

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

Zadávateľ: **U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava**

Číslo spisu (objednávky): objednávka z 10.04.2024



ZNALECKÝ POSUDOK

50/2024

Vo veci: zistenia všeobecnej hodnoty v k.ú. Nižný Klátov, obec Nižný Klátov, okres Košice - okolie, evidovanej na liste vlastníctva č. 89, a to:

stavby:

- chata č.s. 55 na parc. 1276
 - rekreačná chata č.s. 294 na parc. 1273/2
 - dom č.s. 326 na parc. 1277/2
- pozemok, parcely registra "C" č.:
- 1273/1 - trvalý trávny porast o výmere 249 m²
 - 1273/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 42 m²
 - 1274 - trvalý trávny porast o výmere 50 m²
 - 1275 - záhrada o výmere 566 m²
 - 1276 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 51 m²
 - 1277/1 - trvalý trávny porast o výmere 347 m²
 - 1277/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m²

Počet strán (z toho príloh) : 65 (33)

Počet vyhotovení : 5

OBSAH:

I. ÚVOD.....	3
II. POSUDOK.....	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE	5
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	6
2.1 RODINNÉ DOMY	6
2.1.1 Rodinný dom č.s. 326 na parc. 1277/2.....	6
2.2 REKREAČNÉ A ZÁHRADKÁRSKE CHATY	11
2.2.1 Chata: Rekreačná chata č.s. 294 na parc. 1273/2.....	11
2.3 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ	14
2.3.1 Garáž na parc. 1273/1, neevidovaná v KN	14
2.4 PRÍSLUŠENSTVO.....	16
2.4.1 Plot: Plot od ulice na parc. 1277/1	16
2.4.2 Plot: Plot od suseda v záhrade na parc. 1277/1 a 1273/1	16
2.4.3 Studňa: Kopaná studňa.....	17
2.4.4 Vonkajšia úprava: prípojka vody do chaty.....	18
2.4.5 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie	18
2.4.6 Vonkajšia úprava: kanalizačná šachta.....	19
2.4.7 Vonkajšia úprava: prípojka plynu	19
2.4.8 Vonkajšia úprava: prípojka elektro	20
2.4.9 Vonkajšia úprava: podzemná pivnica	20
2.4.10 Vonkajšia úprava: vodovodná prípojka z obecného vodovodu	21
2.4.11 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta.....	21
2.4.12 Vonkajšia úprava: oporný múr pri RD od ulice.....	22
2.4.13 Vonkajšia úprava: oporný múr pri spevnenej ploche.....	22
2.4.14 Vonkajšia úprava: oporný múr za RD.....	23
2.4.15 Vonkajšia úprava: spevnená plocha pre motorové vozidlá.....	23
2.4.16 Vonkajšia úprava: spevnené plochy ostatné	24
2.4.17 Vonkajšia úprava: vonkajšie schody.....	24
2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	25
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	25
3.1 STAVBY.....	27
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	27
3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE.....	27
3.2 POZEMKY	29
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	29
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok v ZÚO v k.ú. Nižný Klátov	29
III. ZÁVER	30
OTÁZKY A ODPOVEDE.....	30
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	31
MIMORIADNE RIZIKÁ.....	32
IV. PRÍLOHY	32
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	65

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Nižný Klátov, obec Nižný Klátov, okres Košice - okolie, evidovanej na liste vlastníctva č. 89, a to:

stavby:

- chata č.s. 55 na parc. 1276
- rekreačná chata č.s. 294 na parc. 1273/2
- dom č.s. 326 na parc. 1277/2

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 1273/1 - trvalý trávny porast o výmere 249 m²
- 1273/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 42 m²
- 1274 - trvalý trávny porast o výmere 50 m²
- 1275 - záhrada o výmere 566 m²
- 1276 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 51 m²
- 1277/1 - trvalý trávny porast o výmere 347 m²
- 1277/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m²

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

2. Účel znaleckého posudku: výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu): 06.05.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.05.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka z 10.04.2024
- znalecký posudok 03/2018, vypracoval Ing. Peter Ščerba, Vŕbova 2, Košice

b) podklady získané znalcom:

- protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti z 06.05.2024
- fotodokumentácia z 06.05.2024
- list vlastníctva č. 89 z 05.05.2024 vydaný katastrálnym portálom
- informatívna kópia z katastrálnej mapy ohodnocovaných parciel z 05.05.2024 vydaná katastrálnym portálom
- stavebné povolenie na výstavbu rodinného domu z 02.09.2015
- rozhodnutie o zmene stavby pred dokončením z 20.09.2017
- situácia rodinného domu z projektovej dokumentácie
- pôdorys suterénu rodinného domu z projektovej dokumentácie
- pôdorys prízemí rodinného domu z projektovej dokumentácie
- pôdorys poschodia rodinného domu z projektovej dokumentácie
- rez rodinného domu z projektovej dokumentácie
- súhrnná technická správa z projektovej dokumentácie
- stavebné povolenie na výstavbu chaty z 27.06.1972
- pôdorys I.PP chaty
- pôdorys I.NP chaty
- fotodokumentácia z pôvodného posudku 03/2018, Ing. Peter Ščerba

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018 a 160/2023 účinná od 01.06.2023, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 34/2009 Z.z..
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb a zákona č. 237/2000 Zb..
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.
- Pre stanovenie Kcú v celom znaleckom posudku je použitý nasledujúci postup - Kcú z 4/1996 na 1/2024 podľa zverejnených údajov Štatistického úradu SR publikovaných na webovej stránke ŠÚ SR.
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský – Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- časopisy Znalectvo

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrťrok 2024.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

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

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

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

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2024 - 3,757.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 89 vydaný Katastrálnym portálom dňa 05.05.2024

A. Majetková podstata:

Stavby :

- chata č.s. 55 na parc. 1276
 - rekreačná chata č.s. 294 na parc. 1273/2
 - dom č.s. 326 na parc. 1277/2
- Pozemok, parcely registra "C" č.:
- 1273/1 - trvalý trávny porast o výmere 249 m²
 - 1273/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 42 m²
 - 1274 - trvalý trávny porast o výmere 50 m²
 - 1275 - záhrada o výmere 566 m²
 - 1276 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 51 m²
 - 1277/1 - trvalý trávny porast o výmere 347 m²
 - 1277/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m²
 - 1278 - trvalý trávny porast o výmere 131 m²

B. Vlastníci:

- **6 Rigová Marianna** , podiel 1/2

Poznámka: P 1004/2023 zo dňa 04.12.2023 oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653, Tomášikova 48, 83237 Bratislava - č.z. 200/23

- **7 Rigová Marianna** , podiel 1/2

Poznámka: P 1004/2023 zo dňa 04.12.2023 oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653, Tomášikova 48, 83237 Bratislava - č.z. 200/23

C. Ďarchy:

- 6, 7 V 135/2019 zo dňa 31.01.2019 zmluva o zriadení záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653, Tomášikova 48, 83237 Bratislava - č.z. 35/19

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 06.05.2024 o 13.00 hod. na základe Výzvy na sprístupnenie nehnuteľnosti. Spoluvlastníčka nehnuteľnosti Marianna Rigová sa zdržiavala v dome, cez otvorené okno mi oznámila, že obhliadku nehnuteľnosti neumožní, pričom mi extrémne hlasno a vulgárne nadávala a vyhrážala sa mi. Spoluvlastníčka Marianna Rigová sa obhliadky nezúčastnila ani sa neospravedlnila.

Ohodnotenie nehnuteľnosti som previedol v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. - z dostupných údajov. Objednávateľ mi poskytol znalecký posudok 03//2018, ktorý vypracoval znalec Ing. Peter Ščerba, ktorý mal k dispozícii od navrhovateľa dražby. Údaje z tohto posudku, ako aj údaje získane z čiastočnej obhliadky a z verejne dostupných zdrojov som použil pri vypracovaní tohto znaleckého posudku.

V predložennom znaleckom posudku 03/2018 absentujú popisy stavieb a vonkajších úprav, preto nie sú uvedené ani v tomto znaleckom posudku.

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

Stavebná projektová dokumentácia od stavby mi nebola poskytnutá žiadna, jednoduchý pôdorys ohodnocovanej nehnuteľnosti z projektovej dokumentácie sa nachádza v prílohách k znaleckému posudku a

predpokladám, že zodpovedá skutkovému stavu. Doklad o veku rodinného domu mi bol súčasťou znaleckého posudku 03/2018.

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

Popisné a geodetické údaje katastra nezodpovedajú skutkovému stavu, v prednej časti parc. CKN 1273/1 sa od ulice nachádza zrejme garáž, ktorá nie je zapísaná v katastri nehnuteľnosti ani v kópii z katastrálnej mapy a neboli mi od nej predložené žiadne doklady.

V pôvodnom znaleckom posudku 03/2018 - chata č.s. 55 na parc. 1276 nebola predmetom znaleckého posudku, preto nie je predmetom ani tohto znaleckého posudku. Na strane 5 uvedeného posudku je uvedené, že predmetná chata má zlý technický stav.

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

Stavby :

- rekreačná chata č.s. 294 na parc. 1273/2
- dom č.s. 326 na parc. 1277/2
- ploty okolo pozemkov
- vonkajšie úpravy k rodinnému domu na parc. 475/5

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 1273/1 - trvalý trávny porast o výmere 249 m²
- 1273/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 42 m²
- 1274 - trvalý trávny porast o výmere 50 m²
- 1275 - záhrada o výmere 566 m²
- 1276 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 51 m²
- 1277/1 - trvalý trávny porast o výmere 347 m²
- 1277/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m²
- 1278 - trvalý trávny porast o výmere 131 m²

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

Stavby :

- chata č.s. 55 na parc. 1276

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): územný plán obce je zverejnený na stránke obce <https://www.niznyklatov.sk/uzemny-plan-obce>. Plocha predmetného územia je v územnom pláne charakterizovaná ako "plochy so zástavbou rodinných domov", parc. CKN 1278 je charakterizovaná ako "plochy hospodárskej zelene".

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s. 326 na parc. 1277/2

POPIS STAVBY

Rodinný dom súp. č. 326 je osadený na svahovitom pozemku parc. CKN č. 1277/2 v k.ú. Nižný Klátov, obec Nižný Klátov, okres Košice - okolie. Situovaný je v širšom centre obce v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov a rekreačných stavieb v zmiešanej lokalite. Prístup k domu je z verejnej komunikácie pred domom na jeho severnej strane. V danej časti obce je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Predpokladám, že dom v čase obhliadky bol riadne obývaný, predpokladám riadnu údržbu. Podľa predložených dokladov bol rodinný dom daný do užívania v r. 2015, má jedno podzemné a dve nadzemné podlažia.

Jeho obhliadka mi nebola umožnená, pri ohodnotení som vychádzal z dostupných informácií a z predloženého znaleckého posudku 03/2018.

PREDPOKLADANÝ TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY V ZMYSLE METODIKY:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - liate terazzo, betónová, keramická dlažba

- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok; obklady fasád - obklady keramické, obklady drevom
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - palubovky, dosky, xylolit
- Vybavenie kuchýň - drezové umývadlo nerezové alebo plastové: - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- 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 svietiplynu alebo zemného plynu
- Konštrukcie navyiac - Zateplenie;

1. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - liate terazzo, betónová, keramická dlažba
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; 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 - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - drezové umývadlo nerezové alebo plastové: - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová jednoduchá; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - kozub - s uzatvoreným ohniskom; - vstavané skrine
- 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 ištením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu
- Konštrukcie navyiac - Zateplenie;

2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trémové
- Strecha - krovy - pultové (so sklonom nad 10 stupňov); krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo: - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - vstavané skrine
- 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
- Konštrukcie navyiac - Zateplenie;

POPIS PODLAŽÍ**1. Podzemné podlažie**

Dispozícia je zrejماً z priloženého pôdorysu podlažia:

- 1 - schody
- 2 - pracovňa
- 3 - vstup do exteriéru.

1. Nadzemné podlažie

Dispozícia je zrejماً z priloženého pôdorysu podlažia:

- 1 - hala - zádverie
- 2 - obývacia izba
- 3 - kuchyňa
- 4 - kúpeľňa.

2. Nadzemné podlažie

Dispozícia je zrejماً z priloženého pôdorysu podlažia:

- 1 - hala - šatník
- 2 - izba 2x
- 3 - kúpeľňa + WC
- 4 - knižnica
- 5 - schodište.

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové**KS:** 111 0 Jednobytové budovy**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	2015	6.70*6.10-1.73*3.30	35.16	120/35.16=3.413
1. NP	2015	4.11*6.80+1.77*3.10+6.30*5.65	69.03	120/69.03=1.738
2. NP	2015	4.11*6.80+1.77*3.10+6.30*5.65	69.03	120/69.03=1.738

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽRozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na memú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

Bod	Položka	1.PP	1.NP	2.NP
1	Osadenie do terénu			
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055	-	-
3	Podmurovka			
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	-	165	-
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická.tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	-	1000	1000
	4.3 z monolitického betónu	1250	-	-
5	Deľiace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	-	160	160
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400	400	400
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	-	760
8	Krovy			
	8.5 pultové (so sklonom nad 10 stupňov)	-	-	400
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	-	-	570
12	Klampaerske konštrukcie strechy			

	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	-	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20	20
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	260	260
15	Obklady fasád			
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	90	-	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	190	-
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	-	-	190
	17.3 hladké plné alebo zasklené	-	135	-
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530	530
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	-	-
	19.3 kovové	-	-	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355	355
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185	-	-
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	-	150	150
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	-	280	-
	25.2 svetelná	155	-	155
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	135	135	135
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35	35
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35	-
-	Konštrukcie navyše			
	Zateplenie	-	958	-
	Zateplenie	-	-	958
	Zateplenie	753	-	-
	Spolu	6558	6328	6923

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	10	10	10
34	Zdroj teplej vody			
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	-	40	-
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	-	33	-
			5	
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	30	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6 bm)	110	22	-
			0	

37	Vnútorné vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	-	65	-
	37.5 umývadlo (2 ks)	-	10	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	-	75
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	-	35	35
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (3 ks)	-	60	30
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	-	25	25
40	Vnútorné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1.35 m výšky (2 ks)	-	80	80
	40.7 kuchyne mín. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	15	15	-
41	Balkón			
	41.1 výmery nad 5 m ² (4 ks)	-	48	-
			0	
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	-	-	10
				5
42	Kozub			
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	-	20	-
			0	
44	Vstavané skrine			
	44.1 (2 ks)	-	35	35
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	24	-
			0	
	Spolu		165	1880
				405

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,757$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{\Delta I} = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(6558 + 165 * 3.413)/30.1260$	236,38
1. NP	$(6328 + 1880 * 1.738)/30.1260$	318,51
2. NP	$(6923 + 405 * 1.738)/30.1260$	253,17

TECHNICKÝ STAV

Rodinný dom na základe predložených dokladov v užívaní od r. 2015, predpokladám riadnu údržbu, jeho predpokladanú životnosť s ohľadom na vek, technický stav a použité stavebné konštrukcie stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 100 rokov. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	2015	9	91	100	9,00	91,00
1. NP	2015	9	91	100	9,00	91,00
2. NP	2015	9	91	100	9,00	91,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 2015		
Východisková hodnota	$236,38 \text{ €/m}^2 * 35,16 \text{ m}^2 * 3,757 * 0,95$	29 663,64
Technická hodnota	91,00% z 29 663,64	26 993,91
1. NP z roku 2015		
Východisková hodnota	$318,51 \text{ €/m}^2 * 69,03 \text{ m}^2 * 3,757 * 0,95$	78 473,99
Technická hodnota	91,00% z 78 473,99	71 411,33

2. NP z roku 2015

Východisková hodnota	253,17 €/m ² *69,03 m ² *3,757*0,95	62 375,63
Technická hodnota	91,00% z 62 375,63	56 761,82

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	29 663,64	26 993,91
1. nadzemné podlažie	78 473,99	71 411,33
2. nadzemné podlažie	62 375,63	56 761,82
Spolu	170 513,26	155 167,06

2.2 REKREAČNÉ A ZÁHRADKÁRSKE CHATY**2.2.1 Chata: Rekreačná chata č.s. 294 na parc. 1273/2****POPIS PODLAŽÍ****1. Podzemné podlažie**

Dispozičné riešenie:

- kuchyňa
- WC
- Kúpeľňa
- Kotolňa, sklad.

1. Nadzemné podlažie

Dispozičné riešenie:

- 1 hala - predsieň
- 2 obývací izba
- 3 pracovňa
- 4 schodisko.

1. Podkrovie

Dispozičné riešenie:

- 1 izba
- 2 izba.

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 803 8 Chaty pre individuálnu rekreáciu**KS:** 111 0 Jednobytové budovy**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1972	4,45*8,20	36,49	80/36,49=2,192
1. NP	1972	4,45*8,20+2,40*2,35	42,13	80/42,13=1,899
1. Podkrovie	1972	4,45*8,20+2,40*2,35	42,13	80/42,13=1,899

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	1.PK
1	Osadenie do terénu			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	780	-	-
3	Podmurovka			
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo		16	-
			5	

4	Murivo			
	4.2.a murované z iných materiálov v skladobnej hrúbke nad 30 do 40 cm	755	75 5	75 5
5	Deľiace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	165	16 5	16 5
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	315	31 5	31 5
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované, keramické	1040	-	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	-	76 0
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	-	58 5	-
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	-	60 0	-
10	Krytiny strechy na krove			
	10.4.a azbestocementové šablóny na debnení	-	70 0	-
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	45	-
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny a pod.)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20	20
14.	Fasádne omietky			
	14.3 škrabaný brizolit	60	60	60
15	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	15.7 mäkké drevo s podstupnicami	-	21 0	-
	15.8 mäkké drevo bez podstupníc	205	-	-
16	Dvere			
	16.3 hladké plné alebo zasklené	140	14 0	14 0
17	Okná			
	17.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250	-	25 0
21	Podlahy miestností			
	21.8 palubovky, dosky, xyloolit	195	19 5	19 5
22	Ústredné vykurovanie (ak je vykurovaná prevažná časť podlažia)			
	22.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	450	45 0	45 0
23	Elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov)			
	23.1 svetelná, motorická (min. dĺžka 5 m)	250	25 0	-
	23.2 svetelná	-	-	18 5
26	Rozvod vody			
	26.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	60	-	-
	Spolu	4685	4655	3295

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

29	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	29.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	-	-
30	Zdroj teplej vody			
	30.1 zásobníkový ohrievač (bojler) elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	70	-	-

31	Zdroj vykurovania			
	31.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu (1 ks)	200	-	-
32	Vybavenie kuchyne			
	32.1 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	70	-	-
	32.6 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	-	-
33	Vnútorne vybavenie			
	33.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	40	-	-
	33.5 umývadlo (1 ks)	15	-	-
34	Vodovodné batérie			
	34.1 pákové nerezové (2 ks)	50	-	-
35	Záchod			
	35.2 splachovací bez umývadla (1 ks)	30	-	-
36	Vnútorne obklady			
	36.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	-	-
	36.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	-	-
38	Kozub			
	38.1 s otvoreným ohniskom (1 ks)	-	37	-
			5	-
	Spolu	625	375	-

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,757$

Koeficient vyjadrujúci úzenný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4685 + 625 * 2,192)/30,1260$	200,99
1. NP	$(4655 + 375 * 1,899)/30,1260$	178,16
1. Podkrovie	$(3295 + 0 * 1,899)/30,1260$	109,37

TECHNICKÝ STAV

Chata na základe predložených dokladov bola daná do užívania v r. 1972, jej opotrebenie som stanovil lineárnou metódou pri predpokladanej životnosti stanovenej odborným odhadom v zmysle metodiky na 80 rokov. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1972	52	28	80	65,00	35,00
1. NP	1972	52	28	80	65,00	35,00
1. Podkrovie	1972	52	28	80	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1972		
Východisková hodnota	$200,99 \text{ €/m}^2 * 36,49 \text{ m}^2 * 3,757 * 0,95$	26 176,59
Technická hodnota	35,00% z 26 176,59	9 161,81
1. NP z roku 1972		
Východisková hodnota	$178,16 \text{ €/m}^2 * 42,13 \text{ m}^2 * 3,757 * 0,95$	26 789,61
Technická hodnota	35,00% z 26 789,61	9 376,36
1. Podkrovie z roku 1972		
Východisková hodnota	$109,37 \text{ €/m}^2 * 42,13 \text{ m}^2 * 3,757 * 0,95$	16 445,78
Technická hodnota	35,00% z 16 445,78	5 756,02

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	26 176.59	9 161.81
1. nadzemné podlažie	26 789.61	9 376.36
1. podkrovné podlažie	16 445.78	5 756.02
Spolu	69 411,98	24 294,19

2.3 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.3.1 Garáž na parc. 1273/1, nevidovaná v KN

POPIS STAVBY

Popis prevzatý zo znaleckého posudku 03/2018:

Murovaná garáž z tehál, na parc. č. 1273/1. Garáž má aj podzemné podlažie, strop nad INP monolitický; II.NP je drevený s rovným podhlľadom, strecha pultová, krytina pozinkovaný plech. Vonkajšie omietky brizolit, vnútorné vápenocementové, podlahy betónová mazanina, rok výstavby 1998 údaj prevzatý od vlastníka.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1998	8,50*2,80	23,8	18/23,8=0,756
1. NP	1998	8,50*2,80	23,8	18/23,8=0,756

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m		
	1.2 bez zvislej izolácie	205	-
2	Základy a podmurovka		
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	-	92 5
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)		
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	-	12 60
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830	-
4	Stropy		
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565	-
	4.2 trámčekové s podhlľadom	-	36 0
7	Krytina na plochých strechách		
	7.1.c plechová pozinkovaná	-	37 0
8	Klmpiarske konštrukcie		
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	-	10 0
9	Vonkajšia úprava povrchov		
	9.1 brizolit	480	48 0
10	Vnútoraná úprava povrchov		
	10.1 vápenná, štuková omietka	250	25

			0
12	Dvere		
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150	-
13	Okná		
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65	-
14	Podlahy		
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145	-
18	Elektroinštalácia		
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	-	27
			0
	18.4 len svetelná - poistky	190	-
	Spolu	2880	4015

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta		
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	-	29
			5
	Spolu	-	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,757$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(2880 + 0 * 0,756)/30,1260$	95,60
1. NP	$(4015 + 295 * 0,756)/30,1260$	140,68

TECHNICKÝ STAV

Stavba na základe predložených dokladov postavená v r. 1998, predpokladám riadnu údržbu, jej predpokladanú životnosť s ohľadom na vek, technický stav a použité stavebné konštrukcie stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 80 rokov. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1998	26	54	80	32,50	67,50
1. NP	1998	26	54	80	32,50	67,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1998		
Východisková hodnota	$95,60 \text{ €/m}^2 * 23,80 \text{ m}^2 * 3,757 * 0,95$	8 120,82
Technická hodnota	$67,50\% \text{ z } 8 120,82$	5 481,55
1. NP z roku 1998		
Východisková hodnota	$140,68 \text{ €/m}^2 * 23,80 \text{ m}^2 * 3,757 * 0,95$	11 950,17
Technická hodnota	$67,50\% \text{ z } 11 950,17$	8 066,36

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKÉJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	8 120,82	5 481,55
1. nadzemné podlažie	11 950,17	8 066,36
Spolu	20 070,99	13 547,91

2.4 PRÍSLUŠENSTVO**2.4.1 Plot: Plot od ulice na parc. 1277/1****ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	6,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	6,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	6,00m ²	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:

6,00 m

Pohľadová plocha výplne:

6,00*1,00 = 6,00 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{CU} = 3,757

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k_M = 0,95**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od ulice na parc. 1277/1	2018	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(6,00m * 53,98 €/m + 6,00m ² * 25,06 €/m ² + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,757 * 0,95	3 042,63
Technická hodnota	88,00 % z 3 042,63 €	2 677,51

2.4.2 Plot: Plot od suseda v záhrade na parc. 1277/1 a 1273/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	48,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	62,40m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 48,00 m
 Pohľadová plocha výplne: 48,00*1,30 = 62,40 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od suseda v záhrade na parc. 1277/1 a 1273/1	1998	26	14	40	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(48,00m * 5,64 €/m + 62,40m^2 * 12,61 €/m^2) * 3,757 * 0,95$	3 774,68
Technická hodnota	35,00 % z 3 774,68 €	1 321,14

2.4.3 Studňa: Kopaná studňa

Kopaná studňa vo dvore za domom na parc. CKN 475/5, zriadená na začiatku výstavby rodinného domu v r. 2016, z betónových rúr priemeru 1000 mm, predpokladaná hĺbka 8,00 m, slúži svojmu účelu pre potreby rodinného domu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
 Hĺbka: 6 m
 Priemer: 1000 mm
 Počet elektrických čerpadiel: 1
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kopaná studňa	2011	13	87	100	13,00	87,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 €/m * 5m + 149,21 €/m * 1m + 357,83 €/ks * 1ks) * 3,757 * 0,95$	3 263,95
Technická hodnota	87,00 % z 3 263,95 €	2 839,64

2.4.4 Vonkajšia úprava: prípojka vody do chaty**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 navŕtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,757$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody do chaty	2011	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,757 * 0,95$	1 184,67
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 1\,184,67 \text{ €}$	876,66

2.4.5 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie**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.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 53,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,757$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka kanalizácie	2011	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$53 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,757 * 0,95$	3 327,41
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 3\,327,41 \text{ €}$	2 462,28

2.4.6 Vonkajšia úprava: kanalizačná šachta**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,757$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kanalizačná šachta	2011	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 3,757 * 0,95$	1 084,02
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 1 084,02 \text{ €}$	802,17

2.4.7 Vonkajšia úprava: prípojka plynu**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.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 24,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,757$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka plynu	2017	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,757 * 0,95$	1 506,75
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 1 506,75 \text{ €}$	1 295,81

2.4.8 Vonkajšia úprava: prípojka elektro**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.d) káblová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 4
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm
 Počet merných jednotiek: 20,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,757$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{M} = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka elektro	2017	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 3 * 5,78 \text{ €/bm}) * 3,757 * 0,95$	1 925,20
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 1\,925,20 \text{ €}$	1 655,67

2.4.9 Vonkajšia úprava: podzemná pivnica**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica
 Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
 Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
 Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
 Položka: 14.1.a) Tehelná alebo kamenná klenbová
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $4210/30,1260 = 139,75 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
 Počet merných jednotiek: $12,00 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,757$
 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 [%]
podzemná pivnica	1998	26	34	60	43,33	56,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 139,75 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 3,757 * 0,95$	5 985,46
Technická hodnota	$56,67 \% \text{ z } 5\,985,46 \text{ €}$	3 391,96

2.4.10 Vonkajšia úprava: vodovodná prípojka z obecného vodovodu**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 navíťavacieho pásu
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 31,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
 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 z obecného vodovodu	2017	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$31 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 3,757 * 0,95$	4 701,25
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 4 701,25 \text{ €}$	4 043,08

2.4.11 Vonkajšia úprava: 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, oceľový poklop, vrátane vybavenia
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,22 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta	2017	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,22 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,757 * 0,95$	1 107,18
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 1 107,18 \text{ €}$	952,17

2.4.12 Vonkajšia úprava: oporný múr pri RD od ulice**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
 Bod: 9.5. Železobetónové - prefabrikované
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1850/30,1260 = 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $7,80 \cdot 3,10 \cdot 0,30 = 7,25 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,757$
 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 [%]
oporný múr pri RD od ulice	2017	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,25 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,757 \cdot 0,95$	1 589,07
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 1 589,07 \text{ €}$	1 366,60

2.4.13 Vonkajšia úprava: oporný múr pri spevnenej ploche**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
 Bod: 9.5. Železobetónové - prefabrikované
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1850/30,1260 = 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,60 \cdot 10 \cdot 0,30 = 4,8 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,757$
 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 [%]
oporný múr pri spevnenej ploche	2017	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,8 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,757 \cdot 0,95$	1 052,07
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 1 052,07 \text{ €}$	904,78

2.4.14 Vonkajšia úprava: oporný múr za RD**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.5. Železobetónové - prefabrikované
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1850/30,1260 = 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1*2,30*0,30 = 0,69 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,757$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
oporný múr za RD	2017	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$0,69 \text{ m}^3 \text{ OP} * 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,757 * 0,95$	151,24
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 151,24 \text{ €}$	130,07

2.4.15 Vonkajšia úprava: spevnená plocha pre motorové vozidlá**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $5,40*5,00 = 27 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,757$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnená plocha pre motorové vozidlá	2017	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,757 * 0,95$	1 055,22
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 1 055,22 \text{ €}$	907,49

2.4.16 Vonkajšia úprava: spevnené plochy ostatné**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: 8.1. Plochy s prašným povrchom
 Položka: 8.1.a) Štrkové do hrúbky 150 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $305/30,1260 = 10,12 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $1,80*1,80+2,40*1,20+7,70*1,20+2,80*4,40+8,20*1,40 = 39,16 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3,757$
 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 ostatné	2017	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$39,16 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,12 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,757 * 0,95$	1 414,45
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 1 414,45 \text{ €}$	1 216,43

2.4.17 Vonkajšia úprava: 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: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm} \text{ stupňa}$
 Počet merných jednotiek: $40*1,40 = 56 \text{ bm} \text{ stupňa}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3,757$
 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	2017	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$56 \text{ bm} \text{ stupňa} * 7,14 \text{ €/bm} \text{ stupňa} * 3,757 * 0,95$	1 427,09
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 1 427,09 \text{ €}$	1 227,30

2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom č.s. 326 na parc. 1277/2	170 513,26	155 167,06
Rekreačná chata č.s. 294 na parc. 1273/2	69 411,98	24 294,19
Garáž na parc. 1273/1, neevidovaná v KN	20 070,99	13 547,91
Ploty		
Plot od ulice na parc. 1277/1	3 042,63	2 677,51
Plot od suseda v záhrade na parc. 1277/1 a 1273/1	3 774,68	1 321,14
Celkom za Ploty	6 817,31	3 998,65
Kopaná studňa	3 263,95	2 839,64
Vonkajšie úpravy		
prípojka vody do chaty	1 184,67	876,66
prípojka kanalizácie	3 327,41	2 462,28
kanalizačná šachta	1 084,02	802,17
prípojka plynu	1 506,75	1 295,81
prípojka elektro	1 925,20	1 655,67
podzemná pivnica	5 985,46	3 391,96
vodovodná prípojka z obecného vodovodu	4 701,25	4 043,08
vodomerná šachta	1 107,18	952,17
oporný múr pri RD od ulice	1 589,07	1 366,60
oporný múr pri spevnenej ploche	1 052,07	904,78
oporný múr za RD	151,24	130,07
spevnená plocha pre motorové vozidlá	1 055,22	907,49
spevnené plochy ostatné	1 414,45	1 216,43
vonkajšie schody	1 427,09	1 227,30
Celkom za Vonkajšie úpravy	27 511,08	21 232,47
Celkom:	297 588,57	221 079,92

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

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

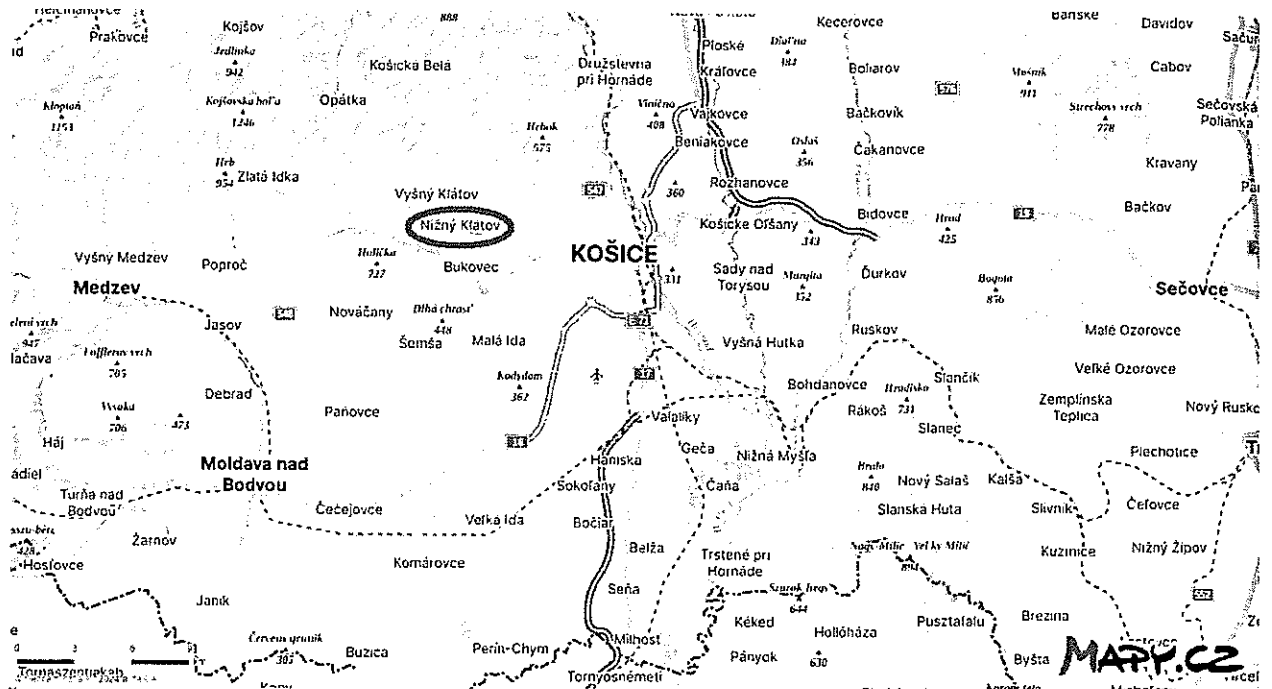
a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované stavby sa nachádzajú v širšom centre obce Nižný Klátov v okrese Košice - okolie, v staršej lokalite v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov a rekreačných objektov na ulici Mlynky č. 56. Prístup k stavbám je zo severnej strany z ulice, ktorá je štátnou cestou III. triedy č. 3404. Lokalita je vybavená kompletnou infraštruktúrou, poloha je vhodná na kľudné bývanie aj rekreáciu. Stavby sú napojené na verejný rozvod elektro, na verejný vodovod, verejnú kanalizáciu a na zemný plyn. Ich polohu s ohľadom na centrum obce hodnotím ako dobrú, vhodnú na bývanie aj rekreáciu. Domy v tejto lokalite patria medzi priemerné na miestnom trhu. Negatívne účinky neboli zistené.

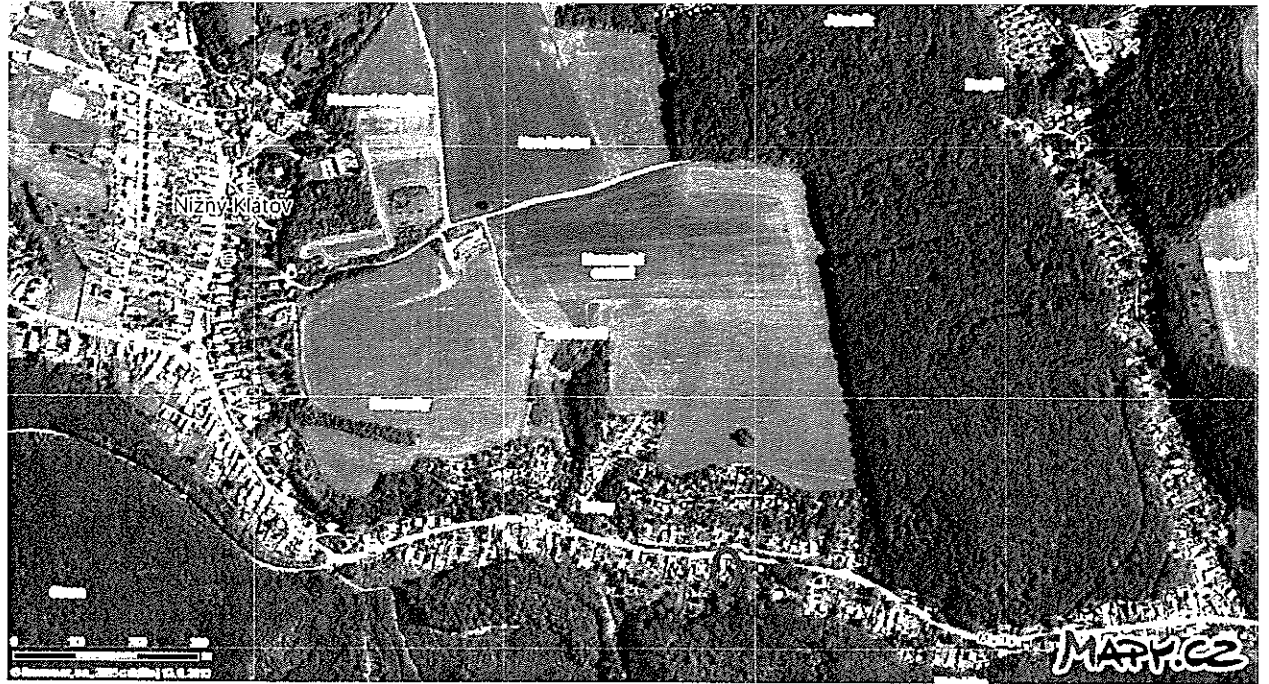
Obec Nižný Klátov leží v severozápadnej časti Košickej kotliny, len 11 kilometrov od mesta Košice. Nachádza sa tu základná a materská škola, pobočka slovenskej pošty a jej súčasťou je aj futbalové a viacúčelové ihrisko, ktoré v zimnom období slúži ako ľadová plocha. Charakteristickým znakom obce je novo vybudovaný katolícky kostol svätého Michala. Keďže obec zo všetkých strán obklopujú lesy je vyhľadávanou lokalitou pre hubárov a všetkých milovníkov prírody. Oddych tu nachádza aj veľký počet ľudí z chatárskych osád roztrúsených v katastri obce. Možnosť turistiky a cyklistiky je v priľahlých Voľovských vrchoch. V blízkosti sa nachádzajú vodná nádrž Bukovec, lyžiarske strediská Jahodná a Kojšovská hoľa. Počet obyvateľov obce sa pohybuje okolo 800.

b.) Analýza využitia nehnuteľností: Ohodnocovaný rodinný dom a vedľajšie stavby v čase obhliadky zrejme slúžili svojmu účelu na bývanie, predpokladám štandardné vybavenie a riadnu údržbu. Iné využitie so stavom v čase obhliadky sa nedá predpokladať.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: S užívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne riziká.



Širšie vzťahy obce Nižný Klátov



Mapa obce s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti



Mapa časti obce s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydanéj ÚSI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) pre bytové budovy v ostatných obciach hodnotou 0,20-0,30 (odporúčané hodnoty). Ak ide o samostatnú obec ktorá tvorí oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, je možné priemerný koeficient polohovej diferenciacie zvýšiť max. o hodnotu 0,15. Uvedené zvýšenie koeficientu polohovej diferenciacie zohľadňuje situáciu na trhu nehnuteľností pre uvedený typ nehnuteľností. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, ako aj veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite, vek nehnuteľnosti a kúpnu silu obyvateľstva v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,45. Pri voľbe priemerného koeficientu triedy polohy zohľadňujem aktuálny stav na trhu s nehnuteľnosťami v čase a mieste ohodnotenia.

Dopyt po nehnuteľnostiach v lokalite je porovnateľný s ponukou, obec patrí medzi bežné malé obce v okrese Košice - okolie s počtom obyvateľov okolo 800, obec má kompletne občianske vybavenie, nehnuteľnosť je situovaná v širšom centre v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov a rekreačných, väčšinou trvalo obývaných chát v staršej zástavbe, predpokladám dobrý technický stav a riadnu údržbu, v čase obhliadky nehnuteľnosť bola zrejme užívaná, v okolí prevláda zástavba podobných rodinných domov a chát s príslušenstvom, príslušenstvo k nehnuteľnosti bez vplyvu na jej hodnotu, typ stavieb je primeraný dobe výstavby, predpokladám, že spĺňa bežné nároky na súčasné trendy bývania, nezamestnanosť v okolí je do 10 %, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, v okolí sa nevyskytujú konfliktné skupiny obyvateľstva, orientácia hlavných miestností domu je na sever, juh a východ, konfigurácia terénu je južný svah, nehnuteľnosť má možnosť napojenia na verejný rozvod elektro, verejný vodovod, má aj vlastnú studňu, na verejnú kanalizáciu aj zemný plyn, v obci je možnosť dopravy iba autobusom, obec má okolo 800 obyvateľov, má základnú občiansku vybavenosť, okolí sú prírodné lokality - lesy, v okolí nehnuteľnosti je bežná hlučnosť od dopravy, nie je možnosť zmeny územného rozvoja, nie je možnosť rozšírenia stavby, nehnuteľnosť ako rodinný dom je bez výnosu, celkovo ju hodnotím ako priemernú nehnuteľnosť s ohľadom na všetky faktory, ktoré majú vplyv na jej hodnotu.

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	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0.450	13	5.85
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0.900	30	27.00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0.900	8	7.20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1.350	7	9.45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0.450	6	2.70
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0.900	10	9.00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0.900	9	8.10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0.900	6	5.40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0.900	5	4.50
10	Konfigurácia terénu južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0.900	6	5.40
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 železnica, alebo autobus	IV.	0.248	7	1.74
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, 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 životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0.900	9	8.10
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnuteľnosť bez zmeny	III.	0.450	8	3.60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0.045	7	0.32
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0.045	4	0.18
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0.450	20	9.00
	Spolu			180	119,91

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 119,91 / 180$	0,666
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 221 079,92 \text{ €} * 0,666$	147 239,23 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok v ZÚO v k.ú. Nižný Klátov

POPIS

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 1273/1 - trvalý trávny porast o výmere 249 m²
- 1273/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 42 m²
- 1274 - trvalý trávny porast o výmere 50 m²
- 1275 - záhrada o výmere 566 m²
- 1276 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 51 m²
- 1277/1 - trvalý trávny porast o výmere 347 m²
- 1277/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m²
- 1278 - trvalý trávny porast o výmere 131 m²

tvoria pozemok zastavaný rodinným domom, chatou, garážou a tvoria dvor okolo stavieb a záhradu za domom aj pred domom cez ulicu podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v zastavanej časti v intraviláne obce Nižný Klátov v okrese Košice - okolie, v širšom centre obce na hlavnej ulici Mlynky, ktorá je štátnou cestou III. triedy 3404, v lokalite samostatne stojacích rodinných domov a rekreačných stavieb, s prístupom z verejnej komunikácie pred domom na jeho severnej strane, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete, bez negatívnych účinkov.

Východiskovú hodnotu pozemku som stanovil vo výške 80% z východiskovej hodnoty mesta Košice vzdialeného 11 km od obce. Blížkosť krajského mesta a dobré dopravné napojenie zásadným spôsobom ovplyvňuje trh s pozemkami v tejto obci.

Ceny pozemkov v obci sa na realitných portáloch pohybujú od 50 do 100 €/m².

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1273/1	trvalý tráv. porast	249,00	1/1	249,00
1273/2	zastavaná plocha a nádvorie	42,00	1/1	42,00
1274	trvalý tráv. porast	50,00	1/1	50,00
1275	záhrada	566,00	1/1	566,00
1276	zastavaná plocha a nádvorie	51,00	1/1	51,00
1277/1	trvalý tráv. porast	347,00	1/1	347,00
1277/2	zastavaná plocha a nádvorie	77,00	1/1	77,00
1278	trvalý tráv. porast	131,00	1/1	131,00
Spolu výmera				1 513,00

Obec:

Nižný Klátov

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov <i>obytná zóna širšieho centra obce Nižný Klátov s počtom obyvateľov okolo 800</i>	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 <i>samostatne stojací rodinný dom a rekreačná chata v staršej uličnej zástavbe</i>	1,05
k_D	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej	1,00

koeficient dopravných vzťahov	dopravy lokalita s možnosťou využitia iba autobusovej dopravy, vzdialenosť do krajského mesta Košice 11 km	
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) lokalita zástavby samostatne stojacích rodinných domov a rekreačných stavieb	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) kompletná infraštruktúra v dosahu	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa neboli zistené	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa neboli zistené	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,8428
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 1,8428$	39,16 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1273/1	$249,00 \text{ m}^2 * 39,16 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 750,84
parcela č. 1273/2	$42,00 \text{ m}^2 * 39,16 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 644,72
parcela č. 1274	$50,00 \text{ m}^2 * 39,16 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 958,00
parcela č. 1275	$566,00 \text{ m}^2 * 39,16 \text{ €/m}^2 * 1/1$	22 164,56
parcela č. 1276	$51,00 \text{ m}^2 * 39,16 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 997,16
parcela č. 1277/1	$347,00 \text{ m}^2 * 39,16 \text{ €/m}^2 * 1/1$	13 588,52
parcela č. 1277/2	$77,00 \text{ m}^2 * 39,16 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 015,32
parcela č. 1278	$131,00 \text{ m}^2 * 39,16 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 129,96
Spolu		59 249,08

III. ZÁVER**OTÁZKY A ODPOVEDE**

Otázka: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Nižný Klátov, obec Nižný Klátov, okres Košice - okolie, evidovanej na liste vlastníctva č. 89, a to:

stavby:

- chata č.s. 55 na parc. 1276
- rekreačná chata č.s. 294 na parc. 1273/2
- dom č.s. 326 na parc. 1277/2

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 1273/1 - trvalý trávny porast o výmere 249 m²
- 1273/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 42 m²
- 1274 - trvalý trávny porast o výmere 50 m²
- 1275 - záhrada o výmere 566 m²
- 1276 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 51 m²
- 1277/1 - trvalý trávny porast o výmere 347 m²
- 1277/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m²
- 1278 - trvalý trávny porast o výmere 131 m²

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

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľnosti v k.ú. Nižný Klátov, obec Nižný Klátov, okres Košice - okolie, evidovanej na liste vlastníctva č. 89, a to:

stavby:

- rekreačná chata č.s. 294 na parc. 1273/2
 - dom č.s. 326 na parc. 1277/2
- pozemok, parcely registra "C" č.:
- 1273/1 - trvalý trávny porast o výmere 249 m²
 - 1273/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 42 m²
 - 1274 - trvalý trávny porast o výmere 50 m²
 - 1275 - záhrada o výmere 566 m²
 - 1276 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 51 m²
 - 1277/1 - trvalý trávny porast o výmere 347 m²
 - 1277/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m²
 - 1278 - trvalý trávny porast o výmere 131 m²

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

je 206.000.- Eur.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rodinný dom č.s. 326 na parc. 1277/2	103 341,26
Rekreačná chata č.s. 294 na parc. 1273/2	16 179,93
Garáž na parc. 1273/1, neevidovaná v KN	9 022,91
Ploty	
Plot od ulice na parc. 1277/1	1 783,22
Plot od suseda v záhrade na parc. 1277/1 a 1273/1	879,88
Spolu za Ploty	2 663,10
Kopaná studňa	1 891,20
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody do chaty	583,86
prípojka kanalizácie	1 639,88
kanalizačná šachta	534,25
prípojka plynu	863,01
prípojka elektro	1 102,68
podzemná pivnica	2 259,05
vodovodná prípojka z obecného vodovodu	2 692,69
vodomerná šachta	634,15
oporný múr pri RD od ulice	910,16
oporný múr pri spevnenej ploche	602,58
oporný múr za RD	86,63
spevnená plocha pre motorové vozidlá	604,39
spevnené plochy ostatné	810,14
vonkajšie schody	817,38
Spolu za Vonkajšie úpravy	14 140,83
Spolu stavby	147 239,23
Pozemky	
Pozemok v ZÚO v k.ú. Nižný Klátov - parc. č. 1273/1 (249 m ²)	9 750,84
Pozemok v ZÚO v k.ú. Nižný Klátov - parc. č. 1273/2 (42 m ²)	1 644,72
Pozemok v ZÚO v k.ú. Nižný Klátov - parc. č. 1274 (50 m ²)	1 958,00
Pozemok v ZÚO v k.ú. Nižný Klátov - parc. č. 1275 (566 m ²)	22 164,56

Pozemok v ZÚO v k.ú. Nižný Klátov - parc. č. 1276 (51 m ²)	1 997,16
Pozemok v ZÚO v k.ú. Nižný Klátov - parc. č. 1277/1 (347 m ²)	13 588,52
Pozemok v ZÚO v k.ú. Nižný Klátov - parc. č. 1277/2 (77 m ²)	3 015,32
Pozemok v ZÚO v k.ú. Nižný Klátov - parc. č. 1278 (131 m ²)	5 129,96
Spolu pozemky (1 513,00 m²)	59 249,08
Všeobecná hodnota celkom	206 488,31
Všeobecná hodnota zaokrúhlená	206 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestošesťtisíc Eur	

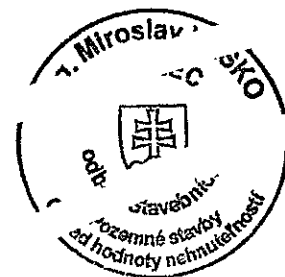
MIMORIADNE RIZIKÁ

Obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená, znalecký posudok som vypracoval v zmysle §12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z. z dostupných údajov.

Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

V Trebišove, dňa 10.05.2024

Ing. Miroslav Vaško



IV. PRÍLOHY

- objednávka z 10.04.2024
- protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti z 06.05.2024
- fotodokumentácia z 06.05.2024 vyhotovená znalcom pri obhliadke
- list vlastníctva č. 89 z 05.05.2024 vydaný katastrálnym portálom
- informatívna kopia z katastrálnej mapy ohodnocovaných parciel z 05.05.2024 vydaná katastrálnym portálom
- stavebné povolenie na výstavbu rodinného domu z 02.09.2015
- rozhodnutie o zmene stavby pred dokončením z 20.09.2017
- situácia rodinného domu z projektovej dokumentácie
- pôdorys suterénu rodinného domu z projektovej dokumentácie
- pôdorys prízemí rodinného domu z projektovej dokumentácie
- pôdorys poschodia rodinného domu z projektovej dokumentácie
- rez rodinného domu z projektovej dokumentácie
- súhrnná technická správa z projektovej dokumentácie
- stavebné povolenie na výstavbu chaty z 27.06.1972
- pôdorys I.PP chaty
- pôdorys I.NP chaty
- fotodokumentácia z pôvodného posudku 03/2018, Ing. Peter Ščerba



U9, a.s.
Zelínárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Miroslav Vaško
Čsl. Armády 28
075 01 Trebišov

V Bratislave, dňa 10.04.2024

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšieuvedených nehnuteľností:

PREDMET DRAŽBY - spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 89	Okres: Košice - okolie Obec: Nižný Klátov Katastrálne územie: Nižný Klátov	Okresný úrad – katastrálny odbor: Košice - okolie	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
1273/1	Trvalý trávny porast	249	
1273/2	Zastavaná plocha a nádvorie	42	
1274	Trvalý trávny porast	50	
1275	Záhrada	566	
1276	Zastavaná plocha a nádvorie	51	
1277/1	Trvalý trávny porast	347	
1277/2	Zastavaná plocha a nádvorie	77	
1278	Trvalý trávny porast	131	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
55	1276	Chata	19
294	1273/2	Rekreačná chata	19
326	1277/2	Rodinný dom	10

VLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY: (spoluvlastnícky podiel vo výške ½- ica)	
Meno a priezvisko :	Marianna Rigová,
Bydlisko / sídlo :	
Dátum narodenia / IČO :	

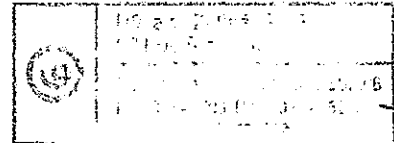
VLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY: (spoluvlastnícky podiel vo výške ½ - ica)	
Meno a priezvisko :	Marianna Rigová,
Bydlisko / sídlo :	
Dátum narodenia / IČO :	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 06.05.2024 o 13:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v **elektronickej podobe**, vrátane fotografií na adresu: zuzana.skublová@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v **5 kópiách**. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



.....
U9, a.s.
v z. JUDr. Zuzana Škublová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky





PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

V nižšie uvedený dátum a hodinu sa znalec Ing. Miroslav Vaško dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

PREDMET DRAŽBY - spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 89	Okres: Košice - okolie Obec: Nízny Klátov Katastrálne územie: Nízny Klátov	Okresný úrad - katastrálny odbor: Košice - okolie	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
1273/1	Trvalý trávny porast	249	
1273/2	Zastavaná plocha a nádvorie	42	
1274	Trvalý trávny porast	50	
1275	Záhrada	566	
1276	Zastavaná plocha a nádvorie	51	
1277/1	Trvalý trávny porast	347	
1277/2	Zastavaná plocha a nádvorie	77	
1278	Trvalý trávny porast	131	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
55	1276	Chata	19
294	1273/2	Rekreačná chata	19
326	1277/2	Rodinný dom	10

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať:	NEHNUTEĽNOSŤ NESPRÍSTUPNENÁ
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom:	

Ohodnotenie predmetu dražby

A)* bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapsané v katastri nehnuteľnosti, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovacom prevode práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

B)* napriek predchádzajúcej výzve **nebolo** umožnené.

* Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

Ing. Miroslav Vaško, znalec

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný (opustený) (*1):	obývaný dom
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	žiadne
Energocertifikát (*2):	ANO/ NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	žiadne

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhládke:

Dátum a čas obhládky stanovený vo výzve dražobníka:	06.05.2024 o 13:00 hod.
Dátum a čas trvania obhládky:	06.05.2024 12.50-13.15
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhládka nebola umožnená:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

vdome zrejme prítomná Marianna Rigová, cez okno mi oznámila, že obhládka nemožná, pričom mi extrémne hlasno a vulgárne nadávala a vyhrážala sa mi.

Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastníkom/dlžníkom iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujeme oznámiť na adresu U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne



FOTODOKUMENTÁCIA Z 06.05.2024**Rodinný dom č.s. 326 na parc. CKN 1277/2 v k.ú. Nižný Klatov, okres Košice - okolie**

Ulica pred domom v smere na západ



Pohľad na ohodnocovanú nehnuteľnosť z ulice

FOTODOKUMENTÁCIA Z 06.05.2024

Rodinný dom č.s. 326 na parc. CKN 1277/2 v k.ú. Nižný Klatov, okres Košice - okolie



Plot od ulice



Garáž vo dvore od ulice nevidovaná v katastri nehnuteľnosti

FOTODOKUMENTÁCIA Z 06.05.2024

Rodinný dom č.s. 326 na parc. CKN 1277/2 v k.ú. Nižný Klatov, okres Košice - okolie



Zadná východná stena garáže od suseda

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

Okres : 806 Košice - okolie Dátum vyhotovenia : 5.5.2024
 Obec : 521752 Nižný Klátov Čas vyhotovenia : 16.20:25
 Katastrálne územie : 841129 Nižný Klátov Údaje platné k : 3.5.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 89

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 8

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1273/1	249	Trvalý trávny porast	7		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1273/2	42	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1274	50	Trvalý trávny porast	7		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1275	566	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1276	51	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1277/1	347	Trvalý trávny porast	7		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1277/2	77	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1278	131	Trvalý trávny porast	7		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využitia pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 7 Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Počet stavieb: 3

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
55	1276	19	chata		1
Iné údaje: Bez zápisu					
294	1273/2	19	rekreačná chata		1
Iné údaje: Bez zápisu					
326	1277/2	10	dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom
- 19 Budova pre šport a na rekreačné účely

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
6	Rigová Marianna	1/2
Titul nadobudnutia: Z 3158/2020 zo dňa 23.07.2020 - 23D/380/2019 uznesenie - č.z. 376/20 Z 4484/2021 zo dňa 31.08.2021 oznámenie o určení súpisného čísla č. 256/2021-001 - č.z. 720/21		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
P 1004/2023 zo dňa 04.12.2023 oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653, Tomášikova 48, 83237 Bratislava - č.z. 200/23		-
7	Rigová Marianna	1/2
Titul nadobudnutia: Z 3158/2020 zo dňa 23.07.2020 - 23D/380/2019 uznesenie - č.z. 376/20 Z 4484/2021 zo dňa 31.08.2021 oznámenie o určení súpisného čísla č. 256/2021-001 - č.z. 720/21		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
P 1004/2023 zo dňa 04.12.2023 oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653, Tomášikova 48, 83237 Bratislava - č.z. 200/23		-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

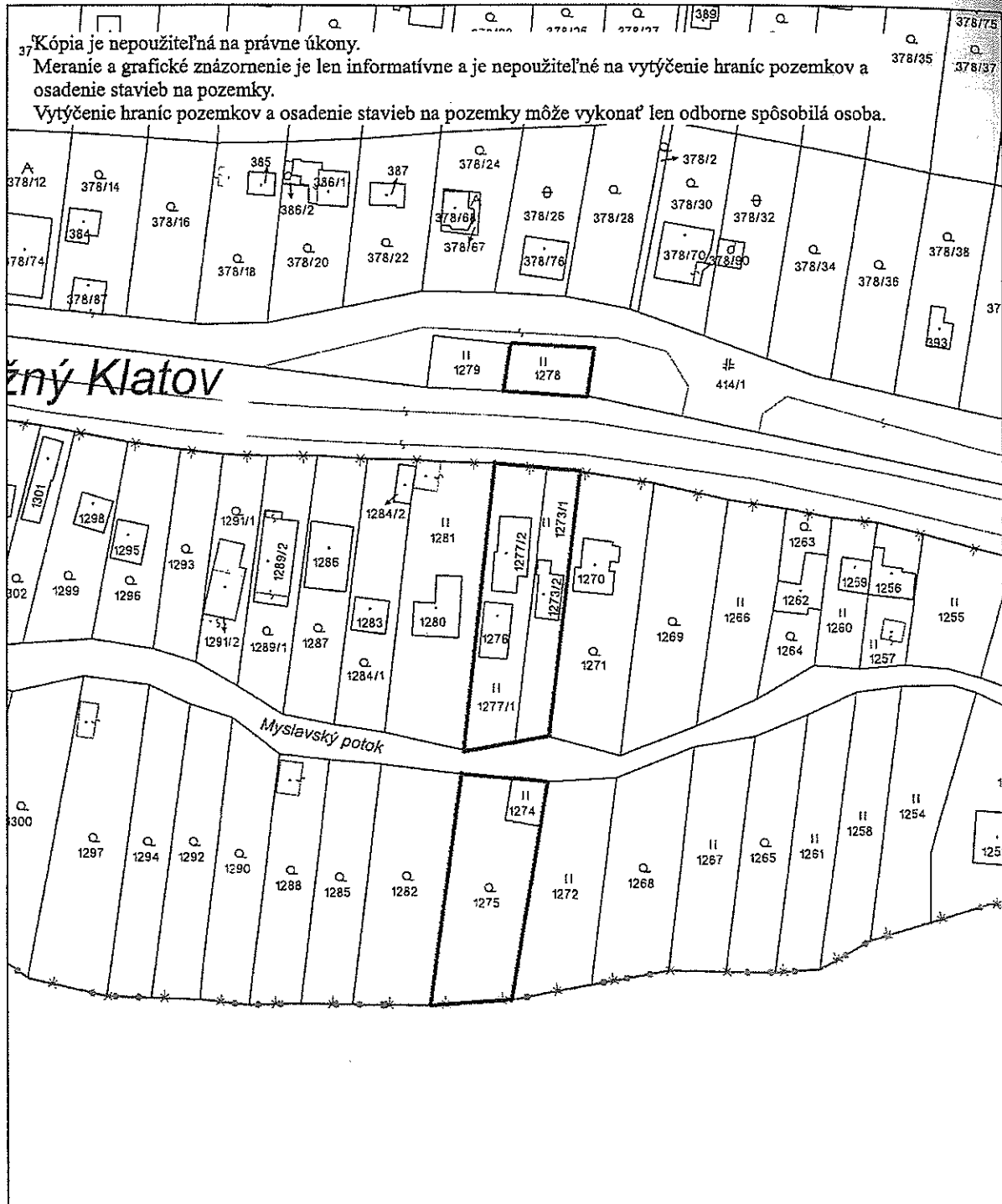
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 6, 7	V 135/2019 zo dňa 31.01.2019 zmluva o zriadení záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653, Tomášikova 48, 83237 Bratislava - č.z. 35/19

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

2 z 2



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Košice - okolie	Obec Nízny Klátov	Katastrálne územie Nízny Klátov
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1277/1		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	5.5.2024 16:22:38	Bez autorizácie	
Údaje platné k	3.5.2024 18:00:00		

Obec Nižný Klátov

číslo: 523/2015 - NK

Nižný Klátov, dňa 2.09.2015

HUNTER, spol. s.r.o., František Rigo,
- návrh na vydanie stavebného povolenia v spojenom územnom a stavebnom konaní

STAVEBNÉ POVOLENIE

HUNTER, spol. s.r.o., František Rigo, podal dňa 15.06.2015
žiadosť o stavebné povolenie v spojenom územnom a stavebnom konaní na stavbu dočasnú rodinného domu
na pozemku parcely KN-C č. 1277 katastrálne územie Nižný Klátov. Podanie na základe výzvy stavebného
úradu bolo doplnené dňa 13.07.2015 stanoviskom SVP, š.p. Košice č. CS1711/2015-CZ 12343/49220/Bv zo
18.07.2015, upravenou situáciou osadenia stavby, dňa 2.09.2015 stanoviskom Okresného úradu Košice -
okres, odboru starostlivosti o životné prostredie č. UO-KS-OSZP 2015/009736. Navrhovateľ má pozemok,
ktorom má byť realizovaná stavba rodinného domu, v nájme do 15.05.2045.

Obec Nižný Klátov, ako príslušný stavebný úrad podľa ust. § 117 ods.1 zákona č.50/1976 Zb. o
staviteľstve, územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov prerokoval
žiadosť stavebníka podľa § 37, 62 a 63 stavebného zákona v spojenom územnom a stavebnom konaní,
v súlade so stanoviskami uplatnenými dotknutými orgánmi štátnej správy, a po posúdení a vyhodnotení pripomienok
účastníkov konania podľa §§ 39, 39a, 66 stavebného zákona

p.o.v.o.l.u.j.e

v spojenom územnom a stavebnom konaní

na stavbu rodinného domu na pozemku parcely KN-C č. 1277 katastrálne územie Nižný Klátov pre
navrhovateľa HUNTER, spol. s.r.o., František Rigo, na účely
stavby.

Stavba rodinného domu je povolená ako dočasná do 15.05.2045 (právnny vzťah k pozemku).

Stavba dom o jednej bytovej jednotke je čiastočne podpivničený s dvoma nadzemnými podlažiami
podľa nasledovnej dispozície:

terén - pracovňa s vnútorným schodiskom

NP - prízemie - zádverie, kuchyňa + jedáleň, kúpeľňa, obývací izba + vnútorné schodisko

NP - I. poschodie - vnútorné schodisko + chodba, 2 izby, kúpeľňa, šatník, balkón

Stavová zastavaná plocha rodinného domu je 75,0 m², obytná plocha 90 m², úžitková plocha 128,30 m²
predloženej a tunajším úradom overenej projektovej dokumentácie.

Umiestnenie a uskutočnenie stavby sa určujú nasledovné podmienky:

Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorá je súčasťou tohto
rozhodnutia. Prípadné zmeny nemôžu byť zrealizované bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.

Stavba sa osadí na parcele č.1277 katastrálne územie Nižný Klátov presne podľa zakreslenia v situácii osadenia
stavby vypracovanej oprávneným projektantom Ing. arch. M. Bobrovským (0625AA) v 2011, ktorá je súčasťou
overenej projektovej dokumentácie a to:

odstupy navrhovaného rodinného domu od susedných pozemkov:

od právnej hranice parcely č. 1273/1 - 1,20 m (vo vlastníctve navrhovateľa)

od právnej hranice parcely č. 1281 - 2,00 m

od právnej hranice parcely č. 1787 - 27,30 m

od právnej hranice parcely č. 1741/2 - 9,00 m

odstupy navrhovaného rodinného domu od susedných stavieb

od chaty postavenej na parcele č. 1276 - 2,60 m

od chaty postavenej na parcele č. 1273/2 - 1,60 m

Plocha strecha bude na kóte + 5,98 m od úrovne podlahy I.NP, ktorá je na kóte ± 0,00 m, úroveň podlahy I.PP
bude na kóte - 2,75.

- Stavba rodinného domu bude odvodnená výlučne na vlastný pozemok tak, aby nespôsobovala podmáčanie susedných nehnuteľností vrátane pozemkov.
3. Prístup k stavebnému pozemku je zabezpečený zo štátnej komunikácie č. III/050193.
 4. Stavba sa napojí novozriadenou NN prípojkou na verejnú elektrickú sieť, vodovodnou prípojkou na vlastný zdroj vody – studňu, kanalizačnou prípojkou na verejnú kanalizáciu v súlade so stanoviskom VVS, a.s. Závod Košice. Prípojky budú realizované na základe oznámenia k ohláseniu drobnej stavby vydané obcou Nižný Klátov.
 5. Vzhľadom na zvýšené nebezpečenstvo zásahom blesku v dôsledku umiestnenia stavby stavebník zabezpečí jej ochranu bleskozvodom.
 6. Počas výstavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce, technických zariadení a osôb na stavbe, viesť stavebný denník v zjednodušenej forme.
 7. Stavba bude vykonávaná dodávateľsky. Stavbu môže realizovať len dodávateľ, ktorý má oprávnenie na vykonávanie stavebných prác podľa osobitných predpisov. Vedenie uskutočňovania stavby musí vykonávať stavbyvedúci v súlade s ust. § 46a stavebného zákona. Stavebník oznámi stavebnému úradu názov a adresu dodávateľa stavebných prác do 15 dní po ukončení jeho výberu.
 8. Projektant vypracovaného projektu stavby zodpovedá za jeho realizovateľnosť, konštrukčné riešenie stavby a statickú bezpečnosť stavby.
 9. Nakoľko technické riešenie stavby je navrhnuté bez inžiniersko - geologického prieskumu územia (hydrogeologické posúdenie podlažia), je potrebné po realizácii výkopov prizvať osobu odborne spôsobilú na posúdenie výkopu (projektant geológ) a zistiť skutočné základové pomery. Skutočnú únosnosť zeminy porovnať s hodnotou únosnosti použitou pri statickom výpočte. Jeho závery a odporúčania zapracovať do realizačného projektu stavby, v prípade potreby určiť nové rozmery a hĺbku založenia základových konštrukcií osobou odborne spôsobilou v oblasti statiky stavieb.
 10. Dodržať požiadavky a odporúčania uvedené v technickej správe riešenia protipožiarnej bezpečnosti stavby, ktorú vypracoval špecialista požiarnej ochrany Ing. Peter Mantič (reg. číslo 8-025) v 08/2011.
 11. Počas výstavby je bezpodmienečne nutné v plnom rozsahu rešpektovať a dodržiavať podmienky uvedené v statickom posúdení stavby vypracovanom odborne spôsobilou osobou Ing. Juraj Kisela (č. oprávnenia 1657*Z*3-2) v 05/2011.
 12. Pred začatím stavebných prác stavebník zabezpečí vytyčenie stavby fyzickou osobou alebo právnickou osobou oprávnenou vykonávať geodetické a kartografické činnosti a autorizačné overenie vybraných geodetických a kartografických činností autorizovaným geodetom a kartografom / § 75 stavebného zákona/. V prípade nesúladu právnych a fyzických hraníc stavebník zabezpečí aj vytyčenie právnych hraníc parciel. Doklad o vytyčení priestorovej polohy stavby predloží stavebník stavebnému úradu pri kolaudácii stavby.
 13. Investor je povinný dbať na to, aby uskutočnením stavby nedošlo ku spôsobeniu škôd na susedných nehnuteľnostiach. Prípadné vzniklé škody na susedných nehnuteľnostiach vplyvom výstavby stavebník odstráni na vlastné náklady do 30 dní od ich vzniku.
 14. V prípade realizácie terénnych úprav, ktorými by sa zmenil vzhľad prostredia alebo odtokové pomery, je stavebník povinný vopred požiadať o vydanie povolenia príslušný stavebný úrad.
 15. Pri výstavbe musia byť dodržané príslušné ustanovenia vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z., 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 ako aj príslušné technické normy. Pri výstavbe musia byť použité len vhodné stavebné výrobky v súlade s ustanoveniami zákona č. 90/1998 Z.z. o stavebných výrobkoch v znení neskorších predpisov.
 16. Stavebný materiál môže byť uskladnený len na pozemku vo vlastníctve stavebníka.
 17. Stavebník je povinný písomne oznámiť stavebnému úradu t.j. obci Nižný Klátov začatie stavby / § 66, odst.2, písm. "h" stavebného zákona/.
 18. V prípade archeologického nálezu na stavenisku je stavebník povinný zastaviť stavebné práce a ohlásiť nález na Krajský pamiatkový úrad Košice, Hlavná 25, Košice.
 19. Stavebník pred začatím stavebných prác zabezpečí vytyčenie všetkých existujúcich podzemných vedení u ich správcov. V miestach križenia resp. stratu a súbahu s inými sieťami je nutné vykonávať opatrne ručný výkop. Pri realizácii dodržať horizontálne a vertikálne odstupy inžinierskych sietí stanovené príslušnými STN. Počas realizácie stavby je stavebník povinný v plnom rozsahu rešpektovať a dodržať podmienky jednotlivých správcov inžinierskych sietí.
 20. Dotknutou lokalitou prechádzajú nadzemné NN vedenia v správe VSD, a.s., na ochranu ktorého je v zmysle zák. č. 251/2012 Z.z. zriadené ochranné pásmo (10 m po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej

Umiernenie pasma elektrických vedení uvedené v zák.č. 251/2012 Z.z. V prípade zemných prác (súčasťou) je potrebné dbať na to, aby nebola porušená stabilita podperných bodov a taktiež nebola porušená uzemňovacia sústava elektrického vedenia.

Práca zemných prác pri výstavbe rodinného domu, prípojok ako aj vjazdu na pozemok je bezpodmienečne nutnéjším rozsahom dodržiavať a rešpektovať podmienky uvedené v stanovisku VSD, a.s. Košice .

vykonávaní stavebných prác je potrebné zabezpečiť dodržiavanie zásad všeobecnej ochrany prírody a krajiny, a na to, aby nedošlo k úniku ropných látok z mechanizmov do okolitej prírody, aby nedošlo k znečisteniu povrchových a podzemných vôd.

Stavebný odpad z výstavby rodinného domu v zmysle platných predpisov na úseku odpadového hospodárstva nie je drobný stavebný odpad. Náklady na činnosti nakladania s ním (odvoz, zneškodnenie) nie sú zahrnuté do miestneho poplatku za komunálny odpad a drobný stavebný odpad a ani naloženie s ním nie je v režime zberu komunálnych odpadov. Uvedené činnosti a s nimi spojené náklady hradí v celom rozsahu stavebník. Nepotrebný stavebný odpad je možné odvážať na riadenú skládku odpadov po dohode s jej správcom.

Podľa § 18 ods.4 písm. a/, b/ zákona o odpadoch je zakázané uložiť alebo ponechať odpad na inom mieste, ako na mieste na to určenom, zhodnotiť alebo zneškodniť odpad inak ako v súlade s týmto zákonom.

Výdavky na odvoz odpadu je povinný podľa § 19 ods.1 písm. g/ zákona o odpadoch odovzdať odpad len osobe oprávnenej na odvoz odpadu podľa tohto zákona a dodržiavať ustanovenia § 40c zákona o odpadoch.

Stavba je potrebné zabezpečiť proti vstupu tretím osobám a stavbu na viditeľnom mieste označiť štítkom " Stavba v súlade s povolením ".

Stavba bude ukončená najneskôr do 30.11.2017. Náklad stavby : cca 107 000,- €

Ukončenie výstavby je stavebník povinný požiadať stavebný úrad o kolaudáciu stavby, pričom návrh má obsahovať geometrický plán na porealizačné zameranie stavby podľa predpisov o katastrí nehnuteľností , doklad vyšetrenia priestorovej polohy stavby, revízne správy a ostatné náležitosti podľa § 17,18 vyhlášky č.453/2000

Stavebný úrad pri kolaudačnom konaní je potrebné preukázať spôsob naloženia s odpadom vzniklým v etape výstavby výstavby ložením faktúr za zneškodnenie resp. využitie vzniknutých odpadov na stavebný úrad .

Stavebné povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia platnosti tohto rozhodnutia / § 67 odst.2 stavebného zákona /.

Stavba nesmie byť začatá , pokiaľ stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť / § 52 zákona č. 50/1988 Z.z. o správnom konaní /.

Stavebné povolenie podľa § 70 stavebného zákona je stavebné povolenie záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.

Odôvodnenie

HUNTER, spol. s r.o., František Rigo,

podal dňa 15.06.2015

stavebné povolenie v spojenom územnom a stavebnom konaní na stavbu dočasného rodinného domu na pozemku parcely KN-C č. 1277 katastrálne územie Nižný Klátov.

Stavba, na ktorom sa má stavba rodinného domu realizovať, je vo vlastníctve TAX CONSULTING, s.r.o., IČO: 40 01 Košice podľa výpisu z listu vlastníctva č.89 vydaného Okresným úradom Košice – okolie, IČO: 40 01 Košice

Stavba, na ktorom sa má stavba rodinného domu realizovať, je vo vlastníctve TAX CONSULTING, s.r.o., IČO: 40 01 Košice podľa výpisu z listu vlastníctva č.89 vydaného Okresným úradom Košice – okolie, IČO: 40 01 Košice

Stavba, na ktorom sa má stavba rodinného domu realizovať, je vo vlastníctve TAX CONSULTING, s.r.o., IČO: 40 01 Košice podľa výpisu z listu vlastníctva č.89 vydaného Okresným úradom Košice – okolie, IČO: 40 01 Košice

Stavba, na ktorom sa má stavba rodinného domu realizovať, je vo vlastníctve TAX CONSULTING, s.r.o., IČO: 40 01 Košice podľa výpisu z listu vlastníctva č.89 vydaného Okresným úradom Košice – okolie, IČO: 40 01 Košice

Stavba, na ktorom sa má stavba rodinného domu realizovať, je vo vlastníctve TAX CONSULTING, s.r.o., IČO: 40 01 Košice podľa výpisu z listu vlastníctva č.89 vydaného Okresným úradom Košice – okolie, IČO: 40 01 Košice

Stavba, na ktorom sa má stavba rodinného domu realizovať, je vo vlastníctve TAX CONSULTING, s.r.o., IČO: 40 01 Košice podľa výpisu z listu vlastníctva č.89 vydaného Okresným úradom Košice – okolie, IČO: 40 01 Košice

Stavba, na ktorom sa má stavba rodinného domu realizovať, je vo vlastníctve TAX CONSULTING, s.r.o., IČO: 40 01 Košice podľa výpisu z listu vlastníctva č.89 vydaného Okresným úradom Košice – okolie, IČO: 40 01 Košice

Stavba, na ktorom sa má stavba rodinného domu realizovať, je vo vlastníctve TAX CONSULTING, s.r.o., IČO: 40 01 Košice podľa výpisu z listu vlastníctva č.89 vydaného Okresným úradom Košice – okolie, IČO: 40 01 Košice

Stavba, na ktorom sa má stavba rodinného domu realizovať, je vo vlastníctve TAX CONSULTING, s.r.o., IČO: 40 01 Košice podľa výpisu z listu vlastníctva č.89 vydaného Okresným úradom Košice – okolie, IČO: 40 01 Košice

Stavba, na ktorom sa má stavba rodinného domu realizovať, je vo vlastníctve TAX CONSULTING, s.r.o., IČO: 40 01 Košice podľa výpisu z listu vlastníctva č.89 vydaného Okresným úradom Košice – okolie, IČO: 40 01 Košice

Obec Nižný Klátov, ako príslušný stavebný úrad, po preskúmaní podania oznámila dňa 28.07.2015 podľa § 36 odst.1 a § 61 odst.1 stavebného zákona začatie spojeného územného a stavebného konania účastníkom konania a dotknutým orgánom štátnej správy a nakoľko stavebnému úradu sú známe pomery staveniska, upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania. Na uplatnenie prípadných námietok a pripomienok stavebný úrad stanovil účastníkom konania a dotknutým orgánom štátnej správy lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí konania. V rámci oznámenia o konaní zo strany účastníkov konania ani dotknutých orgánov štátnej správy neboli uplatnené žiadne námietky a pripomienky navrhovanej stavbe.

Predmetné podanie na základe výzvy stavebného úradu v priebehu konania bolo doplnené dňa 30.07.2015 stanoviskom SVP, š.p. Košice č. CS1711/2015-CZ 12343/49220/Bv zo dňa 8.07.2015, dňa 30.08.2015 vyjadrením obce podľa ust. § 28 zákona č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon) č. 636/2015 zo dňa 08.08.2015, upravenou situáciou osadenia stavby a dňa 2.09.2015 stanoviskom Okresného úradu Košice – okolie, odboru starostlivosti o životné prostredie č. UO-KS-OSZP 2015/009736 zo dňa 2.09.2015.

Stavebný úrad v zjednodušenom konaní preskúmal predloženú a doplnenú žiadosť o stavebné povolenie z hľadísk uvedených v ustanoveniach § 37, § 62 stavebného zákona, v ustanoveniach §§ 3,8,9 zákona č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, ustanoveniach zákona č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na stavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a posúdil aj vyjadrenia účastníkov konania a dotknutých orgánov štátnej správy a organizácií. Dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu a príslušné technické podmienky. Obec Nižný Klátov v priebehu konania nezistila dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby. Účastníci konania námietky nepodali, vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy a organizácií nie sú záporné ani odporúčajúce a ich pripomienky boli zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia. Umiestnením a uskutočnením stavby rodinného domu nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a právom chránené záujmy účastníkov konania.

Na základe vyššie uvedeného skutkového stavu bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je to uvedené v motivačnej časti tohto rozhodnutia.

Správny poplatok v zmysle pol. 60 písm. a/ ods.1/ sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí súčasť zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch, v znení neskorších právnych predpisov bol zaplatený vo výške 50,- € do pokladne obce.

Učenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov podať odvolanie na obec Nižný Klátov v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia. Proti rozhodnutiu je možné preskúmať súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

PhDr. Ing. Marcela Jokeřová
starostka obce

Rozhodnutie sa doručí:

Stavebník: HUNTER, spol. s.r.o., František Rigo,
+ overená projektová dokumentácia
TAX CONSULTING,s.r.o., Hlavná 6, 040 01 Košice
Projektant: ARCHING, s.r.o., Ing.arch.Marián Bobrovský, Žižkova 39, 040 01 Košice
Susedia: MVDr. Augustín Turkiňák,
Katarína Turkiňáková,
Anna Rigóová,

Prílohy:

SVP, š.p., OZ Košice, Ďumbierska 14, 041 59 Košice
Okresný úrad Košice – okolie, odbor starostlivosti o životné prostredie, Hroncova 13, 040 01 Košice
Okresný úrad Košice – okolie, odbor pozemkový a lesný, Hroncova 13, 040 01 Košice
VSD a.s. OR, Hollého 3, 042 91 Košice
VVS, a.s., Komenského 50, 040 01 Košice

OVERENÉ S ORIGINÁLOM

4.12.18

Ing. Oravský Michal
M. Oravský

Obec Nižný Klátov

Číslo: 240/2017 - NK

Nižný Klátov, dňa 20.09.2017

Vec: Hunter, spol. s r.o., Námestie osloboditeľov 20, 040 01 Košice
návrh na vydanie rozhodnutia na zmenu stavby pred dokončenímna rozhodnutie radou obce
v platnosti dňa 26.8.2017
NIŽNÝ KLÁTOV
Tudis: ...

ROZHODNUTIE

Dňa 21.08.2017 podala Hunter, spol. s r.o. so sídlom: Námestie osloboditeľov 20, 040 01 Košice návrh na vydanie rozhodnutia na zmenu stavby pred dokončením **rodinného domu** na pozemku parcely KN-C č. 1277, katastrálne územie **Nižný Klátov**. Stavba bola povolená rozhodnutím obce Nižný Klátov pod číslom 41523/2015-NK zo dňa 02.09.2015.

Obec Nižný Klátov ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods.1 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /ďalej len stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov prerokoval žiadosť podľa § 68 ods.2 stavebného zákona v rozsahu, v akom sa zmena dotýka práv, právom chránených záujmov alebo povinností účastníkov stavebného konania, ako aj záujmov chránených dotknutými orgánmi štátnej správy a podľa § 68 stavebného zákona

povoľuje

zmenu stavby „**rodinný dom**“ pred dokončením na pozemku parcely KN-C č. 1277,6 katastrálne územie **Nižný Klátov** pre navrhovateľa: Hunter, spol. s r.o., Námestie osloboditeľov 20, 040 01 Košice na účely bývania.

1. Zmena bude pozostávať zo zmeny vo výrokovej časti rozhodnutia, **mení sa stavba z dočasnej stavby povolenej do 15.05.2045 na stavbu trvalú.**

Ostatné podmienky uvedené v stavebnom povolení č. 523/2015-NK zo dňa 02.09.2015 **ostávajú nezmenené naďalej v platnosti.**

Toto rozhodnutie tvorí nedeliteľnú súčasť stavebného povolenia vydaného obcou Nižný Klátov dňa 02.09.2015 pod číslom 523/2015 - NK.

Konštatuje sa, že účastníci konania nepodalí žiadne námietky ani pripomienky k realizácii zmeny stavby pred jej dokončením.

Odôvodnenie

Dňa 21.08.2017 podala Hunter, spol. s r.o. so sídlom: Námestie osloboditeľov 20, 040 01 Košice návrh na vydanie rozhodnutia na zmenu stavby pred dokončením **rodinného domu** na pozemku parcely KN-C č. 1277, katastrálne územie **Nižný Klátov**. Stavba bola povolená rozhodnutím obce Nižný Klátov pod číslom 523/2015 - NK zo dňa 02.09.2015.

Zmena bude pozostávať zo zmeny vo výrokovej časti rozhodnutia, **mení sa stavba z dočasnej stavby povolenej do 15.05.2045 na stavbu trvalú.**

Predmetná zmena stavby neobmedzí či neohrozí práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

Po preskúmaní podania obec Nižný Klátov, ako príslušný stavebný úrad, oznámila dňa 13.03.2017 začatie konania o zmene stavby pred dokončením účastníkom konania a dotknutým orgánom štátnej správy a nakoľko sú jej dobre známe pomery stavebníctva upustila od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania a stanovila lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, na uplatnenie prípadných námietok a pripomienok k povolovanej zmene. K navrhovanej zmene stavby pred dokončením neboli uplatnené žiadne námietky ani pripomienky.

Stavebný úrad preskúmal žiadosť o povolenie zmeny stavby v konaní podľa § 68 ods.2 stavebného zákona a zistil, že jej uskutočnením nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Žiadateľ listom vlastníctva č. 89 vydaného Okresným úradom Košice - okolie, katastrálnym odborom dňa 18.08.2017. preukázal výlučné vlastníctvo pozemku parcely KN – č. 1277.

V priebehu konania neboli zistené dôvody, ktoré by bránili povoleniu zmeny stavby pred jej dokončením, námietky nepodal nikto z účastníkov konania, vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy a organizácií nie sú záporné ani protichodné, ich požiadavky boli zahrnuté do podmienok rozhodnutia..

Na základe týchto skutočností bolo potrebné rozhodnúť tak, ako sa uvádza vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Správny poplatok v zmysle sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí súčasť zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch, v znení neskorších právnych predpisov bol zaplatený vo výške 50,- € v hotovosti do pokladne obce.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov podať odvolanie na obec Nižný Klátov v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.



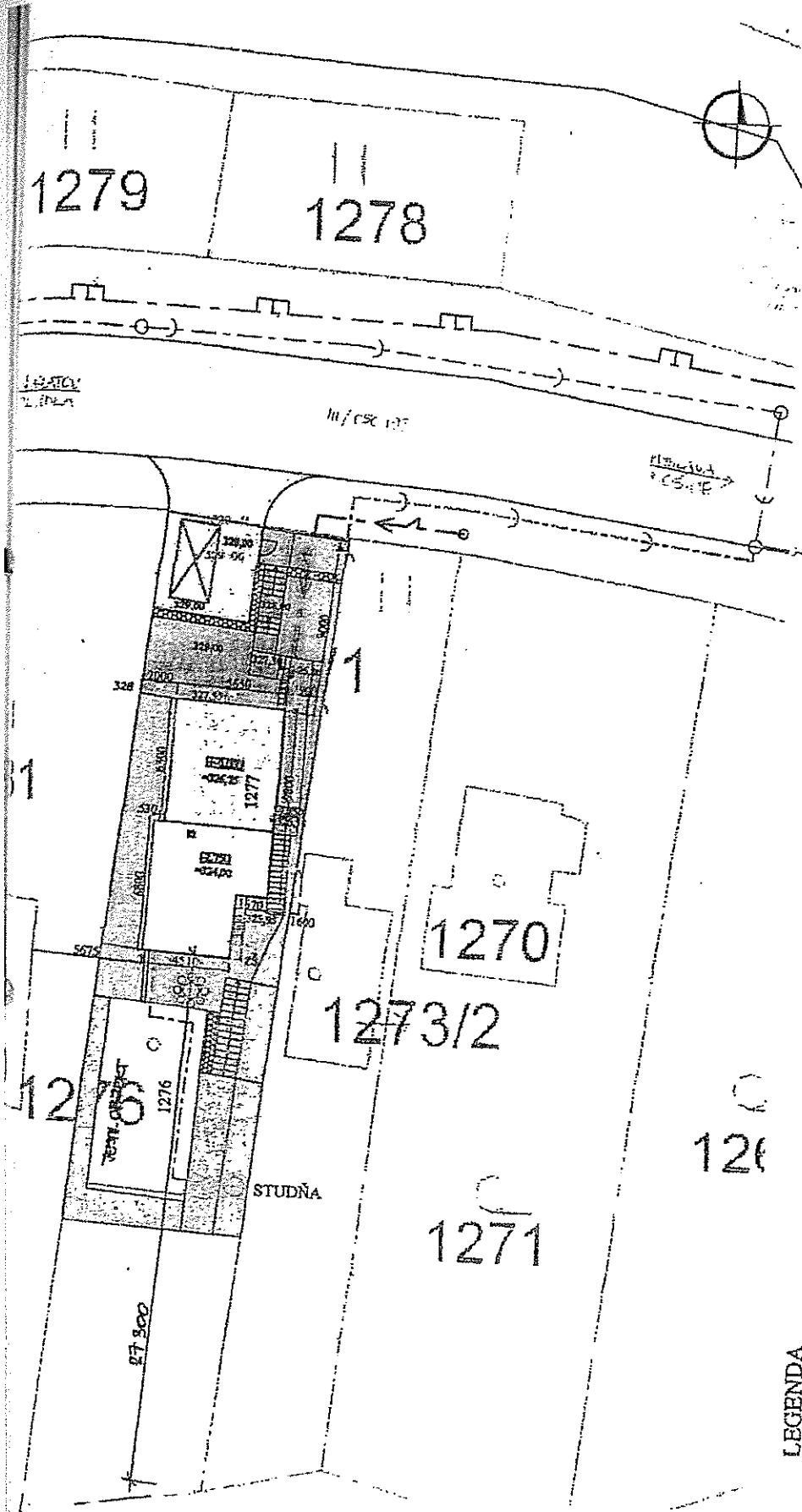
PhDr. Ing. Marcela Jokeľová
starostka obce

Rozhodnutie sa doručí :

1. Stavebník: HUNTER, spol. s.r.o., František Rigo,
2. TAX CONSULTING,s.r.o., Hlavná 6, 040 01 Košice
3. Projektant : ARCHING, s.r.o., Ing.arch.Marián Bobrovský, Žižkova 39, 040 01 Košice
4. Susedia: MVDr. Augustín Turkiňák,
5. Katarína Turkiňáková,
6. Anna Rigóová,

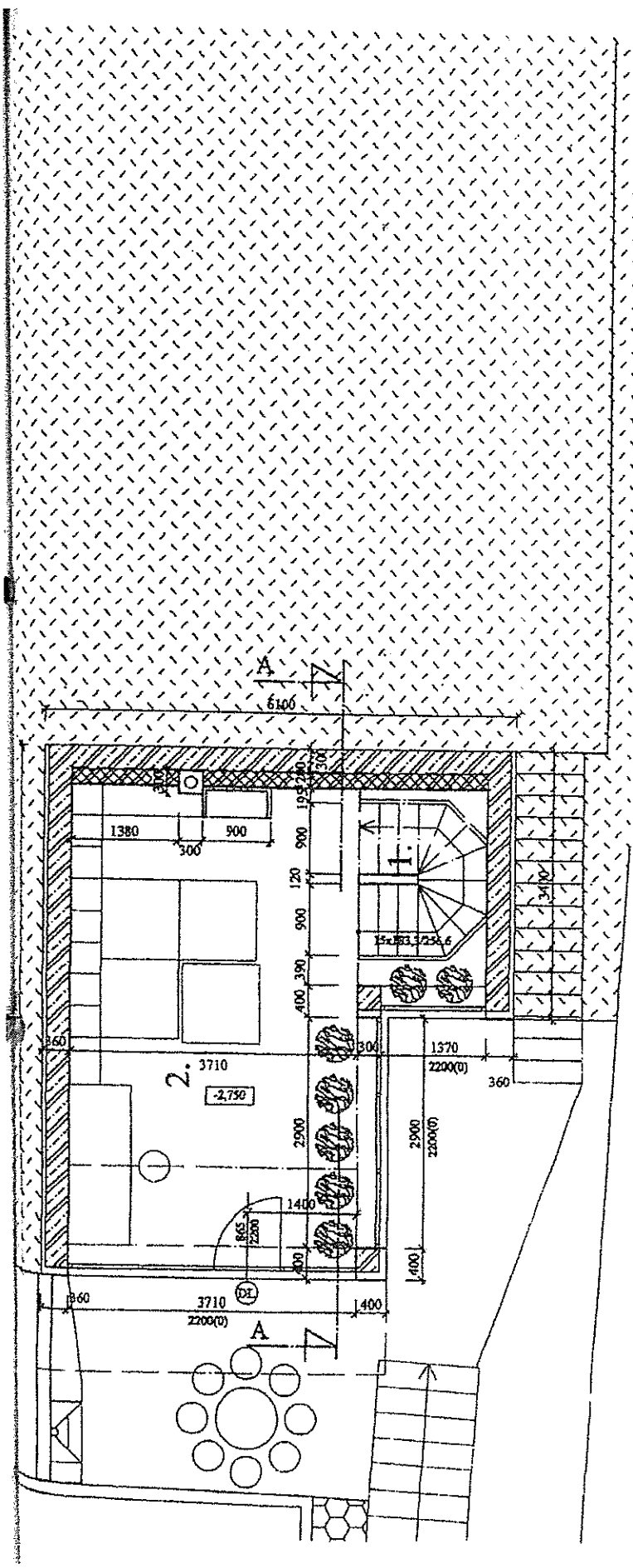
Na vedomie :

1. Okresný úrad Košice – okolie, odbor starostlivosti o životné prostredie, Hroncova 13, 040 01 Košice
2. Okresný úrad Košice – okolie, odbor pozemkový a lesný, Hroncova 13, 040 01 Košice
3. VVS a.s., Komenského 50, 040 01 Košice
4. VSD a.s. OR, Hollého 3, 042 91 Košice

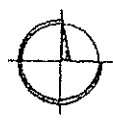


ARCHING	
04 001 Káčik, Zbierka 38	
DIEŤ 01680857/880	
POBUDIL:	TR. 44
DATUM:	2011
MIESTO:	
Č. ZAKLADY:	
ARCH. Č.:	
MIERKA:	1:200
VÝŠEŤ:	1
RODINNÝ DOM	
DEKAR: VOJTEK	
SITUÁCIA NA PODKLADĚ K. A. I. MAPY	

- LEGENDA
- (C) — JEŠTV. KANALIZÁCIA
 - (C) — PRÍPOJKA KANALIZÁCIE
 - (C) — PRÍPOJKA NN
 - (C) — JEŠTV. PLYNOVOD
 - (C) — VODOVODNÁ PRÍPOJKA



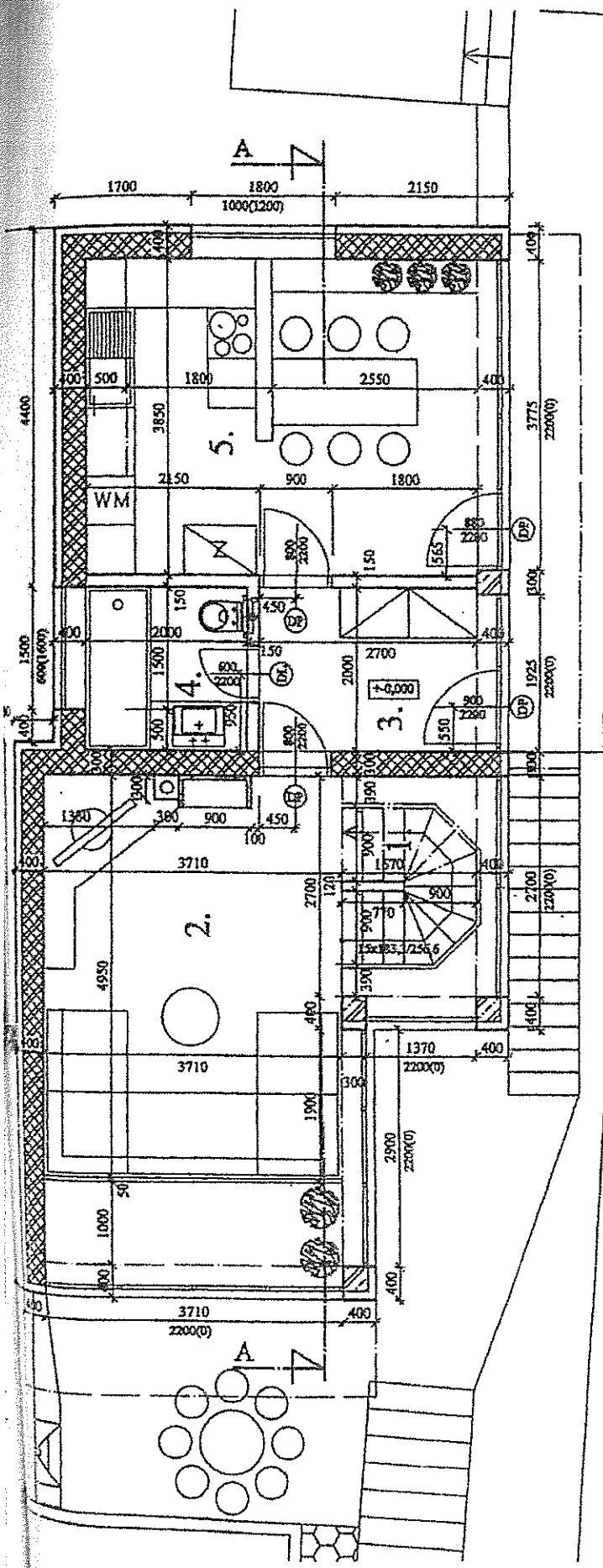
- LEGENDA MIESTNOSTÍ:
 1. SCHODY - 4,5m²
 2. PRACOVŇA/ODPOČÍVAREŇ - 22,3m²



NAVŇIVŇOU:	ING. ARCH. IL. BOBROVSKÝ	ARCHING
KONTROLOVAL:	ING. ARCH. M. BOBROVSKÝ	04 001, Kabinová 2B, Kabinová 3B
VYPRACOVÁVAL:	ING. ARCH. E. BOBROVSKÁ	DIRC: 318000487/0048
KONSULT:	ING. ARCH. E. BOBROVSKÁ	FORMÁT:
DYKRETOVA:	NAVŇEBNÁ	DAŤUM:
NÁMETO STAVBY:	NOVÝ KLADOV, KOŠICE - OKOLIE B. JIHLAVY	LOKAL:
OBJEKT:		Č. ZÁKAZNÍ:
		ARCH. Č.
RODINNÝ DOM		VEŠTERČ:
OBRÁZKY VÝBERU:		VEŠTERČ:
PODORYS SUTERÉNU		MĚRKA:
		1:50
		4

PODOKRYS SUTERBNU

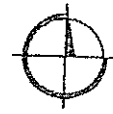
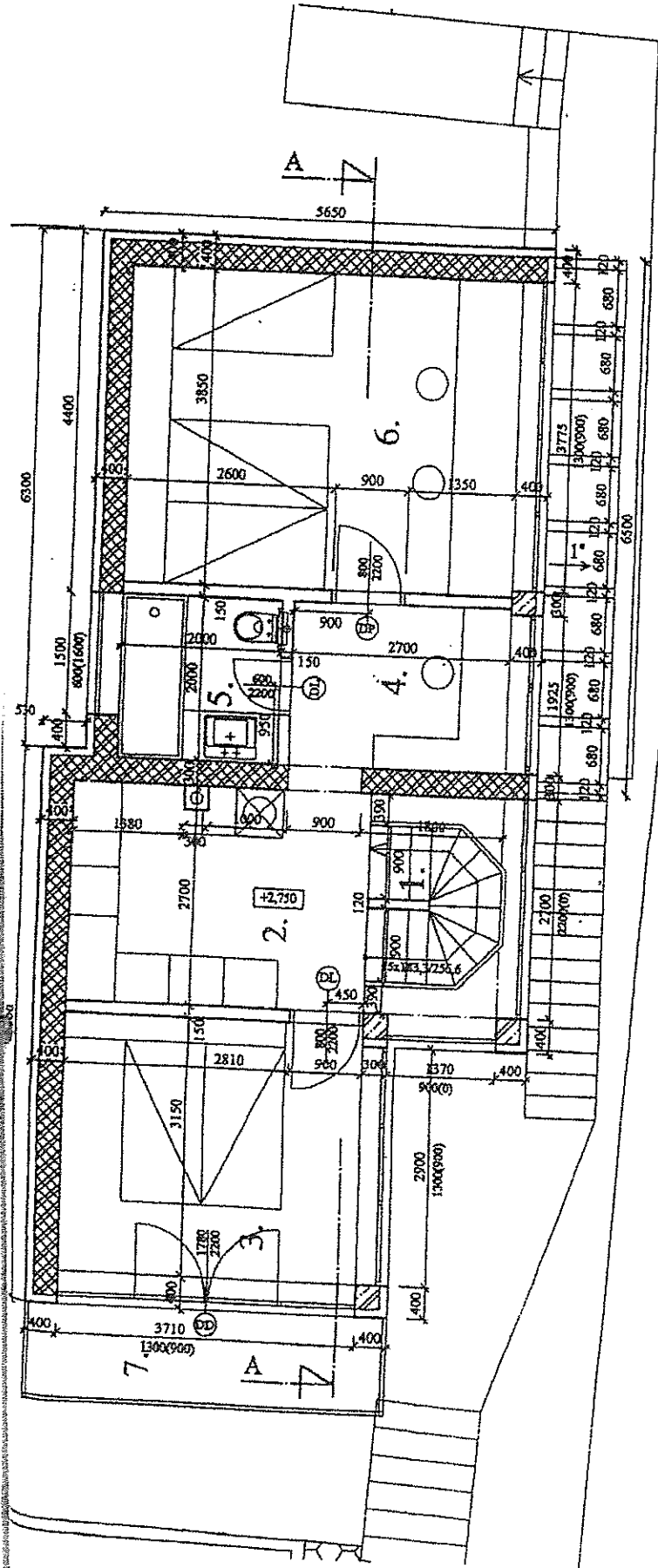
1:50



LEGENDA MIESTNOSTÍ:

- 1. SCHODY - 4,5m²
- 2. OBÝVAČKA - 18,6m²
- 3. ZÁDVERIS - 5,4m²
- 4. KÚPEĽNĀ - 4,0m²
- 5. KUCHYŇA + JEDÁLEŇ - 18,7m²

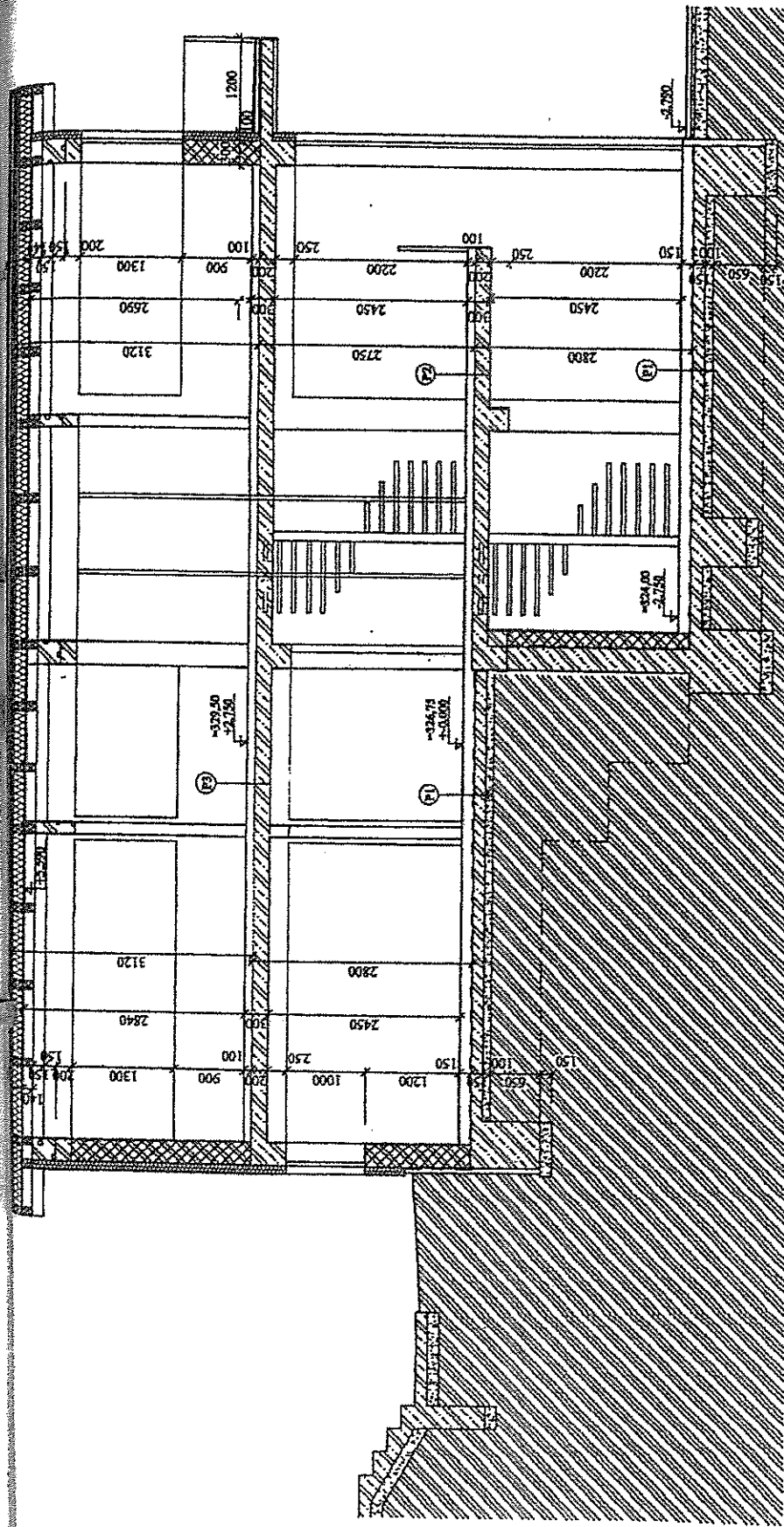
NAVŠTÍVILI	ING. ARCH. M. BOROVIČEK	ARCHING s.r.o. 64 001 Káčikov, 211 Novos 39 DIČNO: 31600827089
KONTROLOVALI	ING. ARCH. M. BOROVIČEK	
VYTVAROVALI	ING. ARCH. K. BOROVIČKA	
KREMLI	ING. ARCH. K. BOROVIČKA	
RYSOVALI	BLANKA ELIA	
ADRESA STAVBY	SESTĚ KLADIVO, LADICE - OKRALIE A LIPN. 177	
OBJEKTY		
RODINNÝ DOM		
OBRAZ VÝBEHU		
PODOKRYS PRÍZEMIA		
STRANA:	1:50	STRANA Č.: 5



LEGENDA MIESTNOSTÍ:

- 1. SCHODY - 4,5m²
- 2. ŠATNÍK - 10,0m²
- 3. SPÁĽŇA - 11,7m²
- 4. KNIŽNICA - 5,4m²
- 5. KÚPEĽŇA - 4,0m²
- 6. DETSKÁ IZBA - 18,7m²
- 7. BALKÓN - 5,4m²

NAVŠTĽOVANIE	ING. ARCH. M. BOBNOVSKÝ	ARCHING	1-50	VÝŠEŠŤ.	6
KONTAKTOVANIE	ING. ARCH. M. BOBNOVSKÝ	04 001 Košice, Žitňová 59			
VÝKONOVANIE	ING. ARCH. M. BOBNOVSKÝ	DIPO: 51820827/008			
OSOBILÉ	ING. ARCH. E. BOBNOVSKÁ				
INVESTOR	PRÁVNIK S.R.L.	PRÁVNIK	3.1.14		
OBJEKT STAVBY	NOVÝ STAVBA, KOBILICA - OKOLIE BA 179.1777	DATEŇ	2011		
OBJEKT		ČÍSLO			
RODINNÝ DOM					
OBJEKT VÝŠEŠŤ					
POMOR VS POSUCHONIA					



NAVŠTĽAVIA	ING. ARCH. M. BOBROVIT	PROJEKT	3.4.14
KONTROLOVALI	ING. ARCH. M. BOBROVIT	STAVBA	2011
VYKONALI	ING. ARCH. E. BOBROVIT	OBJEKT	
ZEMANSKI	ING. ARCH. E. BOBROVIT	A. ZÁKLADY	
PUVYTKO	INŽENIER L. Š.	ARCH. Č.	
NAŠTO STAVBY	MESTO KLADNO, ŽEŤICH - OBNOV. Č. A 13A/137		
OBJEKT	RODINNÝ DOM		
DRUHÝ ETAPNA	REZ. A-A		
NASTAVENIE	MÄRŠK		1:50
NUMEROVÁ	VÝŠKA Č. I.		9

- P1: - ker. dlažba 80mm
- ker. dlažba 80mm
- ker. dlažba 80mm
- ker. dlažba 80mm
- ker. dlažba 80mm
- ker. dlažba 80mm
- ker. dlažba 80mm
- ker. dlažba 80mm
- ker. dlažba 80mm
- ker. dlažba 80mm
- ker. dlažba 80mm

- P2: - ker. dlažba 80mm
- ker. dlažba 80mm
- ker. dlažba 80mm
- ker. dlažba 80mm
- ker. dlažba 80mm
- ker. dlažba 80mm
- ker. dlažba 80mm
- ker. dlažba 80mm
- ker. dlažba 80mm
- ker. dlažba 80mm
- ker. dlažba 80mm

- P3: - ker. dlažba 80mm
- ker. dlažba 80mm
- ker. dlažba 80mm
- ker. dlažba 80mm
- ker. dlažba 80mm
- ker. dlažba 80mm
- ker. dlažba 80mm
- ker. dlažba 80mm
- ker. dlažba 80mm
- ker. dlažba 80mm
- ker. dlažba 80mm

B - Súhrnná technická správa

B.1. Charakteristika územia stavby:

Pozemok sa nachádza v rekreačnej časti katastrálneho územia obce Nižný Klátov. Pozemok je svažitý s prevýšením cca 10,0m. Na pozemku sa nachádza skladový objekt č.parc. 1276 o ploche 51 m² a realizované oporné múry zachytávajúce tlak zeminy a brániace jej prípadnému zosuvu. Oporné múry sú akceptované pri návrhu rodinného domu. Pozemok pre výstavbu je vedený ako TTP (trvalé trávne porasty) a pre výstavbu bol vydaný súhlas Obvodného pozemkového úradu Košice - okolie zo dňa 6.9.2011 pod č. 2011/01251. Výstavba na pozemku nie je limitovaná ochrannými pásmami ani pamiatkovým záujmom. Na pozemku bolo realizované polohopisné a výškopisné zameranie fy. Geodetic s.r.o., Košice. Pozemok v jestvujúcom stave je pripravený pre realizáciu stavby.

B.2. Urbanistické, architektonické a stavebno-technické riešenie:

B.2.1. Urbanistické riešenie:

Pozemok je prístupný zo štátnej cesty Košice- Myslava- Zlatá Idka. Vo väzbe na prístupovú cestu je riešené parkovacie miesto pre osobné auto.

Rodinný dom je osadený 9,0m od štátnej cesty, 2,0m od západnej hranice pozemku a 1,5~1,9m od východnej hranice pozemku a 70,0m od južnej hranice pozemku tvorenej potokom.

B.2.2. Architektonické riešenie:

Architektonické riešenie je založené na kompozícii 2 hmôt vzájomne prepojených s výrazným uplatnením presklených plôch vytvárajúcim komunikačné vizuálne prepojenie s okolitým prírodným prostredím.

Základným fasádnym prvkom je drevený obklad vo farebnom odtieni thermodreva. Výplne otvorov sú drevené z eurohranolov zasklené izolačným trojsklom. Strecha objektu je plochá so sklonom 1° s prečnievajúcim atíkovým prekrytím. Krytina je fóliová Fatrafol zaťažaná a chránená riečnym dunajským štrkom frakcie 12-36mm.

B.2.3. Stavebno-technické riešenie:

Založenie objektu je na základových pásoch z betónu B15 (C12/15) so šírkou 600 resp. 800mm. Hĺbka založenia je min. 1000mm pod úroveň Ú.T..

Nosné steny sú z bet. šalovacích tvárnic hr. 300mm, armované a zaliate betónom, v častiach objektu, ktoré sú pod úrovňou Ú.T. Ostatné nosné steny sú z tehál Parotherm hr.

<u>plochy:</u>	<u>zastav. plocha:</u>	<u>obostavaný priestor:</u>
suterén	35,58 m ²	103,2 m ³
prízemie	71,18 m ²	195,7 m ³
poschodie	71,18 m ²	235,0 m ³
spolu:	177,94 m ²	533,7 m ³

300mm. Priečky sú taktiež z tehál Porotherm hr. 150mm. Rohové murivá pri strete presklených plôch budú monolitické žel.-betónové prierezu 300x300mm.

Vodorovné nosné prvky (stropné dosky) sú monolitické žel.-betónové hr. 150, 200mm z betónu B30 (C25/30). Tvary žel.-bet. konštrukcií viď. časť statika.

Schodisko je oceľové jednoramenné točité bez odpočívadla. Nosnú konštrukciu tvoria stĺpy 120x120x8mm. Schodišťové ramená tvorí zvarenec z oceľového plechu hr. 10mm.

Konštrukcia strechy je drevená, nosné prvky trámy sú tvorené vzájomne spriahnutými hranolmi prierezu 100/140 a 100/160mm s vloženou OSB doskou hr. 20mm. Tepelnú izoláciu tvorí Nobasil hr. 260mm. Ukončenie izolácie je OSB doskami na pero a drážku hr. 20mm.

Fasádne tehlové muriivo ako aj betónové nosné prvky sú zateplené tep. izoláciou 2x50mm Nobasil a prekryté PE fóliou, vzduchovou prevetrávacou medzerou 30mm a dreveným obkladom perodrážka hr. 20mm.

Skladby podláh:

suterén:

-keramická dlažba.....	8mm
-lepidlo Flex.....	3mm
-anhydritový poter.....	55mm
-PE fólia.....	1mm
-Styrodur.....	80mm
<u>-izol. proti vode.....</u>	<u>3mm</u>
spolu.....	150mm

prízemie:

detto suterén v časti nad R. T.

časť nad suterénom:

-keramická dlažba.....	8mm
-lepidlo Flex.....	3mm
-anhydrit.....	55mm
-PE fólia.....	1mm
-zvuková izolácia (Nobasil) 40.....	38mm
<u>-žel.-bet. doska.....</u>	<u>200mm</u>
spolu.....	300mm

podlahy poschodie:

detto prízemie s možnosťou zámény ker. dlažby za plávajúcu podlahu

Skladba strechy:

-štrkový zásyp frakcie 12-36mm.....	60mm
-fólia Fatrafoł (Alkorplan).....	1,5mm
-geotextília (Geotek N 500).....	2,5mm
-OSB doska perodrážka.....	20mm
-vzduchová medzera.....	50mm
-poistná fólia.....	1mm
2x50mm Nobasil medzi kontralaty.....	100mm
Nobasil 100+60mm medzi hranoly.....	160mm
parozábrana.....	1mm
OSB doska pero-drážka pohľadová.....	20mm
<u>hranol.....</u>	<u>140mm</u>

B.2.4. Starostlivosť o životné prostredie:

Stavba rodinného domu po realizácii nebude mať negatívny vplyv na životné prostredie. Stavba je napojená na splaškovú kanalizáciu a vykurovanie bude progresívnym spôsobom tepelným čerpadlom, ktoré efektívne využíva el. energiu a teplotu vody ako zdroja tepla. Počas výstavby budú vznikať odpadové látky, ktoré skladované na pozemku investora a postupne vyvážené na skládky, resp. do zberu druhotných surovín.

Skladba odpadových látok podľa Katalógu odpadov v zmysle vyhl. 284/2001 Z.z.

170102 tehly	0.....0,5t
170103 obkladačky, dlaždice a ker.	0.....0,1t
170201 drevo	0.....0,5t
170203 plasty	0.....0,05t
170302 bitúmenové zmesi iné ako 170301	0.....0,1t
170405 železo, oceľ	0.....0,1t
170411 káble iné ako 170410	0.....0,05t
170506 výkopová zemina	0.....300m ³
170604 izolačné materiály	0.....0,05t
170802 stavebné materiály na báze sádry	0.....0,1t

O vývoze odpadových látok zo stavby na skládku bude vedená evidencia, ktorá bude doložená ku kolaudačnému konaniu.

počas prevádzky:

Komunálny tuhý odpad, ktorý bude separovaný a pravidelne vyvážený oprávnenou firmou.

B.2.5. Starostlivosť o bezpečnosť práce a technických zariadení:

Pred začatím zemných prác musí zodpovedný pracovník zabezpečiť v teréne vyznačenie trasy podzemných vedení inžinierskych sietí a iných prekážok. Pracovníci, ktorí budú vykonávať zemné práce, musia byť oboznámení s druhom inžinierskych sietí, ich rasami a hĺbkou a ich ochrannými pásmami. To platí aj pre trasy inžinierskych sietí v blízkosti staveniska, ktoré by mohli byť stavebnou činnosťou narušené.

Pri realizácii stavebných prác je nevyhnutné dodržiavať všetky bezpečnostné predpisy chrany zdravia v zmysle:

vyhlášky SÚBP a SBÚ č. 374/90 Zb., ktorou sa ustanovujú požiadavky na zaistenie bezpečnosti práce a technických zariadení pri stavebných montážnych a udržiavacích prácach, pri výrobe stavebných hmôt, ich skladovaní a manipulácii a pri prácach súvisiacich so stavebnou činnosťou,

zákona Č. 90/1998 Z.z. o technických požiadavkách na výrobky sa ustanovujú základné povinnosti dodávateľov stavebných prác, povinnosti pri odovzdávaní staveniska a príprave avieb,

zákonníka práce,

zákona Č. 272/1994 Z. z. o ochrane zdravia ľudí,

zákona č. 330/1996 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci,

nariadenia vlády SR č.510/2001 Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko a jeho prílloh,

nariadenia vlády SR č.201/2001 Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na pracovisko

nariadenia vlády SR č.444/2001 Z.z. o minimálnych požiadavkách na používanie označenia, znakov a signálov na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci,

nariadenia vlády SR č.20/2001 Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na pracovisko

- stavebného zákona č. 237/2000 Zz.
- zákona č. 222/1996 o organizovaní miestnej a štátnej správy,
- STN 73 30 50 - Zemné práce.

B.2.6. Protipožiarne zabezpečenie stavby:

-tvorí samostatnú časť

Košice 09/2014

Vypracoval: Ing. arch. M. Bobrovský

Kresný národný výbor - odbor výstavby a územného plánovania

Košice - vidieck.

číslo: Výst. 439/72-23

V Košiciach, dňa 27.4.1972

rozhodnutie o pripustnosti stavby
stavebné povolenie/ na výstavbu záhradnej chaty
v rekr. chaty.

verebník, organizácia: Štefan Jerišk
mesto: Košice
okres: Košice-vidieck
číslo výstavby: 439/72-23
kraj. územie: Košice-vidieck
číslo parcely: 2074
osada - obec: Mestský Kút
zoznam rekr. osady: KÚT

Stav. náklad : 2.000,- Kč
Ukončenie : 30. 1974
materiál: cement: 5 t
zápra: 19 t
táhlv: 5.000,- Kč
rozivo: 1 t
Spr. poplatok : 100,- Kč
Rozhod. vypracoval: Jerišk

R O Z H O D N U T I E

Odbor výstavby a územného plánovania CNV Košice-vidieck ako
obecný úrad I. stupňa podľa §-u 9 zák.č. 87/58 Zb. a §-u 48-52
zákonu štátneho výboru pre výstavbu č. 144/59 Ú.v. a zhl'anky
č. 121/60 Ú.v. o výstavbe rekr. chaty
stavbu rekr. chaty je povolená podľa schválenej dokumentácie o zastav. ploche
16 m2

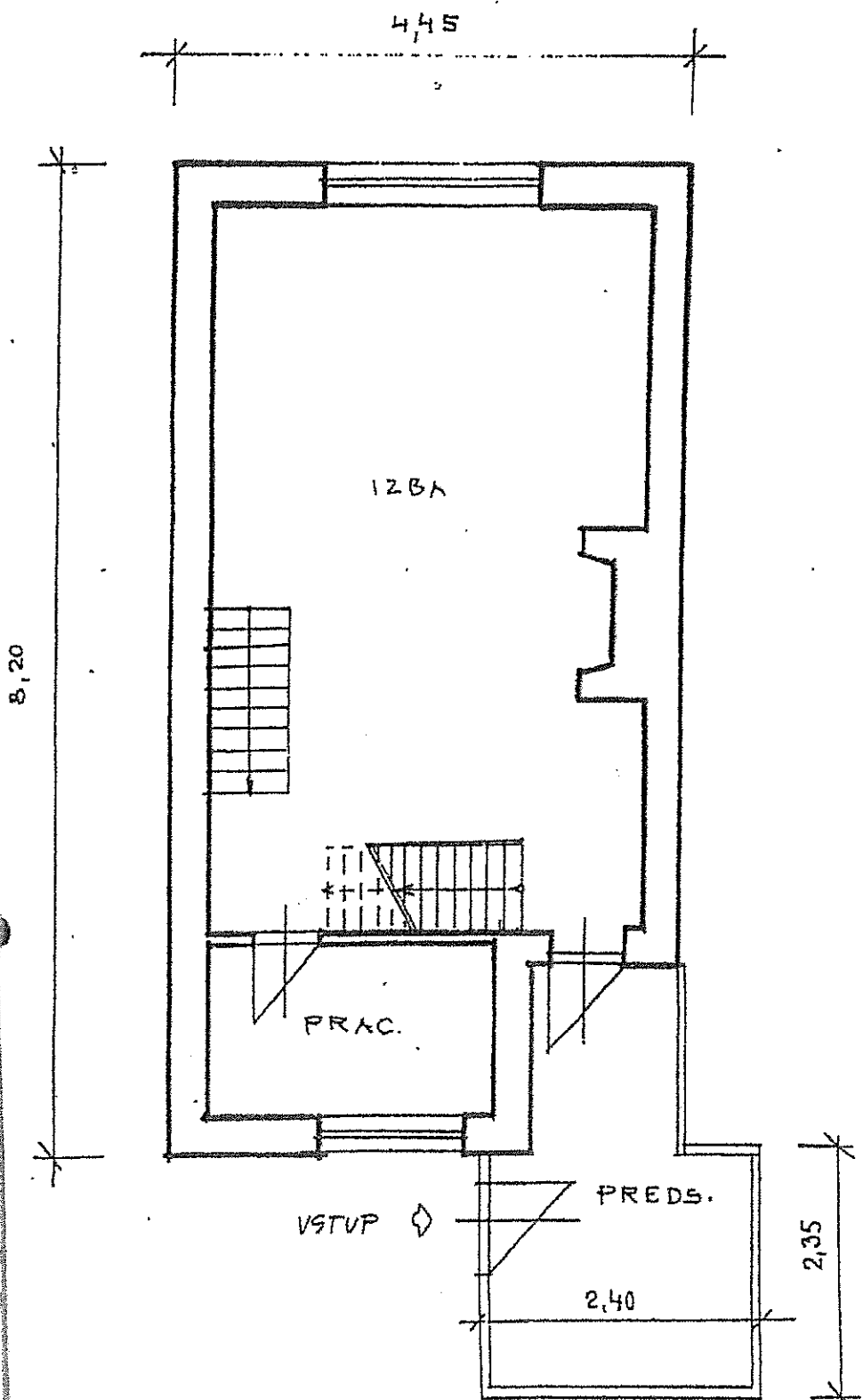
Obdobie obvod bol určený rozhodnutím oddel. územného plánovania
odboru dňa: 20.11.1971 č. výst.: 4192/71-23-27.
stavbu rekr. chaty sa povoľuje za týchto podmienok: Záhradná chatka
s výstavbou záhradnej chaty s celkovou výstavbovou plochou 16 m2 a celková
výstavbová plocha 30 m2.

Rozhodnutie je vydávané po provedení miestnej prehliadky a po vypo-
vedení zainteresovaných orgánov. Zmeny a odchylky od schvá-
leného projektu musia byť schválené týmto odborom. Osadenie si č. sta-
vby musí byť previesť Strediskom geodézie v Košiciach alebo zodpovedným
úradníkom týmto odborom. Techn. dozor musí vykonávať odborné spôsobi-
lené osoby výstavby 2 roky. V odvolaných prípadoch môže
verebník požiadať o predĺženie termínu uloženia výstavby. Za
výstavbu je súčasný povinný požiadať týmto odborom o užívacie povolenie.
Spr. poplatok je určený podľa vhl. in. fin. č. 146/1965 Zb.

Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať na Vsl. KNV odbora
výstavby v Košiciach do 15 dní od jeho doručenia prostredníctvom
téhož odboru.

Na vedúceho: Odbor výstavby a úz. plán.:
Ing. Miroslav Vaško
Ing. Štefan Jerišk, Košice
1x sit.
+ 1x projekt

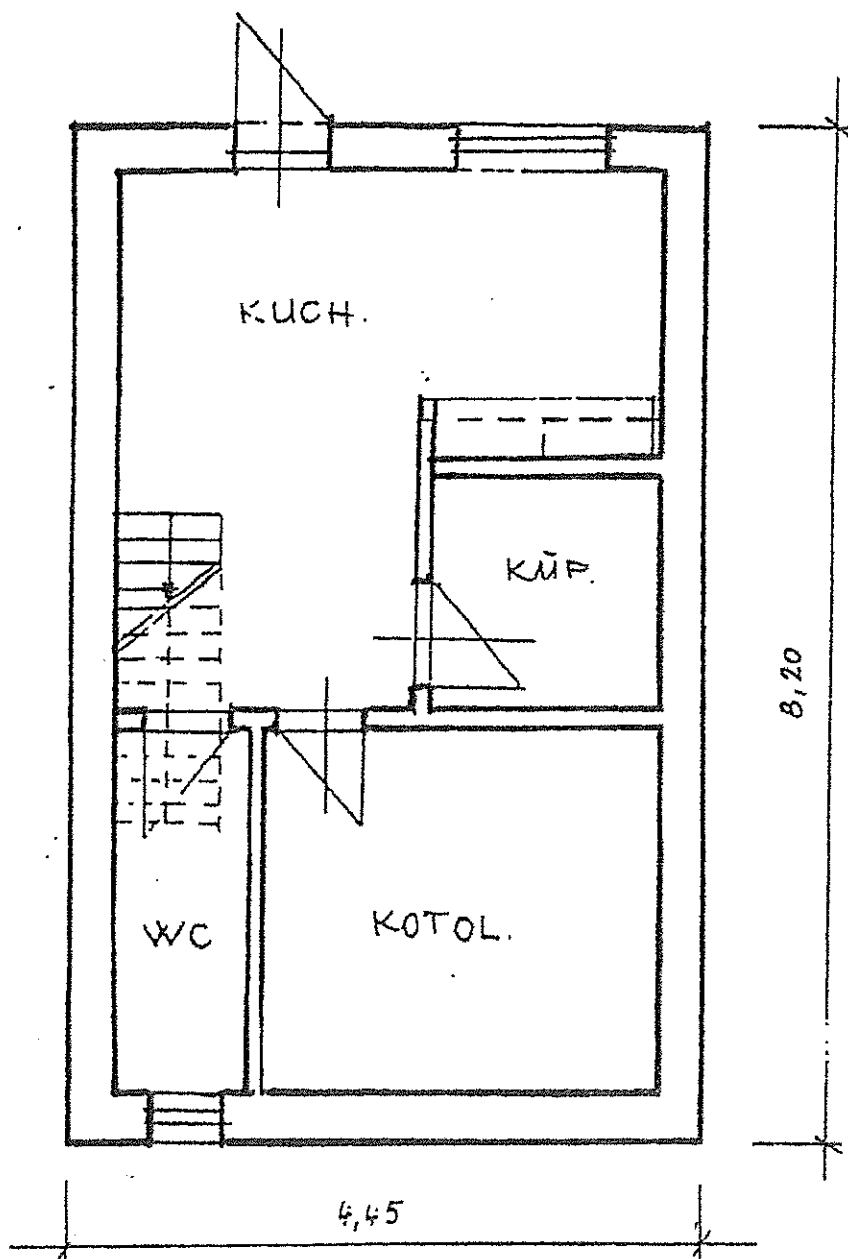
PÔDORYS 1.NP.

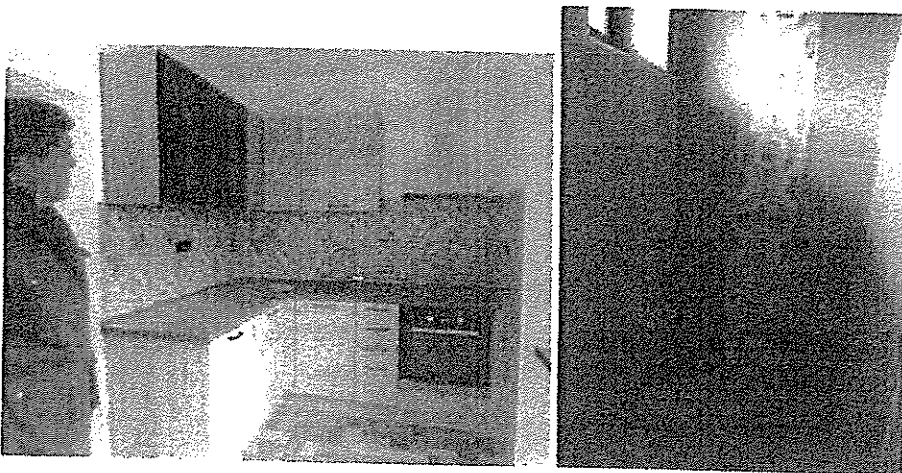
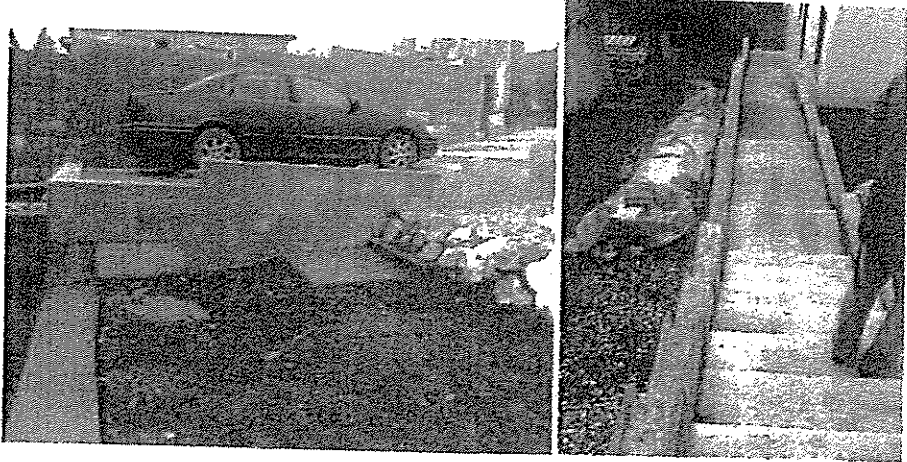


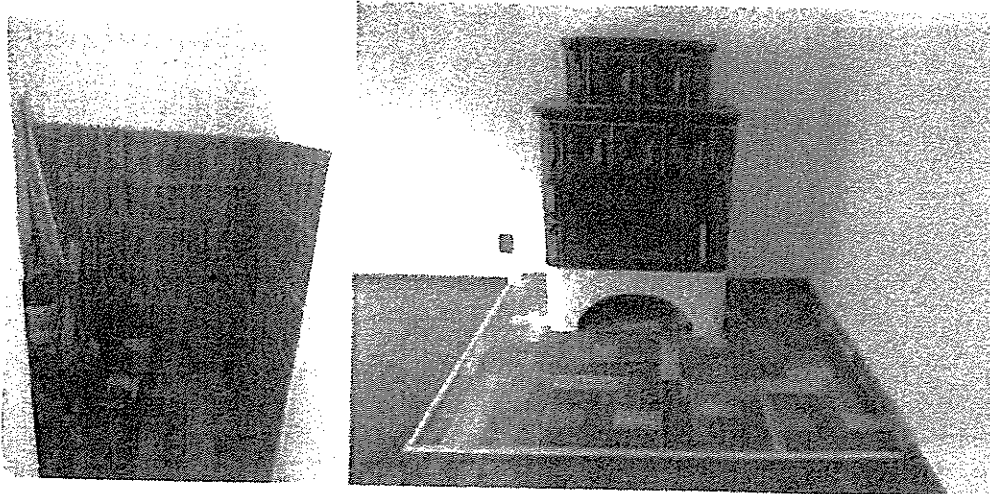
ZABŤAVANÁ PLOCHA PODKROVIA TOTOĽNA S 1. NP.

Nátes podlaží rekreační chaty,
č. s.ú. 294 na parc. č. 1273/2 v k.ú.
Nižný klátov (H=1:50, kótované v "m").

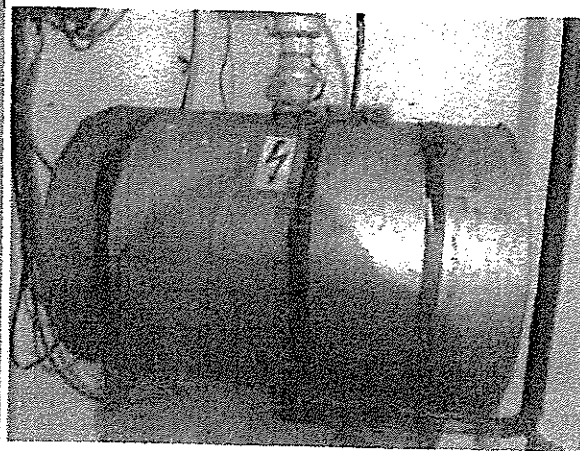
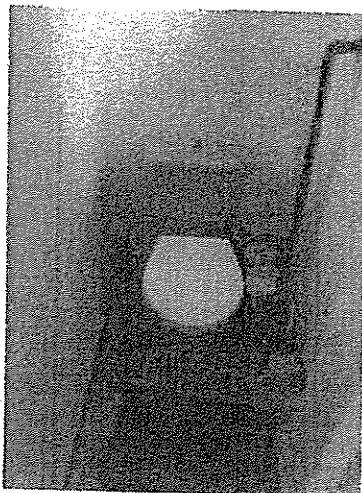
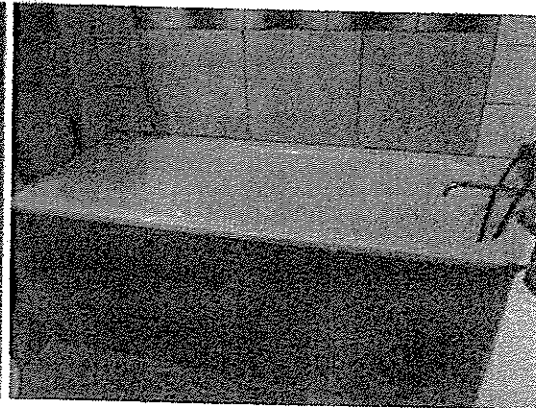
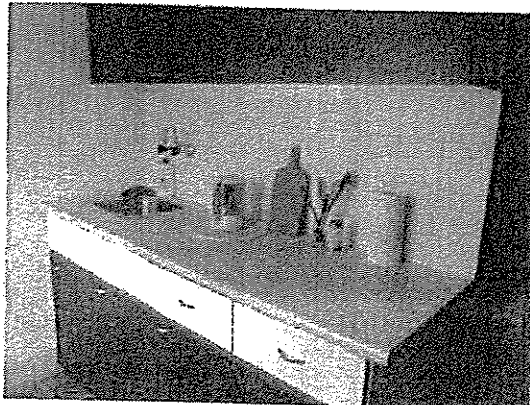
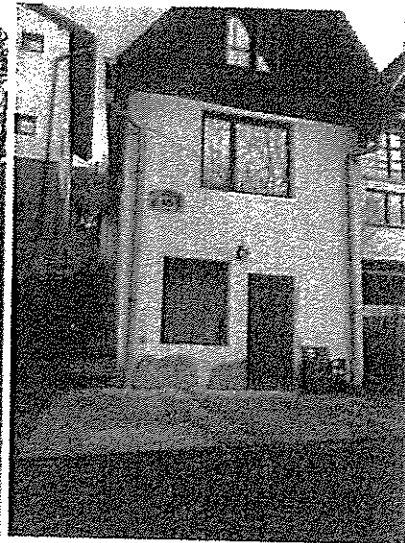
PÔDORYS 1. P.P.

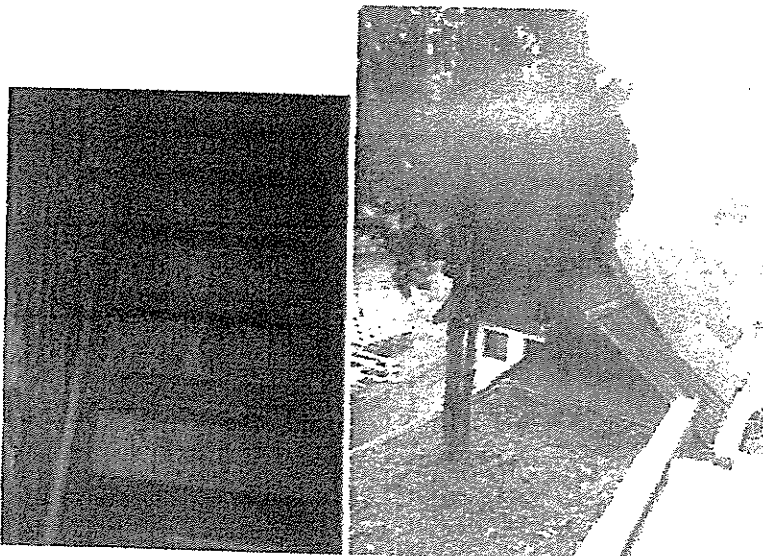
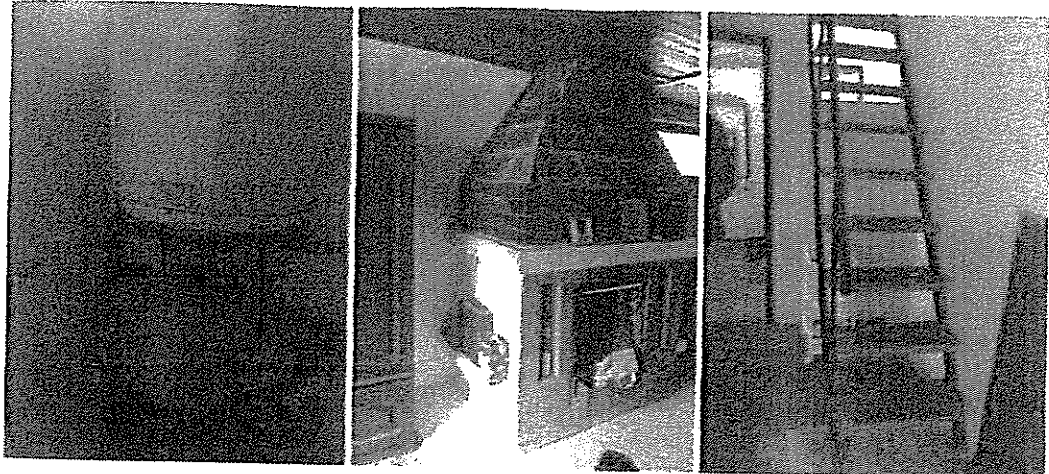






Chata Nižný Klatov





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 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913 731.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 50/2024.

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

Podpis znalca

