66	19,8
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	100	70,0
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60	66	39,6
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (2 ks)	160	100	160,0
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160	100	160,0
	<b>Spolu</b>	<b>690</b>		<b>659,4</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 4,057$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(10013 + 2150 * 0,702)/30,1260$	$(10013 + 2089,9 * 0,702)/30,1260$	382,47	381,07
2. NP	$(5765 + 690 * 1,144)/30,1260$	$(5765 + 659,4 * 1,144)/30,1260$	217,56	216,40

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2021	5	95	100	5,00	95,00
2. NP	2021	5	95	100	5,00	95,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. NP z roku 2021</b>		
Východisková hodnota	$382,47 \text{ €/m}^2 * 171,05 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	252 144,25
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$381,07 \text{ €/m}^2 * 171,05 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	251 221,30
Technická hodnota	95,00% z 251 221,30	238 660,24
<b>2. NP z roku 2021</b>		
Východisková hodnota	$217,56 \text{ €/m}^2 * 104,86 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	87 926,04
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$216,40 \text{ €/m}^2 * 104,86 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	87 457,23
Technická hodnota	95,00% z 87 457,23	83 084,37

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	252 144,25	251 221,30	238 660,24
2. nadzemné podlažie	87 926,04	87 457,23	83 084,37
<b>Spolu</b>	<b>340 070,29</b>	<b>338 678,53</b>	<b>321 744,61</b>

Dokončenosť stavby:  $(338 678,53\text{€} / 340 070,29\text{€}) * 100 \% = 99,59\%$

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Ploty

Plot je realizovaný na betónovom základe a podmurovke z debniacich tvárnic, ktorá plní od suseda aj úlohu oporného múra na vyrovnanie pozemku. Výplň je dokončená len čiastočne a je realizovaná zo štiepaných betónových plotoviek. Plot je z roku 2021, predpokladaná životnosť 50 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	103,50m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	103,50m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	murovaný do hrúbky 20 cm z plotových tvárnic	36,74m <sup>2</sup>	755	25,06 €/m

**Dĺžka plotu:**  $9,3+42+52,2 = 103,50$  m  
**Pohľadová plocha výplne:**  $9,3*1,8+20*1 = 36,74$  m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{cu} = 4,057$   
**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 [%]
Ploty	2021	5	45	50	10,00	90,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(103,50m * 53,98 €/m + 36,74m^2 * 25,06 €/m^2) * 4,057 * 0,95$	25 081,40
Technická hodnota	90,00 % z 25 081,40 €	22 573,26

## 2.2.2 Vodovodná prípojka

Dlhšia vodovodná prípojka z plastového potrubia z verejného vodovodu, užívaná od roku 2021. Predpokladaná životnosť 50 rokov, zatriedenie podľa KS: 2222.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC  
**Položka:** 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1250/30,1260 = 41,49$  €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 22 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,057$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2021	5	45	50	10,00	90,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	3 517,99
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 3 517,99 \text{ €}$	3 166,19

## 2.2.3 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta plastová na parcele č.113/21 (LV 521) z roku 2021. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)  
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $3.14 * 0.55 * 0.55 * 1.1 + 3.14 * 0.3 * 0.3 * 0.3 = 1,13 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,057$   
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 [%]
Vodomerná šachta	2021	5	45	50	10,00	90,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,13 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 0,95$	1 107,39
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 1 107,39 \text{ €}$	996,65

## 2.2.4 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka z plastových rúr do obecnej kanalizácie z roku 2021. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

## ZATRIEDENIE STAVBY

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové  
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 5 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 4,057$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2021	5	45	50	10,00	90,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	546,90
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 546,90 \text{ €}$	492,21

## 2.2.5 Kanalizačná šachta

Kanalizačná šachta pre napojenie rodinného domu na verejnú kanalizáciu situovaná v juhozápadnom rohu pozemku pri uličnom oplotení sa užíva od roku 2021. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

## ZATRIEDENIE STAVBY

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty  
Položka: 2.4.m) Kanalizačná vpusť

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $7750/30,1260 = 257,25 \text{ €/Ks}$   
Počet merných jednotiek: 1 Ks  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 4,057$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná šachta	2021	5	45	50	10,00	90,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 Ks * 257,25 \text{ €/Ks} * 4,057 * 0,95$	991,48
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 991,48 \text{ €}$	892,33

### 2.2.6 Prípojka NN

Zemná káblová prípojka NN do domu z elektromerového rozvádzača v uličnom oplotení sa užíva od roku 2021. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $525/30,1260 = 17,43 \text{ €/bm}$   
Počet káblov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 €/bm  
Počet merných jednotiek: 8 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 4,057$   
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 NN	2021	5	45	50	10,00	90,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 4,057 * 0,95$	537,42
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 537,42 \text{ €}$	483,68

### 2.2.7 Spevnená plocha pred garážou

Spevnená plocha z monolitického betónu pre vjazd do garáže užívaná od roku 2021. Predpokladaná životnosť 50 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: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
Počet merných jednotiek:  $6*5,4 = 32,4 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,057$   
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 pred garážou	2021	5	45	50	10,00	90,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$32,4 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 0,95$	1 367,38
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 1\,367,38 \text{ €}$	1 230,64

## 2.2.8 Spevnená plocha pred domom

Spevnená plocha z keramickej veľkoformátovej dlažby pre vstup do domu užívaná od roku 2025. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
Bod: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné  
Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
Počet merných jednotiek:  $3*4 = 12 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,057$   
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 pred domom	2025	1	49	50	2,00	98,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 0,95$	844,52
Technická hodnota	$98,00 \% \text{ z } 844,52 \text{ €}$	827,63

### 2.2.9 Vonkajšia terasa

Betónová vonkajšia terasa prístupná z obývacej izby domu dokončená v roku 2025 s povrchom z keramickej dlažby. Vzhľadom na spád pozemku je osadená na podmurovke z debniacich tvárnic. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
Bod: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné  
Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
Počet merných jednotiek:  $3,91*7,87+3,44*2,93 = 40,85 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 4,057$   
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 [%]
Vonkajšia terasa	2025	1	49	50	2,00	98,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$40,85 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 0,95$	2 874,89
Technická hodnota	$98,00 \% \text{ z } 2 874,89 \text{ €}$	2 817,39

### 2.2.10 Rozostavaný bazén

Vonkajší bazén je rozostavaný na pozemku parc.č.402/6 v juhovýchodnom rohu pozemku. Realizovaná je betónová stenová konštrukcia bazéna a technologickej šachty pri ňom z debniacich betónových tvárnic. Predpokladaná životnosť spodnej stavby 50 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry  
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)  
Bod: 9.3. Betónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $((6*2+3,06*2)*1,75+(2,64*2+1,5)*1)*0,3 = 11,55 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 4,057$   
Koefficient 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 [%]
Rozostavaný bazén	2021	5	45	50	10,00	90,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11,55 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 0,95$	1 920,84
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 1 920,84 \text{ €}$	1 728,76

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

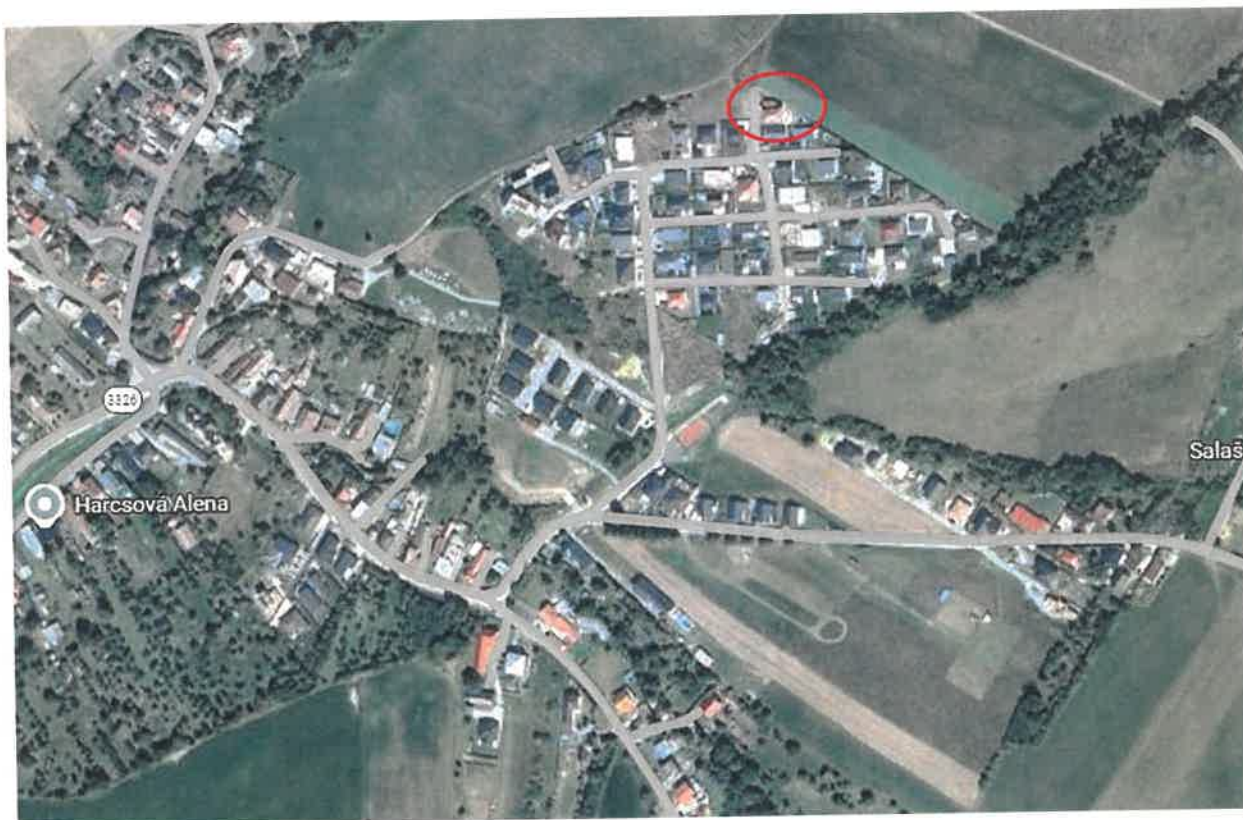
Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súp.č.182 na parc.č.402/11, 113/131, k.ú.Chrastné	338 678,53	321 744,61
Ploty	25 081,40	22 573,26
Vodovodná prípojka	3 517,99	3 166,19
Vodomerná šachta	1 107,39	996,65
Kanalizačná prípojka	546,90	492,21
Kanalizačná šachta	991,48	892,33
Prípojka NN	537,42	483,68
Spevnená plocha pred garážou	1 367,38	1 230,64
Spevnená plocha pred domom	844,52	827,63
Vonkajšia terasa	2 874,89	2 817,39
Rozostavaný bazén	1 920,84	1 728,76
<b>Celkom:</b>	<b>377 468,74</b>	<b>356 953,35</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný poschodový dom s príslušenstvom bol postavený na malom trojuholníkovom pozemku s vyššou zastavanosťou v novej lokalite rodinných domov – Family Resort Chrastné realizovanej v mieste bývalého poľnohospodárskeho družstva v obci Chrastné, vzdalenej severovýchodne od centra Košíc do 15km. Nehnuteľnosť sa nachádza na severnom okraji lokality na rozhraní intravilánu a extravilánu. Orientácia obytných miestností je vhodná na

západ (dve izby na poschodí a kuchyňa) – uličné priečelie, východ a juh (dve izby) – záhradné a bočné priečelie. Obec má cca 730 obyvateľov, rozrastá vzhľadom na novú výstavbu vo viacerých lokalitách obce a dojazdnu vzdialenosť do Košíc i Prešova i dostupným napojením na privádzač D1 a je tu obecný úrad, potraviny, pohostinstvo, základná škola 1-4, ostatné v susedných obciach – Vajkovce, Budimír, prípadne v meste Košice.



#### **b/ Analýza využitia nehnuteľnosti:**

V čase ohodnotenia bol dom v dobrom stave po kolaudácii v roku 2021, užívaný len s drobnou nedokončenosťou v interiéri a nedokončeným oplotením a vonkajším bazénom. Objekt je z obecných sietí napojený na elektrickú energiu, kanalizáciu a vodovod. Možnosť využívania nehnuteľnosti na bývanie v novšej satelitnej lokalite rodinných domov v dojazdnej vzdialenosti do dvoch krajských miest.

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

Prístup a napojenie na inžinierske siete je po parcelách s verejnou komunikáciou a areálových komunikáciách, na ktorých má spoluvlastníčka nehnuteľnosti spoluvlastnícky podiel, tento podiel nie je predmetom ohodnotenia. Vodomerňa šachta a časť prípojky nie je na pozemku vlastníka, je na pozemku v spoluvlastníckom podiele (nie je predmetom ohodnotenia). Na LV č.557 je evidovaná ťarcha záložného práva v prospech banky a fyzickej osoby. Pozemok vedený ako orná pôda sa využíva ako zeleň a sčasti je zastavaný vonkajšími úpravami (nesúlad druhu a spôsobu využívania). S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne ďalšie riziká, ktoré by boli znalcovi známe.

## **3.1 STAVBY**

### **3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

#### **3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite rodinných domov na okraji obce, kde ku dňu ohodnotenia je dopyt po takýchto nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou v rovnováhe. V okolí sa nachádzajú rodinné domy - novostavby. Príslušenstvo hlavnej stavby je bez dopadu na cenu nehnuteľnosti. Rodinný dom je samostatne stojaci s dobrým dispozičným riešením. Nehnuteľnosť je novostavba. Nezamestnanosť v obci do 10%, možnosť zamestnať sa v blízkych Košiciach. Hustota obyvateľstva je priemerná. Orientácia obytných miestností je na západ, juh, východ. Pozemok pod domom je svahovitý, upravený, nevhodný na ďalšie rozširovanie nehnuteľnosti. V dochádznej vzdialenosti je možná preprava autobusová. Objekt je napojený na elektrinu, kanalizáciu, vodovod. Z hľadiska znečistenia životného prostredia

je tu bežný hluk a prašnosť od dopravy. Z hľadiska občianskej vybavenosti je v obci obecny úrad, základná škola 1-4, základné obchody a služby. Nehnuteľnosť bez výnosu a hodnotím ju ako dobrú. Vzhľadom na veľkosť obce, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie 0,55.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,55

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,550	13	7,15
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,550	30	16,50
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	I.	1,650	8	13,20
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,650	7	11,55
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,550	6	3,30
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	1,650	10	16,50
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	1,100	9	9,90
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,100	6	6,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	1,100	5	5,50
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,650	6	9,90
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,550	7	3,85
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,303	7	2,12
	železnica, alebo autobus				

13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,303	10	3,03
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,550	8	4,40
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,100	9	9,90
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,550	8	4,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,055	7	0,39
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,055	4	0,22
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	1,100	20	22,00
	dobrá nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>150,41</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 150,41 / 180$	0,836
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 356\,953,35 \text{ €} * 0,836$	<b>298 413,00 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 k.ú.Chrastné LV 557

Ohodnocovaný svahovitý pozemok upravený opornými múrmi a zrovnaním na mierne svahovitý až rovinatý sa nachádza na rozhraní intravilánu a extravilánu obce Chrastné do 15 km od centra krajského mesta Košice, v novej lokalite satelitnej zástavby rodinných domov – Family Resort Chrastné. Je tu možnosť napojenia na elektrinu, vodovod a kanalizáciu. Pozemok je trojuholníkového pôdorysu, vedený na liste vlastníctva ako zastavané plochy a orná pôda. Pozemky sa nachádzajú v intraviláne i extraviláne, sú sčasti zastavané stavbou domu a vonkajšími úpravami, zvyšok sa bude využívať ako zeleň pri dome. Vzhľadom na blízkosť krajského mesta Košice a situovanie obce, uvažujem s východiskovou hodnotou pozemku vo výške 80% z hodnoty pozemku v Košiciach.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
113/20	zastavaná plocha a nádvorie	75,00	1/1	75,00
113/131	zastavaná plocha a nádvorie	6,00	1/1	6,00
402/6	orná pôda	304,00	1/1	304,00
402/11	zastavaná plocha a nádvorie	206,00	1/1	206,00
402/13	zastavaná plocha a nádvorie	6,00	1/1	6,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>597,00</b>

Obec:

Chrastné

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	5. exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
$k_I$ 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	4. iné faktory (tvar pozemku, výmera pozemku)	1,30
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 1,30 * 1,00$	2,5553
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 2,5553$	<b>54,30 €/m<sup>2</sup></b>

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 113/20	$75,00 \text{ m}^2 * 54,30 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 072,50
parc. č. 113/131	$6,00 \text{ m}^2 * 54,30 \text{ €/m}^2 * 1/1$	325,80
parc. č. 402/6	$304,00 \text{ m}^2 * 54,30 \text{ €/m}^2 * 1/1$	16 507,20
parc. č. 402/11	$206,00 \text{ m}^2 * 54,30 \text{ €/m}^2 * 1/1$	11 185,80
parc. č. 402/13	$6,00 \text{ m}^2 * 54,30 \text{ €/m}^2 * 1/1$	325,80
<b>Spolu</b>		<b>32 417,10</b>

## 4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Prístup a napojenie na inžinierske siete je po parcelách s verejnou komunikáciou a areálových komunikáciách, na ktorých má spoluvlastníčka nehnuteľnosti spoluvlastnícky podiel 1/52, tento však nebol predmetom ohodnotenia. Rovnako vodomerná šachta a časť prípojky nie je na pozemku vlastníka, je na neohodnocovanom pozemku v spoluvlastníckom podiele. Na LV č.557 je evidovaná ťarcha záložného práva v prospech banky a fyzickej osoby. Pozemok vedený ako orná pôda sa využíva ako zeleň a sčasti je zastavaný vonkajšími úpravami (nesúlady druhu a spôsobu využívania). S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne ďalšie nedostatky, ktoré by boli znalcom známe.

### III. ZÁVER

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp.č.182 na parc.č.402/11 a 113/131 s príslušenstvom a pozemkami v k.ú. Chrastné.

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
RD súp.č.182 na parc.č.402/11, 113/131, k.ú.Chrastné	268 978,49
Ploty	18 871,25
Vodovodná prípojka	2 646,93
Vodomerná šachta	833,20
Kanalizačná prípojka	411,49
Kanalizačná šachta	745,99
Prípojka NN	404,36
Spevnená plocha pred garážou	1 028,82
Spevnená plocha pred domom	691,90
Vonkajšia terasa	2 355,34
Rozostavaný bazén	1 445,24
<b>Spolu stavby</b>	<b>298 413,00</b>
<b>Pozemky</b>	
k.ú.Chrastné LV 557 - parc. č. 113/20 (75 m <sup>2</sup> )	4 072,50
k.ú.Chrastné LV 557 - parc. č. 113/131 (6 m <sup>2</sup> )	325,80
k.ú.Chrastné LV 557 - parc. č. 402/6 (304 m <sup>2</sup> )	16 507,20
k.ú.Chrastné LV 557 - parc. č. 402/11 (206 m <sup>2</sup> )	11 185,80
k.ú.Chrastné LV 557 - parc. č. 402/13 (6 m <sup>2</sup> )	325,80
<b>Spolu pozemky (597,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>32 417,10</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>330 830,10</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>331 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Tristotridsaťjedentisíc Eur</b>	

V Košiciach, dňa 09.03.2026

Ing. Martin Hromják



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "MH", written over a light blue grid background.

## IV. PRÍLOHY

k.ú.

- Objednávka 011/2026 zo dňa 09.02.2026, zadal Dražobník, s.r.o.
- Protokol 011/2026 zo dňa 06.03.2026
- Výpis z LV 557, k.ú. Chrastné
- Kópia z katastrálnej mapy
- Kolaudačné rozhodnutie a oprava rozhodnutia z r.2021
- Listina o súp.čísle
- Výťah z projektu s upravenými pôdorysmi a situáciou
- Fotodokumentácia

78,49

71,25

46,93

33,20

11,49

45,99

04,36

28,82

91,90

35,34

45,24

**113,00**

72,50

325,80

507,20

185,80

325,80

**417,10**

**830,10**

**0,00**

nják

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 806 Košice - okolie Dátum vyhotovenia : 20.2.2026  
 Obec : 521477 Chrasné Čas vyhotovenia : 16:30:51  
 Katastrálne územie : 820954 Chrasné Údaje platné k : 19.2.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony  
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 557

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 5

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
113/20	75	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
113/131	6	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
402/6	304	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
402/11	206	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
402/13	6	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 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
182	113/131 402/11	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 OPRAVNENÉ 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
3	<b>Mackovjaková Katarína r. Mackovjaková, Staničná ulica 193/19, Turňa nad Bodvou, PSČ 044 02, SR, Dátum narodenia: 18.10.1989</b>	1/1
	Titul nadobudnutia: V 4402/2022 zo dňa 06.10.2022 - kúpna zmluva - č.z. 180/22	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 48/2026 zo dňa 06.02.2026 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby zn. 011/2026, dražobník: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Národná trieda 10, 04001 Košice, IČO: 36764281, záložný veriteľ: Tibor Kováč, nar.21.02.1966, Lomnická 850/3, 040 01 Košice, na vlastníka Katarína Mackovjaková, nar. 18.10.1989 v podiele 1/1 - č.z. 24/26	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

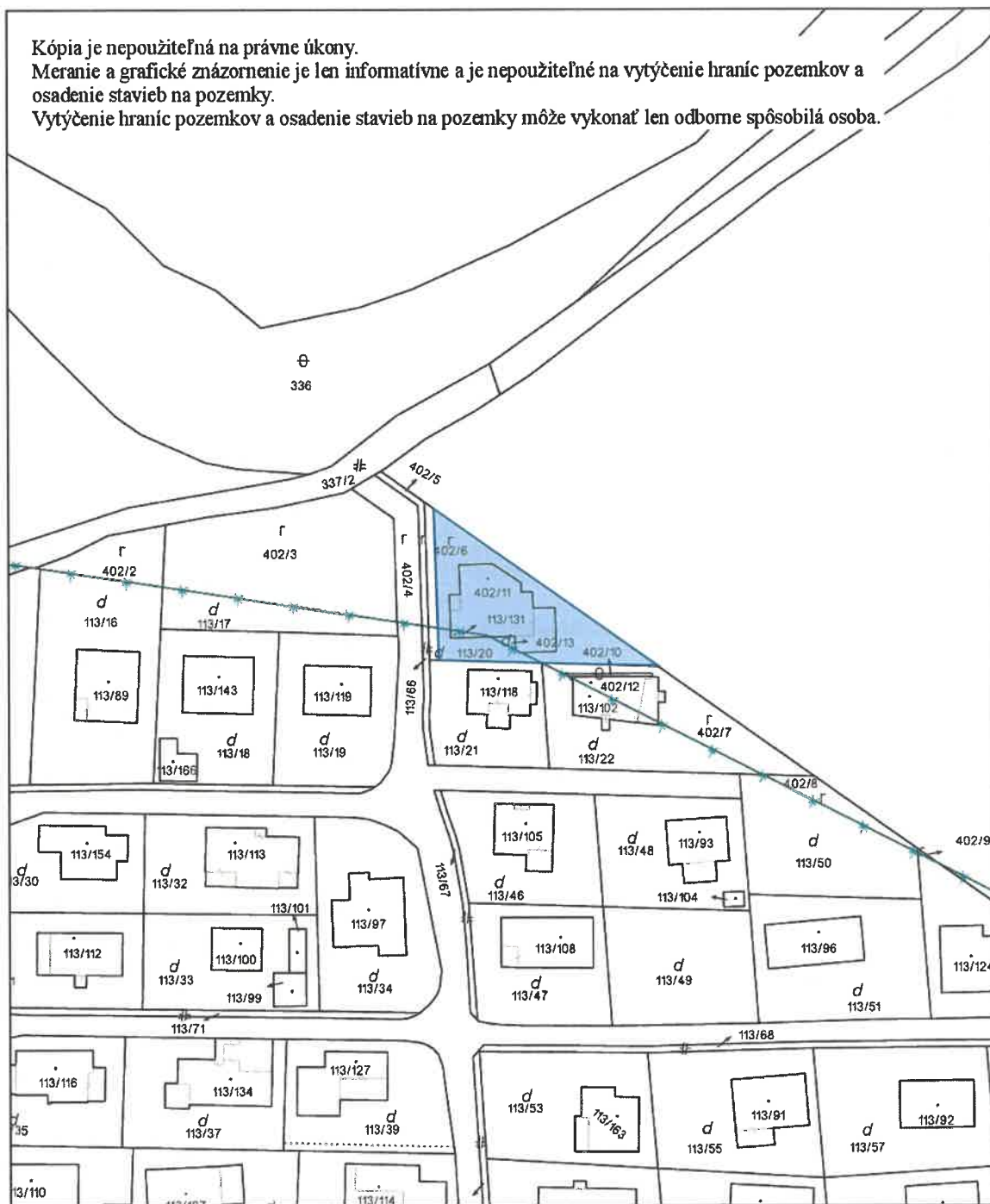
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

## ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
<b>Vlastník poradové číslo 3</b>	V 4177/2022 zo dňa 27.06.2022 - zmluva o zriadení záložného práva v prospech: Tatra banka, a.s., IČO 0068930, Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava - č.z. 118/2022
<b>Vlastník poradové číslo 3</b>	V 92/2023 zo dňa 30.01.2023 - zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti v prospech: Tibor Kováč (nar. 21.02.1966), Lomnická 850/3, 040 01 Košice na pozemky registra C KN: -parcelné číslo 113/20, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 75 m <sup>2</sup> -parcelné číslo 113/131, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m <sup>2</sup> -parcelné číslo 402/6, orná pôda o výmere 304 m <sup>2</sup> -parcelné číslo 402/11, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 206 m <sup>2</sup> -parcelné číslo 402/13, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m <sup>2</sup> -stavba rodinný dom so súpisným číslom 182 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 113/131 -stavba rodinný dom so súpisným číslom 182 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 402/11 - č.z. 8/23

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**


Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.  
 Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.  
 Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Košice - okolie	Obec Chrastné	Katastrálne územie Chrastné
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 402/11</b>		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	20. 2. 2026 16:31:36	Bez autorizácie	
Údaje platné k	19. 2. 2026 18:00:00		

## Obec Chrastné

Číslo: 336/21-Chr/Se

 8.11.2021

Miesto: CHRASNÉ  
Holo rozhodnutie nadobudlo  
platnosť dňa: 13.11.2021  
Chrastné 13.11.2021  
1. [Signature]  
odpis

### KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Obec Chrastné, príslušná podľa § 2 písm.e/ zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, § 117 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov v súlade s § 82 odst.1 stavebného zákona, § 20 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a ustanovení zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov

### povoľuje užívanie stavby

**rodinného domu** na parc.č. 113/121, 402/11, v kat.úz. Chrastné, pre navrhovateľku **Ing. Lenku Bednarčíkovú** rod. Reeskyovú nar. 15.2.1988, bytom Slepá ulica 664/1, Turňa nad Bodvou, na účely bývania.

Murovaná stavba o zastavanej ploche 212 m<sup>2</sup> ( z toho terasa 41 m<sup>2</sup>), úžitkovej ploche 206 m<sup>2</sup> a obytnej ploche 98 m<sup>2</sup>. pozostáva z :

prízemia - zavesenie, zádverie, chodba + schodisko, kuchyňa + jedáleň, obývacia izba, WC, práčovňa, garáž, technická miestnosť, terasa

obytného podkrovia nad časťou stavby - chodba + schodisko, kúpeľňa + WC, izba + šatník + sprcha s WC, 2 izby

vodovodnej, elektrickej a kanalizačnej prípojky

Pre užívanie stavby Obec Chrastné určuje podľa § 82 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov a § 20 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona tieto podmienky:

- pri užívaní stavby dodržať všetky do úvahy prichádzajúce hygienické, protipožiarne a bezpečnostné predpisy
- stavbu užívať na účel povolený v tomto rozhodnutí

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní boli na stavbe zistené drobné nedorobky, ktoré neohrozujú zdravie a bezpečnosť osôb a nebránia vo svojom súhrne riadnomu a nerušenému užívaní stavby na určený účel, ale je potrebné ich odstrániť v nasledovnom rozsahu a termíne:

- dokončiť zábradlie na schodisko a chodbe na podkroví v termíne do 15.12.2021

V konaní bolo zistené, že stavba bola zrealizovaná podľa projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní.

## Odôvodnenie

Ing. Lenka Bednarčíková podala dňa 13.10.2021 návrh na kolaudáciu stavby rodinného domu na parc.č. 113/131 a 402/11 kat.ú. Chrastné, ktorá vznikla vyčlenením podľa geometrického plánu úradne overeného pod.č. 1382/2016 dňa 13.10.2016 z parc. č. 402/6 a 113/20. Stavbu zrealizovali na základe stavebného povolenia, vydaného Obcou Chrastné pod č. 262/14-Chr/Se zo dňa 25.2.2015 pre Ing. Lenku Reckyovú, v súčasnosti po uzavretí sobáša Bednarčíkovú.

Obec Chrastné oznámila dňa 20.10.2021 začatie kolaudačného konania a dňa 4.11.2021 vykonala ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním.

Ď k návrhu boli doložené tieto vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy a organizácií:

- správa o odbornej prehliadke a skúške elektrického zariadenia zo dňa 7.7.2020
- správa o odbornej prehliadke a skúške bleskozvodu zo dňa 7.11.2019
- potvrdenie o vykonaní preskúšania komínov č. 113/21 zo dňa 6.10.2021
- súhlas Obce Chrastné na prevádzku malého zdroja znečisťovania ovzdušia zo dňa 8.11.2021
- potvrdenie o napojení na združenú ČOV zo dňa 29.9.2021
- zmluva o odbere pitnej vody č. 30-000085428PD2014 zo dňa 3.6.2014
- geometrický plán úradne overený dňa 13.10.2016 pod č. 1382/2016
- energetický certifikát budovy č. 204100/2021/031312010/EŠ zo dňa 7.10.2021

Pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním bolo zistené, že stavba je zrealizovaná podľa projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní. Zistené nedorobky neohrozujú zdravie a bezpečnosť osôb a nebránia riadnemu a nerušenému užívaniu stavby, preto bolo jej užívanie povolené stavebným úradom ešte pred ich odstránením. Na základe týchto skutočností bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Správny poplatok v zmysle pol. 62a. písm. a/ Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí súčasť zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch, v znení neskorších právnych predpisov bol zaplatený vo výške 30,- € v hotovosti do pokladne obce.

**Poučenie:** Podľa § 53 a nasl. zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších právnych predpisov, proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie ( riadny opravný prostriedok) v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia. Odvolanie sa podáva na obec Chrastné, 044 44. Rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku ( zákon č. 162/2015 Z.z.)

  
**Mgr. Štefan Hudáček**  
starosta obce

Doručí sa:

1. Navrhovateľ: Ing. Lenka Bednarčíková, Slepá ulica 664/1, Turňa n/B

Na vedomie:

1. Projektant + stav. dozor: Ing. Jozef Brejčák, Zochova 1664/16, Kežmarok

## Obec Chrastné

k číslu: 336/21-Chr/Se

dňa 11.1.2022

### **VEC: Oprava rozhodnutia č. 336/21-Chr/Se zo dňa 8.11.2021**

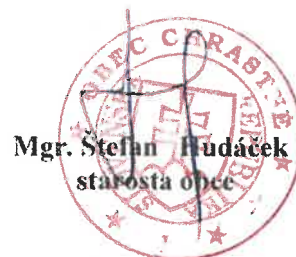
#### **- upovedomenie účastníkov konania**

Obec Chrastné, príslušná podľa § 2 písm.e/ zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov a v zmysle § 47 ods. 6 zákona číslo 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov

#### **oznamuje opravu kolaudačného rozhodnutia**

vydaného Obcou Chrastné pod. č. 336/21-Chr/Se zo dňa 8.11.2021 o povolení užívania stavby rodinného domu pre **Ing. Lenku Bednarčíkovú**, bytom Slepá ulica 664/1, Turňa nad Bodvou v ktorom došlo k chybe pri písaní, a to vo výrokovej časti, kde boli nesprávne uvedené parcelné čísla pozemkov pod rodinným domom, ktoré sa upravujú nasledovne:

**113/131 a 402/11 v kat.úz. Chrastné**



Doručí sa:

Ing. Lenka Bednarčíková, Slepá ulica 664/1, Turňa nad Bodvou

## Obec Chrastné, 044 44 CHRASTNÉ, okr. Košice-okolie

Číslo: 396/2021

Dátum: 7.12.2021

### P o t v r d e n i e

o

**určení (zмене, zrušení) súpisného čísla (orientačného čísla)**

Obec Chrastné, okres Košice-okolie, Košický kraj podľa § 2c zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

### u r č u j e

stavbe postavenej v obci Chrastné,

### súpisné číslo 182

Stavba je postavená v katastrálnom území Chrastné, na parcele č. 402/11 a 113/131 a je to rodinný dom.

Vlastníkom stavby je Ing. Lenka Bednarčíková, r. Recskyová, nar. 15.2.1988, bytom Slepá ulica 664/1, Turňa nad Bodvou. Rodinný dom bol dokončený v roku 2021. Kolaudačné rozhodnutie – povolenie užívania stavby bolo vydané pod číslom 336/21-Chr/Se, dňa 8.11.2021, právoplatnosť nadobudlo 23.11.2021.

Majiteľ je povinný zabezpečiť pripevnenie tabuľky so súpisným číslom na budovu z Hlavnej ulice tak, že bude dobre viditeľná.

### O d ō v o d n e n i e

Potvrdenie sa vydáva na základe žiadosti, ktorú podala je Ing. Lenka Bednarčíková, r. Recskyová, nar. 15.2.1988, bytom Slepá ulica 664/1, Turňa nad Bodvou, doplnenej prílohami podľa §6 ods.1 vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 31/2003 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb.

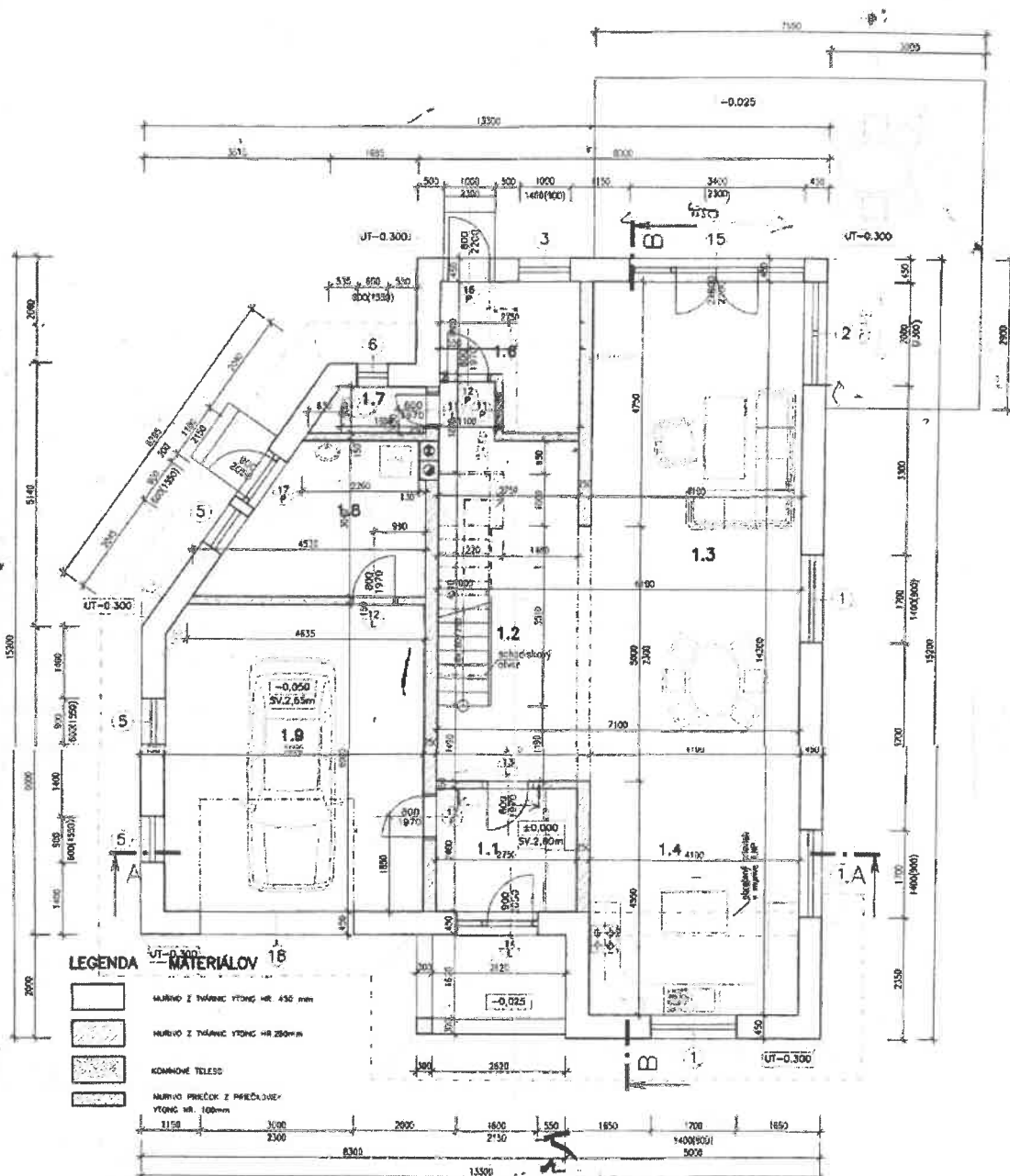
Na základe príloh - kópia LV a zameranie adresného bodu v listinnej podobe vyplýva, že žiadatelia sú vlastníkami a stavebníkmi rodinného domu.

odtlačok pečiatky obce



Mgr. Štefan Hudáček  
starosta obce

Potvrdenie dostanú: Správa katastra  
Spis  
Stavebník



**LEGENDA MATERIÁLOV**

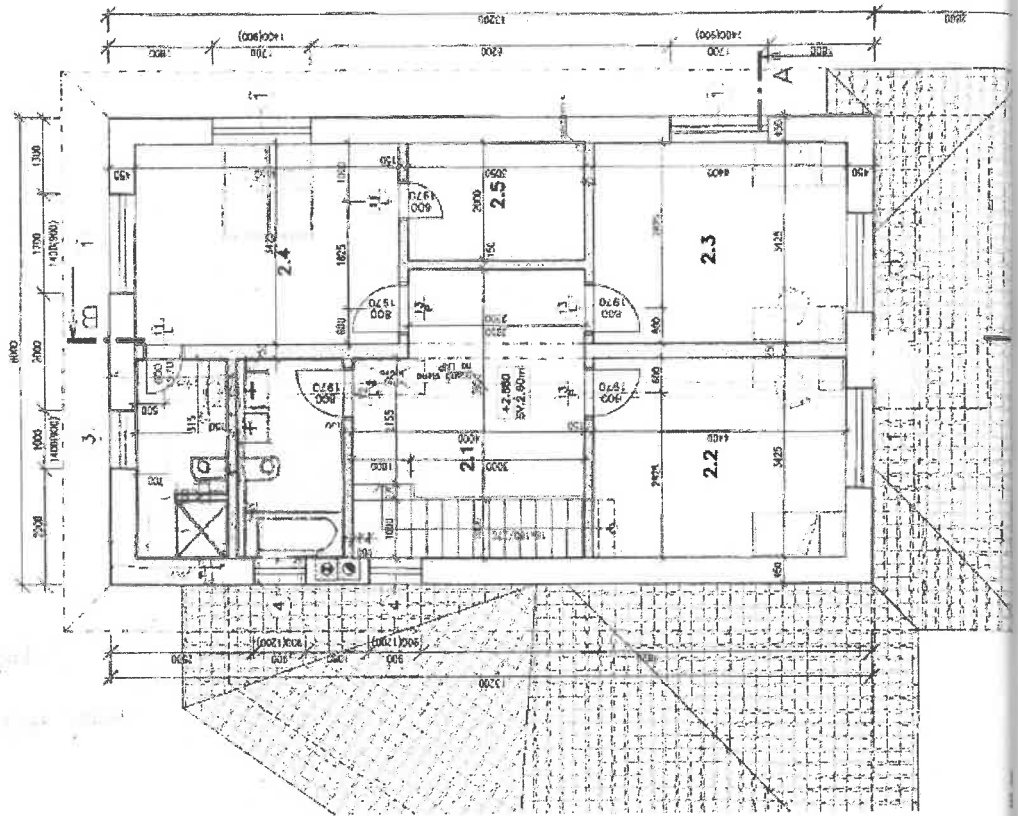
	MURIVO Z TVÁRNIC YTONG HR 450 mm
	MURIVO Z TVÁRNIC YTONG HR 250 mm
	KOMŇOVÉ TELESO
	MURIVO PŘEČEK Z PŘEČALNEJ YTONG HR 100 mm

**LEGENDA MIESTNOSTI**





Č.	MIESTNOST	m <sup>2</sup>	PODLAHA	STENY	STROPY
1.1	ZÁDVERIE	6,60	KER. DIAZBA	A	HLADKA OHEŤNA
1.2	CHOĎBA	20,00	LAMIN. POOL	B	HLADKA OHEŤNA
1.3	OB. HAL + JEDÁL.	39,50	LAMIN. POOL	B	HLADKA OHEŤNA
1.4	KUCHYŇA	18,65	KER. DIAZBA	A	HLADKA OHEŤNA
1.5	KOMORA	1,50	KER. DIAZBA	A	HLADKA OHEŤNA
1.6	PRAČOVŇA	4,95	KER. DIAZBA	A	HLADKA OHEŤNA
1.7	WC	1,66	KER. DIAZBA	A	HLADKA OHEŤNA
1.8	KOTOLŇA	10,42	CEM. POTER	C	HLADKA OHEŤNA
1.9	GARAŽ	30,18	KER. DIAZBA	D	HLADKA OHEŤNA

**POZNÁMKA:**  
STROP NAD PRÍZEMÍM V MESTE ULOŽENÁ NOSÍTEĽ STIEHY POSOCHODI  
MUSÍ BŢ VYKREJENÝ SÚVYHNOU VÝŠKOU MŢ PD ČASŤ STATNA-

AKCIA	<b>SAMOSTATNE STOJACI RODINNÝ DOM</b>	ING. JOZEF BREČÁK REDAKČNÉ ZODP. PRÁCA 14 TEL. ČÍSL. 052/5557098 0943 217437
MIESTO	CHRÁSTINE, PARCELA ČÍSLO 402/8 a 113/20	DÁTUM 04/2014
INVESTOR	LEŇKA RECŠYTOVÁ A MĚROSLAV BEČNÁRČEK SLEPÁ ULICA 564/11, TURBA RÁD BŢOVŮ	FORMÁT A-2
AUTOR	ING. JOZEF BREČÁK	Č. ZAKAZKY
ZODP. PROJ.	ING. JOZEF BREČÁK	PRÍLOH. ČÍSLO
OBSAH	<b>PŢODORYS PRÍZEMIA</b>	MĚRKA 1:50 Č. VYKRESU 03



**LEGENDA MATERIÁLOV**

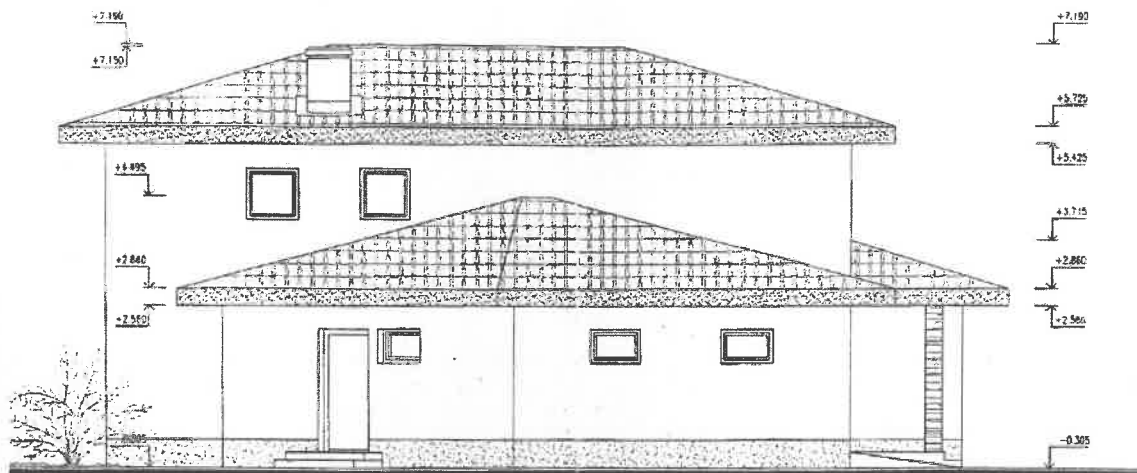
-  MURNO Z TVÁRNIC 110x130x450 HR. 450 mm
-  MURNO Z TVÁRNIC 110x130x250 HR. 250 mm
-  KOMNONTÉLEK
-  MURVO PŘELOŽK Z PŘEDŽIVKEM 110x130x100 HR. 100 mm

**LEGENDA MIESTNOSTI**

Č. MIESTNOSTI	m <sup>2</sup>	PODLAHA	STENY	STROPY
2.1 CHODBA	14,08	LAMIN. PODL.	E	HLADKÁ OMÍTKA
2.2 IZBA I	14,61	LAMIN. PODL.	E	HLADKÁ OMÍTKA
2.3 IZBA II	15,07	LAMIN. PODL.	E	HLADKÁ OMÍTKA
2.4 SPÁLŇA	15,59	LAMIN. PODL.	E	HLADKÁ OMÍTKA
2.5 ŠATŇIK	6,10	LAMIN. PODL.	E	HLADKÁ OMÍTKA
2.6 KÚPEĽŇA I	5,40	KER. DLAŽBA	F	KERAM. OBKLAD.
2.7 KÚPEĽŇA II	6,33	KER. DLAŽBA	F	HLADKÁ OMÍTKA



AKCIA	<b>SAMOSTATNE STOJACI RODINNÝ DOM</b>	ING. JOZEF BRILČAĀ REKONŠTRUKČIA TEL. 042 552 2000 0665 9376 11
MIESTO	CHRÁSTNE, PARCELA ČÍSLO 402/6 a 113/20	DÁTUM
INVESTOR	LENKA REČSKYOVÁ A MĀROS AV BEDNÁROVI SLEPÁ ULICA 664/1, TURNA NAD BODVOU	FORMÁT
AUTOR	ING. JOZEF BRILČAĀ	Č. ZAKÁZKY
ZOOP. PROJ.	ING. JOZEF BRILČAĀ	ARCH. ČÍSLO
ČÍSLO	<b>PŌDORYS POSCHODIA</b>	MIERKA
		1:50



AKCIA : <b>SAMOSTATNE STOJACI RODINNÝ DOM</b>		ING. JOZEF BREJČÁK KONŠTRUKTOR, SPOLOČNÁ 19 TEL. FAX 093/4687006 0900 297637	
MIESTO	CHRASTNÉ, PARCELA ČÍSLO 402/6 o 113/20	DÁTUM	04/2014
INVESTOR	LENKA REČSKYOVÁ A MIROSLAV BEDNÁRČIK SLEPÁ ULICA 664/1, TURRA NAD BODVOU	FORMÁT	A-3
AUTOR	ING. JOZEF BREJČÁK	Č. ZÁKAZKY	
ZODP. PROJ.	ING. JOZEF BREJČÁK	ARCH. ČÍSLO	
OBSAH	POHLAD BOČNÝ II	MIERKA	Č. VÝKRESU
		1:50	11

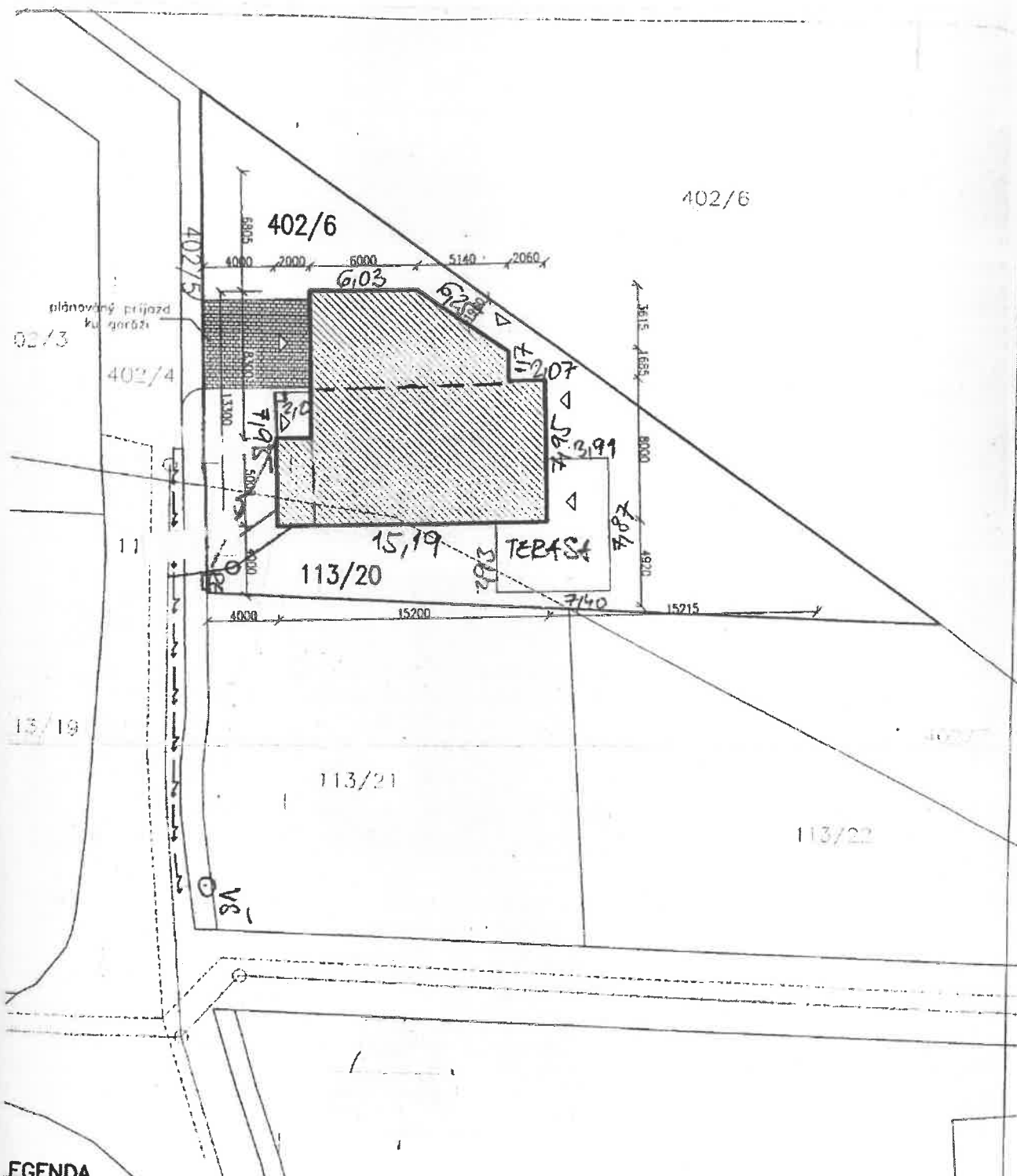


**LEGENDA POVRCHOV**

- ① OMETKA MINERALNA ŠKRABANA
- ② SOKEL - SOKLOVÁ OMETKA
- ③ KRYTINA - FONDACHI
- ④ OBLIK RIMS-DETRIS DOŠKY+STUK

AKCIA : <b>SAMOSTATNE STOJACI RODINNÝ DOM</b>		ING. JOZEF BREJČÁK KONŠTRUKTOR, SPOLOČNÁ 19 TEL. FAX 093/4687006 0900 297637	
MIESTO	CHRASTNÉ, PARCELA ČÍSLO 402/6 o 113/20	DÁTUM	04/2014
INVESTOR	LENKA REČSKYOVÁ A MIROSLAV BEDNÁRČIK SLEPÁ ULICA 664/1, TURRA NAD BODVOU	FORMÁT	A-3
AUTOR	ING. JOZEF BREJČÁK	Č. ZÁKAZKY	
ZODP. PROJ.	ING. JOZEF BREJČÁK	ARCH. ČÍSLO	
OBSAH	POHLAD PREDNÝ	MIERKA	Č. VÝKRESU
		1:50	09





**LEGENDA**

- VEREJNÝ VODOVOD
- VEREJNÁ ELEKTRINA
- VEREJNÁ KANALIZÁCIA
- KANALIZÁCIA - PRIPOJKA
- VODOVOD - PRIPOJKA
- ELEKTRINA - PRIPOJKA
- VS VODOMERNÁ SACHTA

<b>AKCIA : SAMOSTATNE STOJACI RODINNÝ DOM</b>		ING. JOZEF BREJČÁK KEZMAROK, BUCHOVA 16 TEL. FAX. 052 3056 052 237837	
MIESTO	CHRATNÉ, PARCELA ČÍSLO 402/6 a 113/20	DÁTUM	04/2014
INVESTOR	LENKA RECSKYOVÁ A MIROSLAV BEDNARČIK SLEPÁ ULICA 664/1, TURŇA NAD BODVOU	FORMÁT	A-3
AUTOR	ING. JOZEF BREJČÁK	Č. ZÁKAZKY	
ZODP. PROJ.	ING. JOZEF BREJČÁK	ARCH. ČÍSLO	
OBSAH	<b>SITUÁCIA</b>	MIERKA	Č. VÝKRESU
		<b>1:200</b>	<b>01</b>

Rodinný dom súp.č.182 na parc.č.113/131 a 420/11 s príslušenstvom a pozemkom v k.ú.Chrastné, Košice-okolie



Prízemie – garáž, technická miestnosť, WC



Prízemie – predsieň, kuchyňa, schody v hale



Prízemie - obývacia izba, schodište, poschodie - kúpeľňa rodičov,



Poschodie – druhá kúpeľňa, šatník, nedokončený bazén na záhrade



## 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 33/2026

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

Podpis znalca

