

**Znalec:** Ing. Ján Plavec, Budovateľská 2850/85, 058 01 Poprad,  
číslo tel.: 0907/952 280  
plavec.ing@coper.sk  
evidenčné číslo - 912760

**Zadávateľ:** Prvá dražobná spoločnosť s.r.o., Moravská 95, 040 01 Košice

**Číslo spisu (objednávky):** zo dňa: 2. 5. 2022

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

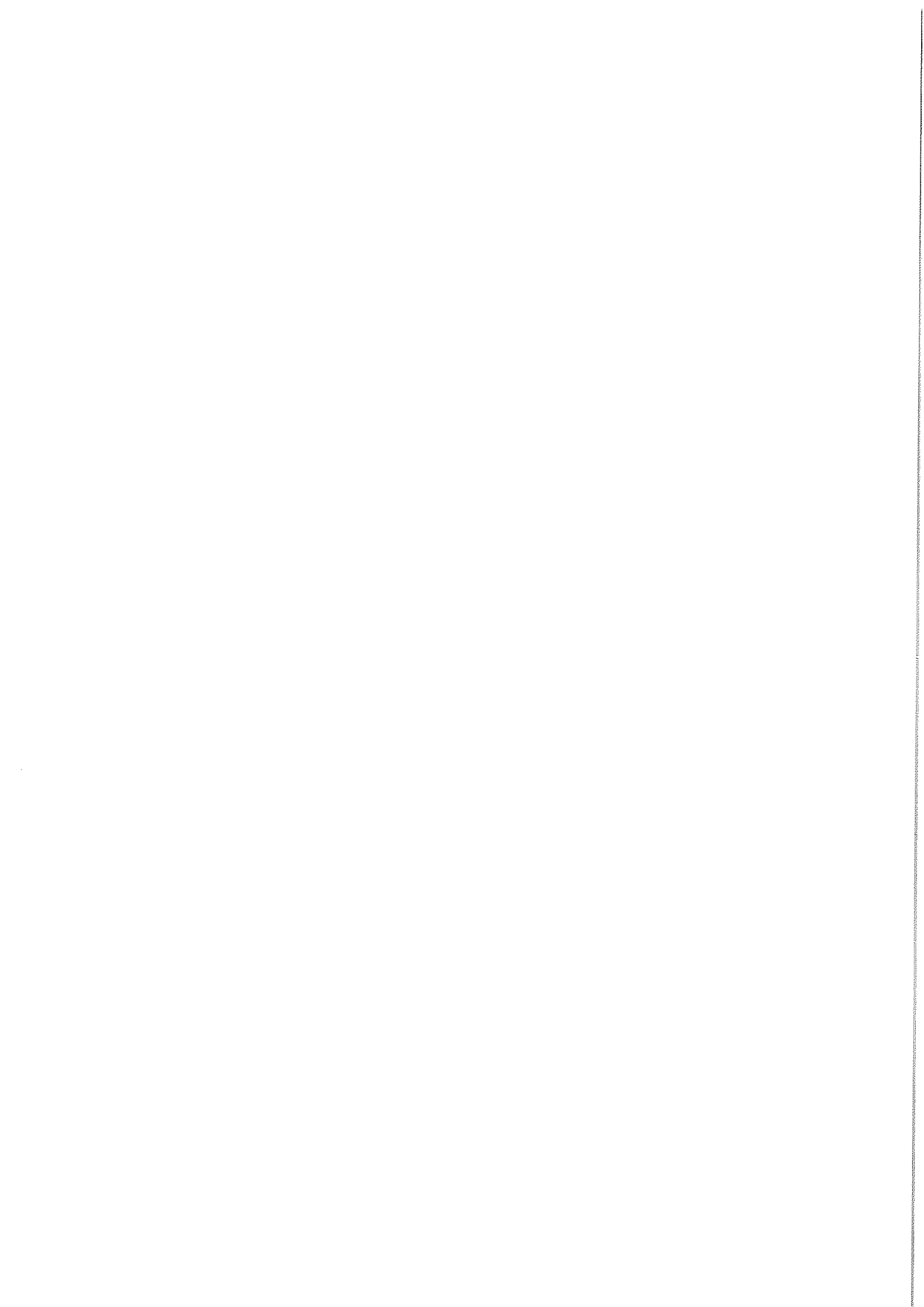
146/2022

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 287 na pozemku parc. č. 628 s príslušenstvom a pozemkov parc. č. 627, 628, 629, 630/1 a 2064 vedených na LV č. 249 v katastrálnom území Nová Lesná, obec Nová Lesná, okres Poprad

**Počet listov (z toho príloh):** 42 (14)

**Počet vyhotovení:** 4

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3



# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s.č. 287 na pozemku parc. č. 628 s príslušenstvom a pozemkov parc. č. 627, 628, 629, 630/1 a 2064 vedených na LV č. 249 v katastrálnom území Nová Lesná, obec Nová Lesná, okres Poprad

## 2. Dátum vyžiadania posudku:

2. 5. 2022

## 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

10. 6. 2022

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

10. 6. 2022

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

Oznámenie o veku stavby a vydaní stavebného povolenia č.j.: 129/2022/OCÚNL, vydané Obcou Nová Lesná dňa 6. 7. 2022

### 5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 249, k.ú. Nová Lesná, zo dňa 24. 7. 2022, vytvorený cez katastrálny portál

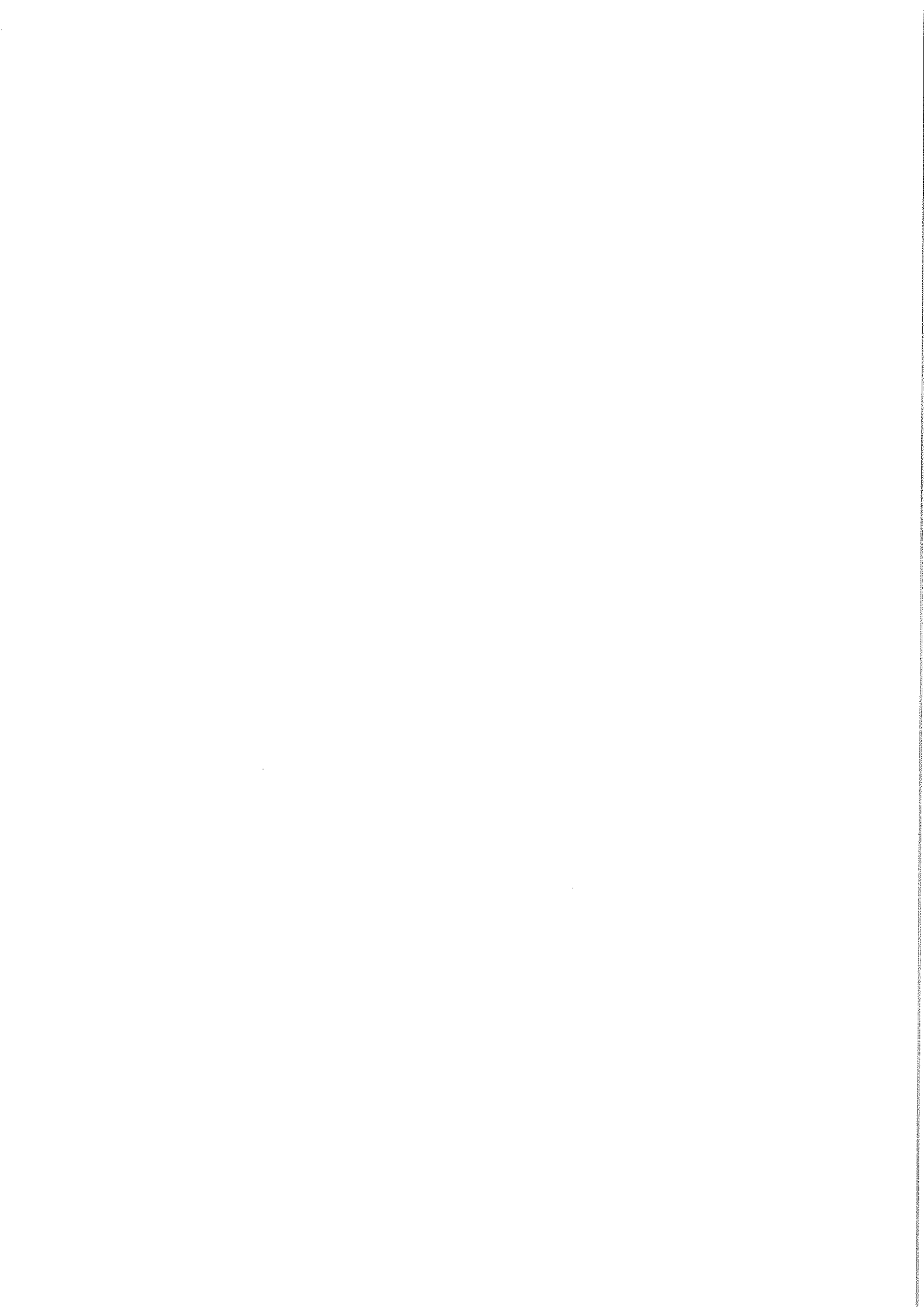
Informatívna kópia z mapy, k.ú. Nová Lesná, zo dňa 24. 7. 2022, vytvorená cez katastrálny portál

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti

Fotodokumentácia

## 6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon 65/2018 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3



- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch – Ohodnocovanie nehnuteľností, Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### Všeobecná hodnota (VŠH)

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

### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

### Technická hodnota (TH)

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

Opotrebenie (O) stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Vek stavby (V) - vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Základná životnosť stavby (ZZ) - rozumie sa predpokladaná životnosť daného typu stavieb s ohľadom na ich konštrukčno-materiálové riešenie a zatriedenie do klasifikácie. Udáva sa v rokoch.

Životnosť stavby (Z) - rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

### ANALYTICKÁ METÓDA VÝPOČTU OPOTREBENIA:

Podstatou analytickej metódy výpočtu opotrebenia je rozdelenie stavby na jednotlivé konštrukcie a vybavenia podľa ich cenových (objemových) podielov, a výpočet opotrebenia každej tejto časti zvlášť. Výsledné opotrebenie je váženým priemerom pre celú stavbu, pričom váhami sú cenové (objemové) podiely.

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE - túto metódu je možné nazvať aj ako metódu nepriameho porovnania.

Všeobecná hodnota stavby sa stanoví podľa základného vzťahu:  $VŠH = TH \cdot k_{PD}$  (€), kde TH je technická hodnota stavby (€) a  $k_{PD}$  je koeficient polohovej diferenciacie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov, vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase (-)

Metóda polohovej diferenciacie (pozemky):

Metóda polohovej diferenciacie (pozemky):

Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí

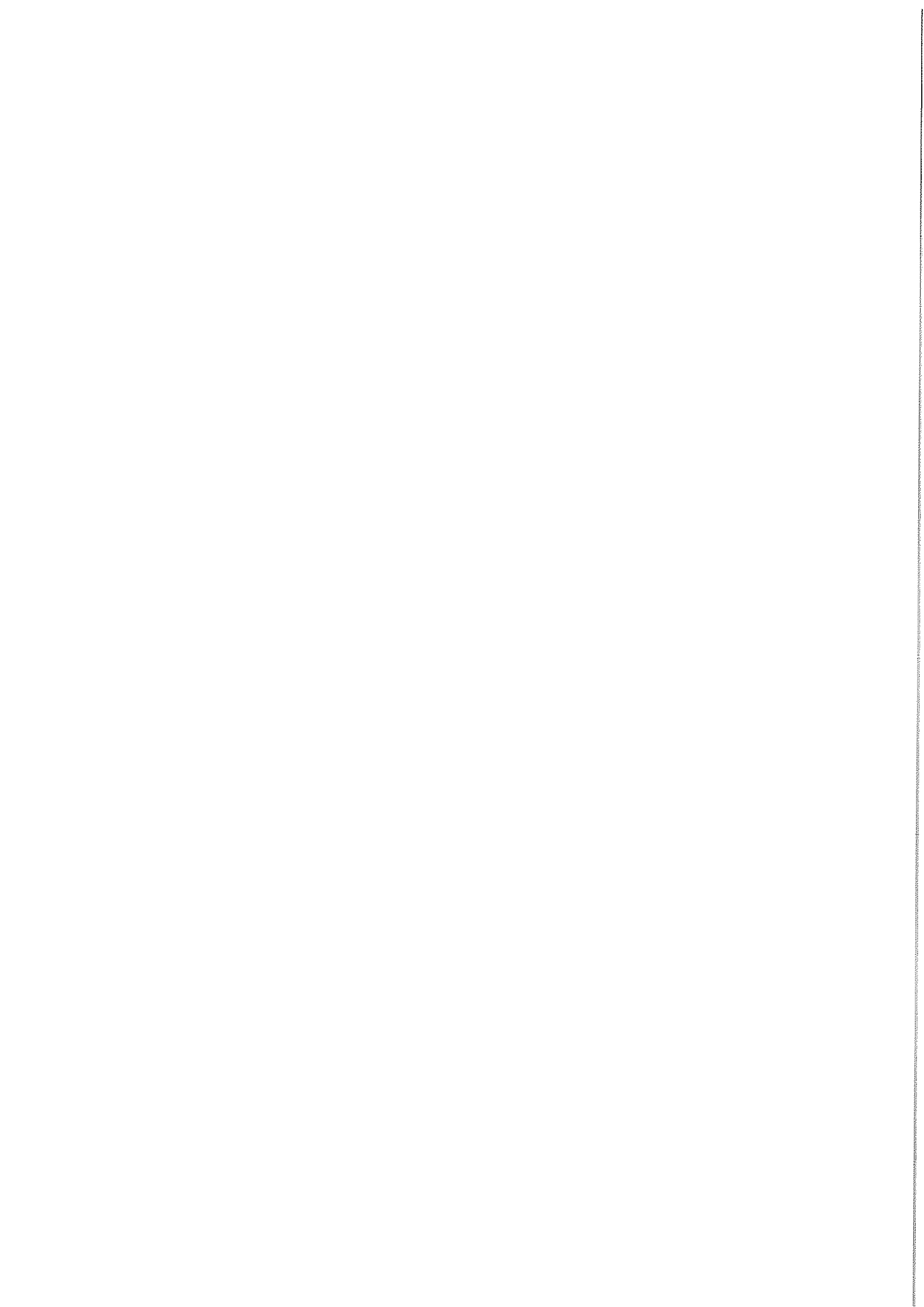
Pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu,

Pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v

hospodárskych dvoroch.

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ [€]},$$



kde

M – výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠH<sub>MJ</sub> – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu :

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]}$$

k<sub>PD</sub> je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu :

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \text{ [-]}, \text{ kde}$$

k<sub>S</sub> - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00)

k<sub>V</sub> - koeficient intenzity využitia (0,50-2,0)

k<sub>D</sub> - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)

k<sub>P</sub> - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00)

k<sub>I</sub> - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)

k<sub>Z</sub> - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00-3,00)

k<sub>R</sub> - koeficient redukujuúcich faktorov (0,20-0,99)

### 8. Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa listu vlastníctva č. 249. k.ú. Nová Lesná:

#### Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Oblasť	: 706	Poprad	Dátum vyhotovenia	: 24.7.2022
Obec	: 523763	Nová Lesná	Čas vyhotovenia	: 20:40:57
Katastrálne územie	: 891830	Nová Lesná	Údaje pláňa k	: 22.7.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

### VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 249

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

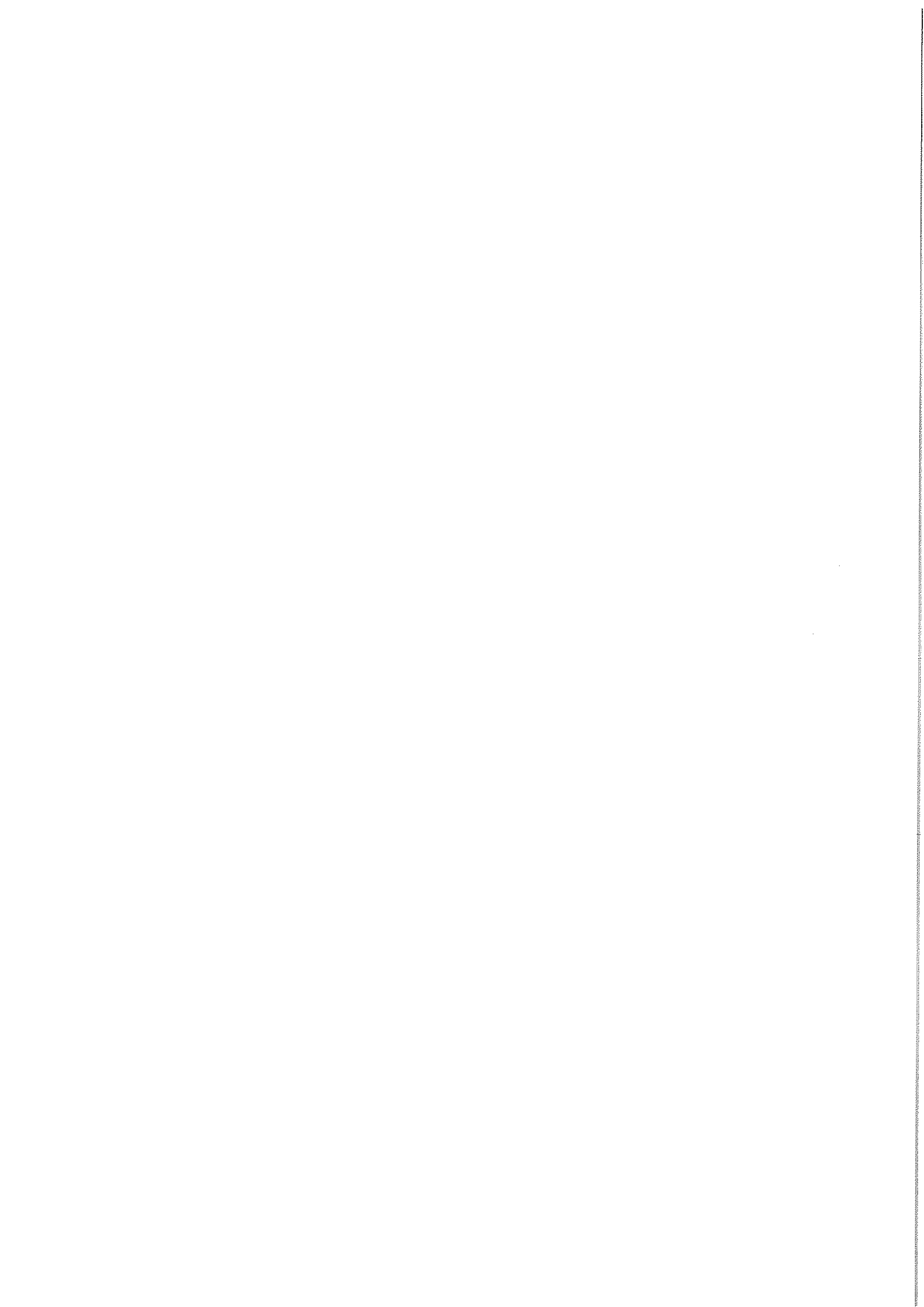
Počet parcel: 5

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
627	52	Zastavaná plocha a nádvoria	18		1		1
Iné údaje: Bez zápisu							
628	123	Zastavaná plocha a nádvoria	15		1		1
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 287 evidovanej na pozemku parcelné číslo 628							
Iné údaje: Bez zápisu							
629	140	Zastavaná plocha a nádvoria	18		1		1
Iné údaje: Bez zápisu							
630/1	167	Trvalý trávny porast	7		1		1
Iné údaje: Bez zápisu							
2064	3	Trvalý trávny porast	7		1		1
Iné údaje: Bez zápisu							

#### Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 7 Pozemok trávy a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
- 15 Pozemok, na ktorom je porušená 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

## Stavby

Počet stavieb: 1

Stupňové číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
287	628	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

## Legenda

## Druh stavby

10 Rodinný dom

## Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

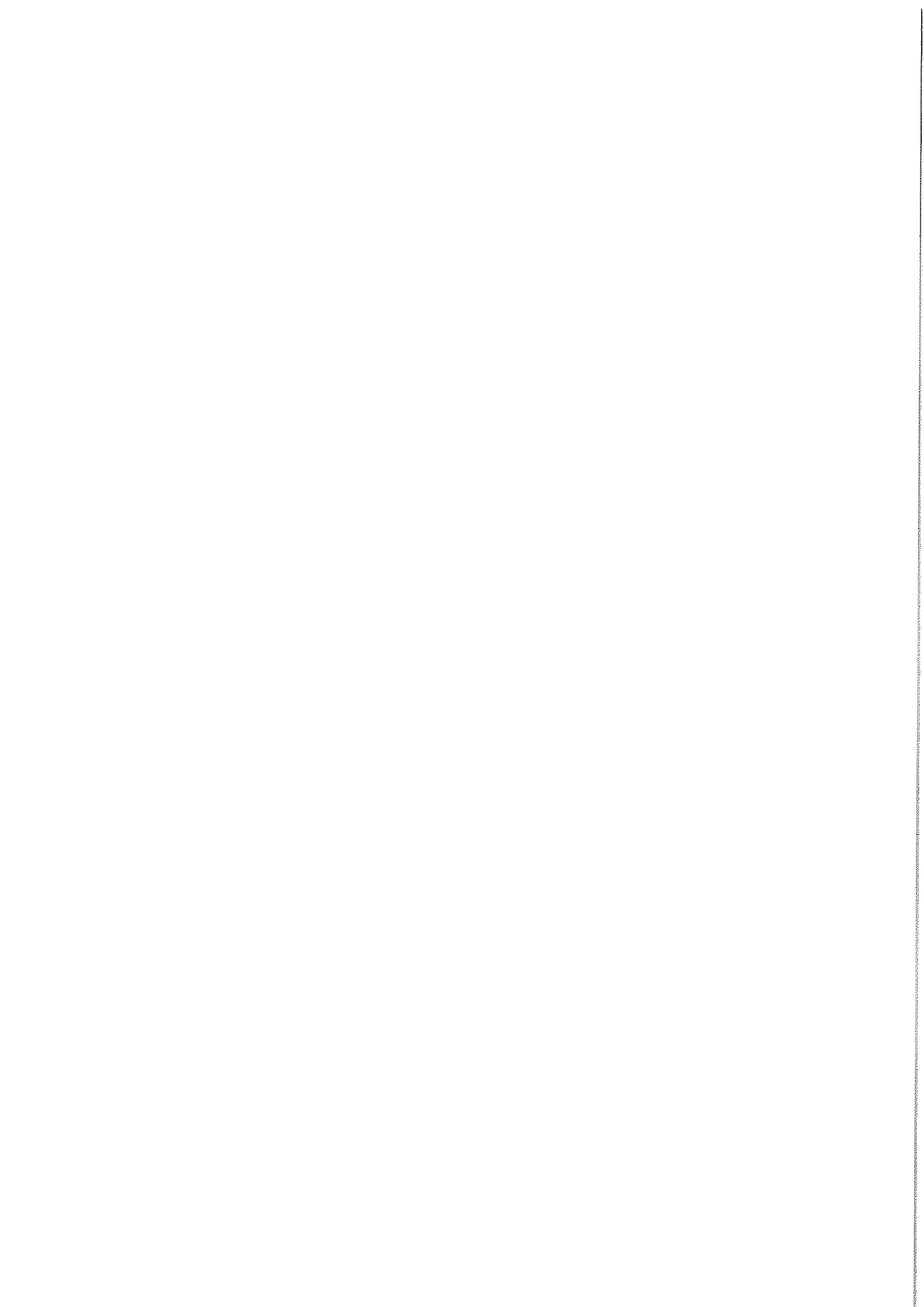
## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

## Vlastník

Počet vlastníkov: 3

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
3	Hradecká Silvia r. Lacková, 059 86, Nová Lesná, č. 287, SR, Dátum narodenia: 17.08.1981	1/3
Titul nadobudnutia		
Osvedčenie o dedičstve SD/153/2011 zo dňa 26.9.2011, Z 3924/11 Osvedčenie o dedičstve SD/153/2011 zo dňa 26.9.2011 + opravná doložka zo dňa 9.9.2016, Z 4278/2016 - číslo zmeny 377/2016 Rozhodnutie Okresného úradu Poprad, pozemkového a lesného odboru č. OU-PP-PLO-2018/000536-309-GL zo dňa 16.4.2018, nadobudlo právoplatnosť dňa 3.5.2018 - Z 1836/18 o schválení vykonania projektu pozemkových úprav podľa §14 ods.4 zákona č.330/1991 Zb.		
Iné údaje		
Bez zápisu		
Poznámky		
Bez zápisu		
4	Lacko Vojtech r. Lacko, 059 86, Nová Lesná, č. 287, SR, Dátum narodenia: 12.01.1975	1/3
Titul nadobudnutia		
Osvedčenie o dedičstve SD/153/2011 zo dňa 26.9.2011, Z 3924/11 Osvedčenie o dedičstve SD/153/2011 zo dňa 26.9.2011 + opravná doložka zo dňa 9.9.2016, Z 4278/2016 - číslo zmeny 377/2016 Rozhodnutie Okresného úradu Poprad, pozemkového a lesného odboru č. OU-PP-PLO-2018/000536-309-GL zo dňa 16.4.2018, nadobudlo právoplatnosť dňa 3.5.2018 - Z 1836/18 o schválení vykonania projektu pozemkových úprav podľa §14 ods.4 zákona č.330/1991 Zb.		
Iné údaje		

2 z 3



	Bez zápisu	
	Poznámky	
	Bez zápisu	
5	Karišková Darina r. Lacková, 059 86, Nová Lesná, č. 287, SR, Dátum narodenia: 16.02.1991	1/3
	Titul nadozobuhatis	
	Osvvedčenie o dedičstve SD/153/2011 zo dňa 26.9.2011, Z 3924/11 Osvvedčenie o dedičstve SD/153/2011 zo dňa 26.9.2011 + opravná doložka zo dňa 9.9.2016, Z 4278/2016 - číslo zmeny 377/2016 Rozhodnutie Okresného súdu Poprad, pozemkového a lesného oddelení č. OU-PP-PL-O-2018/000536-309-GL zo dňa 16.4.2018, nadozobuhatis právoplatnosť dňa 3.5.2018 - Z 1836/18 o schválení vykonania projektu pozemkových úprav podľa §14 ods.4 zákona č.330/1991 Zb.	
	Iné údaje	
	Bez zápisu	
	Poznámky	
	Bez zápisu	

## Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehmuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

## Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehmuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

## Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehmuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

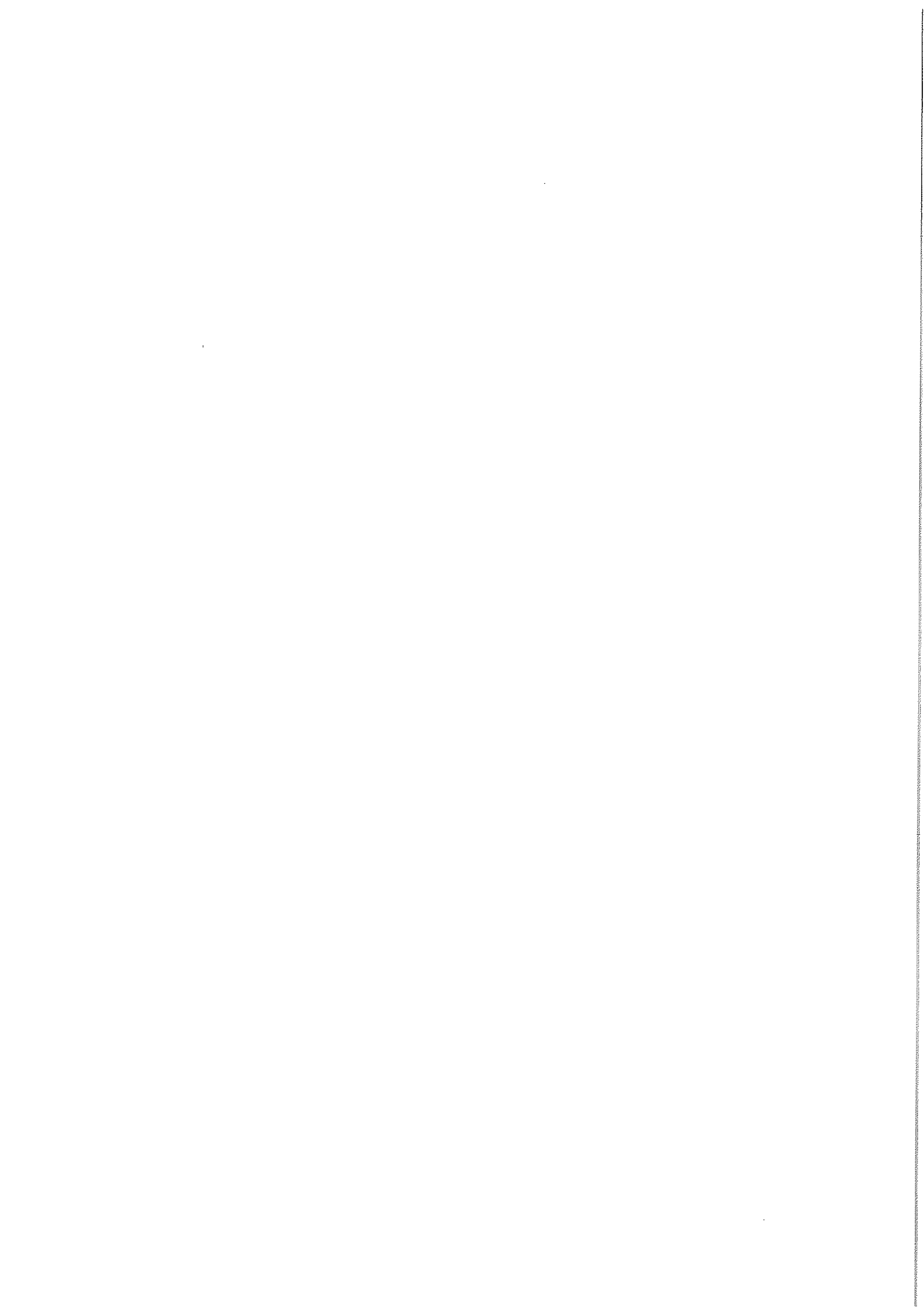
Iné údaje - nepriradené

Záznam podrobného merania zničen č. 983 - číslo zmeny 14/2018

## ČASŤ C: TARCHY

Bez tarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



**9. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

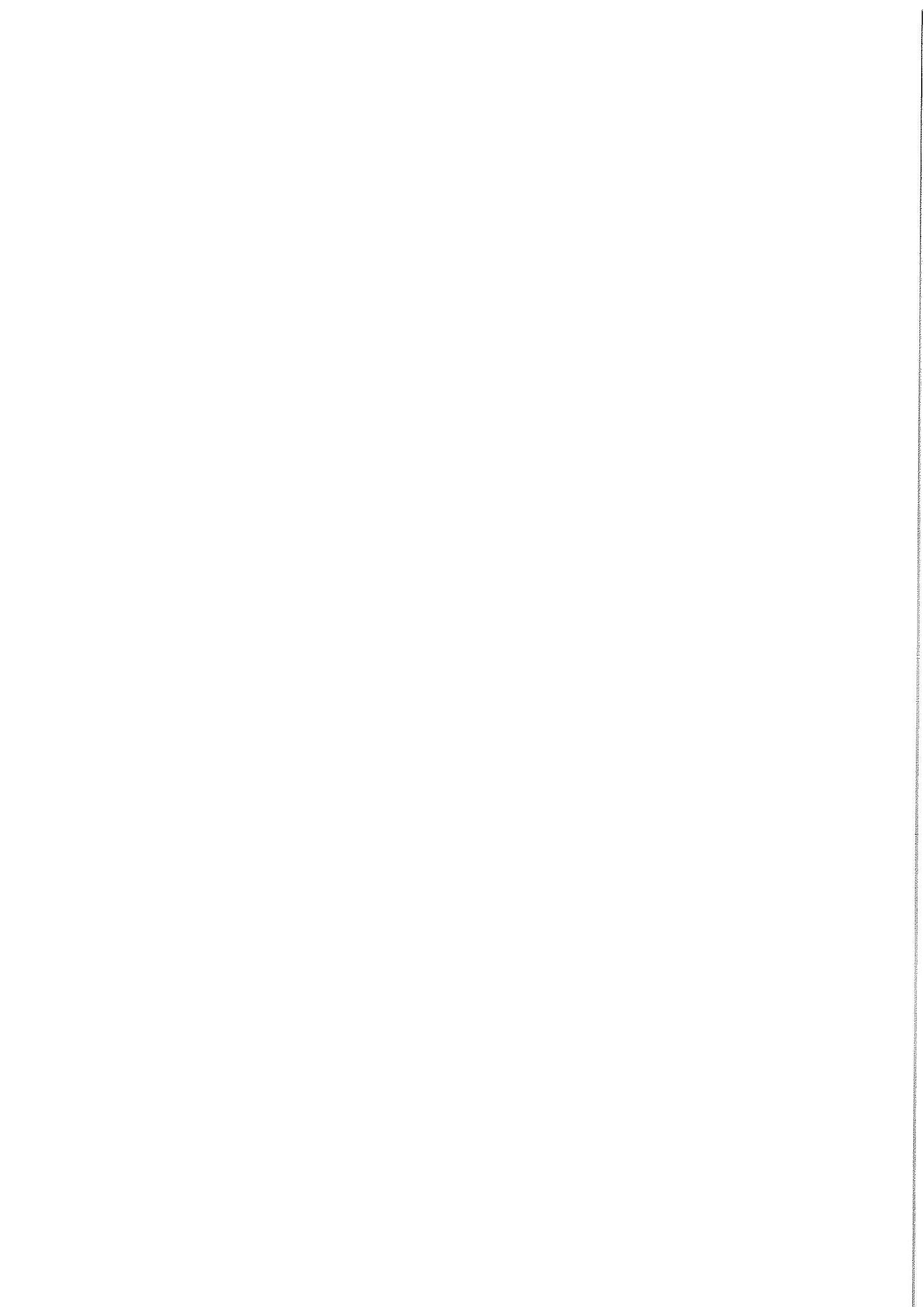
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10. 6. 2022 za účasti vlastníka  
Zameranie a zakreslenie vykonané dňa 10. 6. 2022  
Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 10. 6. 2022

**10. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

Neboli vznesené.

**11. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť.**

Výkon dobrovoľnej dražby.



## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie z dôvodu najoptimálnejšej možnosti zadania faktorov, vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu nehnuteľností. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby v danom čase.

#### Použitie rozpočtových ukazovateľov na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2022.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa listu vlastníctva č. 249, k.ú. Nová Lesná:

##### A. Majetková podstata:

Pozemky registra "C"

Parc. č. 627 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 52 m<sup>2</sup>

Parc. č. 628 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 123 m<sup>2</sup>

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 287 evidovanej na pozemku parcelné číslo 628

Parc. č. 629 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 140 m<sup>2</sup>

Parc. č. 630/1 - trvalý trávny porast o výmere 167 m<sup>2</sup>

Parc. č. 2064 - trvalý trávny porast o výmere 3 m<sup>2</sup>

Stavby

Rodinný dom s.č. 287 na pozemku parc. č. 628

##### B. Vlastníci:

3 Hradecká Silvia, r. Lacková, dátum nar.: 17. 8. 1981, 059 86, Nová Lesná, č. 287, SR  
spoluvlastnícky podiel: 1/3

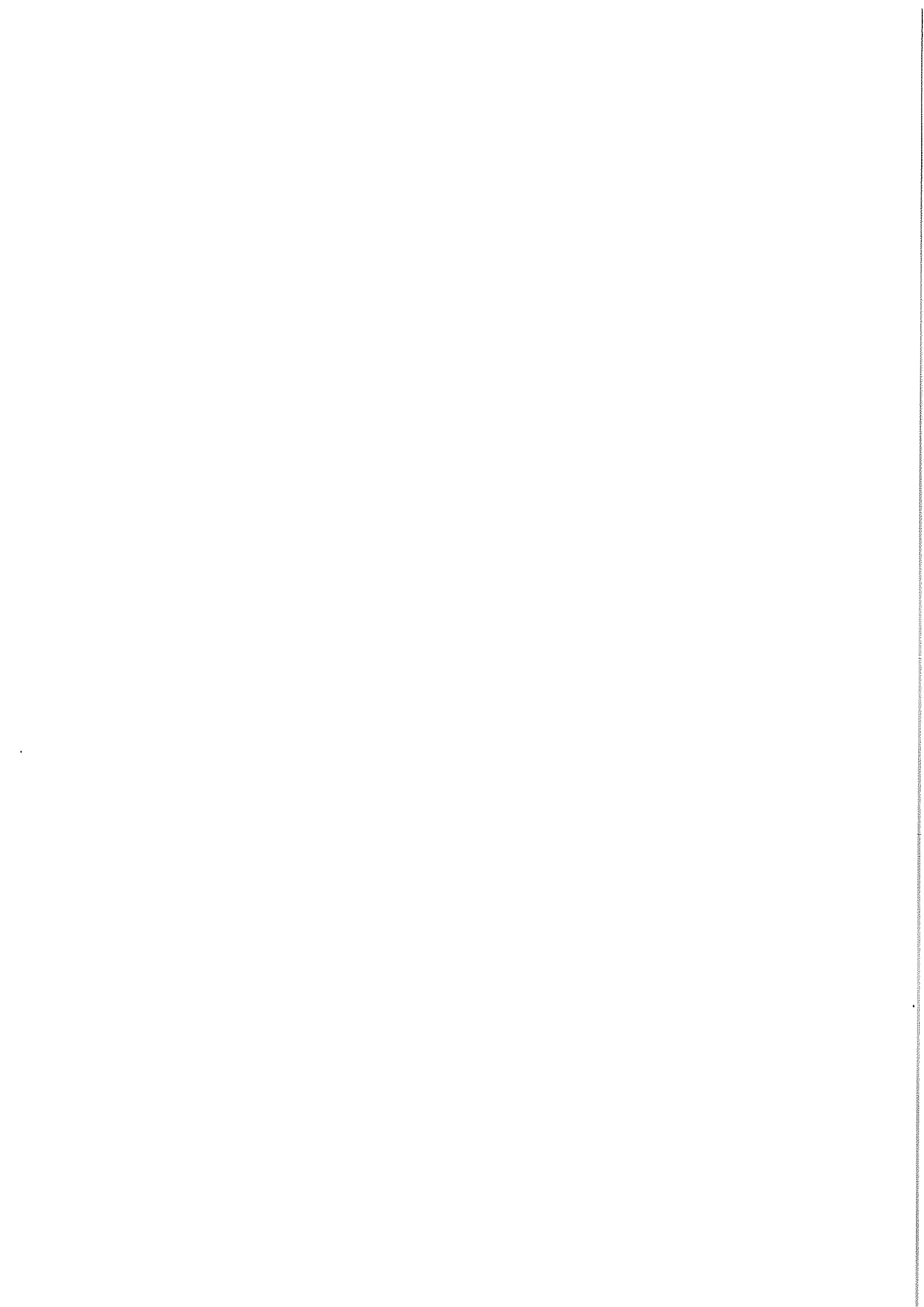
4 Lacko Vojtech, r. Lacko, dátum nar.: 12. 1. 1975, 059 86, Nová Lesná, č. 287, SR  
spoluvlastnícky podiel: 1/3

5 Karišková Darina, r. Lacková, dátum nar.: 16. 2. 1991, 059 86, Nová Lesná, č. 287, SR  
spoluvlastnícky podiel: 1/3

##### C. Tarchy:

Bez tiarch.

##### Titul nadobudnutia:





Vlastník č. 3, 4 a 5

Osvedčenie o dedičstve 5D/153/2011 zo dňa 26. 9. 2011, Z 3924/11

Osvedčenie o dedičstve 5D/153/2011 zo dňa 26. 9. 201 + opravná doložka zo dňa 9. 9. 2016, Z 4278/2016 - číslo zmeny 377/216

Rozhodnutie Okresného úradu Poprad, pozemkového a lesného odboru č. OU-PP-PLP-2018/000536-309-GL zo dňa 16. 4. 2018, nadobudlo právoplatnosť dňa 3. 5. 2018 - Z 1836/18 o schválení vykonania projektu pozemkových úprav podľa § 14 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb.

**Iné údaje:**

Bez zápisu.

**Poznámky:**

Bez zápisu.

Záznam podrobného merania zmien č. 983 - číslo zmeny 14/2018

**Poznámka:**

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10. 6. 2022

Zameranie vykonané dňa 10. 6. 2022

Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 10. 6. 2022

**d) Technická dokumentácia so skutočným stavom:**

Technická dokumentácia nebola poskytnutá čiastočná a porovnaná so skutkovým stavom. Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Na pozemkoch sa nachádza stavba rodinného domu, na základe právoplatného stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia vydaného obcou Nová Lesná.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Rodinný dom s.č. 287 na pozemku parc. č. 628

Parc. č. 627- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 52 m<sup>2</sup>

Parc. č. 628 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 123 m<sup>2</sup>

Parc. č. 629 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 140 m<sup>2</sup>

Parc. č. 630/1 - trvalý trávny porast o výmere 167 m<sup>2</sup>

Parc. č. 2064 - trvalý trávny porast o výmere 3 m<sup>2</sup>

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

Rodinný dom s.č. 287 na pozemku parc. č. 628

Parc. č. 627- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 52 m<sup>2</sup>

Parc. č. 628 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 123 m<sup>2</sup>

Parc. č. 629 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 140 m<sup>2</sup>

Parc. č. 630/1 - trvalý trávny porast o výmere 167 m<sup>2</sup>

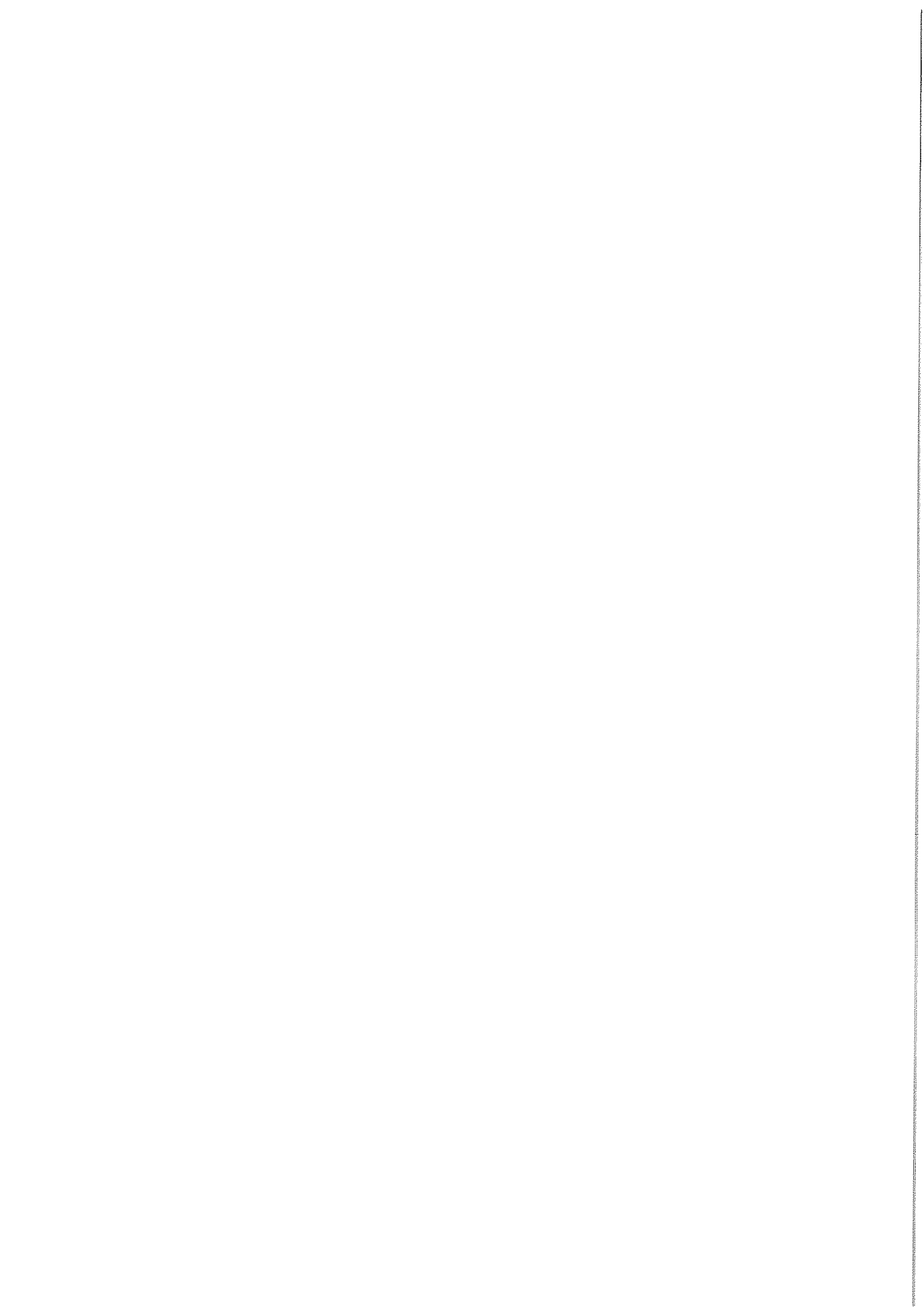
Parc. č. 2064 - trvalý trávny porast o výmere 3 m<sup>2</sup>

Ploty

Vonkajšie úpravy

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

V danom prípade sa nevyskytujú



## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom s.č. 287

##### POPIS STAVBY

Ohodnocovaná stavba rodinného domu súp. č. 287 sa nachádza v obci Nová Lesná v katastrálnom území Nová Lesná, okres Poprad. Stavba je situovaná na mierne svahovitom pozemku parc. č. 628 v uličnej zástavbe rodinných domov. Stavba pozostáva z jedného podzemného podlažia, z jedného nadzemného podlažia a z obytného podkrovia. Stavba rodinného domu je napojená na všetky inžinierske siete okrem plynu. Rozvod plynu sa nachádza na hranici pozemku p.č. 627, takže v prípade potreby je možné napojenie na uličný rozvod plynu.

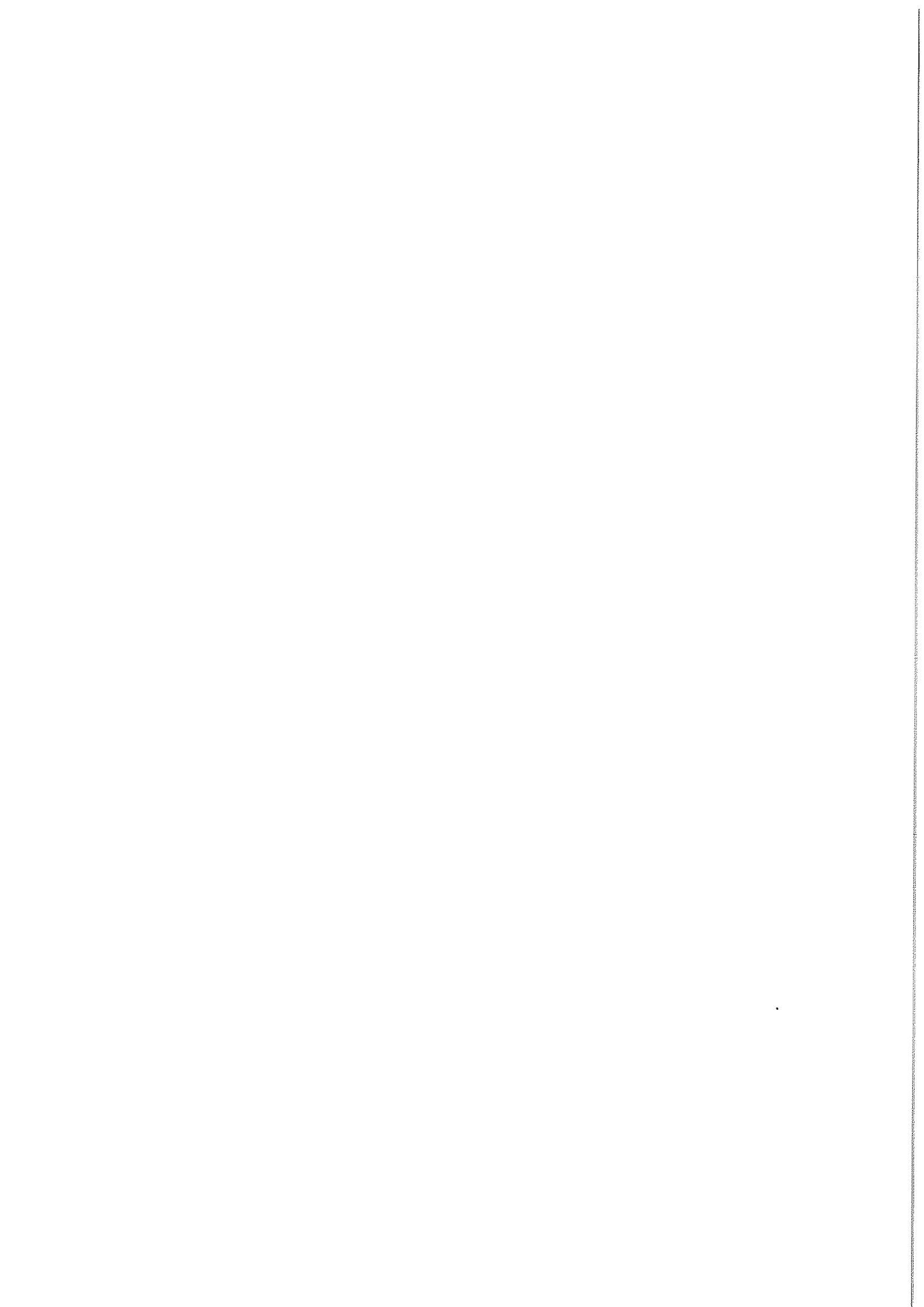
Stavba rodinného domu je založená na betónových základových pásoch s prevedenou vodorovnou a zvislou izoláciou proti zemnej vlhkosti.

V suteréne rodinného domu sa nachádza chodba, schodisko, kotoľňa, sklad a dve izby. Obvodové murivo suterénu je prevedené z tehloblokov hrúbky 380 mm. Vnútorne nosné murivo a priečky sú tehlové. Stropy nad podlažím sú železobetónové monolitické s rovným podhlľadom. Podlahy sú betónové s cementovým poterom. Vnútorne omietky sú vápenné hladké. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom, dvere sú drevené dyhované. Vykurovanie je ústredné, radiátory sú plechové. Kotel je na tuhé palivo. Teplá voda je pripravovaná zásobníkovým ohrievačom vody umiestneným v kotoľni. V podlaží je prevedený rozvod teplej a studenej vody, rozvod kanalizácie, rozvod el. inštalácie (svetelný, motorický), rozvod plynu je prevedený, ale je nefunkčný, nakoľko bol rodinný dom od prívodu plynu odpojený. Výbavu podlažia tvorí: kotel na tuhé palivo 1 ks, zásobníkový ohrievač vody elektrický 1 ks.

Na prízemí sa nachádza chodba, schodisko, kúpeľňa, samostatné WC, dve izby, kuchyňa a dva balkóny. Obvodové murivo je prevedené z pórobetónových tvárnic hrúbky 400 mm. Celková hrúbka muriva je 440 mm. Vnútorne nosné murivo je prevedené z pórobetónových tvárnic a deliace priečky sú prevedené z tehlového muriva. Stropy nad podlažím sú železobetónové monolitické s rovným podhlľadom. Schodisko je železobetónové monolitické s povrchom z PVC. Podlahy na chodbe, v kuchyni, v kúpeľni a vo WC sú prevedené z keramickej dlažby. Podlahy v izbách sú prevedené plávajúce z lamína. Vnútorne omietky sú vápenné hladké, keramický obklad je prevedený v kúpeľni a vo WC do výšky 1,80 m. Tiež je prevedený keramický obklad okolo sporáka a kuchynskej linky. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Dvere sú drevené laminované. Vykurovanie je ústredné, radiátory sú plechové. V podlaží je prevedený rozvod teplej a studenej vody, rozvod kanalizácie, rozvod el. inštalácie (svetelný). Výbavu podlažia tvorí: kuchynská linka na báze dreva dl. 2,90 m, drez nerezový 1 ks, sporák keramickou varnou platňou 1 ks, sprcha 1 ks, WC v prevedení kombi 1 ks, umývadlo keramické 1 ks, vodovodná batéria páková drezová 2 ks, vodovodná batéria páková sprchová 1 ks.

V podkroví sa nachádza chodba, schodisko, kúpeľňa s WC, dve izby, kuchyňa, loggia a balkón. Obvodové murivo je prevedené z pórobetónových tvárnic hrúbky 300 mm. Celková hrúbka muriva je 340 mm. Vnútorne nosné murivo je prevedené z pórobetónových tvárnic a deliace priečky sú prevedené z tehlového muriva. Stropy nad podlažím sú prevedené drevené trámové s rovným podhlľadom. Schodisko je železobetónové monolitické s povrchom z PVC. Podlahy na chodbe, v kuchyni, v kúpeľni sú prevedené z keramickej dlažby. Podlahy v izbách sú prevedené plávajúce z lamína. Vnútorne omietky sú vápenné hladké, keramický obklad je prevedený v kúpeľni do výšky 1,80 m. a tiež je prevedený keramický obklad vane. Tiež je prevedený keramický obklad okolo sporáka a kuchynskej linky. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Dvere sú drevené laminované. Vykurovanie je ústredné, radiátory sú plechové. V podlaží je prevedený rozvod teplej a studenej vody, rozvod kanalizácie, rozvod el. inštalácie (svetelný). Výbavu podlažia tvorí: kuchynská linka na báze dreva dl. 2,90 m, drez nerezový 1 ks, sporák keramickou varnou platňou 1 ks, vaňa smaltovaná 1 ks, WC v prevedení kombi 1 ks, umývadlo keramické 1 ks, vodovodná batéria páková drezová 2 ks, vodovodná batéria páková sprchová 1 ks.

Vonkajšie omietky sú vápenné hladké. Strecha je sedlová, krov je drevený. Krytina je prevedená z pozinkovaného plechu. Klampárske konštrukcie sú prevedené ako úplné z pozinkovaného plechu. Stavba rodinného domu, podľa prehlásenia obce Nová Lesná bola daná do užívania v roku 2003. Stavebné povolenie taktiež uvedené v tomto prehlásení bolo pre stavebníka vydané v roku 1985. Vzhľadom na dlhú dobu kolaudácie od vydaného



stavebného povolenie s opotrebením stavby v danom prípade počítam od roku 1990.

Stavba rodinného domu je po vo veku primeranom technickom stave.

Na základe prevedenej obhliadky, zistenia skutkového stavu, ako aj v zmysle metodiky ÚSI Žilina stanovujem životnosť stavby na 100 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové  
KS: 111 0 Jednobytové budovy

#### MERNÉ JEDNOTKY

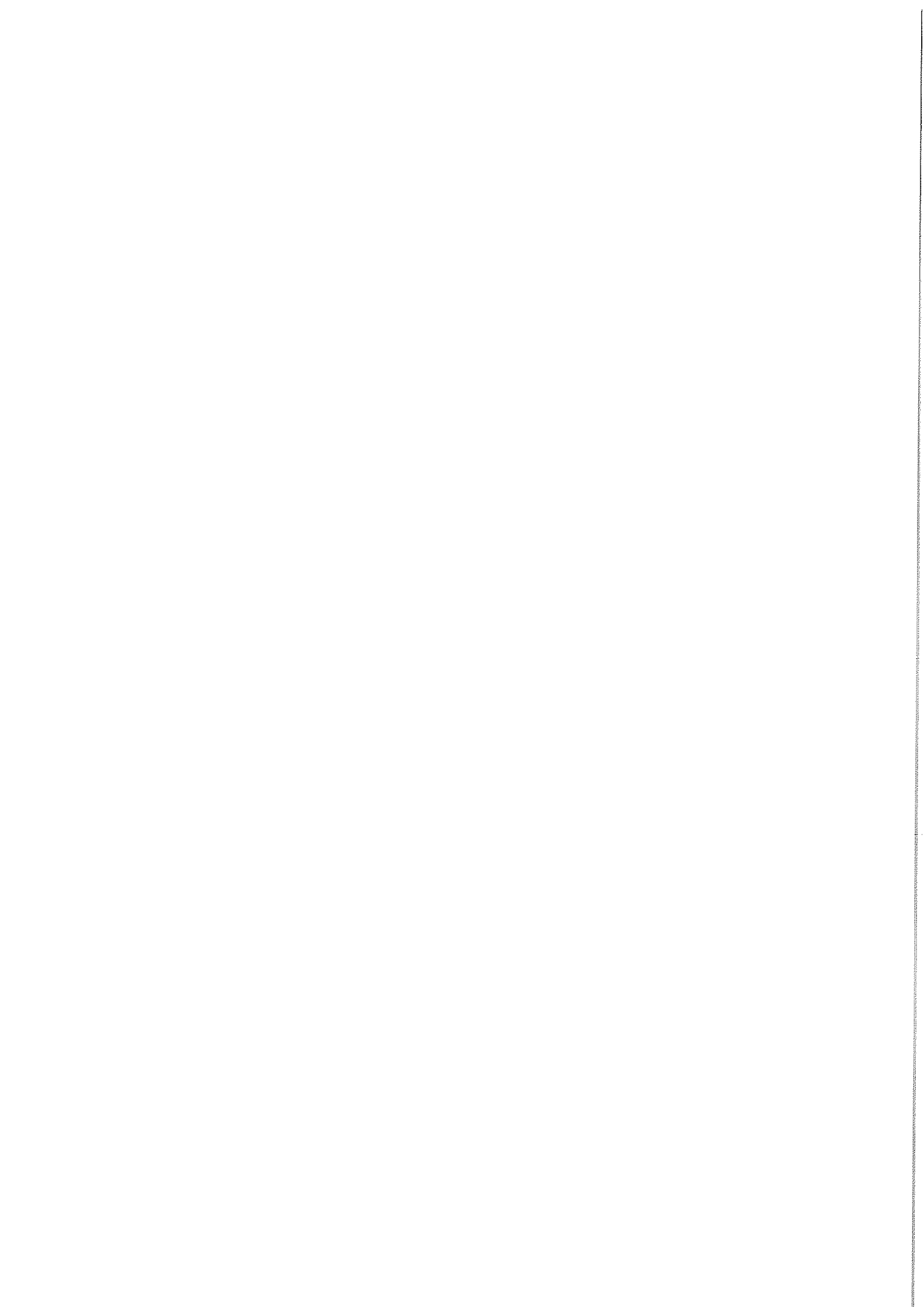
Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	kzP
1. PP	1990	9*11,05	99,45	120/99,45=1,207
1. NP	1990	9*11,05	99,45	120/99,45=1,207
1. Podkrovia	1990	9,0*11,05	99,45	120/99,45=1,207

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

#### 1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	100	750,0
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	100	1000,0
5	Deľiace konštrukcie			
	5.1 tehlové (príčekovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	100	760,0
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.3.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/3 do 1/2	40	100	40
15	Obklady fasád			
	15.4.f škárované lícovky, murivo z lomového kameňa do 1/3	80	100	80
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.4 PVC, guma	180	100	180,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			



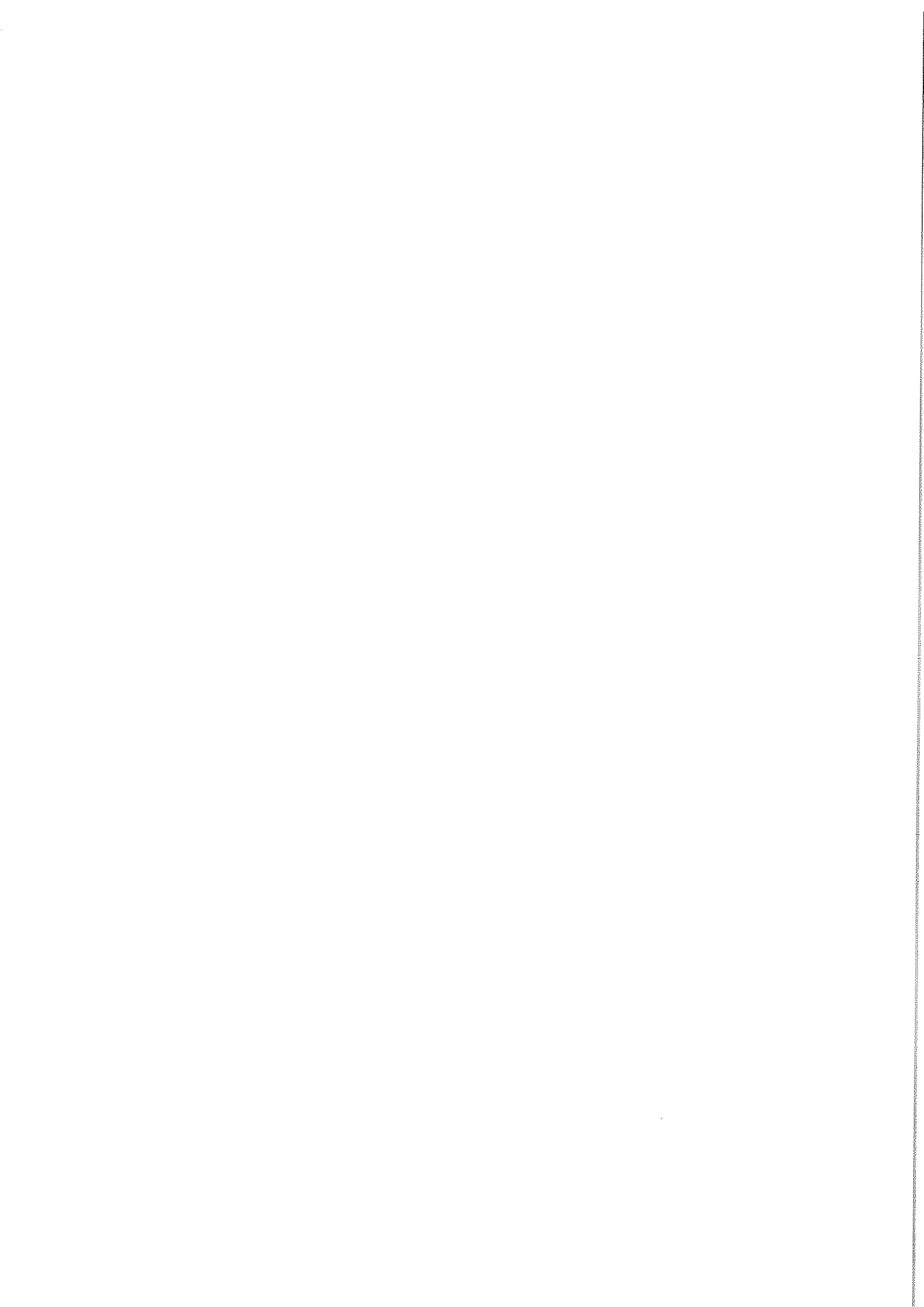
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	0	0,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	40	20,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
	<b>Spolu</b>	<b>5095</b>		<b>4945,0</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	100	90,0
	<b>Spolu</b>	<b>175</b>		<b>175,0</b>

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	100	520,0
4	Murivo			
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940	100	940,0
5	Dellace konštrukcie			
	5.1 tehlové (príčekovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšťou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhlľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klamiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komfny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klamiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, strlekaný brizolit nad 2/3	110	100	110
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			

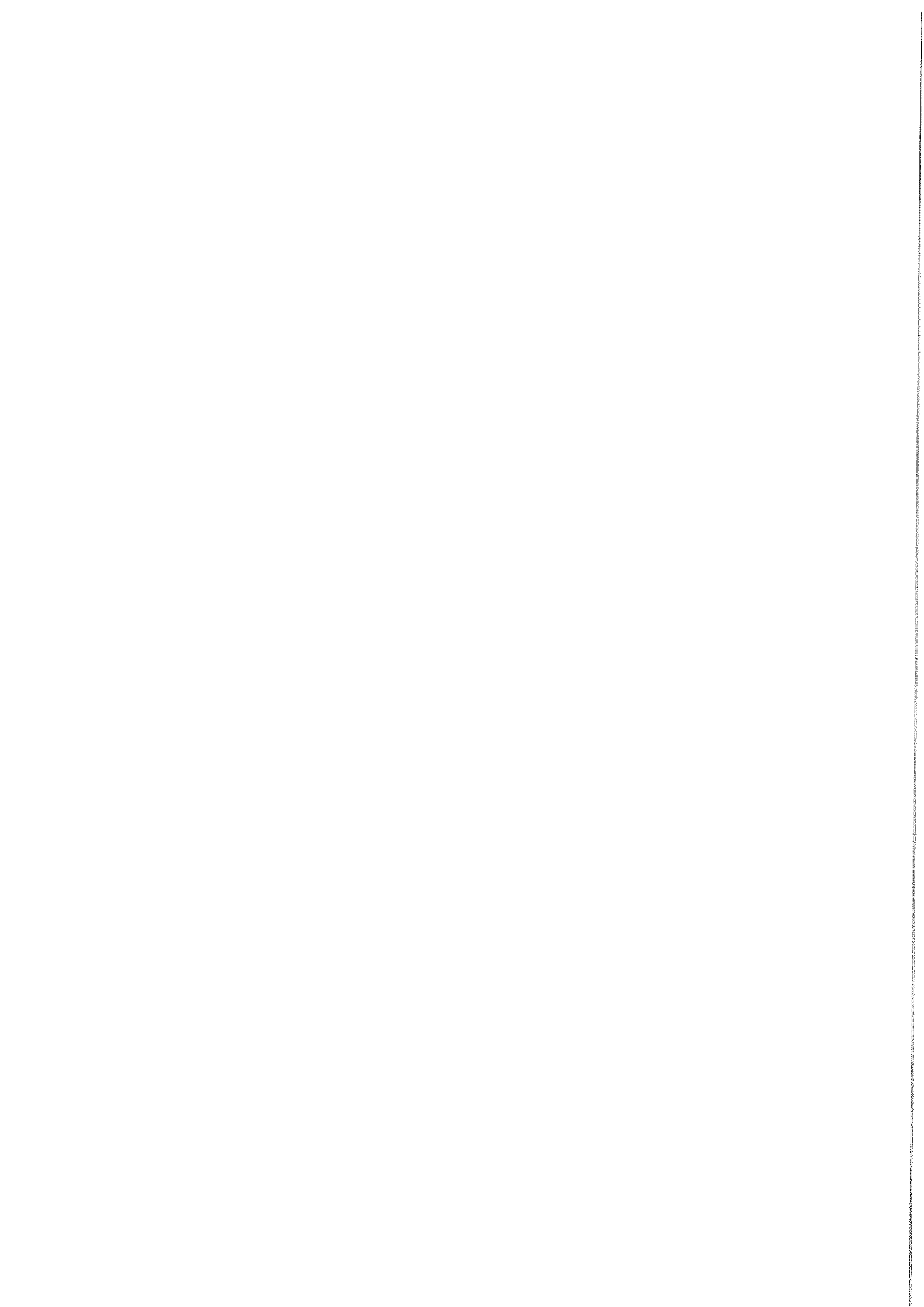




	16.4 PVC, guma	180	100	180,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	100	300,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
	Spolu	6795		6795,0

## Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	100	200,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2,9 bm)	160	100	159,5
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne mín. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	100	20,0
	40.6 WC mín. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
	40.7 kuchyne mín. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
41	Balkón			
	41.1 výmery nad 5 m <sup>2</sup> (1 ks)	120	100	120,0
	41.2 výmery do 5 m <sup>2</sup> (1 ks)	105	100	105,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	1175		1175,0

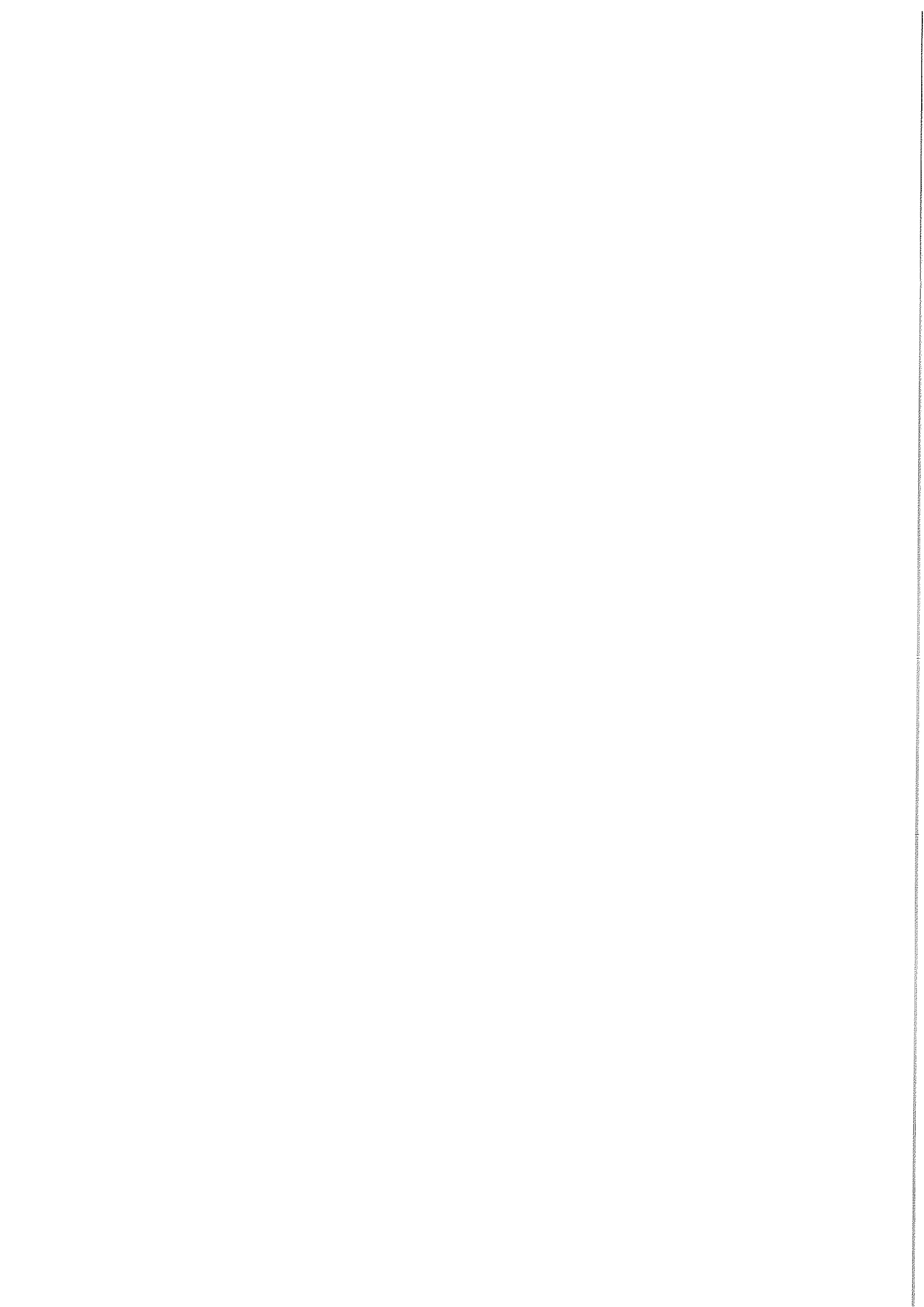


## 1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	<b>Murivo</b> 4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	100	735,0
5	<b>Dellace konštrukcie</b> 5.1 tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	<b>Vnútorne omietky</b> 6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400	100	400,0
7	<b>Stropy</b> 7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	100	760,0
13	<b>Klamplarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b> 13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	<b>Fasádne omietky</b> 14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	55	100	55
17	<b>Dvere</b> 17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0
18	<b>Okná</b> 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b> 22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b> 23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	<b>Ústredné vykurovanie</b> 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b> 25.2 svetelná	155	100	155,0
30	<b>Rozvod vody</b> 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
	<b>Spolu</b>	<b>4045</b>		<b>4045,0</b>

## Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b> 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
36	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b> 36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks) 36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks) 36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.9 bm)	200 30 160	100 100 100	200,0 30,0 159,5
37	<b>Vnútorne vybavenie</b> 37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks) 37.5 umývadlo (1 ks)	30 10	100 100	30,0 10,0
38	<b>Vodovodné batérie</b> 38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks) 38.3 pákové nerezové (2 ks)	35 40	100 100	35,0 40,0



39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne mín. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.7 kuchyne mín. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
41	Balkón			
	41.2 výmery do 5 m <sup>2</sup> (1 ks)	105	100	105,0
	Spolu	765		765,0

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,043$   
 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. PP	$(5095 + 175 * 1,207) / 30,1260$	$(4945 + 175 * 1,207) / 30,1260$	176,13	171,16
1. NP	$(6795 + 1175 * 1,207) / 30,1260$	$(6795 + 1175 * 1,207) / 30,1260$	272,63	272,63
1. Podkrovia	$(4045 + 765 * 1,207) / 30,1260$	$(4045 + 765 * 1,207) / 30,1260$	164,92	164,92

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

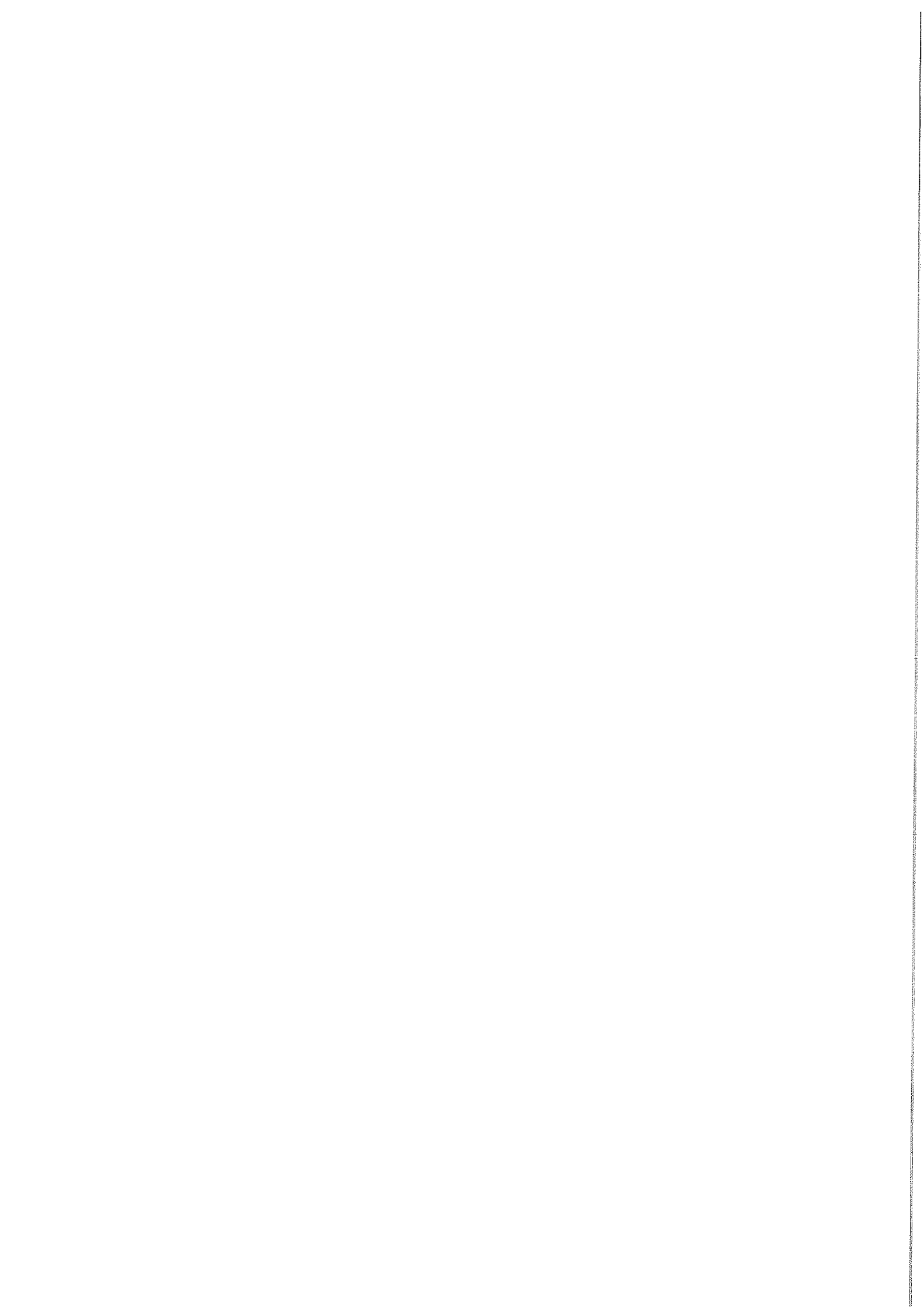
Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1990	32	68	100	32,00	68,00
1. NP	1990	32	68	100	32,00	68,00
1. Podkrovia	1990	32	68	100	32,00	68,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1990		
Východisková hodnota	$176,13 \text{ €/m}^2 * 99,45 \text{ m}^2 * 3,043 * 0,95$	50 636,50
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$171,16 \text{ €/m}^2 * 99,45 \text{ m}^2 * 3,043 * 0,95$	49 207,65
Technická hodnota	68,00% z 49 207,65	33 461,20
1. NP z roku 1990		
Východisková hodnota	$272,63 \text{ €/m}^2 * 99,45 \text{ m}^2 * 3,043 * 0,95$	78 379,77
Technická hodnota	68,00% z 78 379,77	53 298,24
1. Podkrovia z roku 1990		
Východisková hodnota	$164,92 \text{ €/m}^2 * 99,45 \text{ m}^2 * 3,043 * 0,95$	47 413,68
Technická hodnota	68,00% z 47 413,68	32 241,30

#### VÝHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	50 636,50	49 207,65	33 461,20



1. nadzemné podlažie	78 379,77	78 379,77	53 298,24
1. podkrovné podlažie	47 413,68	47 413,68	32 241,30
Spolu	176 429,95	175 001,10	119 000,74

Dokončenosť stavby:  $(175\,001,10\text{€} / 176\,429,95\text{€}) * 100\% = 99,19\%$

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Vodovodná prípojka

#### 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.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navítavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 4,50 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,043$

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	1990	32	18	50	64,00	36,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 3,043 * 0,95$	552,74
Technická hodnota	$36,00\% \text{ z } 552,74 \text{ €}$	198,99

### 2.2.2 Kanalizačná prípojka

#### ZATRIEDENIE STAVBY

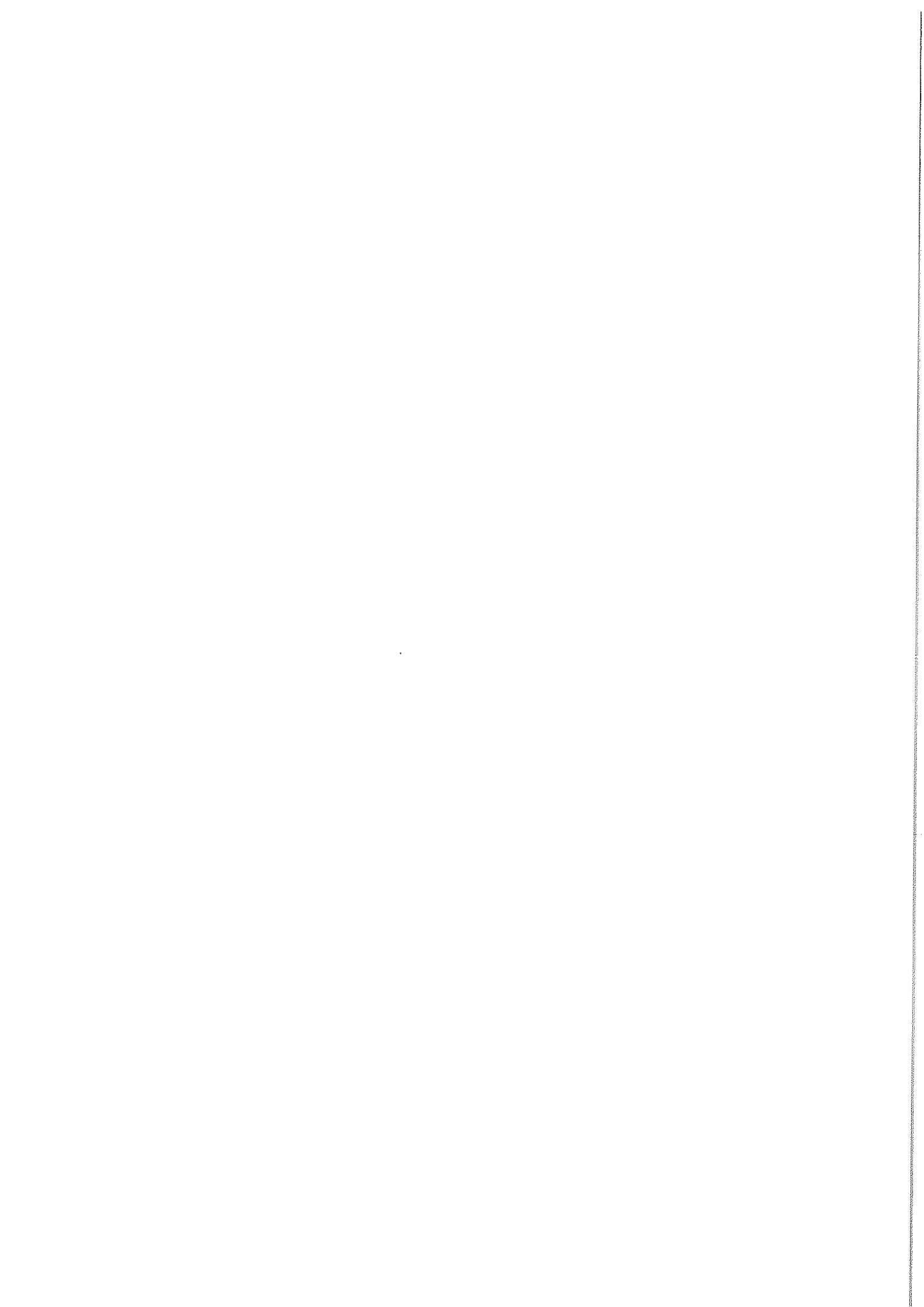
Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia  
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

#### 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: 7,40 bm





Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,043$   
 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	1990	32	18	50	64,00	36,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,4 \text{ bm} * 28,30 \text{ €/bm} * 3,043 * 0,95$	607,11
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 607,11 \text{ €}$	218,56

**2.2.3 Elektrická prípojka****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:  $10,46 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 7,80 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,043$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

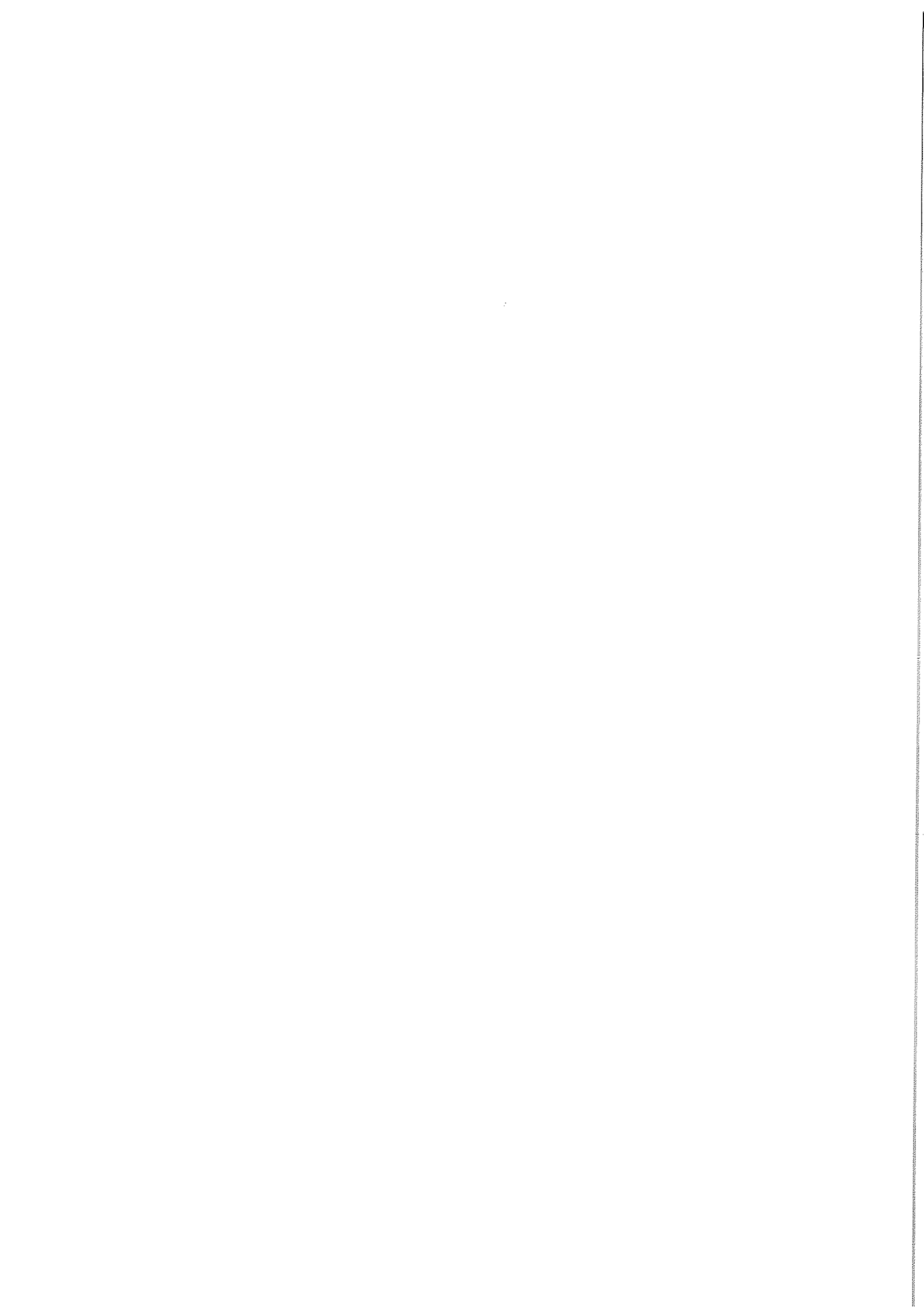
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1990	32	18	50	64,00	36,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,8 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 3,043 * 0,95$	393,02
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 393,02 \text{ €}$	141,49

**2.2.4 Spevnené plochy chodník****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.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
 Počet merných jednotiek:  $1,20 \cdot 3,4 = 4,08 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,043$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy chodník	1990	32	18	50	64,00	36,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,08 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,043 \cdot 0,95$	101,79
Technická hodnota	36,00 % z 101,79 €	36,64

**2.2.5 Spevnená plocha****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým  
 Položka: 8.3.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku

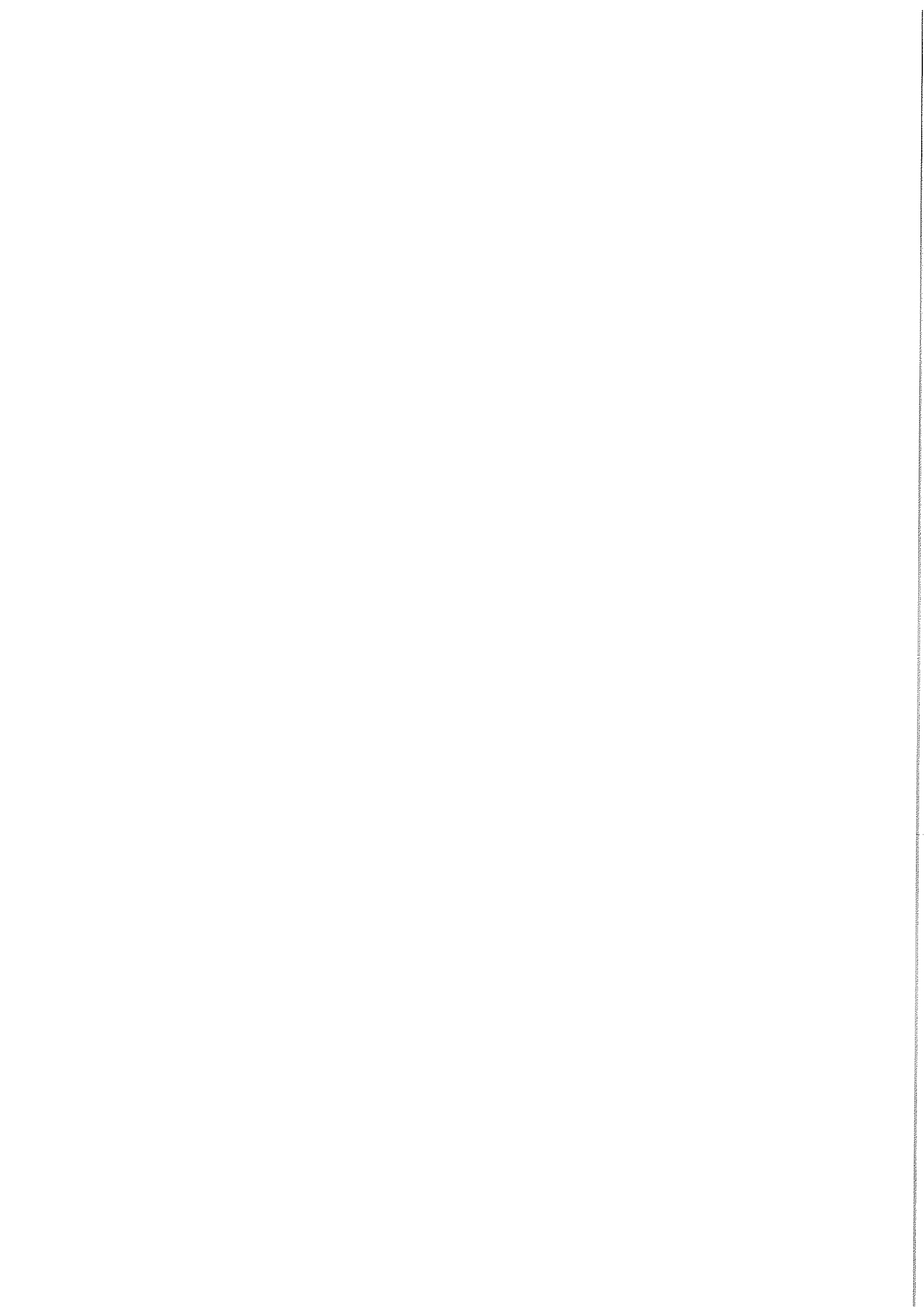
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
 Počet merných jednotiek:  $7,20 \cdot 7,10 = 51,12 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,043$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha	1990	32	8	40	80,00	20,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**



Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$51,12 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,043 * 0,95$	1 078,80
Technická hodnota	20,00 % z 1 078,80 €	215,76

## 2.2.6 Vodomerná šachta

### 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, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $1,20 * 1,20 * 1,60 = 2,3 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,043$   
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]	Q [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1990	32	18	50	64,00	36,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,3 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,043 * 0,95$	1 690,63
Technická hodnota	36,00 % z 1 690,63 €	608,63

## 2.2.7 Vonkajšie schody

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

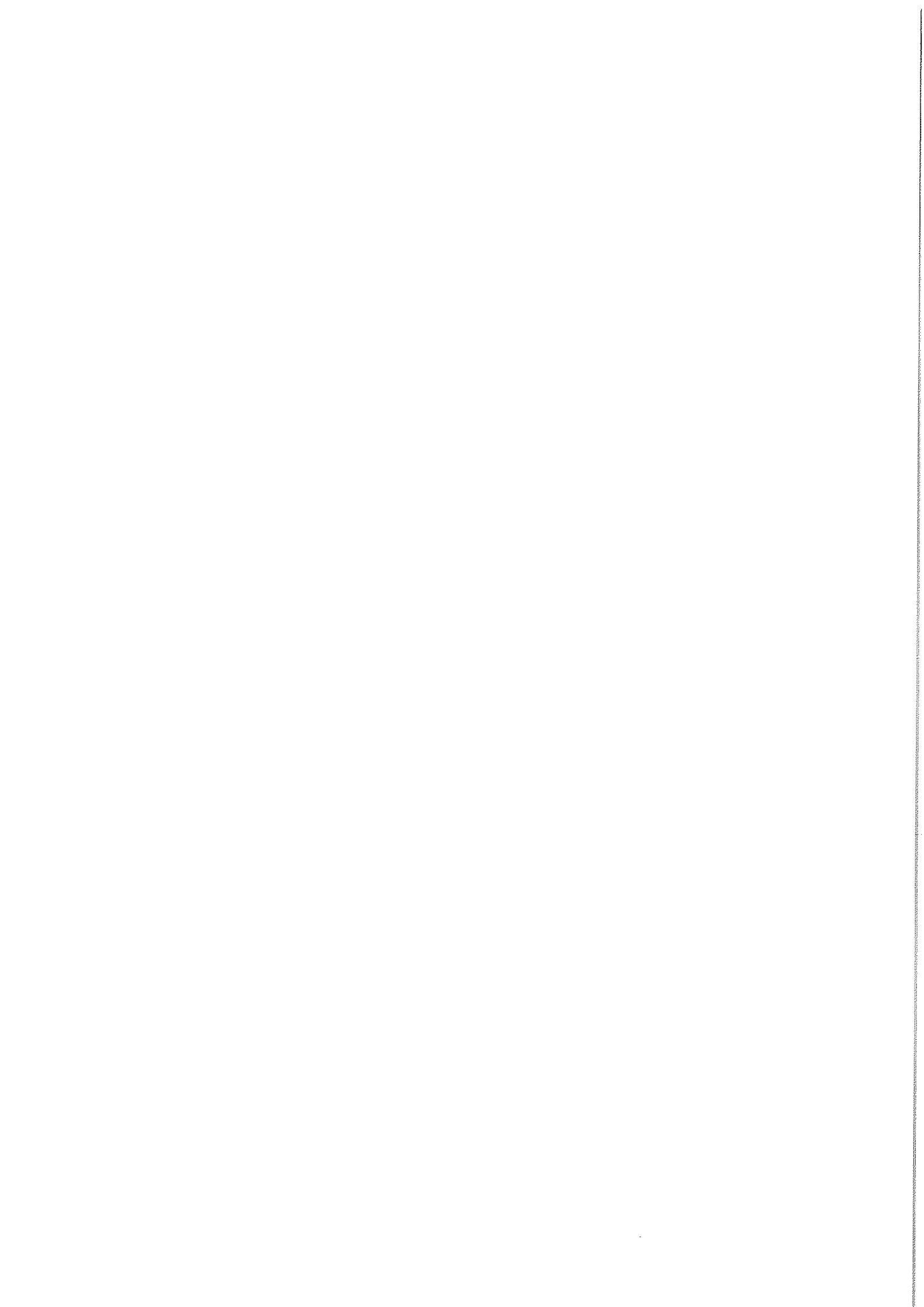
### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)  
Bod: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $545/30,1260 = 18,09 \text{ €/bm}$  stupňa  
Počet merných jednotiek:  $8 * 1,17 = 9,36 \text{ bm}$  stupňa  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,043$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom



Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1990	32	18	50	64,00	36,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	9,36 bm stupňa * 18,09 €/bm stupňa * 3,043 * 0,95	489,49
Technická hodnota	36,00 % z 489,49 €	176,22

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 287	175 001,10	119 000,74
Vodovodná prípojka	552,74	198,99
Kanalizačná prípojka	607,11	218,56
Elektrická prípojka	393,02	141,49
Spevnené plochy chodník	101,79	36,64
Spevnená plocha	1 078,80	215,76
Vodomerná šachta	1 690,63	608,63
Vonkajšie schody	489,49	176,22
<b>Čelkom:</b>	<b>179 914,68</b>	<b>120 597,03</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná stavba rodinného domu na pozemku parc. č. 287 sa nachádza v obci Nová Lesná, v katastrálnom území Nová Lesná, okres Poprad. Rodinný dom je situovaný na rovinnom až mierne svahovitom pozemku parc. č. 628 v uličnej zástavbe rodinných domov v okrajovej časti obce. Prístup ku nehnuteľnosti je po spevnenej miestnej komunikácii. Vzdialenosť do okresného mesta Poprad je cca 7 km, do lokality Starý Smokovec cca 3 km. V obci je zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností. Nehnuteľnosť hodnotím ako dobrú. Kvalita životného prostredia je dobrá, uvažujem tu len s bežným hlukom od dopravy. V obci vzhľadom na blízkosť Vysokých Tatier je zvýšený turistický ruch, obec je napojená na pravidelnú autobusovú a železničnú dopravu. Koeficient predajnosti vzhľadom na susedstvo Vysokých Tatier a značne zvýšený záujem o kúpu nehnuteľnosti stanovujem na hodnotu 0,45, čo zodpovedá danému typu nehnuteľnosti ako aj lokalite v čase ohodnotenia.

Vzhľadom na susedstvo mesta Vysoké Tatry a záujem o kúpu pozemkov v lokalite Nová Lesná, ako východiskovú hodnotu pozemku beriem východiskovú hodnotu z mesta Vysoké Tatry a to vo výške 80% z tejto hodnoty čo predstavuje 21,56 eur/m<sup>2</sup>.

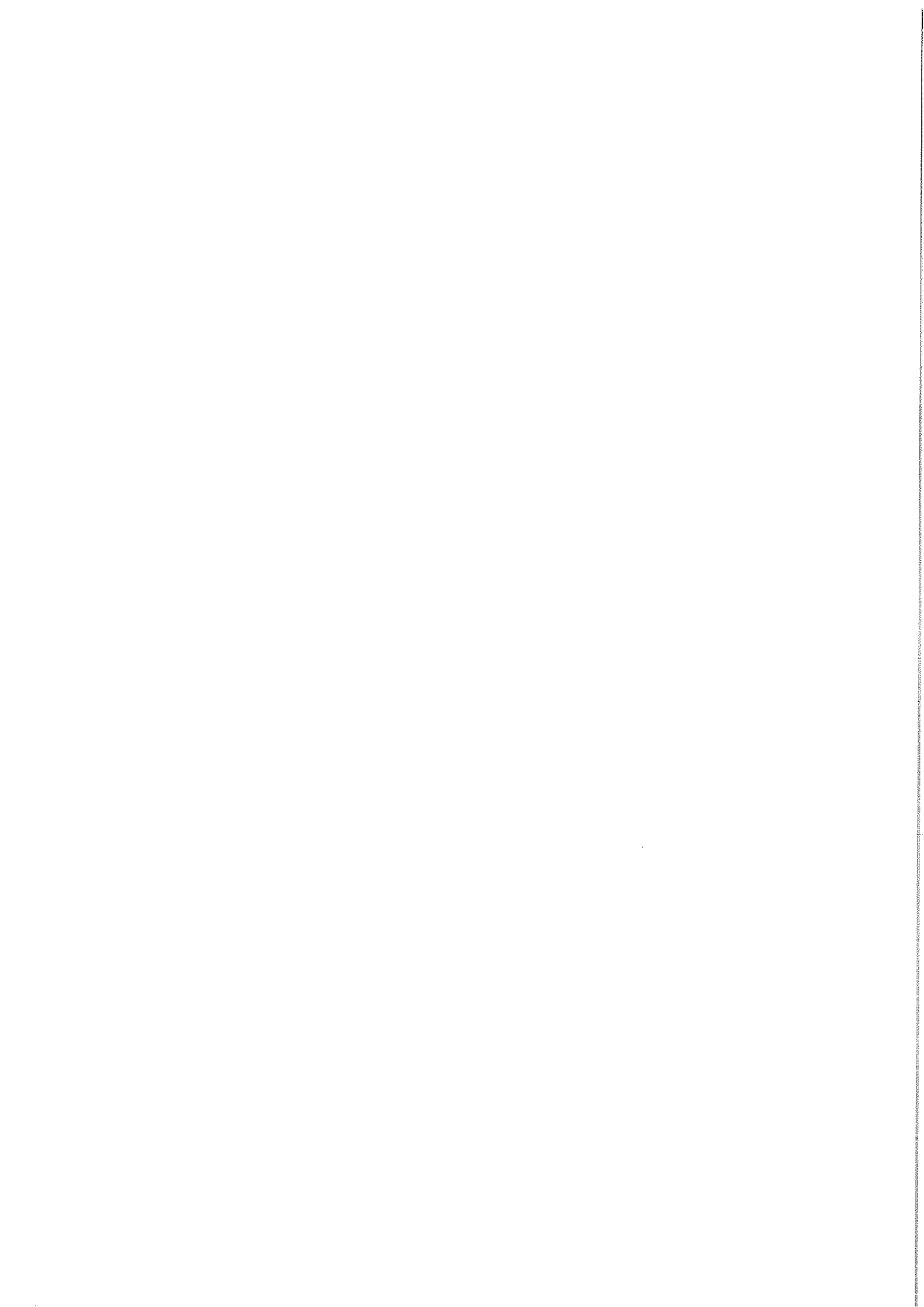
Komunikačne je obec napojená na pravidelnú autobusovú a železničnou dopravou. Obec je vybavená základnou občianskou vybavenosťou, nachádza sa tu sieť obchodov a služieb, pošta, základná a materská škola a menšie prevádzky a penzióny. Lokalita Vysokých Tatier je vzdialená cca 4 km, čo priaznivo vplýva na cestovný ruch v danej lokalite.

### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom je využívaný na bývanie.

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti, ani zo strany vlastníka som nebol informovaný o žiadnych rizikách brániacich riadnemu využitiu nehnuteľnosti až na skutočnosť že rodinný dom je v podielovom spoluvlastníctve troch vlastníkov, kde spoluvlastnícky podiel





každého spoluvlastníka je o veľkosti 1/3. V čase obhliadky je rodinný dom obývaný všetkými spoluvlastníkmi.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

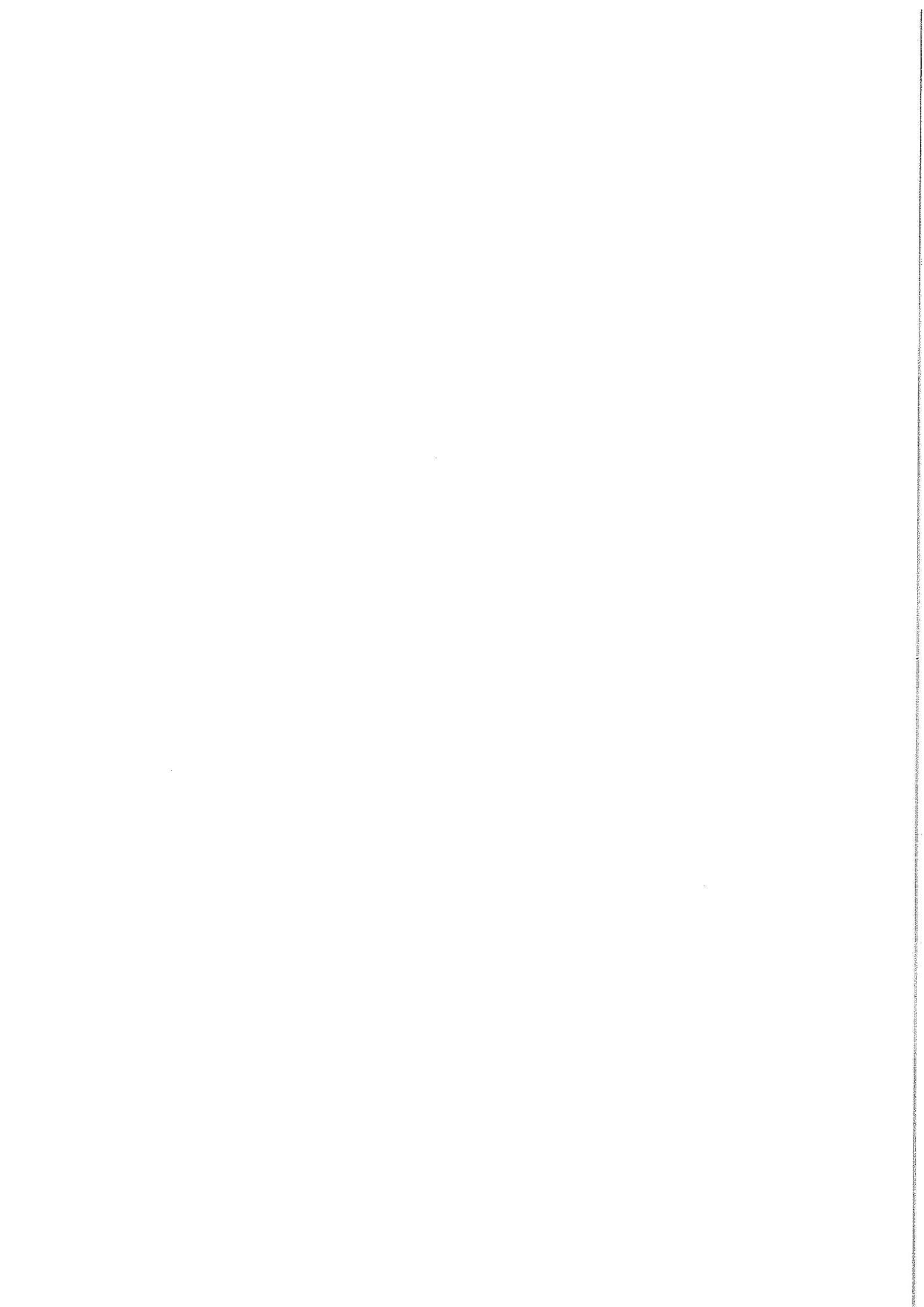
Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	KpD1	Váha vi	Výsledok KpD1*vi
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	0,900	13	11,70
2	Položka nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,450	8	3,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,450	10	4,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,450	9	4,05
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
10	Konfigurácia terénu rovinný, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,450	7	3,15



	železnica a autobus.				
13	Obč. vybav. (úrad, škola, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,248	10	2,48
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,450	8	3,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
18	Dosahované výnosy z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,248	20	4,96
	Spolu			180	108,29

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 108,29 / 180$	0,602
Všeobecná hodnota	$VŠHs = TH * k_{PD} = 120 597,03 \text{ €} * 0,602$	72 599,41 €

## 3.2 POZEMKY

## 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

## 3.2.1.1 Zastavaná plocha a nádvorie registra "C"

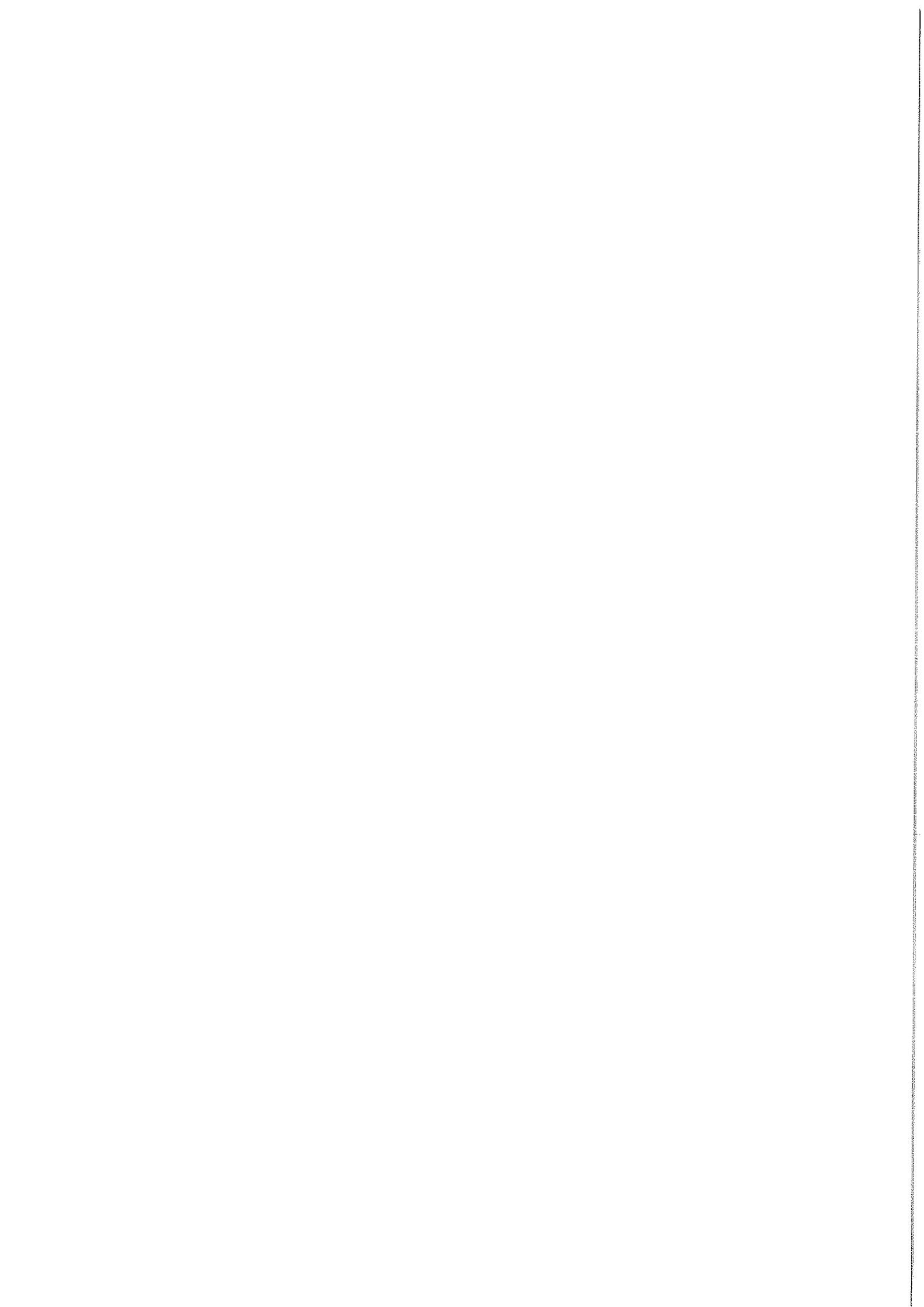
## POPIS

Ohodnocované pozemky parc. č. 627, 628, 629 sú evidované na LV č. 249 v katastrálnom území Nová Lesná, obec Nová Lesná, okres Poprad.

Pozemok parc. č. 627 - zastavaná plochy a nádvoria o výmere 52 m<sup>2</sup>, je rovinný. Pozemok je celý zastavaný chodníkom a spevnenými plochami. Pozemok je napojený na všetky inžinierske siete v rátane plynu. Prístup na pozemok je po spevnenej miestnej komunikácii.

Pozemok parc. č. 628 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 123 m<sup>2</sup>, je rovinný až mierne svahovitý a celý je zastavaný rodinným domom súp. číslo 287. Pozemok je napojený na všetky inžinierske siete okrem plynu. Prístup na pozemok je po spevnenej miestnej komunikácii a následne cez pozemok parc. číslo 627.

Pozemok parc. č. 629 - zastavaná plocha a nádvoria o výmere 140 m<sup>2</sup>, je mierne svahovitý. Pozemok je v čase obhliadky je v čase obhliadky zatravněný. Pozemok nie je napojený na inžinierske siete. Prístup na pozemok je po spevnenej miestnej komunikácii a následne cez pozemok parc. číslo 627 a parc. č. 628. Nezastavaná časť pozemku je využívaná ako dvor a záhrada.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
627	zastavaná plocha a nádvorie	52,00	1/1	52,00
628	zastavaná plocha a nádvorie	123,00	1/1	123,00
629	zastavaná plocha a nádvorie	140,00	1/1	140,00
Spolu výmera				315,00

Obec:  
Východisková hodnota:

Nová Lesná  
VH<sub>MJ</sub> = 80,00% z 26,56 €/m<sup>2</sup> = 21,25 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k <sub>D</sub> 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, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,40
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k <sub>PD</sub> = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 2,40 * 1,00	3,7908
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH <sub>MJ</sub> = VH <sub>MJ</sub> * k <sub>PD</sub> = 21,25 €/m <sup>2</sup> * 3,7908	80,55 €/m <sup>2</sup>

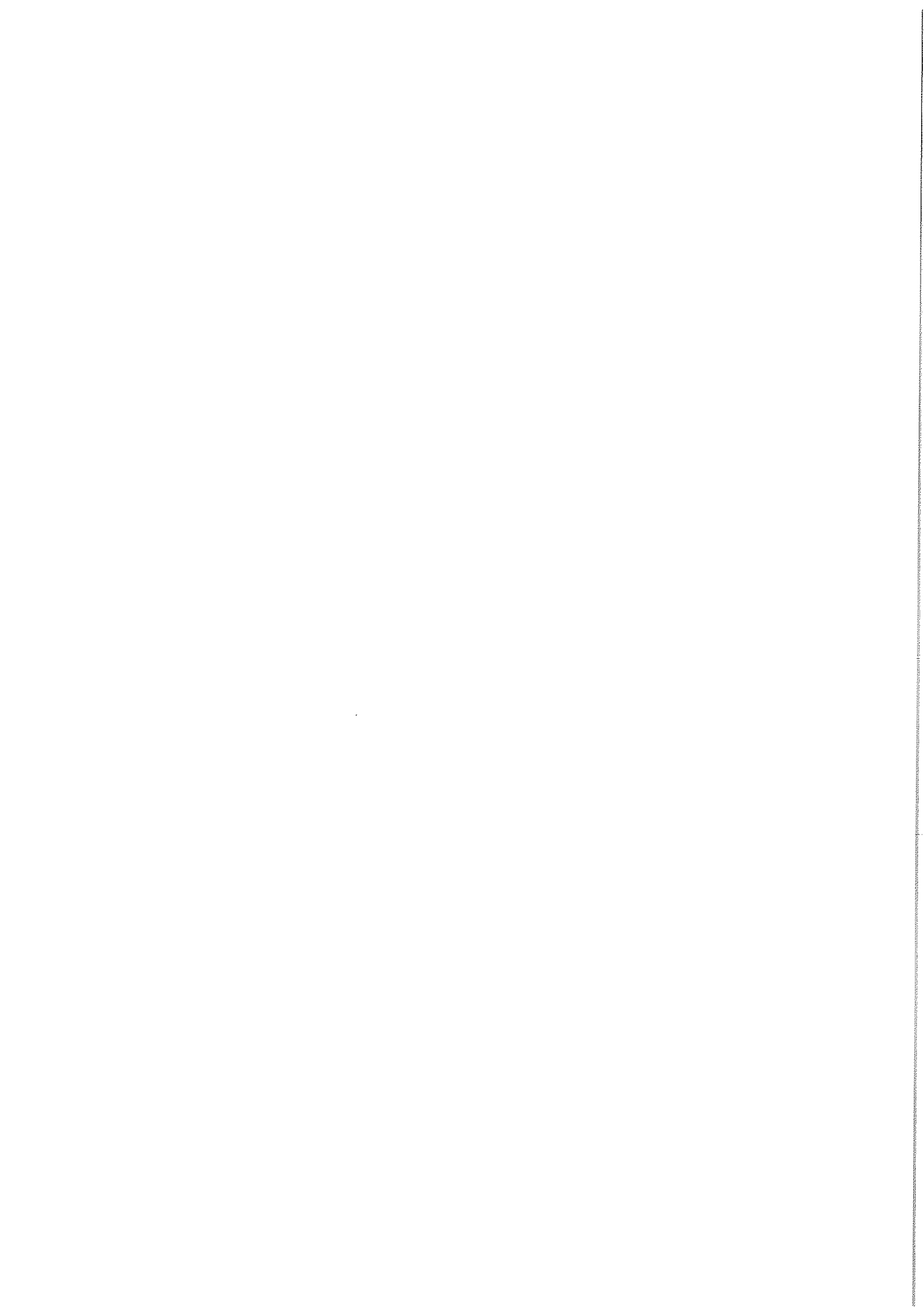
#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
Parcela č. 627	52,00 m <sup>2</sup> * 80,55 €/m <sup>2</sup> * 1/1	4 188,60
Parcela č. 628	123,00 m <sup>2</sup> * 80,55 €/m <sup>2</sup> * 1/1	9 907,65
Parcela č. 629	140,00 m <sup>2</sup> * 80,55 €/m <sup>2</sup> * 1/1	11 277,00
Spolu		25 373,25

#### 3.2.1.2 Trvalý trávny porast registra "C"

##### POPIS

Pozemok parc. č. 630/1 - trvalý trávny porast o výmere 167 m<sup>2</sup>, je mierne svahovitý. Pozemok nie je napojený na inžinierske siete. Prístup na pozemok je po spevnenej miestnej komunikácii a následne cez pozemky parc. č. 627, 628 a 629. Pozemok je využívaný ako dvor a záhrada.



Pozemok parc. č. 2064 - trvalý trávny porast o výmere 3 m<sup>2</sup>, je mierne svahovitý. Pozemok nie je napojený na inžinierske siete. Prístup na pozemok je po spevnenej miestnej komunikácii a následne cez pozemky parc. č. 627, 628, 629 a 630/1. Pozemok je využívaný ako dvor a záhrada.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
630/1	trvalý tráv. porast	167,00	1/1	167,00
2064	trvalý tráv. porast	3,00	1/1	3,00
Spolu výmera				170,00

Obec:  
Východisková hodnota:

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

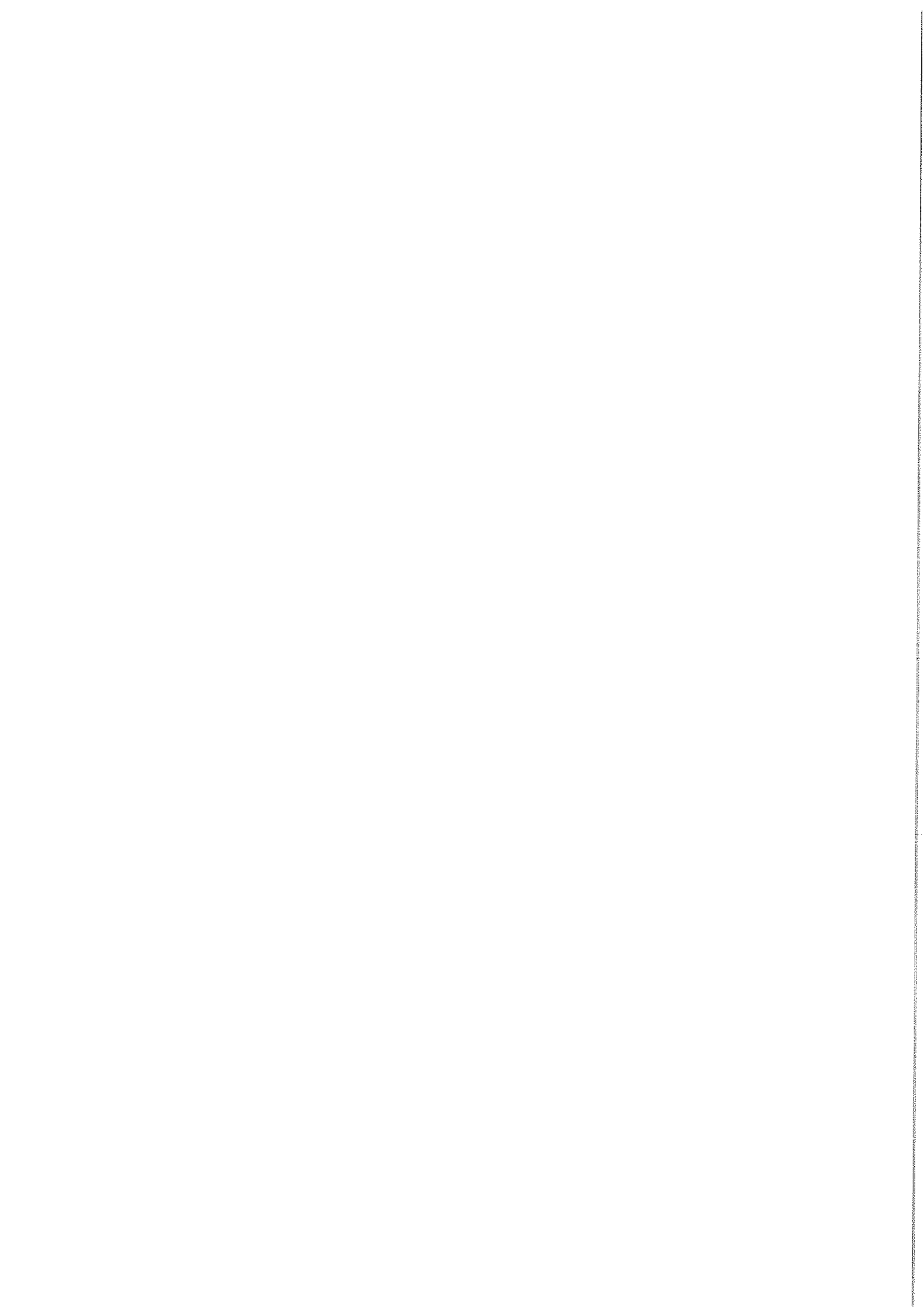
Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	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, 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)	1,00
$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,40
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. Iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,70

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 \cdot 1,00 \cdot 0,90 \cdot 1,00 \cdot 0,80 \cdot 2,40 \cdot 0,70$	1,0886
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 \cdot 1,0886$	23,13 €/m <sup>2</sup>

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 630/1	$167,00 \text{ m}^2 \cdot 23,13 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1$	3 862,71
parcela č. 2064	$3,00 \text{ m}^2 \cdot 23,13 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1$	69,39
Spolu		3 932,10





# III. ZÁVER

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č. 287		0,00	99,45	3

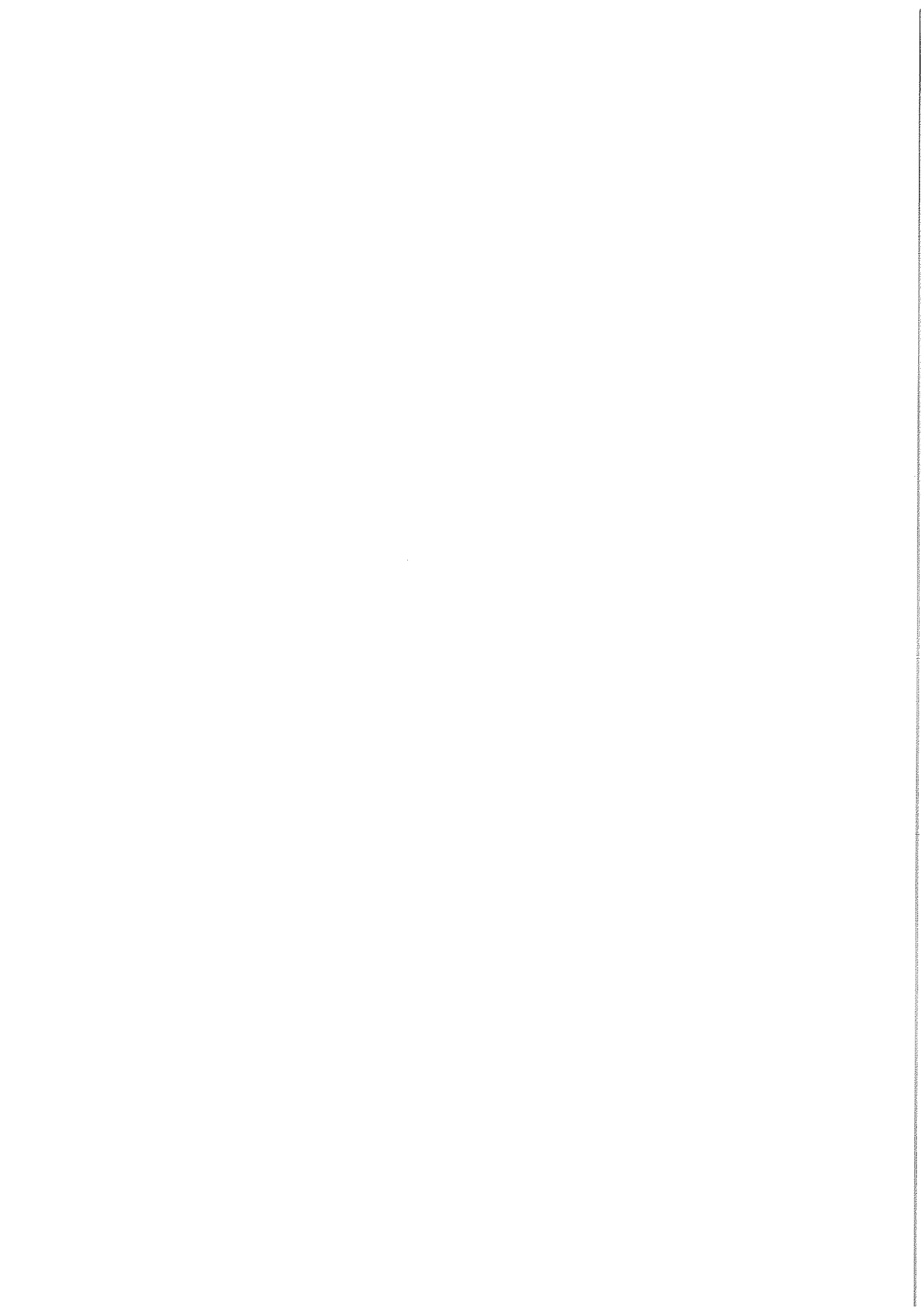
Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
Zastavaná plocha a nádvorie registra "C"	628	123,00
Zastavaná plocha a nádvorie registra "C"	627	52,00
Zastavaná plocha a nádvorie registra "C"	629	140,00
Trvalý trávny porast registra "C"	630/1	167,00
Trvalý trávny porast registra "C"	2064	3,00

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom s.č. 287	71 638,44
Vodovodná prípojka	119,79
Kanalizačná prípojka	131,57
Elektrická prípojka	85,18
Spevnené plochy chodník	22,06
Spevnená plocha	129,89
Vodomerná šachta	366,40
Vonkajšie schody	106,08
<b>Pozemky</b>	
Zastavaná plocha a nádvorie registra "C" - parc. č. 627 (52 m <sup>2</sup> )	4 188,60
Zastavaná plocha a nádvorie registra "C" - parc. č. 628 (123 m <sup>2</sup> )	9 907,65
Zastavaná plocha a nádvorie registra "C" - parc. č. 629 (140 m <sup>2</sup> )	11 277,00
Trvalý trávny porast registra "C" - parc. č. 630/1 (167 m <sup>2</sup> )	3 862,71
Trvalý trávny porast registra "C" - parc. č. 2064 (3 m <sup>2</sup> )	69,39
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>101 904,76</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>102 000,00</b>
Všeobecná hodnota slovom: Jedemstodvatisíc Eur	

**SPOLUVLASTNÍCKY PODIEL VŠEOBECNEJ HODNOTY O VEĽKOSTI  
1/3 PREDSTAVUJE 33 968,25 €**



**SPOLUVLASTNÍCKY PODIEL VŠEOBECNEJ HODNOTY O VEĽKOSTI  
1/3 ZAOKRÚHLENE 34 000,00 €**

**MIMORIADNE RIZIKÁ.**

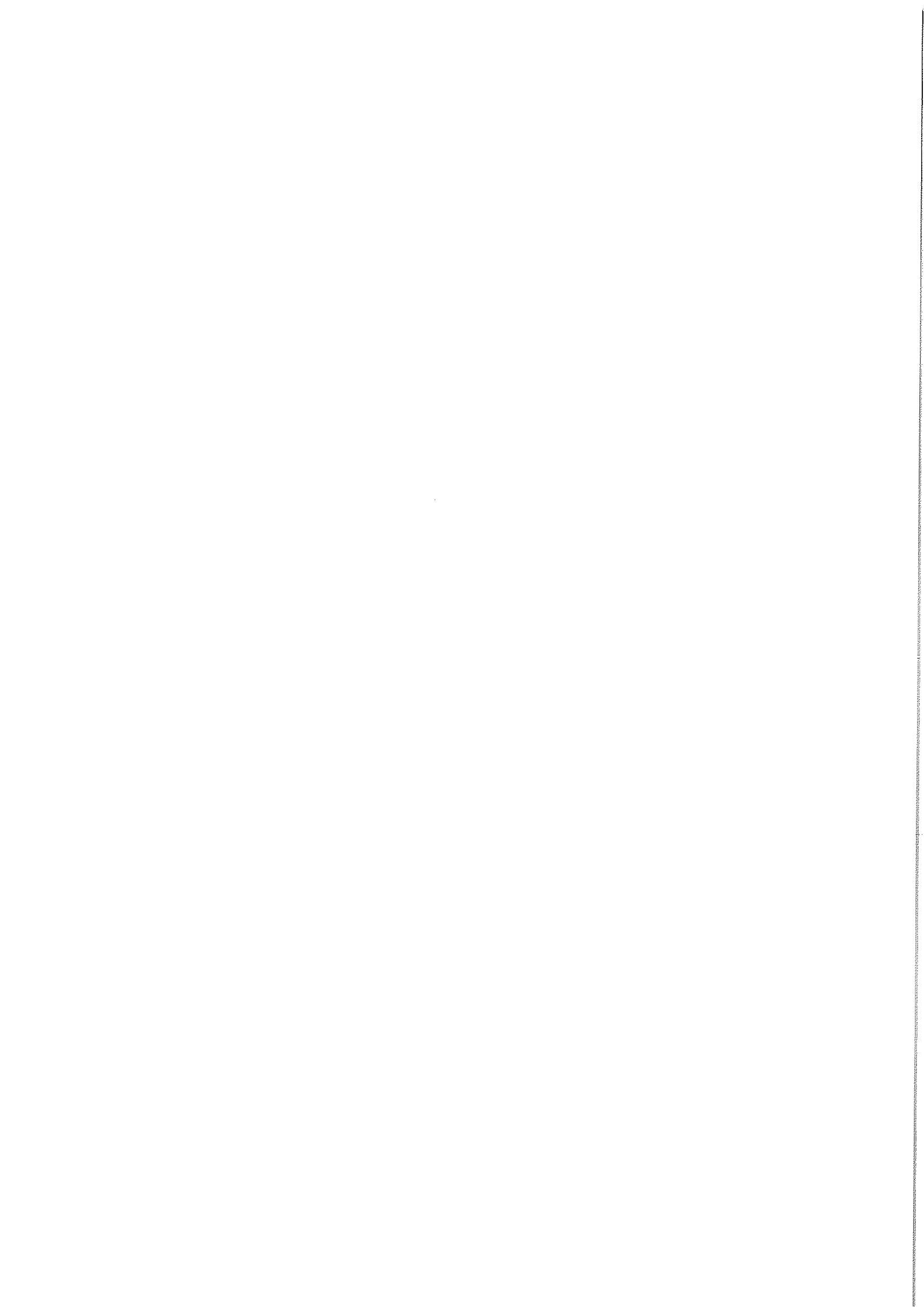
Nehnutel'nosť je vo vlastníctve troch spoluvlastníkov, každý v podiele 1/3.

V Poprade, dňa 27.07.2022



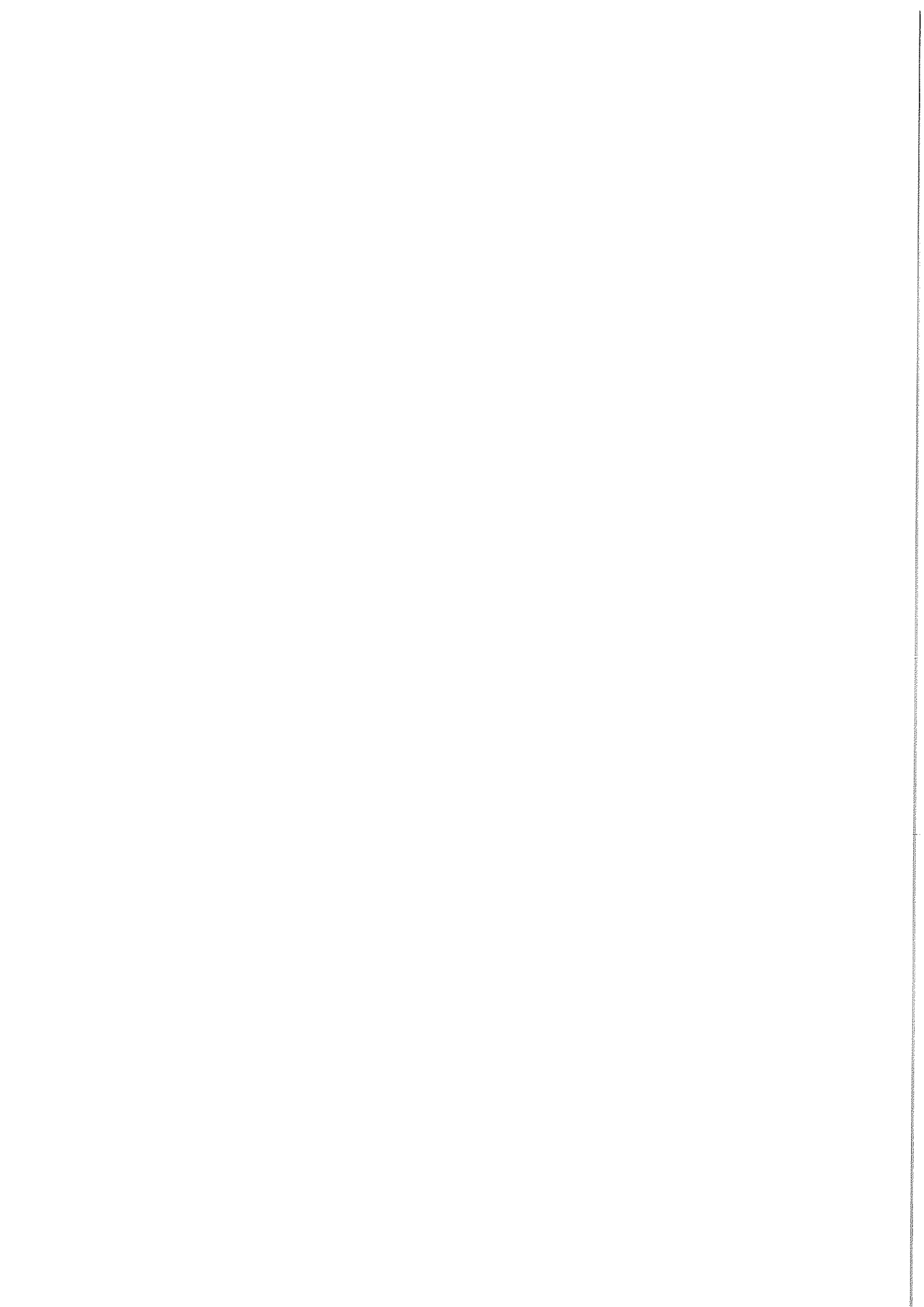
A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, connected strokes.

Ing. Ján Plavec



## IV. PRÍLOHY

- Príloha č. 1 - Objednávka zo dňa 2. 5. 2022
- Príloha č. 2 - Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 249., k.ú. Nová Lesná, zo dňa 24. 7. 2022, vytvorený cez katastrálny portál
- Príloha č. 3 - Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Nová Lesná, zo dňa 24. 7. 2022, vytvorená cez katastrálny portál
- Príloha č. 4 - Potvrdenie o veku stavby vydané Obcou Nová Lesná č.j. 129/2022/OCÚNL, zo dňa 6. 7. 2022
- Príloha č. 5 - Pôdorys suterénu - stav pri obhliadke
- Príloha č. 6 - Pôdorys prízemí - stav pri obhliadke
- Príloha č. 7 - Pôdorys podkrovia - stav pri obhliadke
- Príloha č. 8 - Fotodokumentácia



Príloha č. 1

Prvá družobná spoločnosť s.r.o., Maravská 95, Kolce - mestská časť Sever 040 01

Ing. Ján Plavec  
Heslovateľská 2830  
05801 PopradObjednáva na vypracovanie znaleckého posudku v zmysle zákona č. 342/2004 Z.z.  
a vyhlášky č. 496/2004 Z.z.Týmto si u Vás objednávam vypracovanie znaleckého posudku za účelom stanovenia  
všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti :

Spolu vlastnícky podiel podielového spoluvlastníka Darina Karliková, rodená Lachová narodená: 16.02.1991, bytom: 055 00, Nová Lesná, č. 287 k nehnuteľnosti 1/3 k celku :

- a) Stavba - rodinný dom so súp. č. 287 postavený na pozemku parcely č. 628
- b) Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape: parc. č. 627 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 52 m<sup>2</sup>
- c) Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape: parc. č. 628 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 123 m<sup>2</sup>
- d) Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape: parc. č. 628 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 123 m<sup>2</sup>
- e) Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape: parc. č. 629 - trvalý trávny porast o výmere 167 m<sup>2</sup>
- f) Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape: parc. č. 2064 - trvalý trávny porast o výmere 3 m<sup>2</sup>

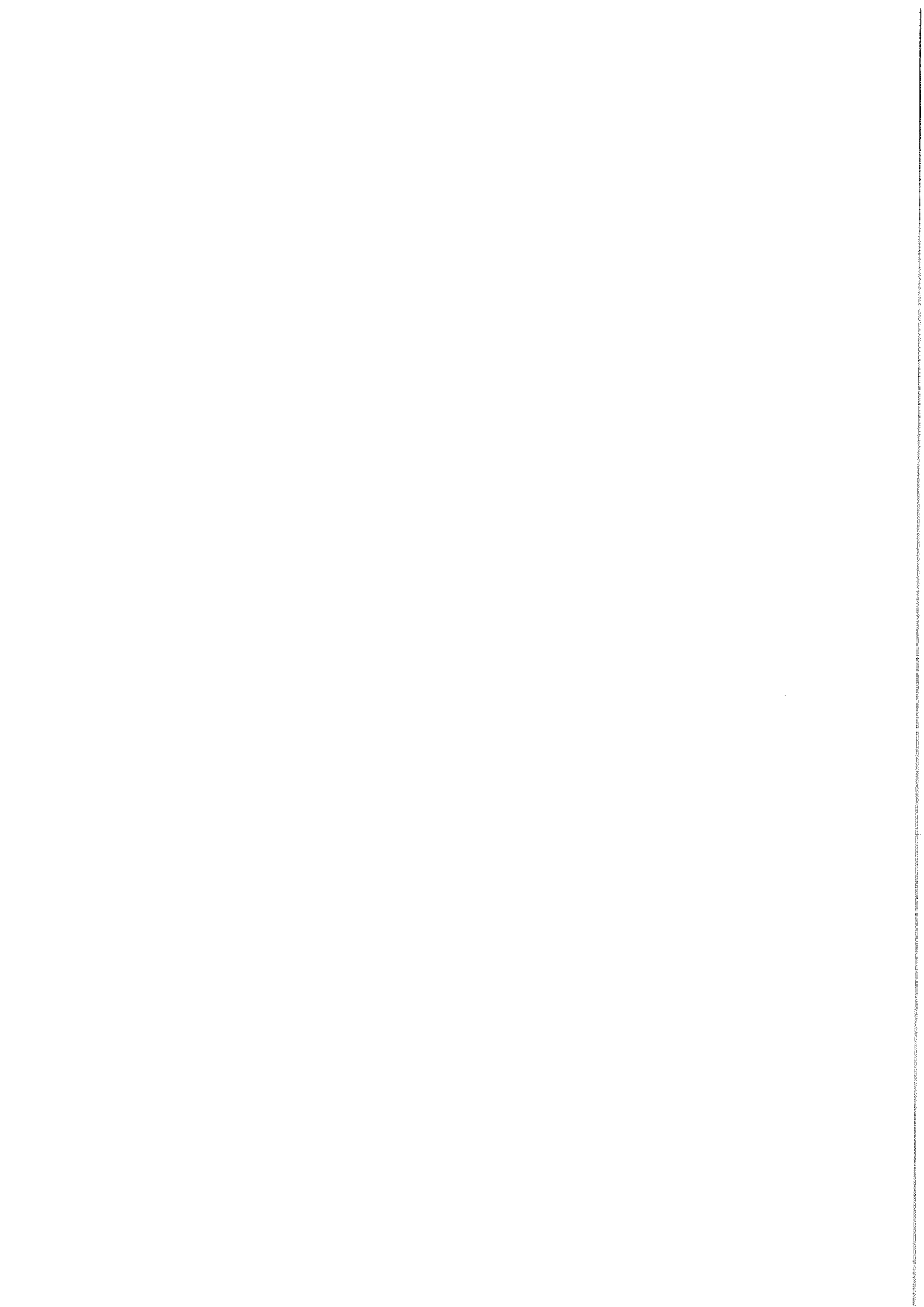
Identifikované nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 349, Okresný úrad Poprad - katastrálny odbor, okres Poprad, obec Nová Lesná, katastrálne územie Nová Lesná.  
(ďalej aj len „predmet dražby“)

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je potrebné za účelom vykonania dobrovoľnej dražby v zmysle §12 zákona č. 327/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

Prvá družobná spoločnosť s.r.o.  
Maravská 95, 040 01 Kolce  
IČO: 0501470105  
ID: 5418198 - OČ: 3171200578

V Košiciach dňa 2.5.2022

Kontrola spoločnosť Mgr. Miroslav Radačovský





Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 706 Poprad Dátum vyhotovenia : 24.7.2022  
Obec : 523763 Nová Lesná Čas vyhotovenia : 20:40:57  
Katastrálne územie : 841820 Nová Lesná Údaje platné k : 22.7.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 249

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 5

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
627	52	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
628	123	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 287 evidovanej na pozemku parcelné číslo 628							
Iné údaje: Bez zápisu							
629	140	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
630/1	167	Trvalý trávny porast	7		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2064	3	Trvalý trávny porast	7		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využitia pozemku

- 7 Pozemok líly a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast  
15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

1 z 3

Ing. Ján Plavec  
Znalec Ministerstva spravodlivosti  
Slovenskej republiky  
Ev. číslo: 514/2008  
Poprad

- 18 Pozemok, na ktorom je dver  
Spoločná nehnuteľnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
- Umiestnenie pozemku
- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

## Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
287	628	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

## Legenda

## Druh stavby

10 Rodinný dom

## Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

## Vlastník

Počet vlastníkov: 3

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
3	Hradecká Silvia r. Lacková, 059 86, Nová Lesná, č. 287, SR, Dátum narodenia: 17.08.1981	1/3
	Titul nadobudnutia Osvedčenie o dedičstve 5D/153/2011 zo dňa 26.9.2011, Z 3924/11 Osvedčenie o dedičstve 5D/153/2011 zo dňa 26.9.2011 + opravná doložka zo dňa 9.9.2016, Z 4278/2016 - číslo zmeny 377/2016 Rozhodnutie Okresného úradu Poprad, pozemkového a lesného odboru č. OU-PP-PLO-2018/000536-309-GL zo dňa 16.4.2018, nadobudlo právoplatnosť dňa 3.5.2018 - Z 1836/18 o schválení vykonania projektu pozemkových úprav podľa §14 ods.4 zákona č.330/1991 Zb.	
	Iné údaje	
	Bez zápisu	
	Poznámky	
	Bez zápisu	
4	Lacko Vojtech r. Lacko, 059 86, Nová Lesná, č. 287, SR, Dátum narodenia: 12.01.1975	1/3
	Titul nadobudnutia Osvedčenie o dedičstve 5D/153/2011 zo dňa 26.9.2011, Z 3924/11 Osvedčenie o dedičstve 5D/153/2011 zo dňa 26.9.2011 + opravná doložka zo dňa 9.9.2016, Z 4278/2016 - číslo zmeny 377/2016 Rozhodnutie Okresného úradu Poprad, pozemkového a lesného odboru č. OU-PP-PLO-2018/000536-309-GL zo dňa 16.4.2018, nadobudlo právoplatnosť dňa 3.5.2018 - Z 1836/18 o schválení vykonania projektu pozemkových úprav podľa §14 ods.4 zákona č.330/1991 Zb.	
	Iné údaje	

2 z 3

	Bez zápisu	
	Poznámky	
	Bez zápisu	
5	Karišková Darina r. Lacková, 059 86, Nová Lesná, č. 287, SR, Dátum narodenia: 16.02.1991	1/3
	Titul nadobudnutia	
	Osvedčenie o dedičstve SD/153/2011 zo dňa 26.9.2011, Z 3924/11 Osvedčenie o dedičstve SD/153/2011 zo dňa 26.9.2011 + opravná doložka zo dňa 9.9.2016, Z 4278/2016 - číslo zmeny 377/2016 Rozhodnutie Okresného úradu Poprad, pozemkového a lesného odboru č. OU-PP-PLO-2018/000536-309-GL zo dňa 16.4.2018, nadobudlo právoplatnosť dňa 3.5.2018 - Z 1836/18 o schválení vykonania projektu pozemkových úprav podľa §14 ods.4 zákona č.350/1991 Zb.	
	Iné údaje	
	Bez zápisu	
	Poznámky	
	Bez zápisu	

## Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehmuteľnosti K vlastníkovi
Nevidovaní		

## Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehmuteľnosti K vlastníkovi
Nevidovaní		

## Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehmuteľnosti K vlastníkovi
Nevidovaní		

Iné údaje - nepriradené

Záznam podrobného merania zničen č. 983 - číslo zmeny 14/2018

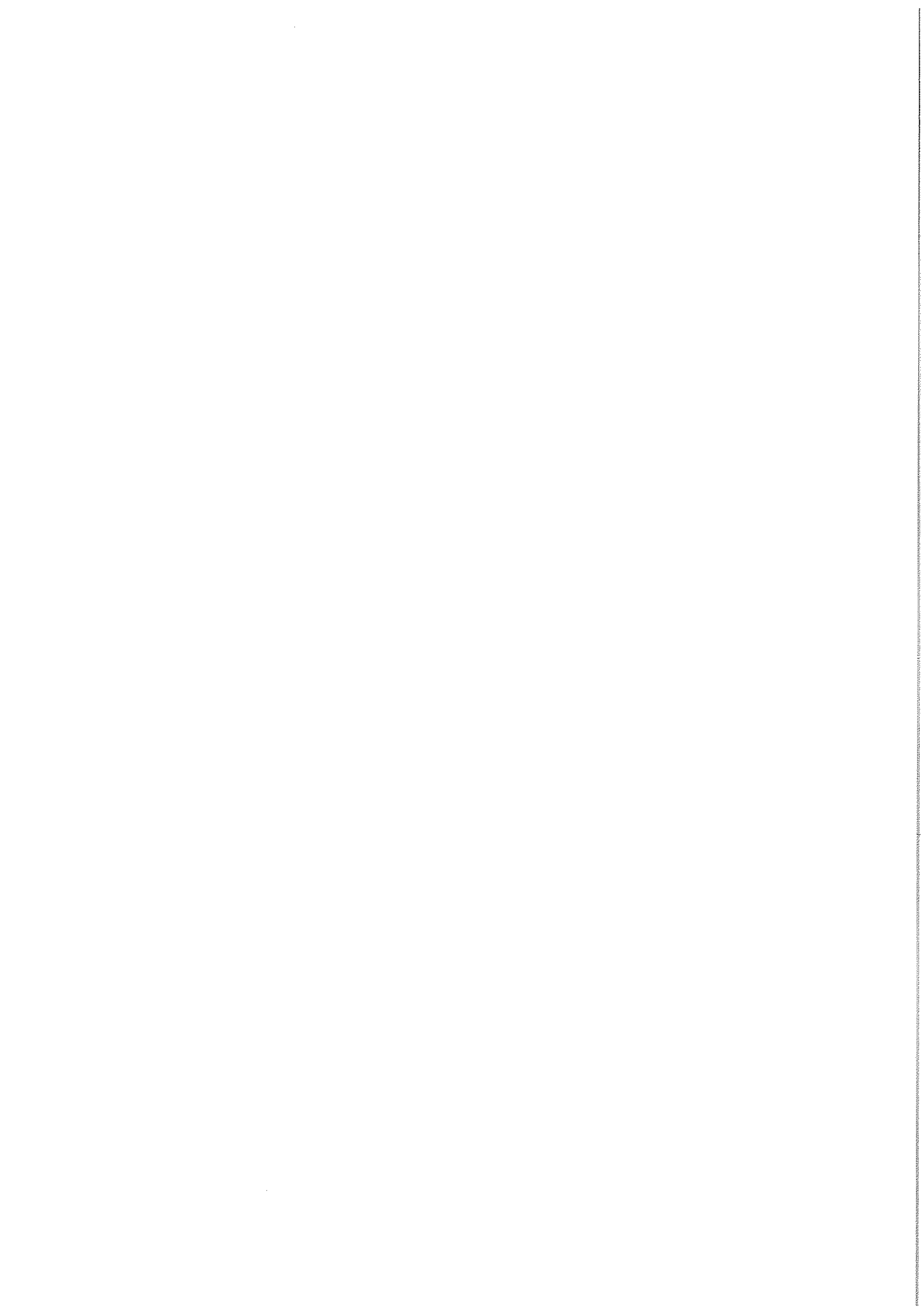
## ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

3 z 3

Ing. Ján Plavec  
Znalec: Úradu štátnej správy  
Slovenskej republiky  
Ev.č. znalca: 912/EC  
Mesto: 040 01 Poprad



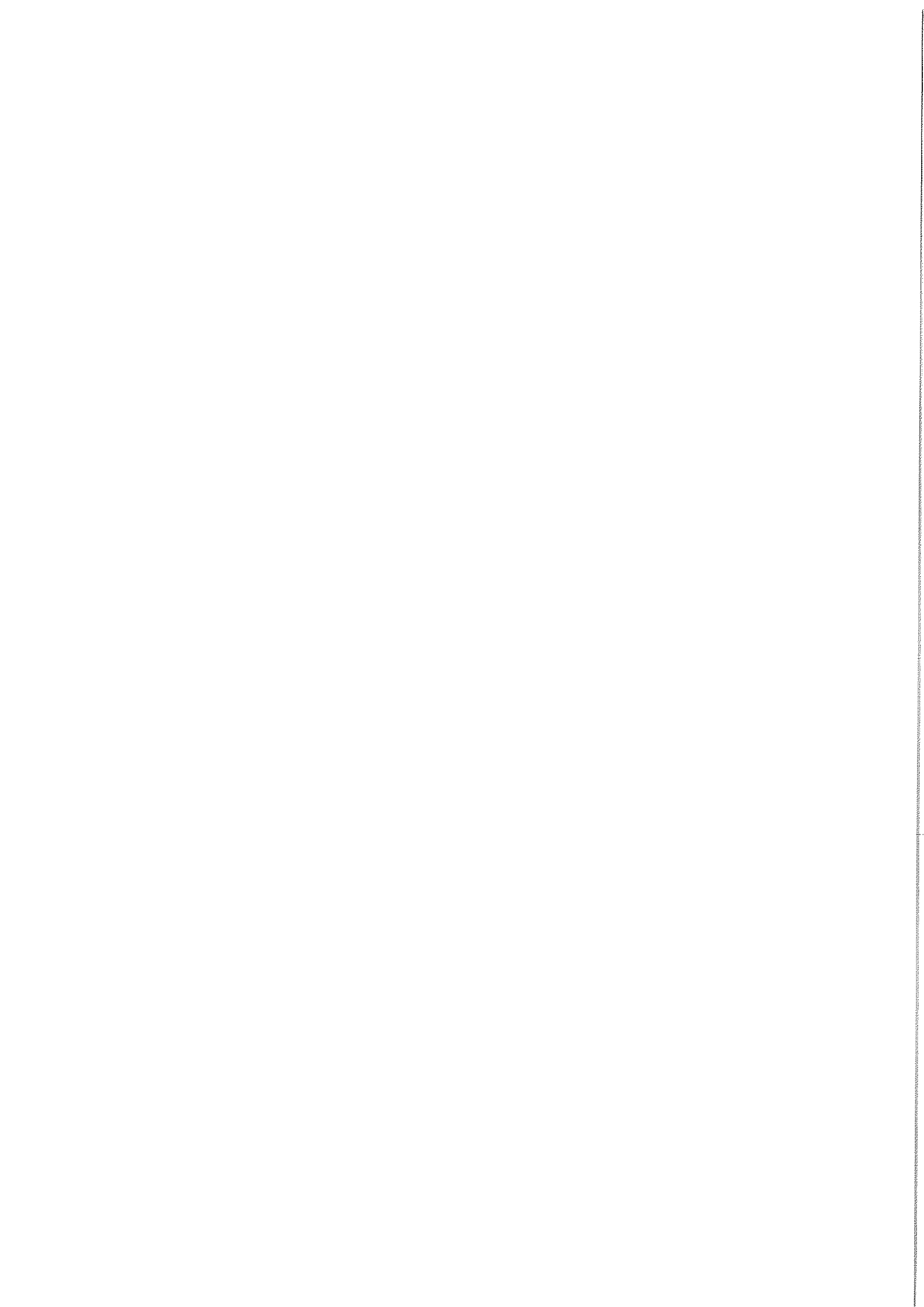
Príloha č. 3



	Okres Poprad	Obec Nová Lesná	Katastrálne územie Nová Lesná
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> na parcelu 628			
Kópia je nepoužiteľná na právne účely			
Vyhотовené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 24.7.2022 20:43:46		Bez autorizácie	
Čidaje platob k 22.7.2022 18:00:00			

Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Strana 1 z 1



Príloha č. 4



OBEC NOVÁ LESNÁ, J. Štilla 75, 059 86 Nová Lesná

Darina Karíšková  
M.R. Štefánika 287/287  
059 86 Nová Lesná

Všet'ové číslo:	Číslo zápisnice:	Číslo spisu:	Vyhlasovateľka:	Nová Lesná:
	1419/2022	129/2022 OK UNL	Paolína Monika Hlíšková	6. 7. 2022

Vec  
Vek stavby Karíšková

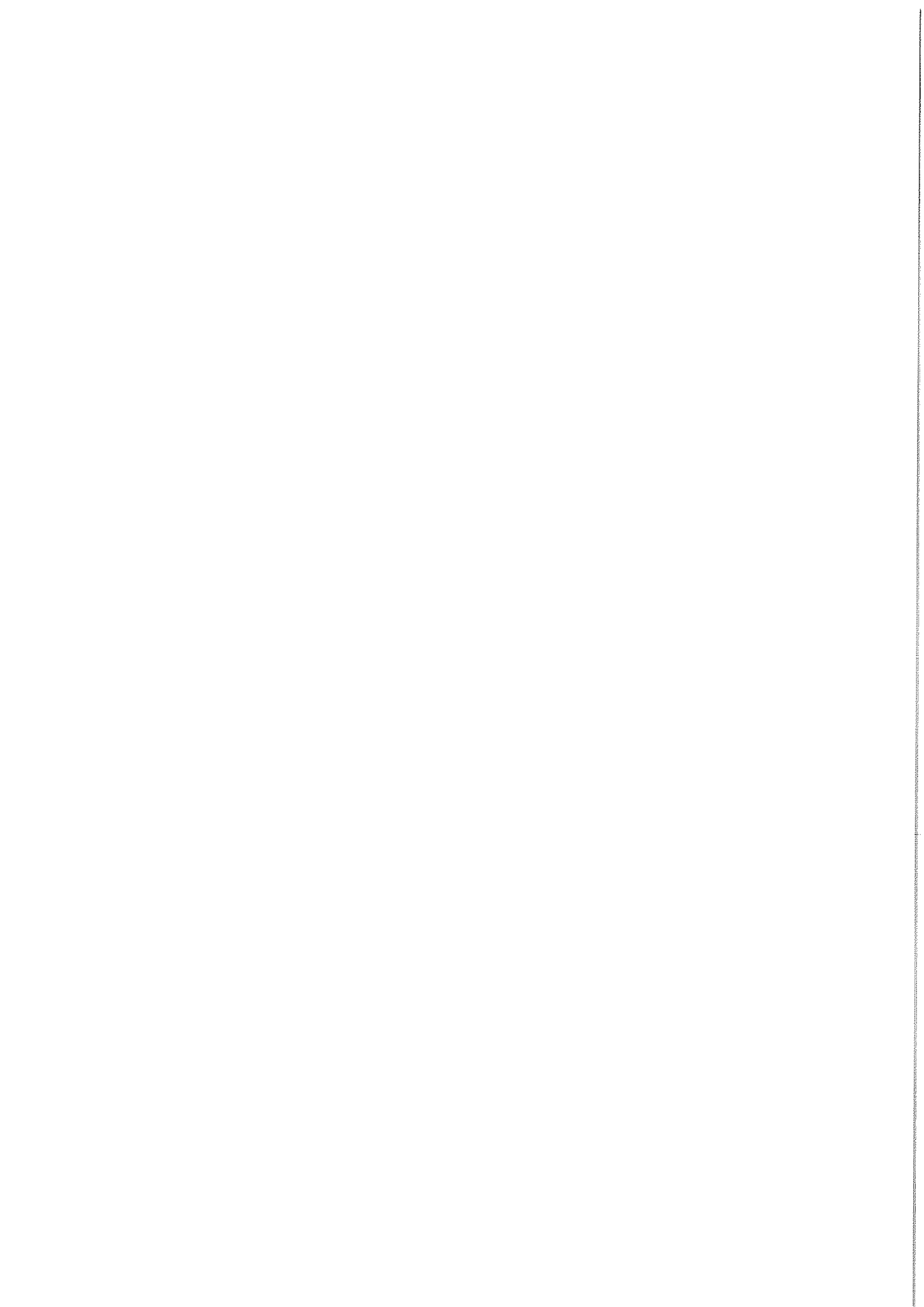
Obec Nová Lesná, zastúpená Ing. Petrom Hřízom oznamuje, že stavebné povolenie na váš rodinný dom bolo vydané v roku 1985 a kolaudácia je z roku 2003.

S pozdravom



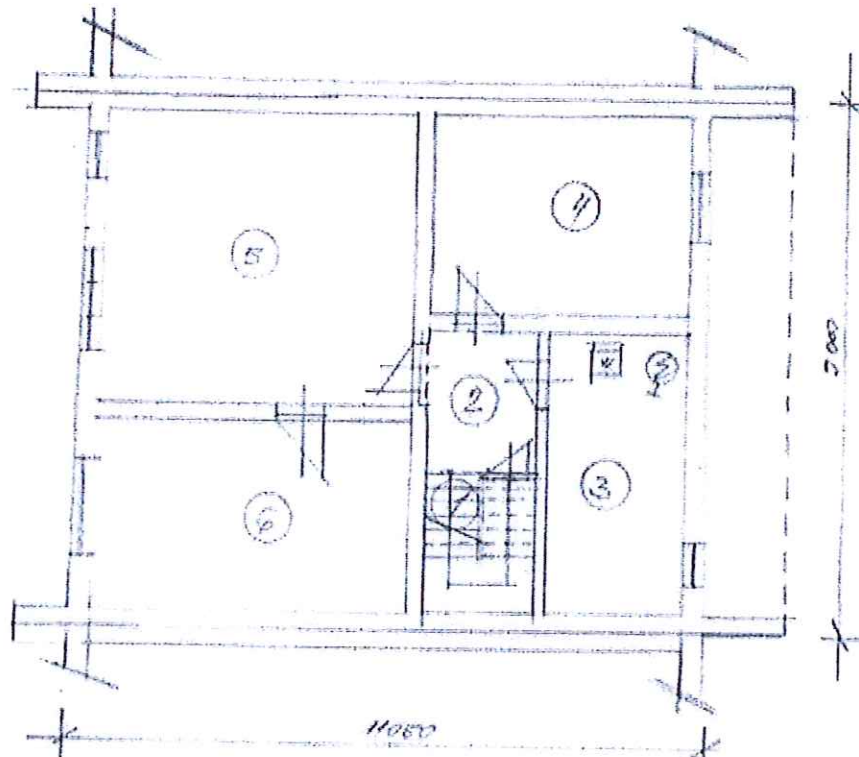
Ing. Peter Hříz  
starosta obce

Telefon	DIČ	E-mail	Internet	IČO
052 4422114	2011212721	obec@novalesna.sk	www.novalesna.sk	00128443





RODINNÉ 207 Č.Ľ. 287, L.Ú. NOVÁ LEONÁ  
RODINNÝ SUTERÉN



1 - SCHOPNOSŤ

5 - KUCHA

2 - CHODBA

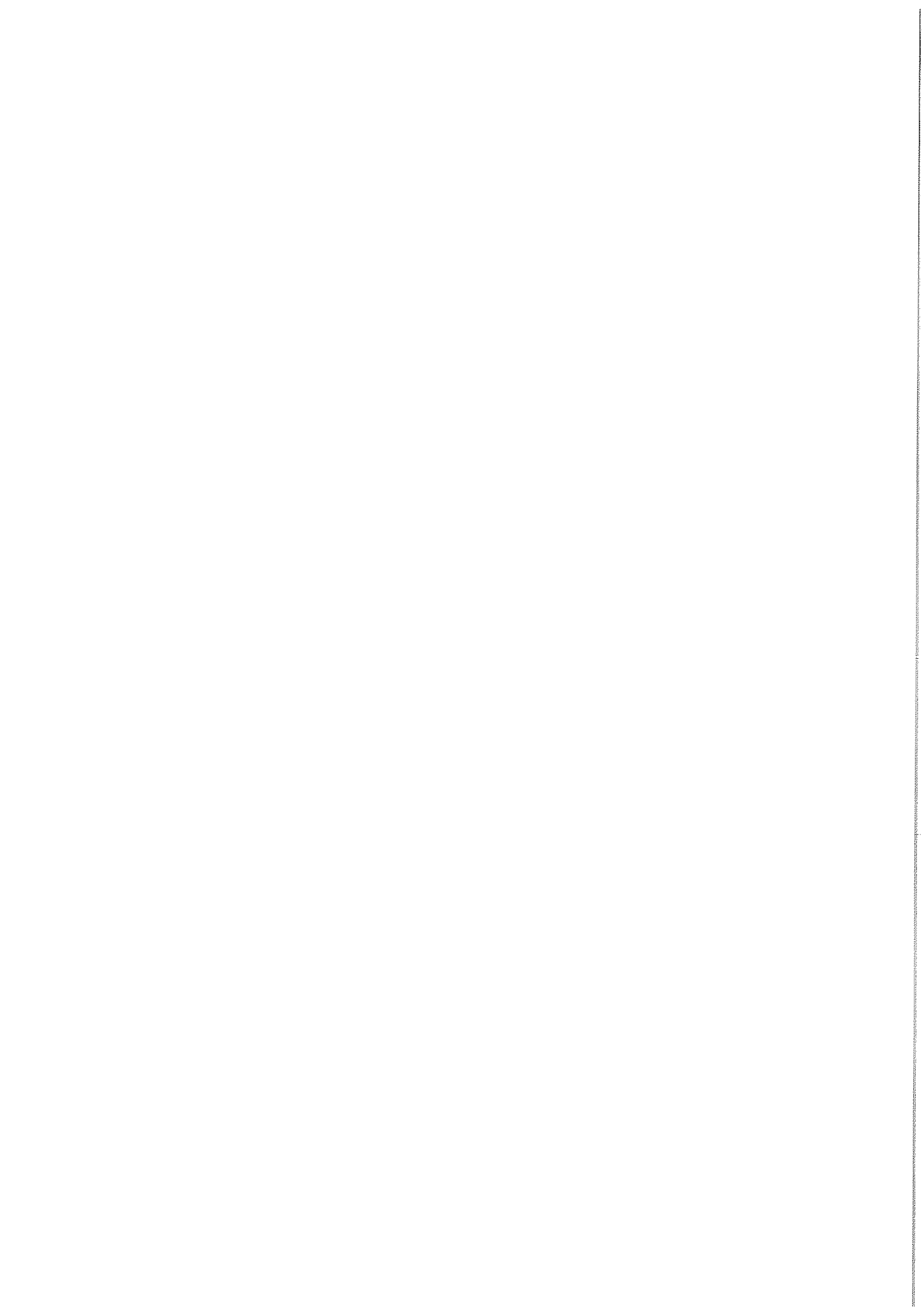
6 - TOALET

3 - KORYTÁ

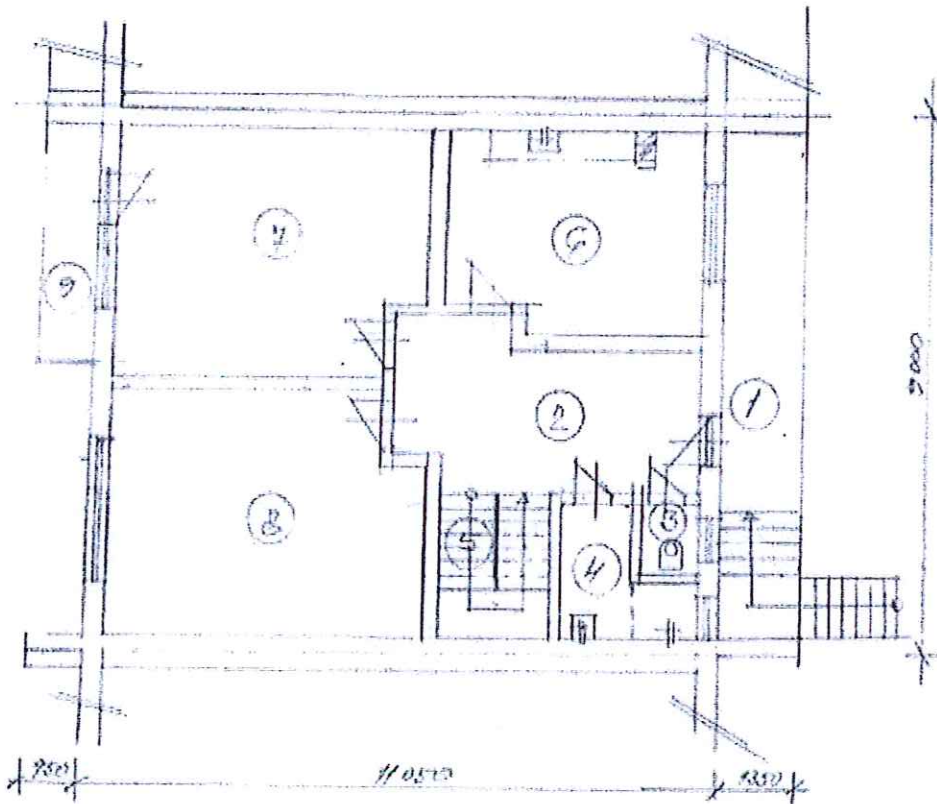
4 - SUTERÉN

ING. JÁN PLAVEC

Ing. Ján Plavec  
Znač. Ministerstva spravodlivosti  
Slovenskej republiky  
Ev. č. znalca: 312/2022  
Súčasť s úlohou číslo 146/2022



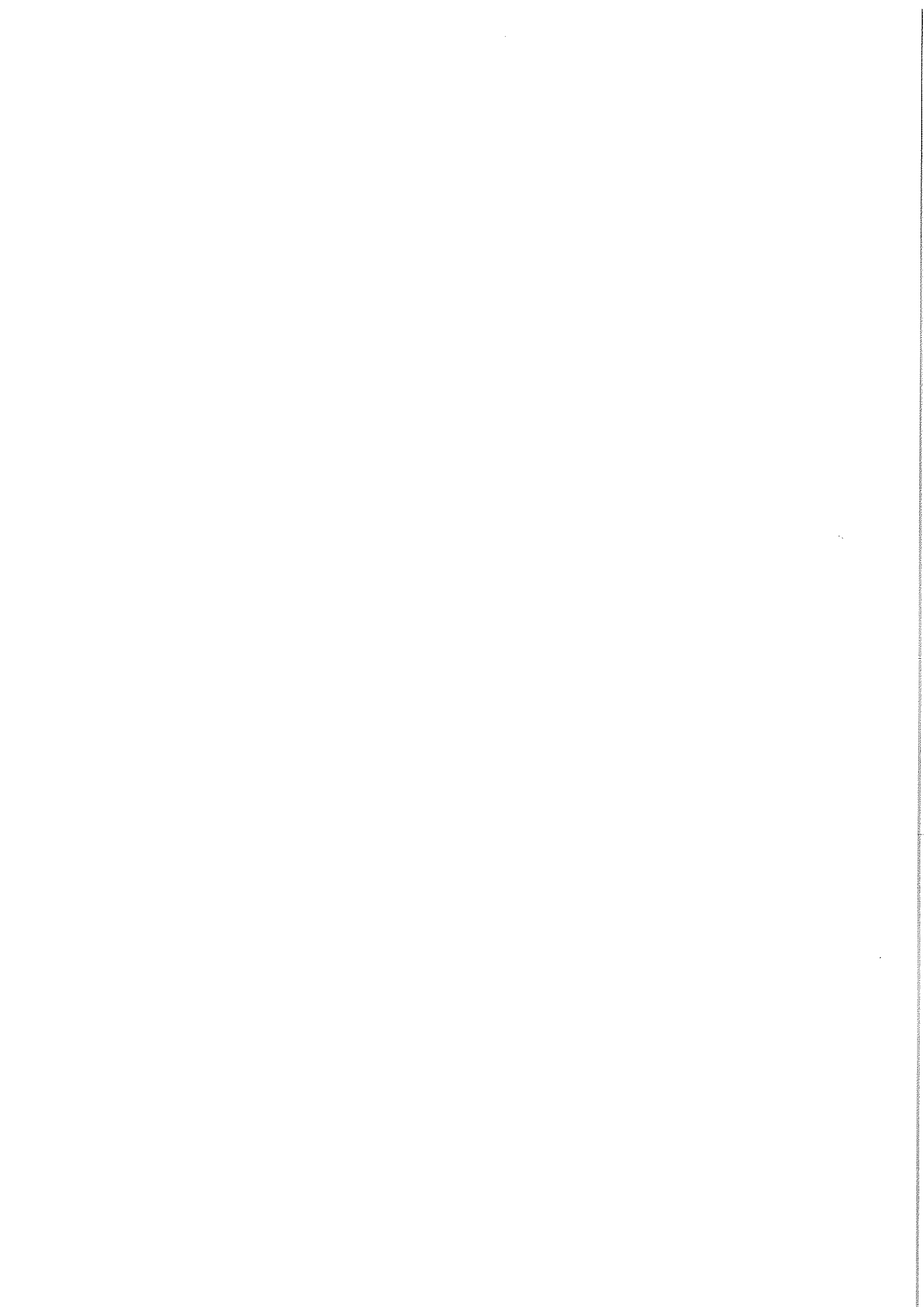
ROZMERNÝ JOY S Č. 181; K. J. NOVÁ LESNÁ  
RÔZNY S PRÍLOHOU



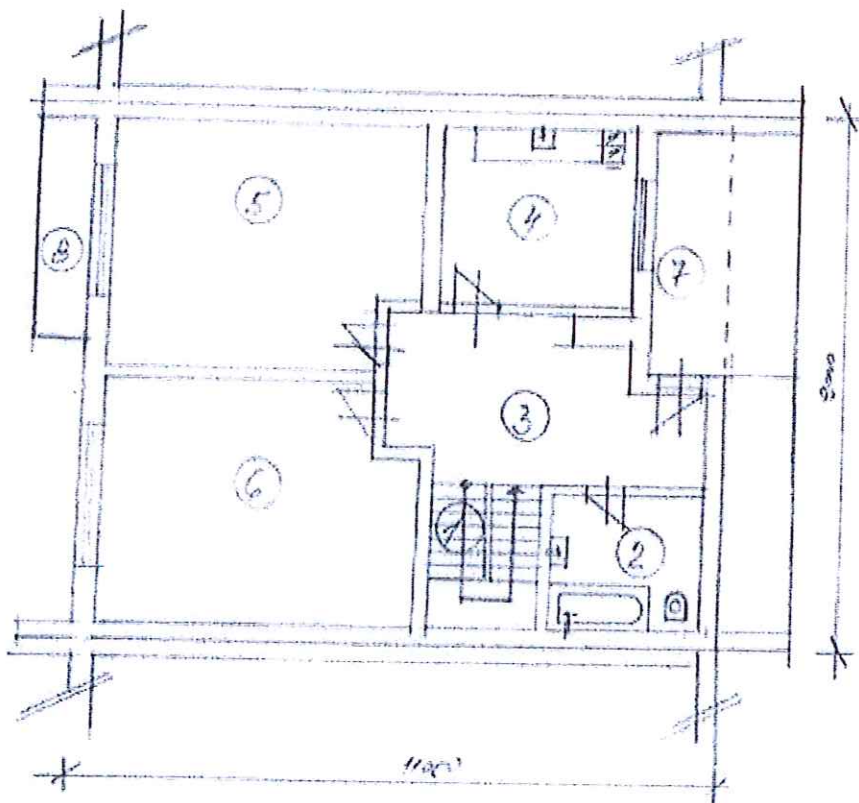
- |                |             |
|----------------|-------------|
| 1 - ŽALUZIA    | 6 - KUCHYŇA |
| 2 - CHODBA     | 7 - KĽA     |
| 3 - WC         | 8 - KĽA     |
| 4 - KÚPEĽNÁ    | 9 - ŽALUZIA |
| 5 - SCHODIŠTVO |             |

INŽINIER ING. JÁN PLAVEC

Ing. Ján Plavec  
Znalec Inžinierstva spravodlivosti  
Slovenskej republiky  
IČO: 472760  
Budaštiná 15, 011 01 Púchov



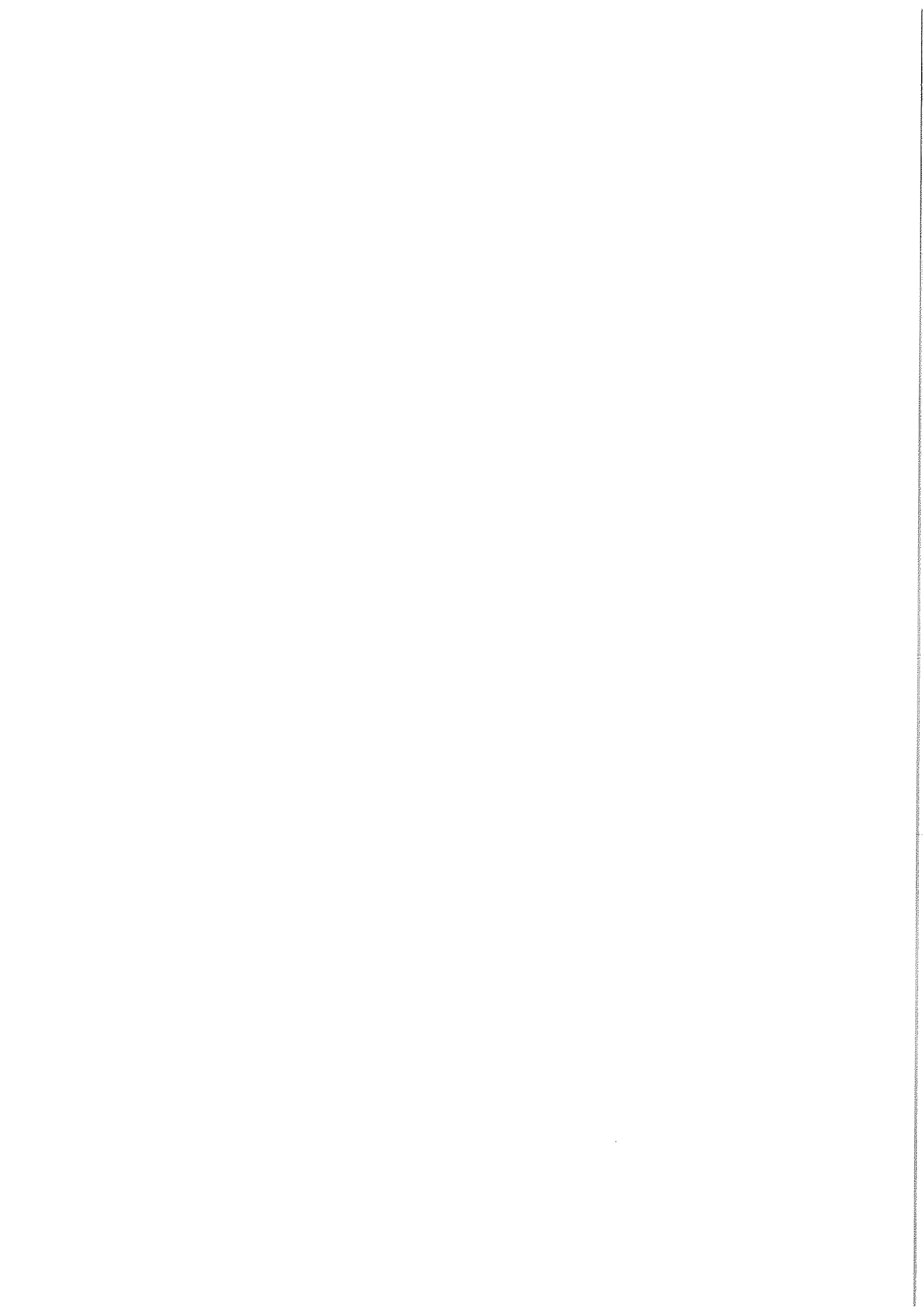
PODNIK JAV č. 287, L.O. NOVÉ LESNÉ  
PODROBNÝ PLOCHÝ



- |            |            |
|------------|------------|
| 1 - KUCHYŇ | 6 - KUCHYŇ |
| 2 - KUCHYŇ | 7 - KUCHYŇ |
| 3 - KUCHYŇ | 8 - KUCHYŇ |
| 4 - KUCHYŇ |            |
| 5 - KUCHYŇ |            |

ING. JÁN PLAVEC

Ing. Ján Plavec  
Znalec Ministerstva spravodlivosti  
Slovenskej republiky  
Evid. číslo: 912 700  
Budešinská 15 058 01 Poprad

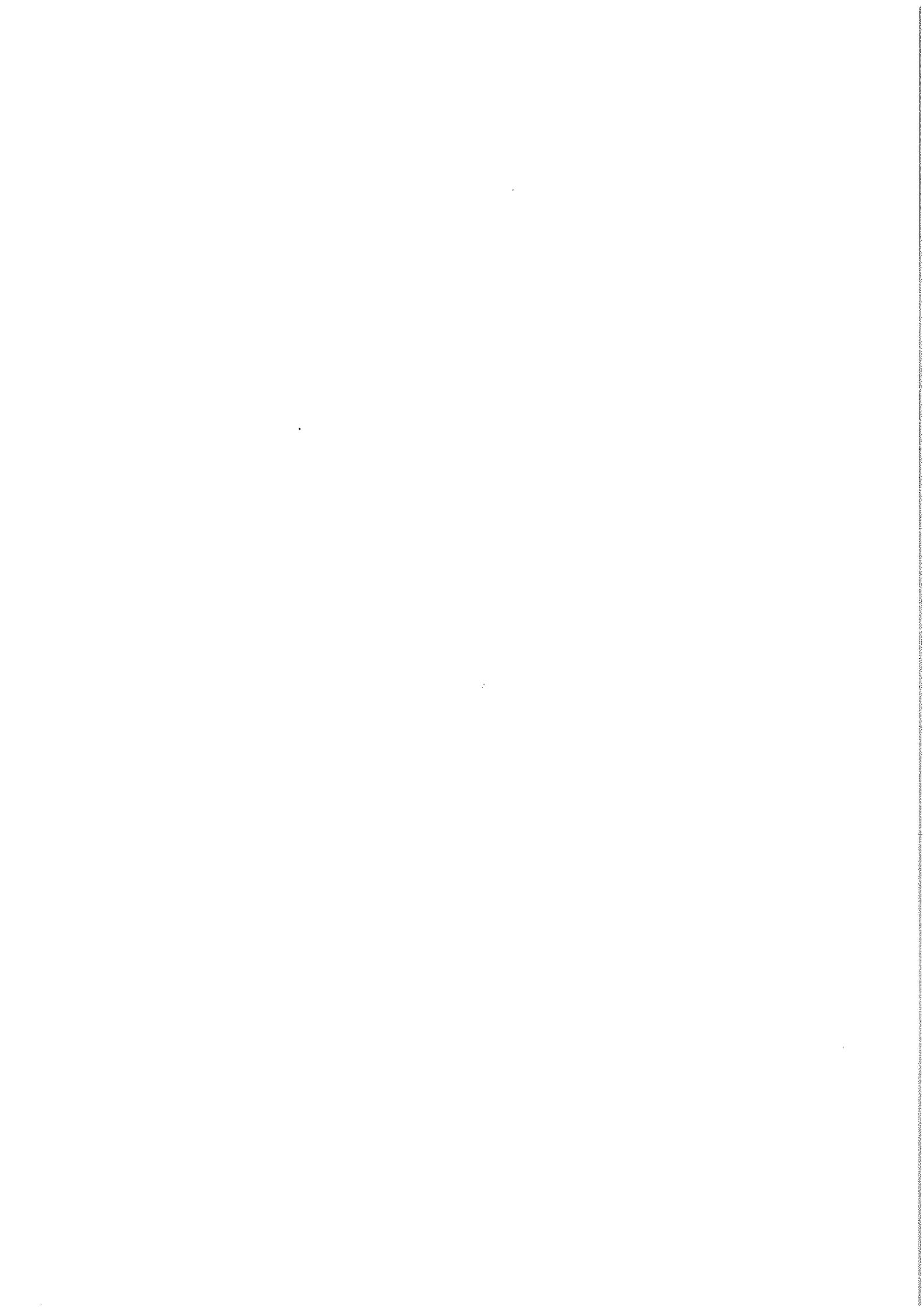


Príloha č. 8

**FOTODOKUMENTÁCIA**  
**rodinného domu s.č. 287, na pozemku parc. č. 628,**  
**k.ú. Nová Lesná**



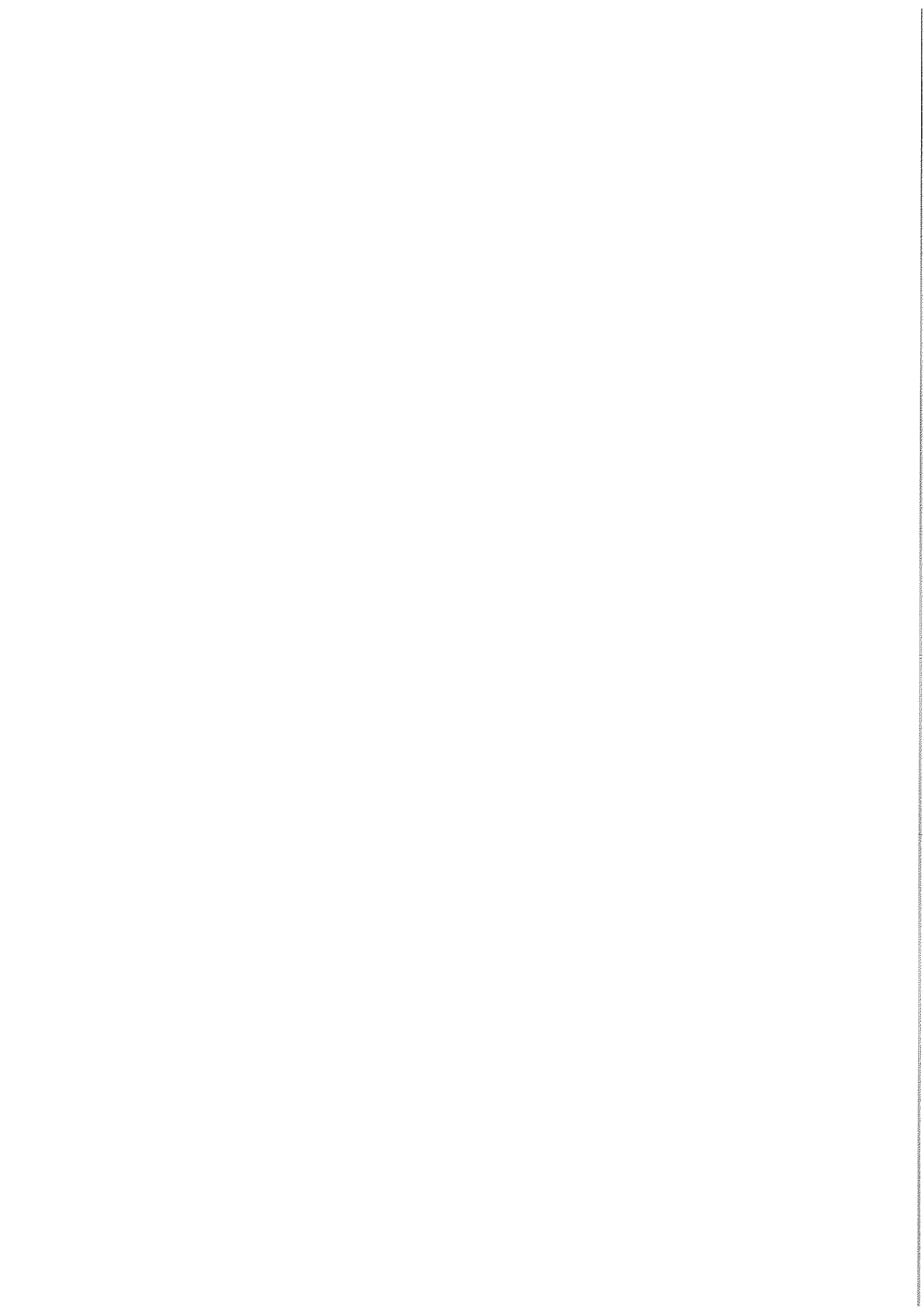
A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters.

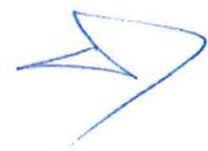
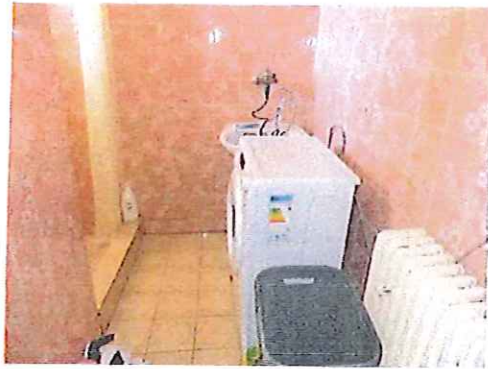


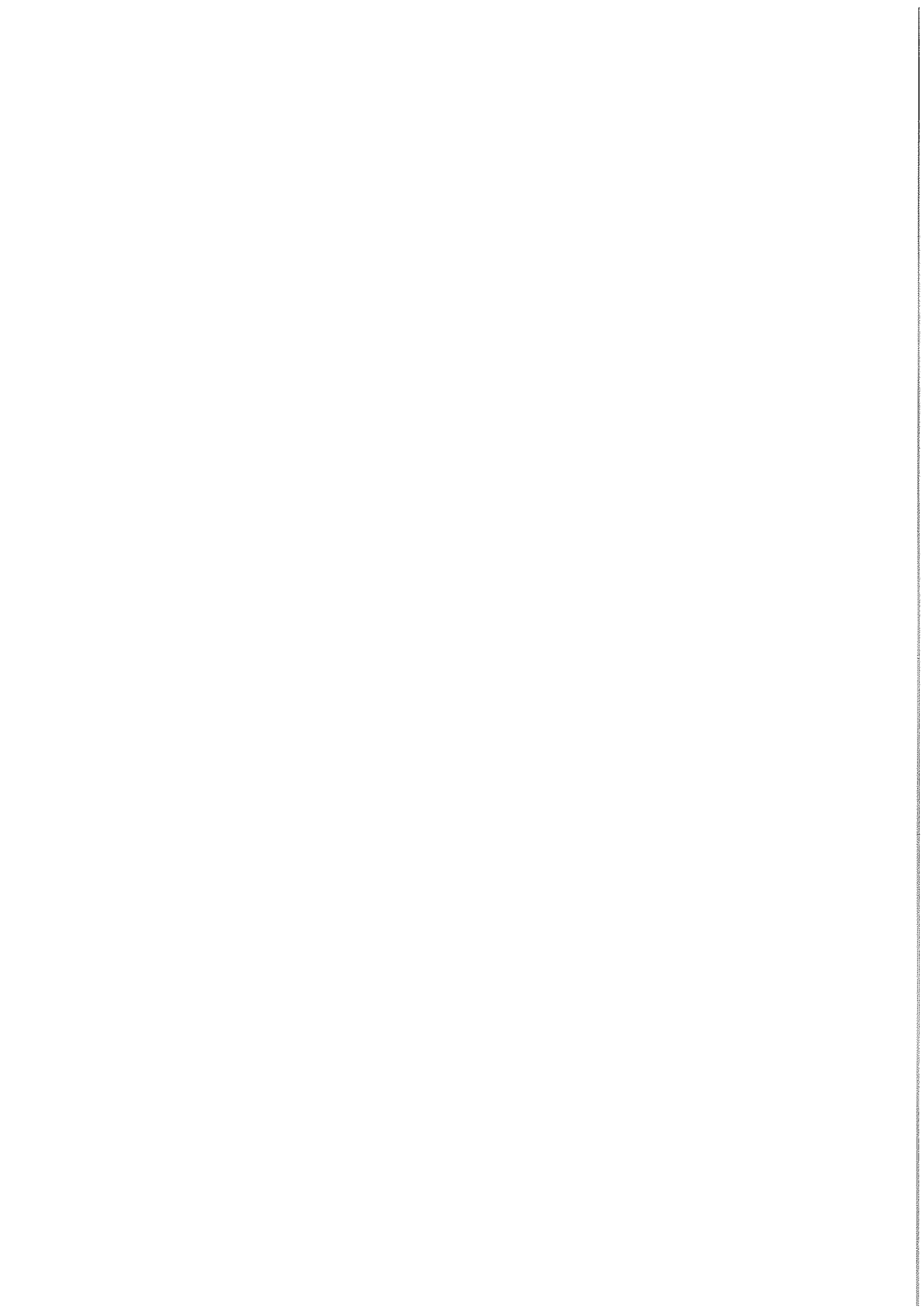




A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of several stylized lines.

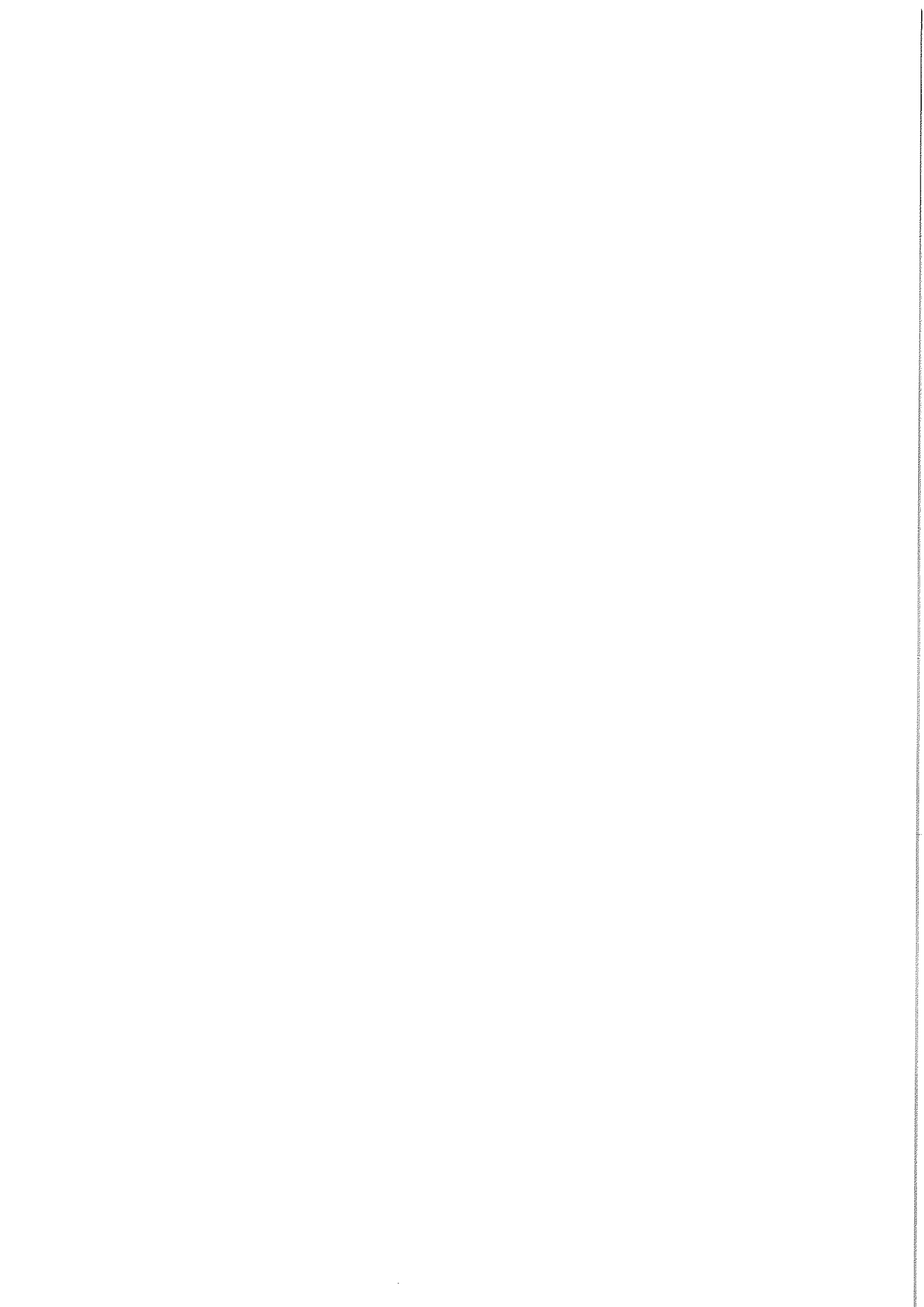






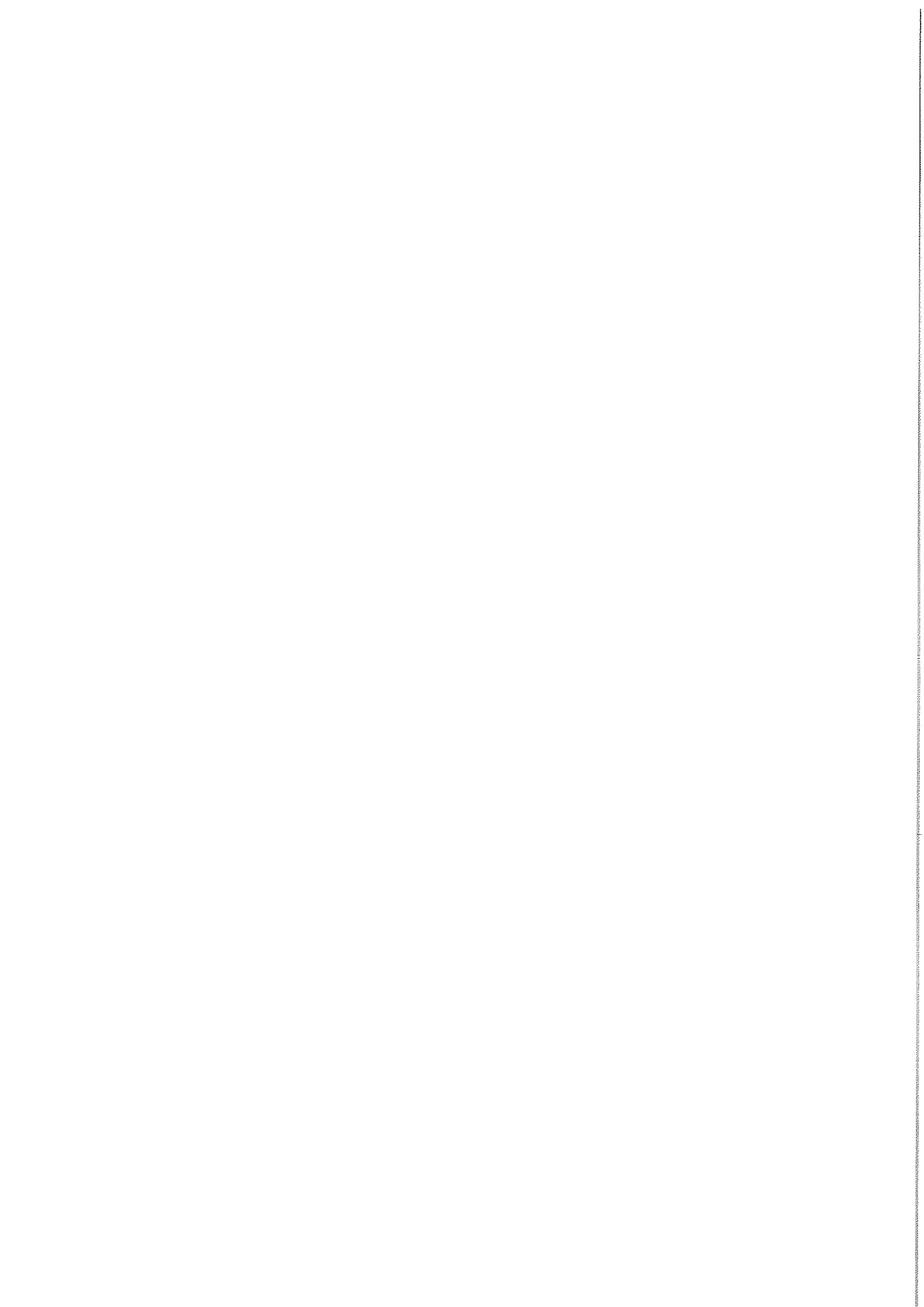


A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters.





A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'P' and 'J'.



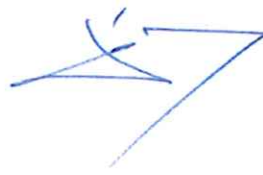


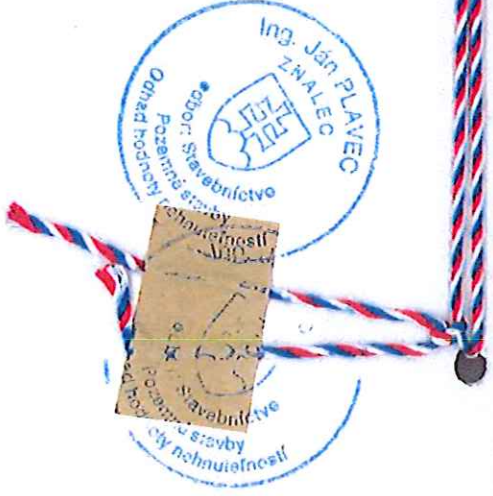
## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 473/00 zo dňa 1. 12. 2000 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912760.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 146/2022.

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





Ing. Ján PLAVEC  
ZNALEC  
Oblasť hospodárstva  
Pozemkové územie  
odbor: Stavebníctvo

Stavebníctvo  
oblasť hospodárstva  
služby nehnuteľností

Stavebníctvo  
oblasť hospodárstva  
služby nehnuteľností