

**Znalec:** Ing. Martin Hromják,

odbor 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911209

**Zadávatel' posudku:** DUPOS dražobná spol. s r.o., Tamaškovičova č.17, 917 01 Trnava

**Číslo spisu (objednávky):** elektronická DD 26-2023 zo dňa 30.08.2023

## ***ZNALECKÝ POSUDOK*** ***č.105/2023***

### **Vo veci**

- stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností **na ulici Klinčeková 24 v katastrálnom území Sečovce, obec Sečovce, okres Trebišov**, a to:

Nehnutel'nosti evidované na LV č.1901:

- **rodinný dom súp.č.1573 na parc.č.2087/1**

s príslušenstvom a pozemkom

- **parc.č.2087/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 500m<sup>2</sup>**

- **parc.č.2087/2 – ostatná plocha s výmerou 552m<sup>2</sup>**

Ohodnotenie sa vykonáva s cieľom vykonania dražby

**Počet strán (z toho príloh):** 45 (13)

**Počet vyhotovení:** 5

# I. ÚVOD

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

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností na ulici **Klinčeková 24** v katastrálnom území Sečovce, obec Sečovce, okres Trebišov, a to **rodinného domu súp.č.1573** na parc.č.2087/1, s príslušenstvom a pozemkom parc.č.2087/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 500m<sup>2</sup>, parc.č.2087/2 – ostatná plocha s výmerou 552m<sup>2</sup>. Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.1901.

**2. Účel znaleckého posudku:** podklad pre vykonanie dobrovoľnej dražby

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):** 14.09.2023

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku):** 16.09.2023

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

### a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka DD 26-2023 na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 30.08.2023
- Znalecký posudok č.42/2016 vypracovaný Ing. Ondrejom Ostrožovičom, v ktorom sa nachádzali nasledovné doklady:
  - Stavebné povolenie č.ÚP 2506/1983 vydal ONV, odbor územného plánovania v Trebišove
  - Kolaudačné rozhodnutie č.1229/1983 na novostavbu rodinného domu vydal MNV Sečovce 13.05.1986
  - Kúpna zmluva podpísaná 18.10.2010 a Rozhodnutie o povolení vkladu V 1827/10 z 07.12.2010
  - Stavebný pôdorys suterénu, prízemí a rez, pravdepodobne pôvodnej projektovej dokumentácie s poznámkami a kótami znalca
  - Znalecký posudok č.108/2012 vypracovaný Ing. Miroslavom Sabakom so zameranými schematickými pôdorysmi, ktoré boli použité aj v znaleckom posudku č.42/2016

### b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.1901, k.ú. Sečovce vytvorený ISKN dňa 14.09.2023
- Kópia katastrálnej mapy na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Sečovce vytvorená ISKN dňa 14.09.2023
- Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti dňa 14.09.2023
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 14.09.2023
- 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 664/2017 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

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

Vyhláška MŽP SR č. 453/5232/2 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

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.

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 2.Q.2023

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

## 7. Definície použitých 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.
- **Drobnými stavbami** sú stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu (napr. pre stavbu na bývanie, pre stavbu občianskeho vybavenia, pre stavbu na výrobu a skladovanie, pre stavbu na individuálnu rekreáciu) a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie (prízemné stavby, pokiaľ ich zastavaná plocha nepresahuje 25m<sup>2</sup> a výška 5,0m, napr. kôlne, práčovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia pre nádoby na odpadky, stavby na chov drobného zvieratstva, sauny, úschovne bicyklov a detských kočíkov, čakárne a stavby športových zariadení).
- **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 8m<sup>2</sup>, má priame denné osvetlenie, priame ale dostatočne účinné nepriame vetranie a vykurovanie, dostatočnú tepelnú a zvukovú izoláciu obklopujúcich konštrukcií, najmenšia svetlá výška je 2,6m, v podkroví 2,3m, v podkroví najmenej nad polovicou plochy miestnosti
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- **Technická hodnota (TH)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **Všeobecná hodnota (VŠH)** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

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

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Používané postupy:

#### Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2.Q.2023

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

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania. Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu
- Kombinovaná metóda. Používa sa len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou

budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom

- Metóda polohovej diferenciacie. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu

### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania. Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 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:

$$V\dot{S}H_s = TH * k_{PD} [€]$$

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 [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk) a ďalšie.

**V okrese** boli v čase ohodnotenia ponúkané nehnuteľnosti:

**V Sečovciach** boli v ponuke:

- **na Hlavnej ulici vidiecky tehlový rodinný dom postavený okolo roku 1960** s valbovou azc strechou, UP 120m<sup>2</sup>, na pozemku 1626m<sup>2</sup>, za 56 000 Eur

- **blízko centra** roku 2021 zrekonštruovaný 4i-dom s garážou (otvorové výplne, fasáda, elektroinštalácia, vykurovanie plynovým kotlom, bojler, podlahy, stierky, rozvody, kuchyňa, kúpeľňa, krb s rozvodmi teplovzduchu), ZP 158m<sup>2</sup> na pozemku 954m<sup>2</sup>, sieť okrem vodovodu (zo studne), za 147 490 Eur

- **na Bitúnkovej** starší 2i-dom postavený okolo roku 1960 so stanovou strechou s UP 100m<sup>2</sup>, ZP 120m<sup>2</sup>, vodovod zo studne, vykurovanie gamatkami na pozemku 932m<sup>2</sup> za 89 900 Eur

- **na neuvedenej ulici** kompletne zrekonštruovaný tehlový podpivničený poschodový 5i-dom s garážou, napínané stropy, dve kúpeľne, šatníky, 4 lodžie, druhá garáž samostatne stojaca, všetky siete + studňa, vykurovanie podlahové + radiátorové plynovým kotlom, UP 300m<sup>2</sup> na pozemku 1160m<sup>2</sup> za 230 000 Eur

**V Kravanoch** – podpivničený podkrovný 6i - dom z roku 1997, čiastočne zrekonštruovaný, dve kúpeľne, UP 291m<sup>2</sup> na pozemku 1403 m<sup>2</sup> za 139 500 Eur – dlhšie v ponuke

Ponuka podobných nehnuteľností nie je dostatočná, niektoré nehnuteľnosti sú v ponuke dlhší čas, pričom nie sú známe realizované ceny uskutočnených obchodov, ani technický stav a vybavenie ponúkaných nehnuteľností, rovnako špecifiká lokality, kde sa nehnuteľnosti nachádzajú. Vzhľadom k uvedenému považujem porovnávaciu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty za menej vhodnú z dôvodu nedostatku 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.1901**, výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 14.09.2023

**Okres** : 811 Trebišov

**Obec** : 528 722 Sečovce

**Kat.úz.:** 854 531 Sečovce

#### **A. Majetková podstata:**

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

**parc.č.2087/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 500m<sup>2</sup>**

**parc.č.2087/2 – ostatná plocha s výmerou 552m<sup>2</sup>**

#### STAVBY

**rodinný dom súp.č.1573 na parc.č.2087/1**

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

##### **Spoluvlastnícky podiel 1/1**

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 1827/10 - 621/10

##### Poznámky:

P-303/2021-Poznamenáva sa: Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností 245EX 331/21 , od Exekútorského úradu Košice, so sídlom Žižkova 6, 040 01 Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného: Poštová banka, a.s., Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava-Staré Mesto, IČO: 31340890 v zast.: SEDLAČKO & PARTNERS, s.r.o., Štafánikova 8, 811 05 Bratislava, k nehnuteľnostiam: stavba - Rodinný dom so súpisným číslom 1573 na pozemku registra CKN parcela číslo 2087/1, pozemky registra CKN parcely číslo 2087/1, 2087/2 k podielu 1/1 pod B2. Povinnému sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou - 308/21

P-301/2023-Poznamenáva sa, Oznámenie o začatí výkonu záložného práva k zálohu V 508/206 podľa § 151 ods.4 zákona 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, záložný veriteľ: Slovenská sporiteľňa a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava oznamuje výkon záložného práva predajom nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. a doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a ich činnosti v platnom znení, k nehnuteľnostiam: stavba rodinný dom so sč. 1573 na CKN parc.č. 2087/1, pozemkom reistra CKN parc.č. 2087/1, 2087/2 v celosti - 486/23

#### **C. Ťarchy:**

**Vlastník poradové číslo 2** V 508/16 - Zmluva o zriadení záložného práva zo dňa 9.03.2016 v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., IČO: 00151653 so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, k nehnuteľnostiam: stavba - rod.dom s.č.1573 na parc.č.2087/1 a pozemky registra C-KN parc.č.2087/1, 2087/2 v celosti.-č.z.293/16

**Vlastník poradové číslo 2** Z-2029/2021-Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 245EX 331/21, zo dňa 21.06.2021, Exekútorský úrad Košice, Žižkova 6, 040 01 Košice, súdny exekútor: Mgr. Alexander Šemperger, v prospech oprávneného: Poštová banka, a.s., Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava-Staré Mesto, IČO: 31340890 zast.: SEDLAČKO & PARTNERS, s.r.o., Štafánikova 8, 811 05 Bratislava, k nehnuteľnostiam: stavba - Rodinný dom so súpisným číslom 1573 na pozemku registra CKN parcela číslo 2087/1, pozemky registra CKN parcela číslo 2087/1, 2087/2 k podielu 1/1 pod B 2 - 436/21

**Vlastník poradové číslo 2** Z-683/2022-Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 245EX 3/22 zo dňa 10.03.2022, od Exekútorský úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger, v prospech oprávneného: Intrum Slovakia s.r.o., Mýtina 48, 811 07 Bratislava-Staré Mesto, IČO: 35831154 v zast.? JUDr. Ján Šoltés, Mýtina 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 37927795 na stavbu - rodinný dom s.č.1573 na parc.č.2087/1 a pozemky registra C-KN parc.č.2087/1, 2087/2 v celosti - 199/22

**Vlastník poradové číslo 2** Z-795/2022-Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 245EX 61/22 zo dňa 22.03.2022. Exekútorský úrad Košice, Žižkova 6, 040 01 Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného: Intrum Slovakia s.r.o., Mýtina 48, 811 07 Bratislava-Staré Mesto, IČO: 35831154, v zast.: JUDr. Ján Šoltés, Mýtina 48, 811 07 Bratislava-Staré Mesto, IČO: 37927795 k nehnuteľnostiam: pozemky registra C KN parc.č. 2087/1, 2087/2, stavba-rodinný dom so súpisným číslom 1573 na pozemku registra C KN s parc.č. 2087/1 pod B-2 v podiele 1/1-č.z.239/22

**Vlastník poradové číslo 2** Z-1894/2023-Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 245EX 494/22 zo dňa 10.08.2023, od Exekútorský úrad Košice, súdny exekútor Mgr. Alexander Šemperger v prospech oprávneného: 1./ Sonja Lea Paločková mal., Klinčeková 1573/24, 078 01 Sečovce, nar. 08.04.2010 zastupuje zákonný zástupca: Juliana Paločková, nar. 06.02.1986, 2./ Zara Paločková mal., Klinčeková 1573/24, 078 01 Sečovce, nar. 16.05.2012 zastupuje zákonný zástupca.: Juliana Paločková, nar. 06.02.1986 v zast.: Mgr. Miroslava Pyšniaková, ul. M. Gorkého 2955/1, 071 01 Michalovce k nehnuteľnostiam: stavba - rodinný dom so s.č.1573 na parc.č.2087/1 a pozemky registra C-KN parc.č.2087/1, 2087/2 v celosti - 1449/123

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

Miestna obhliadka so zameraním a fotodokumentáciou bola vykonaná na základe objednávky dňa 14.09.2023 za účasti bezpodielovej spoluvlastníčky pani Juliany Paločkovej a znalca Ing. Martina Hromjáka.

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

Poskytnuté boli dva znalecké posudky (z roku 2016 dražobnou spoločnosťou a z roku 2012 pani Paločkovou). V nich sa okrem náčrtov podlaží vykonaných znalcom v roku 2012 nachádzali aj stavebné výkresy – pôdorys prízemnia, suterénu s doplnenými zameranými kótami, názvami miestností a zariadeniami predmetmi znalcom v roku 2016. Zistené zmeny pri obhliadke boli zakreslené do prílohy tohto posudku. Trasovanie prípojok vody a kanalizácie nebolo možné overiť, informácie k nim neposkytnuté.

K veku hlavnej stavby boli k dispozícii poskytnuté: stavebné povolenie z roku 1983 a kolaudačné rozhodnutie z roku 1986, oproti týmto dokladom došlo k prečíslovaniu parciel.

Pravdepodobne po kúpe došlo postupne v rokoch 2011 – 2015 k čiastočnej rekonštrukcii domu vrátane dispozičných úprav, k napojeniu na verejný vodovod, ale aj k podopretiu poklesnutého balkóna na južnom priečelí, tento stav nie je zachytený v katastrálnej mape, kde rovnako nie je zakreslené aj vonkajšie schodište na stredné podlažie domu, a ani drobná hospodárska stavba zistená na parc.č.2087/1, ku ktorej neboli doložené žiadne doklady. Rovnako boli zistené aj trhliny a zvýšený priehyb v nosných konštrukciách balkónov.

V čase obhliadky bola nehnuteľnosť nevyužívaná (podľa informácie vlastníčky cca 2 roky), odpojená od energií, odmontovaná bola časť zariadení predmetov, batérií, kuchynské linky, odstránený bol aj drevený altánok na betónovej spevnenej ploche. Chýbajúce vybavenie nie je zahrnuté do ohodnotenia.

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

Zistený nesúlad medzi zameraným stavom a stavom zakresleným v KN, ktorý nezohľadňuje vonkajšie schody zabezpečujúce vstupy do domu, podopretý a zastrešený balkón a drobnú hospodársku stavbu na parc.č.2087/1 so zastavanou plochou cca 17m<sup>2</sup>.

**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.1573 na parc.č.2087/1, užívaný od roku 1986, čiastočne modernizovaný v rokoch 2011 - 2015
- hospodárska stavba - chliev za domom na parc.č.2087/1 z roku 1986
- plot predný z roku 1986
- plechový plot, prevažne z roku 2004
- pletivový plot z roku 1986
- kopaná studňa na parc.č.2087/1 z roku 1983
- vodovodná prípojka zo studne z roku 1986
- domáca vodáreň z roku 2010
- vodovodná prípojka z verejného vodovodu z roku 2015
- vodomerná šachta z roku 2015
- kanalizačná prípojka z roku 1986
- prípojka elektriny do hospodárskej stavby z roku 1986
- spevnené plochy betónové z roku 1986
- spevnené plochy dláždené z roku 2014
- vonkajšie schody do domu z roku 1986
- vonkajšie schody do pivnice z roku 1986
- podzemná pivnica z roku 1986
- zastrešenie vonkajších schodov z roku 2011

**Pozemky:**

- parc.č.2087/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 500m<sup>2</sup>
- parc.č.2087/2 – ostatná plocha s výmerou 552m<sup>2</sup>

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

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom súp.č.1573 na parc.č.2087/1, Sečovce, Klinčeková 24

Predmetom ohodnotenia je trojpodlažný murovaný rodinný dom zastrešený plochou strechou, skolaudovaný v roku 1986. Dom je osadený na rovinatý pozemok a nachádza sa na rohu Klinčekovej a Muškátovej ulice na južnom okraji Sečoviec v lokalite rodinných domov. Spodné podlažie je len čiastočne zapustené do terénu (cca 0,6 – 0,8m) a nespĺňa požiadavku na podzemné podlažie, preto aj toto podlažie je ohodnotenú ako nadzemné.

Dom bol skolaudovaný ako jednobytový. Naposledy bol rekonštruovaný a upravený na súčasnú dispozíciu po zmene vlastníka v rokoch 2011 – 2015, avšak bez hĺbkovej obnovy a zateplenia. V súčasnosti je dom cca 2 roky neužívaný, je odpojený od energií a má demontovanú časť vybavenia. Zistené boli aj statické poruchy balkónov prístupných z horného podlažia, ktoré je potrebné vyriešiť pred uskutočnením celkovej obnovy.

**Dom bol upravený na viacgeneračné užívanie** s technických zázemím a podnikaním na spodnom podlaží a dvoma trojizbovými bytmi na strednom a hornom podlaží prepojenými vnútorným schodištom.

**Na spodnom podlaží** sa nachádza garáž pre jedno vozidlo so vstupom do WC a sprchy, chodba L pôdorysu prístupná dvoma schodíkmi zo západného záhradného priečelia, práčovňa, dva sklady, vnútorné schody na vyššie podlažie a hobby priestor (predtým využívaný na podnikanie ako salón).

V práčovni je umývadlo s pákovou batériou a ventil pre napojenie pračky. V dobudovanom WC prístupnom z garáže bolo osadené malé umývadlo, WC misa chýbala. Vedľa WC je sprcha, chýbala sprchová hadica. Umývadlo je osadené aj v hobby miestnosti. V časti chodby s východom na záhradu je osadený starší cca 20-ročný stacionárny plynový kotol so vstavaným zásobníkom na ohrev vody, bez ochranného krytu. V sklade je osadená domáca vodáreň na prípojke vody zo studne. Na podlahách je keramická dlažba. Čiastočný keramický obklad stien v práčovni, pri umývadle a nepravidelný obklad steny s oknom a vchodovými dverami do suterénu je bodovaný ako obklad práčovne. Keramický obklad je aj vo WC a v sprche. Schodište do suterénu má keramickú dlažbu. Spodné podlažie bolo pôvodne nevykurované, neskôr bol do priestoru využívaného na podnikanie doplnený radiátor.

**Na strednom podlaží** je hlavný vstup do obytnej časti domu z exteriéru po vonkajšom schodišti chránenom ľahkým prístreškom (ohodnoteným samostatne). V strednej časti dispozície je chodba so schodištom na horné podlažie, z ktorej sú prístupné ostatné miestnosti – obývacia izba s kozubom, dve spálne, kuchyňa s komorou, kúpeľňa s WC a schodište do suterénu.

V kúpeľni ostalo so zariadených predmetov iba kombi WC, predtým tu bol aj sprchový box a umývadlo. Kuchynská linka je tiež odmontovaná vrátane všetkých spotrebičov, ponechaný bol len mozaikový obklad medzi skrinkami linky.

Na podlahách laminátové parkety rôzneho veku a keramická dlažba, chýbajú prechodové a soklové lemovacie lišty medzi chodbou a miestnosťami. Hlavné schodište je kovové so stupňami z masívu bez podstupnic. Obklad je v kúpeľni, v kuchyni. V obývacej izbe s kozubom je realizovaný sadrokartónový podhľad s bodovým osvetlením.

**Na hornom podlaží** je druhý trojizbový byt s kuchyňou a kúpeľňou s odlišnou dispozíciou, ako na strednom podlaží. Obývacia izba má východ na úzky balkón orientovaný na ulicu na východ, podopretý balkón je prístupný z detskej izby a schodištovej haly.

V kúpeľni je kombi WC oddelené nízkou stenkou a veľký hydromasážny box, umývadlo bolo odmontované. Rovnako chýbala kuchynská linka so spotrebičmi. Keramický obklad bol v kúpeľni a v kuchyni.

Dom je vykurovaný radiátormi, zdrojom tepla a teplej vody je starý stacionárny kotol so vstavaným zásobníkom na ohrev vody, doplnkovým zdrojom bol kozub s uzavretou vložkou v obývacej izbe spodného bytu. Dom má prípojky na elektrinu vzdušnou prípojkou, plyn (meranie a rozvody na severnej fasáde), kanalizáciu a vodovod z verejnej siete i studne.

Dom si vyžaduje na štandardné užívanie ďalšie investície hlavne do sanácie oboch balkónov vykazujúcich statickú poruchu (voľným okom viditeľný priehyb podopretého balkóna na južnom priečelí, trhliny v zvislých stenách spôsobené poklesom balkónových dosák, odstránenie zatekania do konštrukcií balkóna), doplnenie chýbajúcich konštrukcií krátkodobej životnosti (zariadených predmetov a pod.), opätovné zapojenie na energie, revízie a investície na zníženie energetickej náročnosti stavby (zateplenie obalových konštrukcií) vrátane výmeny zdroja vykurovania.

Základná životnosť stavby je stanovená na 100 rokov.

#### Technické riešenie:

##### 1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (metrická, voštinová) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie – murované z tehál
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické
- Schodisko - keramická dlažba

- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové; vnútorné obklady - prevažnej časti pracovne min. do 1,35 m výšky; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvojvrstvom zasklením
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; - ostatné
- Ostatné vybavenie - vráta garážové - rámové s výplňou
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...)
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - kotol ústredného vykurovania
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

## 2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (metrická, voštinová) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie – murované z tehál
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické
- Schodisko -kovové so stupňami z tvrdého dreva
- Strecha - ploché strechy - dvojplášťové; krytiny na plochých strechách - z pozinkovaného plechu; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené fóliované; okná - plastové s dvojvrstvom zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - veľkoplošné parkety (laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - kozub - s uzatvoreným ohniskom
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

## 3. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (metrická, voštinová) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie – murované z tehál
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené fóliované; okná - plastové s dvojvrstvom zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - veľkoplošné parkety (laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní – hydromasážny box; vodovodné batérie - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovodné radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu



## ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 7 Domy rodinné dvojbytové

KS: 112 1 Dvojbytové budovy

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1986	10,05*11,5+3,13+1,45	120,16	120/120,16=0,999
2. NP	1986	10,05*11,57+3,13*1,45	120,82	120/120,82=0,993
3. NP	1986	10,05*11,65	117,08	120/117,08=1,025

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	2.NP	3.NP
<b>2</b>	<b>Základy</b>			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-	-
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	1000	1000
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040	1040
<b>9</b>	<b>Ploché strechy</b>			
	9.3 dvojplášťové	-	445	-
<b>11</b>	<b>Krytiny na plochých strechách</b>			
	11.4 z pozinkovaného plechu	-	365	-
<b>12</b>	<b>Klampiarske konštrukcie strechy</b>			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55	-
<b>13</b>	<b>Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20	20
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260	260
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	160	-	-
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	-	200	-
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	-	-
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	-	190	190

	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	-	-
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530	530
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>			
	19.2 plastové	-	75	75
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355	355
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	150	150
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480	480
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.1 svetelná, motorická	280	-	-
	25.2 svetelná	-	155	155
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35	35
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>			
	31.1 rozvod sviatplynu alebo zemného plynu	35	35	35
	<b>Spolu</b>	<b>5575</b>	<b>5950</b>	<b>4885</b>

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>32</b>	<b>Vráta garážové</b>			
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75	-	-
<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (6 ks)	20	20	20
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>			
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40	-	-
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	-	-
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	-	-	115
	37.5 umývadlo (3 ks)	30	-	-
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	-	-
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	-	-
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	-	-
	38.4 ostatné (3 ks)	30	-	15
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	-	25	25
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			

	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	-	80	80
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60	-	-
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	-	-
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	-	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	-	15	15
<b>41</b>	<b>Balkón</b>			
	41.1 výmery nad 5 m <sup>2</sup> (1 ks)	-	-	120
	41.2 výmery do 5 m <sup>2</sup> (1 ks)	-	-	105
<b>42</b>	<b>Kozub</b>			
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	-	200	-
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>1030</b>	<b>340</b>	<b>495</b>

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

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,584$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(5575 + 1030 * 0,999)/30,1260$	219,21
2. NP	$(5950 + 340 * 0,993)/30,1260$	208,71
3. NP	$(4885 + 495 * 1,025)/30,1260$	178,99

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1986	37	63	100	37,00	63,00
2. NP	1986	37	63	100	37,00	63,00
3. NP	1986	37	63	100	37,00	63,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. NP z roku 1986</b>		
Východisková hodnota	$219,21 \text{ €/m}^2 * 120,16 \text{ m}^2 * 3,584 * 1,00$	94 403,54
Technická hodnota	63,00% z 94 403,54	59 474,23
<b>2. NP z roku 1986</b>		
Východisková hodnota	$208,71 \text{ €/m}^2 * 120,82 \text{ m}^2 * 3,584 * 1,00$	90 375,37
Technická hodnota	63,00% z 90 375,37	56 936,48
<b>3. NP z roku 1986</b>		
Východisková hodnota	$178,99 \text{ €/m}^2 * 117,08 \text{ m}^2 * 3,584 * 1,00$	75 106,84
Technická hodnota	63,00% z 75 106,84	47 317,31

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	94 403,54	59 474,23
2. nadzemné podlažie	90 375,37	56 936,48
3. nadzemné podlažie	75 106,84	47 317,31
<b>Spolu</b>	<b>259 885,75</b>	<b>163 728,02</b>

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Chliev na parc.č.2087/1

Za domom pri západnej hranici parc.č.2087/1 je postavená drobná murovaná hospodárska stavba so sedlovou plechovou strechou, upravená na chov domácich zvierat. Realizovaný je aj malý výbeh okolo stavby, ohodnotený v rámci pletivového plotu. Dispozične stavba pozostáva z predsienky so vstupom do troch miestností. Napojená je na elektrinu. Predpokladám začiatok užívania v roku 1986, životnosť podľa technického stavu stanovujem na 60 rokov.

Technické riešenie:

#### 1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s doskovým podhľadom
- Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove – z vlnitého plechu
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hrubá omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné a doskové; okná - jednoduché drevené
- Podlahy - hrubé betónové
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická - poistkové automaty

## ZATRIEDENIE STAVBY

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

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1986	3,15*5,27	16,6	18/16,6=1,084

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	

	4.2 trámčkové s podhľadom	360
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.2 hambáľkové	470
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
<b>13</b>	<b>Okná</b>	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	<b>Spolu</b>	<b>4450</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,584$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(4450 + 0 * 1,084)/30,1260$	147,71

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1986	37	23	60	61,67	38,33

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$147,71 \text{ €/m}^2 * 16,60 \text{ m}^2 * 3,584 * 1,00$	8 787,92
Technická hodnota	38,33% z 8 787,92	3 368,41

### 2.2.2 Predný plot

Plot predný od ulice je na priebežnom betónovom základe, betónovej podmurovke z oceľovej tyčoviny v ráme, otváracé vráta z dvoch nerovnakých krídel z tyčoviny a plechu v spodnej časti – užšie krídlo slúži ako vrátko. Plot bol postavený okolo roku 1986, jeho predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 60 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	13,85m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	13,85m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	9,70m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu:  $4+9,85 = 13,85$  m  
Pohľadová plocha výplne:  $13,85*0,7 = 9,70$  m<sup>2</sup>  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,584$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Predný plot	1986	37	23	60	61,67	38,33

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(13,85m * 53,98 \text{ €/m} + 9,70m^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1ks * 249,12 \text{ €/ks}) * 3,584 * 1,00$	4 074,33
Technická hodnota	38,33 % z 4 074,33 €	1 561,69

### 2.2.3 Plechový plot

Plot z vlnitého plechu sa nachádza na severnej a západnej hranici užívaného pozemku. Predpokladám začiatok užívania v roku 2004, životnosť 40 rokov.

## ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			

	okolo stĺpikov oceľových,	65,00m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	z vlnitého plechu na oceľových zvlakoch	123,50m <sup>2</sup>	611	20,28 €/m

**Dĺžka plotu:** 65 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 65\*1,9 = 123,50 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,584$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plechový plot	2004	19	21	40	47,50	52,50

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(65,00m * 5,64 €/m + 123,50m^2 * 20,28 €/m^2) * 3,584 * 1,00$	10 290,31
Technická hodnota	52,50 % z 10 290,31 €	5 402,41

## 2.2.4 Pletivový plot

Plot pletivový sa nachádza na južnej hranici užívaného pozemku a tvorí aj výbeh pri hospodárskej budove. Predpokladám začiatok užívania prevažne v roku 1986, životnosť podľa technického stavu 50 rokov.

## ZATRIEDENIE STAVBY

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	41,00m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	61,50m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m <sup>2</sup>
<b>5.</b>	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

**Dĺžka plotu:** 10+31 = 41,00 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 41\*1,5 = 61,50 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,584$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Pletivový plot	1986	37	13	50	74,00	26,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(41,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 61,50\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,584 * 1,00$	4 070,98
Technická hodnota	26,00 % z 4 070,98 €	1 058,45

## 2.2.5 Kopaná studňa

Studňa kopaná z betónových skruží je umiestnená vo dvore na parc.č.2087/1. Je sekundárnym zdrojom vody pre ohodnocovaný dom a záhradu. Predpokladám začiatok užívania v roku 1983, základná životnosť 100 rokov.

## ZATRIEDENIE STAVBY

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná  
Hĺbka: 8 m  
Priemer: 1000 mm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,584$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$   
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	1983	40	60	100	40,00	60,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 3\text{m}) * 3,584 * 1,00$	3 064,61
Technická hodnota	60,00 % z 3 064,61 €	1 838,77

## 2.2.6 Vodovodná prípojka zo studne

Vodovodná prípojka zo studne je realizovaná k domovej vodárni umiestnenej v sklade na spodnom podlaží domu. 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: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie  
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 8 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,584$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka zo studne	1986	37	13	50	74,00	26,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,584 * 1,00$	1 694,23
Technická hodnota	$26,00 \% \text{ z } 1 694,23 \text{ €}$	440,50

## 2.2.7 Domáca vodáreň

Domáca vodáreň je umiestnená na spodnom podlaží rodinného domu v sklade. Je z roku 2010, základnú životnosť stanovujem na 20 rokov.

## ZATRIEDENIE STAVBY

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$   
Počet merných jednotiek: 1 Ks  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,584$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Domáca vodáreň	2010	13	7	20	65,00	35,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 Ks * 220,74 €/Ks * 3,584 * 1,00	791,13
Technická hodnota	35,00 % z 791,13 €	276,90

### 2.2.8 Vodovodná prípojka z verejného vodovodu

Vodovodná prípojka z verejnej siete bola podľa podkladu zrealizovaná v roku 2015. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 3 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,584$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka z verejného vodovodu	2015	8	42	50	16,00	84,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	3 bm * 41,49 €/bm * 3,584 * 1,00	446,10
Technická hodnota	84,00 % z 446,10 €	374,72

### 2.2.9 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta pre napojenie na verejnú sieť je podľa podkladu z roku 2015. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1,2 * 1,5 * 1,1 = 1,98 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,584$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2015	8	42	50	16,00	84,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,98 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,584 * 1,00$	1 804,38
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 1 804,38 \text{ €}$	1 515,68

## 2.2.10 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka do verejnej siete je z roku 1986. Základná životnosť 80 rokov.

## ZATRIEDENIE STAVBY

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 18 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,584$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1986	37	43	80	46,25	53,75

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 3,584 * 1,00$	2 270,18
Technická hodnota	$53,75 \% \text{ z } 2 270,18 \text{ €}$	1 220,22

## 2.2.11 Prípojka NN

Zemná prípojka elektriny z domového rozvádzača do hospodárskej stavby. Predpokladám začiatok užívania v roku 1986, 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.i) káblová prípojka zemná Al 4\*10 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $420/30,1260 = 13,94 \text{ €/bm}$   
Počet káblov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,36 €/bm  
Počet merných jednotiek: 11 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,584$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	1986	37	13	50	74,00	26,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11 \text{ bm} * (13,94 \text{ €/bm} + 0 * 8,36 \text{ €/bm}) * 3,584 * 1,00$	549,57
Technická hodnota	26,00 % z 549,57 €	142,89

## 2.2.12 Spevnená plocha z dlažby

Spevnené plochy z keramickej dlažby okolo domu boli podľa podkladu realizované v roku 2014, podľa technického stavu pravdepodobne na starší podklad, preto podľa technického stavu upravujem životnosť na 30 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

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$55 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 3,584$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha z dlažby	2014	9	21	30	30,00	70,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$55 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,584 * 1,00$	3 599,41
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 3 599,41 \text{ €}$	2 519,59

## 2.2.13 Spevnená plocha z betónu

Spevnená plocha s betónovým povrchom sa prevažne nachádza za domom (predtým bol na nej drevený altánok, ktorý bol v čase obhliadky odstránený), tiež tvorí nájzdovú rampu do garáže pred domom, vybetónovaním schodíkov sa vjazd do garáže autom znemožnil. Predpokladám začiatok užívania v roku 1986 a základnú životnosť 50 rokov.

## ZATRIEDENIE STAVBY

<b>Kód JKSO:</b>	822 2,5 Spevnené plochy
<b>Kód KS:</b>	2112 Miestne komunikácie

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

<b>Kategória:</b>	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
<b>Bod:</b>	8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
<b>Položka:</b>	8.2.b) Do hrúbky 150 mm

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$9,5+55 = 64,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 3,584$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha z betónu	1986	37	13	50	74,00	26,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$64,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,584 * 1,00$	2 531,29
Technická hodnota	$26,00 \% \text{ z } 2 531,29 \text{ €}$	638,14

## 2.2.14 Vonkajšie schody do domu

Vonkajšie schody k hlavnému vstupu do obytnej časti domu – na stredné podlažie sú betónované na dosku a majú povrch dláždený novšou keramickou dlažbou. Sú z roku 1986 a predpokladaná životnosť podľa veku a technického stavu 80 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody  
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)  
Bod: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $760/30,1260 = 25,23$  €/bm stupňa  
Počet merných jednotiek:  $11*1,4 = 15,4$  bm stupňa  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,584$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody do domu	1986	37	43	80	46,25	53,75

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,4 \text{ bm stupňa} * 25,23 \text{ €/bm stupňa} * 3,584 * 1,00$	1 392,53
Technická hodnota	$53,75 \% \text{ z } 1\ 392,53 \text{ €}$	748,48

## 2.2.15 Vonkajšie schody do pivnice

Vonkajšie schody do podzemnej pivnice na parc.č.2087/1, realizované na terén, povrch betónový, značne opotrebený. Predpokladaný začiatok užívania roku 1986, životnosť podľa veku a technického stavu 50 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody  
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)  
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $215/30,1260 = 7,14$  €/bm stupňa  
Počet merných jednotiek:  $7*0,7 = 4,9$  bm stupňa  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,584$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody do pivnice	1986	37	13	50	74,00	26,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,9 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 3,584 * 1,00$	125,39
Technická hodnota	$26,00 \% \text{ z } 125,39 \text{ €}$	32,60

### 2.2.16 Podzemná pivnica

Betónová podzemná pivnica sa nachádza blízko studne a je prístupná plechovým otváracím poklopom po schodišti. Predpokladám začiatok užívania v roku 1986, životnosť 60 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica  
Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)  
Bod: 14.1. Maloplošné pivnice  
Položka: 14.1.e) Murovaná, kamenná alebo betónová s rovným stropom monolitickým

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3085/30,1260 = 102,40 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$   
Počet merných jednotiek:  $1,8 * 2,6 * 1,52 = 7,11 \text{ m}^3 \text{ vOP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,584$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Podzemná pivnica	1986	37	23	60	61,67	38,33

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,11 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 102,4 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 3,584 * 1,00$	2 609,38
Technická hodnota	$38,33 \% \text{ z } 2 609,38 \text{ €}$	1 000,18

### 2.2.17 Zastrešenie schodov

Ľahký kovový prístrešok s polykarbonátovým zastrešením chráni vonkajšie schodište do domu. Predpokladám začiatok užívania v roku 2011, životnosť 50 rokov.

## ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Pergola  
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 22. Pergola  
Bod: 22.1. Oceľ. alebo drev. stĺpiková konštr. do bet. pätiiek s drev. rošt. výplňou stropu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1870/30,1260 = 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek:  $4,5 * 1,4 = 6,3 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,584$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Zastrešenie schodov	2011	12	28	40	30,00	70,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,3 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,584 * 1,00$	1 401,49
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 1 401,49 \text{ €}$	981,04

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súp.č.1573 na parc.č.2087/1, Klinčeková 24, Sečovce	259 885,75	163 728,02
Chliev	8 787,92	3 368,41
Predný plot	4 074,33	1 561,69
Plechový plot	10 290,31	5 402,41
Pletivový plot	4 070,98	1 058,45
Kopaná studňa	3 064,61	1 838,77
Vodovodná prípojka zo studne	1 694,23	440,50
Domáca vodáreň	791,13	276,90
Vodovodná prípojka z verejného vodovodu	446,10	374,72
Vodomerná šachta	1 804,38	1 515,68
Kanalizačná prípojka	2 270,18	1 220,22
Prípojka NN	549,57	142,89
Spevnená plocha z dlažby	3 599,41	2 519,59
Spevnená plocha z betónu	2 531,29	658,14
Vonkajšie schody do domu	1 392,53	748,48
Vonkajšie schody do pivnice	125,39	32,60



Podzemná pivnica	2 609,38	1 000,18
Zastrešenie schodov	1 401,49	981,04
<b>Celkom:</b>	<b>309 388,98</b>	<b>186 868,69</b>

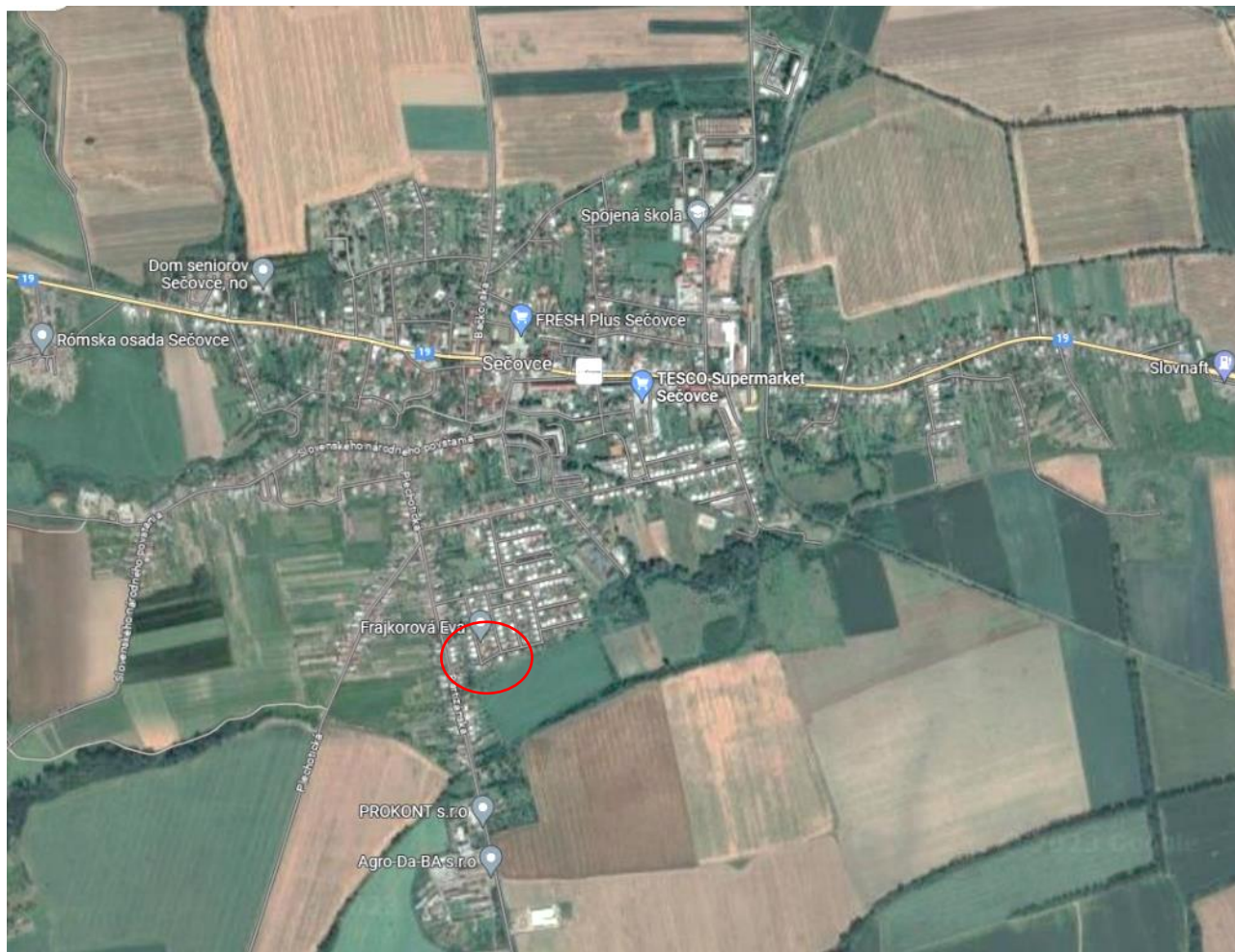
### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú na južnom okraji Sečovíc, okres Trebišov, v lokalite samostatne stojacich rodinných domov. Klinčeková ulica je na odbočke z cesty na Trebišov. Dom je na styku Klinčekovej a Muškátovej ulice. Sečovce majú cca 8530 obyvateľov, počet rastie aj vzhľadom na väčšiu rómsku osadu na západnom okraji mesta. Lokalita je vybavená z hľadiska infraštruktúry priemerne – škola materská, základná, stredná i gymnázium, obchody a služby, mestský úrad, pošta, lekárň, zdravotné stredisko, domov seniorov. Poloha je vhodná na bývanie. V lokalite je možnosť napojenia na elektrinu, plyn, kanalizáciu, dom využíva napojenie na vodovod zo studne. Dom je prístupný z verejnej spevnenej komunikácie vo vlastníctve mesta Sečovce.

#### b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je trojpodlažný rodinný dom užívaný od roku 1986, vhodný po vykonaných stavebných a dispozičných úpravách naposledy v rokoch 2011 - 2015 aj na viacgeneračné bývanie spolu so šiestimi obytnými miestnosťami na dvoch horných podlažiach. Je orientovaný na východ do ulice, juh bočným priečelím a západ (dve izby). Predpokladá sa využívanie nehnuteľnosti na bývanie aj viacgeneračné bývanie väčšej rodiny, prípadne bývanie spojené s drobným podnikaním vhodným do obytnej zóny.



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

Na LV sú zapísané viaceré farchy exekučného záložného práva. Drobná hospodárska stavba nie je zakreslená v KN.

Nehnutelnosť vyžaduje opravu, balkóny vykazujú statickú poruchu, zistený zvýšený priehyb dosák a trhliny v murive spôsobené ich poklesom. Chýbajú zariadenie predmety, nehnuteľnosť je cca dva roky neobývaná a odpojená od energií. Aby mohla byť štandardne užívaná na bývanie vyžaduje okrem sanácie balkónov aj investície do obnovy na zníženie energetickej náročnosti. S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené 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 južnom okraji Sečoviec, kde ku dňu ohodnotenia je dopyt po takýchto nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou v rovnováhe. V okolí sa nachádzajú prevažne samostatne stojace väčšie rodinné domy. Príslušenstvo hlavnej stavby bez dopadu na cenu nehnuteľnosti. Rodinný dom je samostatne stojaci s priemerným dispozičným riešením. Nehnuteľnosť vyžaduje opravu. Nezamestnanosť v okrese do 10%. Hustota obyvateľstva je priemerná. Orientácia miestností je na východ, juh i západ. Pozemok je rovinatý, čiastočne vhodný na ďalšie rozširovanie stavieb. V dostupnej vzdialenosti je možná preprava autobusová i železničná. Z hľadiska znečistenia životného prostredia a hluk a prašnosť od dopravy bežný. Z hľadiska občianskej vybavenosti je tu priemerná vybavenosť (mestský úrad, obchody a služby, materská, základná i stredná škola, zdravotné stredisko, pošta). Nehnuteľnosť je bez výnosu a hodnotím ju ako priemernú.

Vzhľadom na charakter stavby, 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 vo výške 0,4.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,4

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200

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

#### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	III.	0,400	13	5,20
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	III.	0,400	30	12,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	III.	0,400	8	3,20
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	1,200	7	8,40
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	II.	0,800	10	8,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	II.	0,800	9	7,20
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	II.	0,800	6	4,80
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	I.	1,200	5	6,00
	orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	II.	0,800	7	5,60
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	III.	0,400	7	2,80
	železnica a autobus				
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	III.	0,400	10	4,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	III.	0,400	8	3,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	0,800	9	7,20
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				

16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,220	7	1,54
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,16
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,400	20	8,00
	priemerná nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>100,10</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 100,1 / 180$	0,556
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 186\ 868,69 \text{ €} * 0,556$	<b>103 898,99 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 k.ú.Sečovce

Ohodnocované pozemky v k.ú. Sečovce sú na LV evidované ako zastavaná plocha a nádvorie, ostatná plocha, pričom parc.č.2087/1 je sčasti zastavaná rodinným domom a drobnou hospodárskou stavbou. Parc.č.2087/2 sa využívala ako záhrada, na LV je vedená ako ostatná plocha. Pozemok je s možnosťou napojenia na elektrinu, plyn, kanalizáciu, vodovod.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2087/1	zastavaná plocha a nádvorie	500,00	1/1	500,00
2087/2	ostatná plocha	552,00	1/1	552,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>1 052,00</b>

Obec: Sečovce  
Východisková hodnota:  $VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov	1,00
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90

$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,25
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,25 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	5,0625
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{SHMJ}} = V_{\text{HMJ}} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 5,0625$	<b>25,21 €/m<sup>2</sup></b>

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2087/1	$500,00 \text{ m}^2 * 25,21 \text{ €/m}^2 * 1/1$	12 605,00
parcela č. 2087/2	$552,00 \text{ m}^2 * 25,21 \text{ €/m}^2 * 1/1$	13 915,92
<b>Spolu</b>		<b>26 520,92</b>

## 4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV sú zapísané viaceré ťarchy exekučného záložného práva. Drobná hospodárska stavba nie je zakreslená v KN. Nehnuteľnosť vyžaduje opravu, balkóny vykazujú statickú poruchu. Chýbajú zariadenie predmety, nehnuteľnosť je cca dva roky neobývaná a odpojená od energií. Aby mohla byť štandardne užívaná na bývanie vyžaduje okrem sanácie balkónov investície do obnovy na zníženie energetickej náročnosti. S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené ďalšie riziká, ktoré by boli znalcovi známe.

### III. ZÁVER

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp.č.1573 na parc.č.2087/1 s príslušenstvom a pozemkom na ulici Klinčeková 24, Sečovce, okres Trebišov.

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
RD súp.č.1573 na parc.č.2087/1, Klinčeková 24, Sečovce	91 032,78
Chliev na parc.č.2087/1	1 872,84
Predný plot	868,30
Plechový plot	3 003,74
Pletivový plot	588,50
Kopaná studňa na parc.č.2087/1	1 022,36
Vodovodná prípojka zo studne	244,92
Domáca vodáreň	153,96
Vodovodná prípojka z verejného vodovodu	208,34
Vodomerná šachta	842,72
Kanalizačná prípojka	678,44
Prípojka NN	79,45
Spevnená plocha z dlažby	1 400,89
Spevnená plocha z betónu	365,93
Vonkajšie schody do domu	416,15
Vonkajšie schody do pivnice	18,13
Podzemná pivnica na parc.č.2087/1	556,10
Zastrešenie schodov	545,46
<b>Spolu stavby</b>	<b>103 898,99</b>
<b>Pozemky</b>	
k.ú.Sečovce - parc. č. 2087/1 (500 m <sup>2</sup> )	12 605,00
k.ú.Sečovce - parc. č. 2087/2 (552 m <sup>2</sup> )	13 915,92
<b>Spolu pozemky (1 052,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>26 520,92</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>130 419,91</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>130 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenstotridsaťtisíc Eur</b>	

V Košiciach, dňa 16.09.2023

Ing. Martin Hromják

## **IV. PRÍLOHY**

- Objednávka DD-26-2023 zo dňa 30.08.2023
- Výpis z LV č.1901, k.ú Sečovce
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú Sečovce
- Stavebné povolenie z roku 1983
- Kolaudačné rozhodnutie z roku 1986
- Výťah z pôvodnej dokumentácie
- Zameraný stav nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia z obliadky







Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Trebišov	Obec	Sečovce	Katastrálne územie	Sečovce
	Číslo zákazky	Vektorová mapa		Mierka	1:1000	
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> <b>na parcelu 2087/1</b> Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Dátum a čas vyhotovenia		14.9.2023 12:25:01		Spôsob autorizácie	
Údaje platné k	13.9.2023 18:00:00		Bez autorizácie			

Číslo: OP 2506/1983 /198

V Trebišove dňa 22. augusta 1983

## Stavebné povolenie

Michal Kmeč a manželka Marta r. Fajčáková, bytom v Trebišove, ul. Bebeľovská 2214, požiadal dňa 5.8.1983 o vydanie stavebného povolenia na novostavbu, prístavbu, nadstavbu, stavebnú zmenu pre umiestnenie ktorej bolo vydané územné rozhodnutie č. 1205/75 dňa 23.10.1971

Odbor územného plánovania ONV v Trebišove príslušný podľa § 117 zák. č. 50/76 Zb. prerokoval v stavebnom konaní žiadosť s dotknutými orgánmi štátnej správy a so známymi účastníkmi konania.

Po preskúmaní žiadosti podľa § 62 zák. č. 50/1976 Zb. stavebný úrad rozhodol takto:

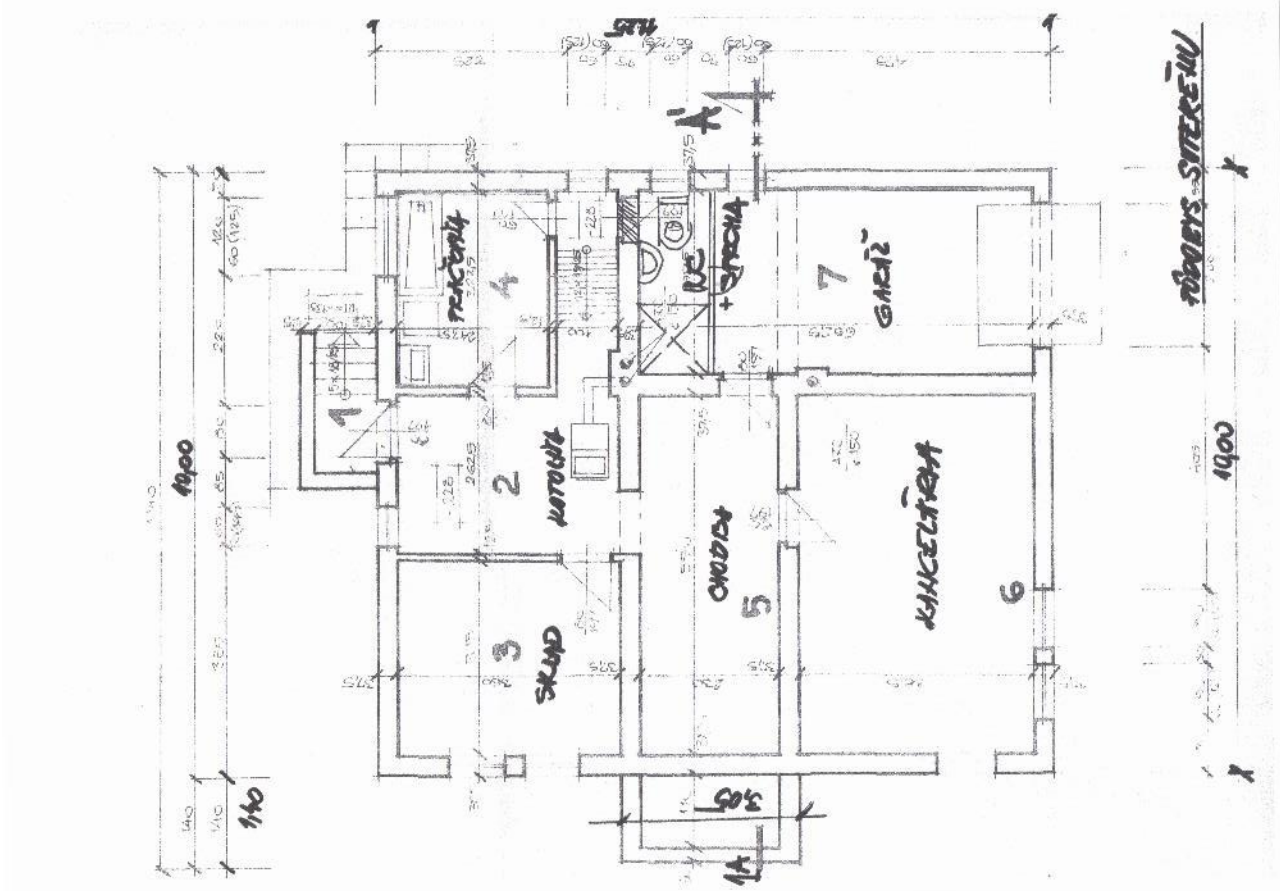
Stavba roč. domu o zastavanej pl. 118,60 m<sup>2</sup>, obyt. pl. 101,62 m<sup>2</sup>, 1 byt na pozemku parc. č. 914/377 kat. úz. Sečovce výmera 500 m<sup>2</sup> sa podľa § 66 stavebného zákona

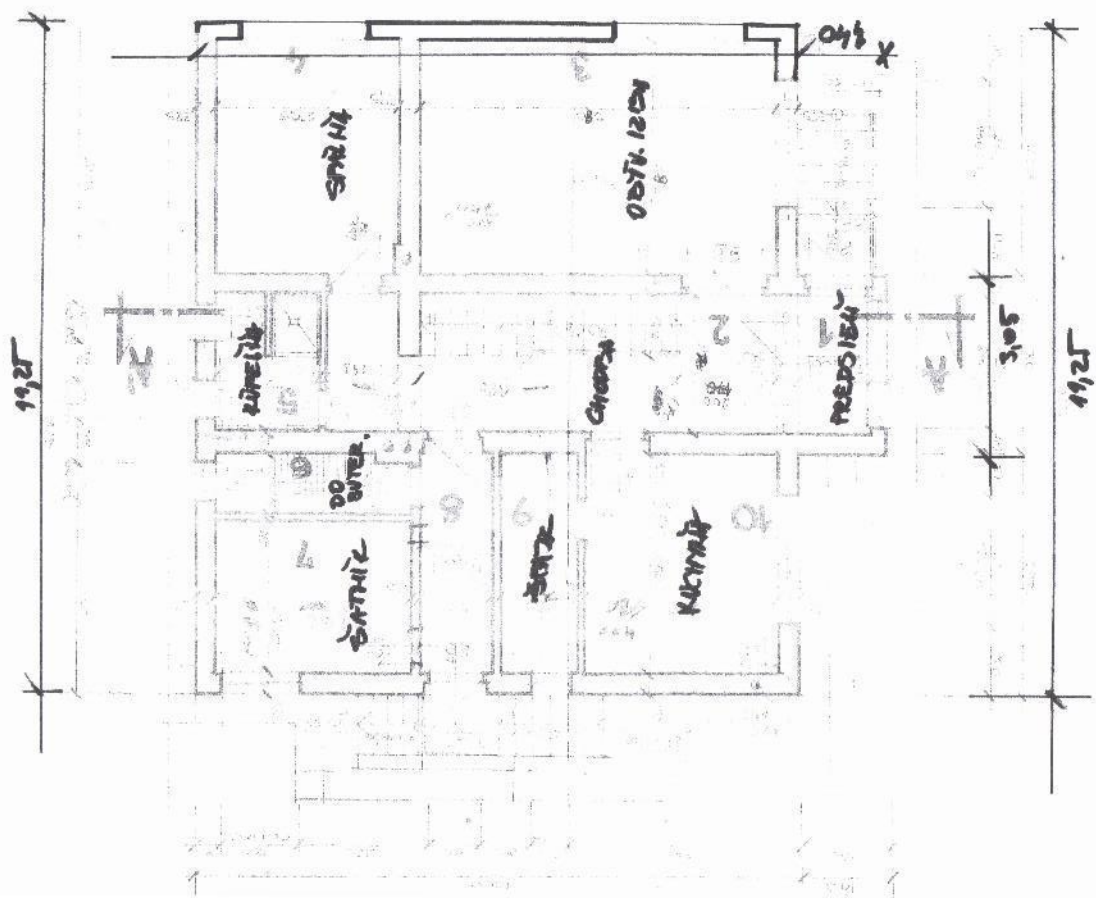
### POVOĽUJE.

Pre uskutočnenie stavby sa stanovujú tieto podmienky:

1. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia. Prípadné zmeny nesmú sa uskutočniť bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
2. Stavebník zabezpečí vyznačkovanie priestorov, plochy podľa rozhodnutia o umiestnení stavby roč. domu SG orgánom alebo organizáciou na to oprávnenou.
3. Pri uskutočnení stavby treba dodržať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať o ochranu zdravia osôb na stavenisku.
4. Pri stavbe sa dodržia ustanovenia vyhl. č. 83/1976 Zb., ktoré upravujú požiadavky na uskutočňovanie stavieb a príslušné technické normy.
5. Stavba sa dokončí najneskoršie do 22.8.1986
6. Pri stavbách občanov uskutočňovaných svojpomocne:  
Stavba bude uskutočnená svojpomocne; odborný dozor nad stavbou bude vykonávať Ján Labanč, stav. technik, Veľké Ozorovce
7. Stavebník je povinný na viditeľnom mieste označiť stavbu štítkom „Stavba povolená“, ktorý sa súčasne vydáva so stavebným povolením.
8. Stavebné povolenie stráca platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa, keď nadobúda právoplatnosť sa so stavbou nezačne.
9. Stavebník, oprávnená osoba, či organizácia uskutočňujúca stavbu, ako aj vlastník stavby sú povinní:
  - a) umožniť orgánom štátneho stavebného dohľadu a nimi prizvaným znalcom vstupovať na stavenisko a do stavby, nazerať do dokumentácie a utvárať predpoklady pre výkon dohľadu,
  - b) bezodkladne ohlásiť stavebnému úradu závady na stavbe, ktoré ohrozujú jej bezpečnosť, životy či zdravie osôb alebo môžu spôsobiť značné národohospodárske škody podľa z. č. 50/76 Zb. § 100

50-09-13/7 2a

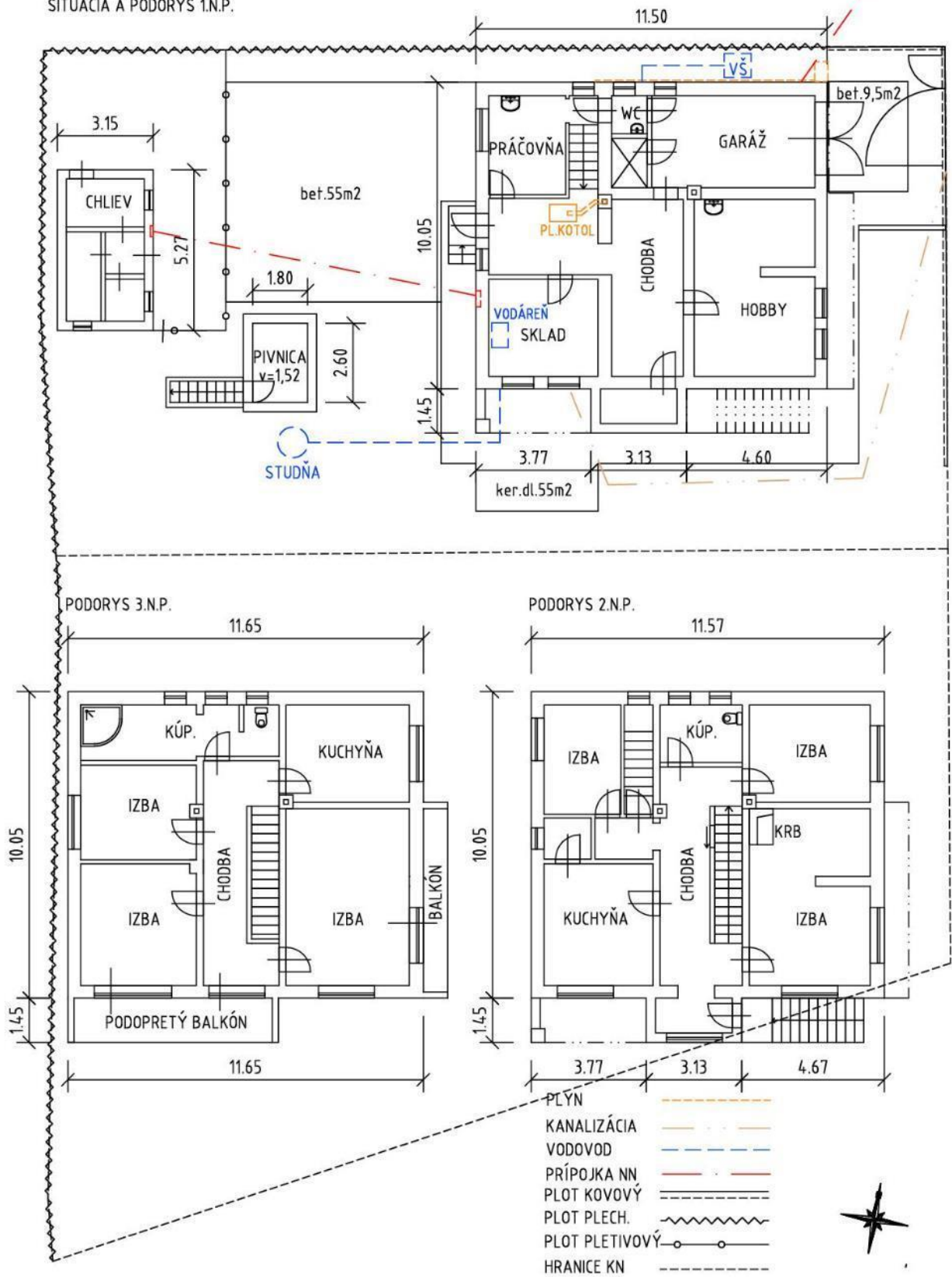




1.10 - PONDREY'S APARTMENT

# RODINNÝ DOM súp.č.1573 na parc.č.2087/1, Klinčeková 24, k.ú.Sečovce

SITUÁCIA A PODORYS 1.N.P.



Fotodokumentácia z obhliadky - Rodinný dom súp.č.1573 na parc.č.2087/1, Klinčeková 24, Sečovce, okres Trebišov



Záhradné západné priečelie, hlavný vstup do obytnej časti, severné priečelie



Spodné podlažie – vstup zo záhrady, plynový kotol



Spodné podlažie – práčovňa, domáca vodáreň v sklade, hobby (bývalý podnikateľský priestor)



Spodné podlažie – garáž, WC, sprcha



Stredné podlažie – chodba so schodišťom, kozub v obývacej izbe, dvere pod schodište



Stredné podlažie – kuchyňa, kúpeľňa



Stredné podlažie – kúpeľňa, izba



Horné podlažie – kuchyňa, izby



Horné podlažie – kúpeľňa, chodba



Balkóny



Domový rozvádzač, hospodárska stavba na parc.č.2087/1





## 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 105/2023

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

Podpis znalca