

Znalec: Ing. Juraj SEDLÁČEK
Záhradná 8, 911 05 Trenčín,
tel.č.: 0903 404097
e-mail: rina.trencin@gmail.com
Znalec v odbore stavebníctvo,

odvetvie 37 03 00 Vodohospodárske stavby
odvetvie 37 08 00 Projektovanie v stavebníctve
odvetvie 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávatel' : HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02, Bratislava

Číslo spisu/objednávky : Objednávka zn. HP042/25/15A zo dňa 06.05.2025

HeyPay s.r.o.

11. 07. 2025

POSTÚPENÉ: 1042/2025

ZNALECKÝ POSUDOK

č.132/2025

Vo veci:

určenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.206, LV č.616, k.ú. Pobedim s príslušenstvom a pozemkov parc.č.683/1 a 683/2, LV č.616, k.ú. Pobedim, za účelom dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z.

Počet strán (z toho príloh) : 39(15)

Počet vyhotovení : 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Určenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.206, LV č.616, k.ú. Pobedim s príslušenstvom a pozemkov parc.č.683/1 a 683/2, LV č.616, k.ú. Pobedim, za účelom dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z., podľa Vyhlášky MS SR č. č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba podľa zákona 527/2002 Z.z.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 20.06.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 29.05.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka zn.HP042/25/15A, zo dňa 06.05.2025 - kópia
- Výzva na umožnenie vykonania obhliadky zn.HP042/25/12A, zo dňa 06.05.2025 - kópia
- Znalecký posudok č.227/2018 (Ing. Roman CHNAPKO) - kópia

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 616, k.ú. Pobedim, zo dňa 28.05.2025 - kópia z portálu zbgis.sk
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 28.05.2025 - kópia z portálu zbgis.sk
- Informácia o obci Pobedim - www.e-obce.sk
- Zameranie nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty 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 Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č.

382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

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

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

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 pohnútkou.

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 ŠU SR platných pre 1. štvrt'rok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou 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:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Porovnávacia a kombinovaná metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2025.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č.963 kópia z portálu zbgis.sk

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.683/1 Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 334 m²

parc.č.683/2 Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 110 m²

Stavby

Rodinný dom s.č.206 na parc.č.683/2

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 MIKLOVIČ Jozef r. MIKLOVIČ a Jana MIKLOVIČOVÁ r. VRBOVÁ, 916 23, Pobedim, č.206, SR

Dát.nar.:01.03.1965 Dát.nar.:01.06.1966

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámka:

P-95/2025 - Začatie výkonu záložného práva zavkladovaného dňa 05.02.2020 pod č. V- 142/2020 na nehn. rodinný dom s.č. 206 na C-KN p.č. 683/2 a pozemok C-KN p.č. 683/1, 683/2 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, ktorá bude výkon záložného práva realizovať formou dobrovoľnej dražby - zm.č. 48/25

C. Ďarchy:

Vlastník poradové číslo 1

Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO: 31 320 155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na nehn. stavbu rodinný dom súp. č. 206 na pozemku registra C-KN p.č. 683/2, pozemky registra C-KN p.č. 683/1, 683/2 podľa zmluvy V-142/2020, vklad povolený dňa 05.02.2020 - zm.č. 12/2020

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním, vykonaná dňa 29.05.2025, za účasti vlastníkov nehnuteľnosti p. Jozefa MIKLOVIČA a p. Jany MIKLOVIČOVEJ.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom počas obhliadky dňa 29.05.2025.

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi boli predložené schematické pôdorysy rodinného domu, ktorá sú súčasťou Znaleckého posudku č.227/2018 (Ing. Roman CHNAPKO). Skutkový stav bol zistený zameraním a je zachytený v grafických prílohách znaleckého posudku.

Vek ohodnocovanej nehnuteľnosti je určený na základe Kolaudačného rozhodnutia č.j.: ŽP-438/93-327 zo dňa 20.05.1993.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Na pozemku parc.č.683/1 bola pri miestnej obhliadke zistená stavba garáže pre osobné motorové vozidlá, ktorá nie je zapísaná v katastri nehnuteľností

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

- Rodinný dom s.č.206
- Garáž na p.č.683/1
- Studňa
- Oplotenie
- Vonkajšie úpravy
- Domáca vodáreň
- Prípojka kanalizácie
- Žumpa
- Plynová prípojka

- Prípojka NN
- Vonkajšie schody
- Altánok
- Pozemky
- parc.č.683/1
- parc.č.683/2

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

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).“.

V zmysle Územného plánu obce Pobedim dostupného na internete, sa ohodnocované nehnuteľnosti nachádzajú na pozemkoch, ktoré sú súčasťou plôch s funkčným využitím "ÚZEMIE OBYTNÉ - RODINNÉ DOMY A CHATY, ICH DVORY".

Územný plán obce Pobedim je dostupný na internetovej stránke: <https://pobedim.sk/wp/komplexny-uzemny-plan-obce-pobedim-graficka-cast/>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.206

POPIS STAVBY

Rodinný dom sa nachádza v intraviláne obce Pobedim, v centrálnej časti obce v zástavbe rodinných domov, pri vedľajšej miestnej komunikácii. Vzdialenosť do okresného kúpeľného mesta Piešťany je cca 8,0 km.

Rodinný dom je zrealizovaný ako podpivničený objekt s dvoma nadzemnými podlažiami.

V rodinnom dome sa nachádza jedna bytová jednotka.

V suteréne prístupnom z I.NP ako aj z dvora sa nachádzajú schody, chodba, kotolňa a 5 skladových priestorov.

Na I.NP sa nachádza závetrie, zádverie, hala, WC, kuchyňa, komora, obývacia izba, jedáleň, dve loggie a schody do suterénu a na II.NP.

Na II.NP sa nachádza hala, štyri obytné miestnosti, kúpeľňa, WC, schody na I.NP a dve loggie.

Stavba rodinného domu bola daná do užívania v roku 1993.

Dom je zrealizovaný s betónovými pásovými základmi, murovanými nosnými múrmi a murovanými priečkami. Obvodové múry nadzemných častí sú z tehly hr. do 450 mm, obvodové múry suterénu sú betónové. Stropy sú železobetónové monolitické s rovným podhl'adom. Strecha je plochá, ako strešná krytina sú použité asfaltové natavované pásy (2008). Vonkajšie povrchové úpravy sú tvorené brizolitovou omietkou, nadzemné časti obvodových múrov suterénu a časť fasády na I.NP sú obložené obkladom z umelého kameňa. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu.

Suterén

Vnútorne úpravy povrchov sú tvorené hladkými vápennými omietkami.

Podlaha je tvorená prevažne cementovým poterom.

Okná sú jednoduché drevené. Vnútorne dvere sú drevené s výplňou osadené v ocel'ových zárubniach.

Vykurovanie je teplovodné radiátorové s plechovými vykurovacími telesami. Ako zdroj tepla slúži plynový kotol a kotol na pevné palivo, spolu s akumuláčnou nádržou, umiestnený v kotolni. Ako zdroj TÚV je v suteréne umiestnený zásobníkový ohrievač vody

Schody na I.NP sú betónové s povrchom z cementového poteru.

Na podlaží sú zrealizované vnútorné rozvody vody, zemného plynu a NN.

I.NP

Vnútorne úpravy povrchov sú tvorené hladkými vápennými omietkami. V kuchyni okolo kuchynskej linky a vo WC je zrealizovaný keramický obklad.

Podlaha obytných miestností sú zrealizovaná ako lamino parkety, v ostatných miestnostiach sú prevažne keramické dlažby, v kúpeľni je podlaha z PVC podlahovej krytiny.

Okná sú plastové s izolačným dvojsklom s vnútornými žalúziami (2010). Vnútorne dvere sú drevené s výplňou osadené v ocelových zárubniach, vstupné dvere sú plastové (2010).

Vykurovanie je teplovodné radiátorové s plechovými vykurovacími telesami. Ako zdroj tepla slúži plynový kotol a kotol na pevné palivo, spolu s akumulácnou nádržou, umiestnený v kotolni. Ako zdroj TUV je v suteréne umiestnený zásobníkový ohrievač vody

V kuchyni sa nachádza kuchynská linka dĺžky cca 4,0 m s plynovým sporákom s elektrickou rúrou, digestorom, nerezovým drezom a umývačkou riadu.

Vo WC sa nachádza záchodová misa Kombi a keramické umývatko.

Schody sú betónové, obložené korkom.

Na podlaží sú zrealizované vnútorné rozvody vody, TUV, kanalizácie, zemného plynu a NN.

II.NP

Vnútorne úpravy povrchov stien sú tvorené hladkými vápennými omietkami. V kúpeľni a vo WC je zrealizovaný keramický obklad.

Podlahy obytných miestností sú zrealizované prevažne ako lamino parkety, v ostatných miestnostiach je použitá prevažne keramická dlažba.

Okná sú plastové s izolačným dvojsklom s vnútornými žalúziami (2010). Vnútorne dvere sú drevené s výplňou osadené v ocelových zárubniach.

Vykurovanie je teplovodné radiátorové s plechovými vykurovacími telesami.

V kúpeľni sa nachádza obmurovaná plastová rohová vaňa a keramické umývadlo.

Vo WC sa nachádza záchodová misa Kombi a keramické umývatko.

Na podlaží sú zrealizované vnútorné rozvody vody, TUV, kanalizácie a NN.

Rodinný dom je pripojený na verejné rozvody zemného plynu a elektrickej energie. Splaškové odpadové vody sú likvidované v domovej žumpe, ako zdroj úžitkovej vody slúži narážaná studňa. Pri dome sa nachádza aj vodovodná prípojka, ktorá nie je dopojená

Technický stav objektu rodinného domu primeraný veku a vykonaným rekonštrukciám. Na objekte je vykonávaná pravidelná základná údržba.

Vzhľadom na technický stav a konštrukčné prevedenie, ako aj čiastkové rekonštrukcie, je celková životnosť stavby stanovená na 100 rokov, opotrebenie rodinného domu je uvažované lineárne.

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	1993	$(4,00+4,62) \cdot (11,62+1,21) - 4,00 \cdot 1,21 + 2,61 \cdot 0,72$	107,63	$120/107,63=1,115$
1. NP	1993	$(4,00+4,62) \cdot (11,62+1,21) - 4,00 \cdot 1,21$	105,75	$120/105,75=1,135$
2. NP	1993	$(4,00+4,62) \cdot (11,62+1,21) - 4,00 \cdot 1,21$	105,75	$120/105,75=1,135$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
15	Obklady fasád	
	15.4.d umelý kameň do 1/3	180
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.6 cementový poter	180
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.7 jednoduché drevené alebo ocel'ové	150
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	5640

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (2 ks)	130
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
	Spolu	375

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	

	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
9	Ploché strechy	
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335
11	Krytiny na plochých strechách	
	11.5 z asfaltových natavovaných pásov	180
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
15	Obklady fasád	
	15.4.d umelý kameň do 1/3	45
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6130

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60

	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4 bm)	220
38	Vodovodné batérie	
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorné obklady	
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	870

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	5420

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
37	Vnútorňé vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorňé obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	Spolu	325

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 3,954$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(5640 + 375 * 1,115) / 30,1260$	201,09
1. NP	$(6130 + 870 * 1,135) / 30,1260$	236,26
2. NP	$(5420 + 325 * 1,135) / 30,1260$	192,16

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1993	32	68	100	32,00	68,00
1. NP	1993	32	68	100	32,00	68,00
2. NP	1993	32	68	100	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1993		
Východisková hodnota	$201,09 \text{ €/m}^2 * 107,63 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	81 298,79
Technická hodnota	$68,00\% \text{ z } 81 298,79$	55 283,18
1. NP z roku 1993		
Východisková hodnota	$236,26 \text{ €/m}^2 * 105,75 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	93 849,26
Technická hodnota	$68,00\% \text{ z } 93 849,26$	63 817,50
2. NP z roku 1993		
Východisková hodnota	$192,16 \text{ €/m}^2 * 105,75 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	76 331,47
Technická hodnota	$68,00\% \text{ z } 76 331,47$	51 905,40

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	81 298,79	55 283,18
1. nadzemné podlažie	93 849,26	63 817,50
2. nadzemné podlažie	76 331,47	51 905,40
Spolu	251 479,52	171 006,08

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž na p.č.683/1

POPIS STAVBY

Garáž na parc.č.683/1 je pristavaná k južnej strane rodinného domu.

Objekt garáže je zrealizovaná ako drevená stĺpiková jednostranne obitá konštrukcia s valbovou strechou, pokrytou plechovou krytinou. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchové úpravy sú s čelnej strany zrealizované obkladom z umelého kameňa.

Podlaha je betónová, vráta rolovacie, elektricky ovládané, vstupné dvere sú plastové.

V objekte sú zrealizované vnútorné rozvody NN.

Celková životnosť je vzhľadom na konštrukčné prevedenie stanovená na 50 rokov, opotrebenie je uvažované lineárne.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2012	7,24*7,20	52,13	18/52,13=0,345

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100

9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
12	Dvere	
	12.3 plastové	480
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	3250

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.2 plastové rolovacie alebo segmentové (1 ks)	1250
	22.6 automatické otváranie s diaľkovým ovládaním (1 ks)	1010
	Spolu	2260

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3250 + 2260 * 0,345) / 30,1260$	133,76

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2012	13	27	40	32,50	67,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$133,76 \text{ €/m}^2 * 52,13 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	26 192,34
Technická hodnota	$67,50\% \text{ z } 26 192,34$	17 679,83

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Oplotenie

Oplotenie časti západnej hranice pozemku parc.č.683/1 je zrealizované z betónových bariérových dosiek medzi betónovými stĺpkami.

Celková životnosť je stanovená na 60 rokov, opotrebenie je uvažované lineárne.

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	10,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	20,00m ²	545	18,09 €/m

Dĺžka plotu: 10,0 m
 Pohľadová plocha výplne: $10,0 \cdot 2,0 = 20,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 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 [%]
Oplotenie	2012	13	47	60	21,67	78,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(10,00\text{m} \cdot 5,64 \text{ €/m} + 20,00\text{m}^2 \cdot 18,09 \text{ €/m}^2) \cdot 3,954 \cdot 0,95$	1 570,88
Technická hodnota	78,33 % z 1 570,88 €	1 230,47

2.3.2 Studňa

Ako zdroj úžitkovej vody pre rodinný dom slúži narážaná studňa umiestnená pod rodinným domom. Hĺbka studne je cca 6,0 m, priemer 25 mm. Studňa je vystrojená elektrickým čerpadlom. Celková životnosť je stanovená na 60 rokov, opotrebenie je uvažované lineárne.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: narážaná
 Hĺbka: 6 m
 Priemer: 25 mm
 Počet elektrických čerpadiel: 1
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ: 59,58 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1993	32	28	60	53,33	46,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(59,58 \text{ €/m} * 6\text{m} + 320,65 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 3,954 * 0,95$	2 547,26
Technická hodnota	46,67 % z 2 547,26 €	1 188,81

2.3.3 Domáca vodáreň

Domáca vodáreň umiestnená v suteréne rodinného domu slúži na zabezpečenie rovnomerných tlakových pomerov vo vnútornom rozvode vody v dome.

Celková životnosť je stanovená na 40 rokov, opotrebenie je uvažované lineárne.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Domáca vodáreň	1993	32	8	40	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 3,954 * 0,95$	829,17
Technická hodnota	20,00 % z 829,17 €	165,83

2.3.4 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka slúži na pripojenie rodinného domu na žumpu umiestnenú v predzáhradke rodinného domu.

Celková životnosť je stanovená na 50 rokov, opotrebenie je uvažované lineárne.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 6,0 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1993	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	639,62
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 639,62 \text{ €}$	230,26

2.3.5 Žumpa

Železobetónová žumpa s užitočným objemom cca 20,0 m³ sa nachádza v predzáhradke rodinného domu.

Celková životnosť je stanovená na 80 rokov, opotrebenie je uvažované lineárne.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $20 * 1,2 = 24 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1993	32	48	80	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,954 * 0,95$	9 725,51
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 9 725,51 \text{ €}$	5 835,31

2.3.6 Plynová prípojka

Plynová prípojka slúži k pripojeniu objektu rodinného domu na verejný STL rozvod zemného plynu uložený v príľahlej miestnej komunikácii.

Celková životnosť je stanovená na 50 rokov, opotrebenie je uvažované lineárne.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
 Kód KS: 2221 Miestne plynovody
 Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 7,0 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 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 [%]
Plynová prípojka	1993	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	371,01
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 371,01 \text{ €}$	133,56

2.3.7 Prípojka NN

Vzdušná káblová prípojka NN slúži k pripojeniu objektu rodinného domu na verejný rozvod NN vedený v príľahlej miestnej komunikácii.

Celková životnosť je stanovená na 50 rokov, opotrebenie je uvažované lineárne.

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.e) kábelová prípojka vzdušná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $320/30,1260 = 10,62 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $6,37 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 12,0 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	1993	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * (10,62 \text{ €/bm} + 0 * 6,37 \text{ €/bm}) * 3,954 * 0,95$	478,70
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 478,70 \text{ €}$	172,33

2.3.8 Vonkajšie schody

Vonkajšie schody, zabezpečujúce prístup na I.NP rodinného domu sú zrealizované z terazzových dosiel, uložených na železobetónových nosníkoch.

Celková životnosť je stanovená na 60 rokov, opotrebenie je uvažované lineárne.

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: 10.9. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z dosiek z príř. terazza

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $830/30,1260 = 27,55 \text{ €/bm}$ stupňa
 Počet merných jednotiek: $6*1,20 = 7,2 \text{ bm}$ stupňa
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 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	1993	32	28	60	53,33	46,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	7,2 bm stupňa * 27,55 €/bm stupňa * 3,954 * 0,95	745,10
Technická hodnota	46,67 % z 745,10 €	347,74

2.3.9 Altánok

Altánok umiestnený v priestore za rodinným domom je zrealizované ako drevená stĺpiková konštrukcia s pultovou strechou pokrytou plechovou krytinou. Podlaha je tvorená betónovou dlažbou, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu.

Celková životnosť je stanovená na 40 rokov, opotrebenie je uvažované lineárne.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $2,70 \cdot 4,45 = 12,02 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 [%]
Altánok	1993	32	8	40	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,02 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,954 \cdot 0,95$	4 676,26
Technická hodnota	20,00 % z 4 676,26 €	935,25

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.206	251 479,52	171 006,08
Garáž na p.č.683/1	26 192,34	17 679,83
Oploenie	1 570,88	1 230,47
Studňa	2 547,26	1 188,81
Domáca vodáreň	829,17	165,83
Kanalizačná prípojka	639,62	230,26
Žumpa	9 725,51	5 835,31
Plynová prípojka	371,01	133,56
Prípojka NN	478,70	172,33
Vonkajšie schody	745,10	347,74
Altánok	4 676,26	935,25
Celkom:	299 255,37	198 925,47

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom sa nachádza v intraviláne obce Pobeďím, v centrálnej časti obce v zástavbe rodinných domov, pri vedľajšej miestnej komunikácii. Vzdialenosť do okresného kúpeľného mesta Piešťany je cca 8,0 km.

Rodinný dom je zrealizovaný ako podpivničený objekt s dvoma nadzemnými podlažiami.

V rodinnom dome sa nachádza jedna bytová jednotka.

V obci Pobeďím sa nachádza základná a materská škola, pošta, autobusová zastávka prímestskej dopravy, obecný úrad, ambulancie praktických lekárov a obchod so základným sortimentom tovarov.

Rodinný dom sa nachádza pri vedľajšej miestnej komunikácii. V tejto komunikácii sú uložené verejné

rozvody vody, zemného plynu a NN.

Prístup k rodinnému domu je možný priamo z priľahlej miestnej komunikácie.

Dom sa je umiestnený na rovinatom pozemku približne obdĺžnikového tvaru.

Orientácia okien obytných miestností je na východ a na západ

Miera evidovanej nezamestnanosti v



región sa dlhodobo pohybuje do 10,0%.

Vzhľadom na skutočnosť, že sa rodinný dom nachádza v oblasti so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, čo je spôsobené tichým vidieckym prostredím a zároveň blízkosťou a dobrou dopravnou dostupnosťou kúpeľného mesta Piešťany, stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie na hodnotu 0,45.

Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosť je svojím riešením určená výhradne na bývanie.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Vzhľadom na technický stav a spôsob užívania nehnuteľnosti, neboli zistené žiadne riziká spojené s jej využívaním.

V zmysle údajov z listu vlastníctva č.616 je na ohodnocovaný rodinný dom začatý výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Táto skutočnosť sa podstatne negatívne premieta do všeobecnej hodnoty ohodnocovaného objektu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,450	13	5,85
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	I.	1,350	30	40,50
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,900	8	7,20
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,350	7	9,45
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	0,900	6	5,40
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,900	10	9,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,900	9	8,10
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,350	6	8,10
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,450	5	2,25
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,350	6	8,10
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,450	7	3,15

	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
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, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,450	10	4,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,045	8	0,36
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 nehnut. 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 nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,450	20	9,00
	Spolu			180	134,89

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 134,89 / 180$	0,749
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 198\,925,47 \text{ €} * 0,749$	148 995,18 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok

POPIS

Pozemok sa nachádza v intraviláne obce Pobeďím, v centrálnej časti obce v zástavbe rodinných domov, pri vedľajšej miestnej komunikácii. Vzdialenosť do okresného kúpeľného mesta Piešťany je cca 8,0 km.

Pozemok sa skladá z parcely č.683/2 - plocha zastavaná rodinným domom s.č.206 a z parcely č.683/1 - plocha čiastočne zastavaná objektom garáže, predzáhradka a dvor za domom.

V obci Pobeďím sa nachádza základná a materská škola, pošta, autobusová zastávka prímestskej dopravy, obecný úrad, ambulancie praktických lekárov a obchod so základným sortimentom tovarov.

Pozemok sa nachádza pri vedľajšej miestnej komunikácii. V tejto komunikácii sú uložené verejné rozvody zemného plynu a NN.

Prístup k pozemku je možný priamo z pril'ahlej miestnej komunikácie.

Jedná sa o rovinatý pozemok približne obdĺžnikového tvaru.

Skutočnosť, že sa pozemok nachádza v oblasti so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, čo je spôsobené tichým vidieckym prostredím a zároveň blízkosťou a dobrou dopravnou dostupnosťou kúpeľného mesta Piešťany, je zohľadnená v použitej východiskovej hodnote, ktorá je stanovená ako 80% hodnoty platnej pre mesto Piešťany.

Mimoriadne zvýšený záujem o kúpu nehnuteľnosti na bývanie vyplývajúci z tichého vidieckeho prostredia, v ktorom je pozemok umiestnený, je zohľadnený v použitom koeficiente zvyšujúcich faktorov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
683/1	zastavaná plocha a nádvorie	334,00	1/1	334,00
683/2	zastavaná plocha a nádvorie	110,00	1/1	110,00
Spolu výmera				444,00

Obec:

Východisková hodnota:

Pobedim

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,50 * 1,00$	2,2815
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 2,2815$	48,48 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 683/1	$334,00 \text{ m}^2 * 48,48 \text{ €/m}^2 * 1/1$	16 192,32
parcela č. 683/2	$110,00 \text{ m}^2 * 48,48 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 332,80
Spolu		21 525,12

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č.206		0,00	105,75	3
Garáž na p.č.683/1		0,00	52,13	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemok	683/1	334,00
Pozemok	683/2	110,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Určenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.206, LV č.616, k.ú. Pobeďim s príslušenstvom a pozemkov parc.č.683/1 a 683/2, LV č.616, k.ú. Pobeďim, za účelom dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z., podľa Vyhlášky MS SR č. č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.206	128 083,56
Garáž na p.č.683/1	13 242,19
Oplotenie	921,62
Studňa	890,42
Domáca vodáreň	124,21
Kanalizačná prípojka	172,46
Žumpa	4 370,65
Plynová prípojka	100,04
Prípojka NN	129,08
Vonkajšie schody	260,46
Altánok	700,50
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 683/1 (334 m ²)	16 192,32
Pozemok - parc. č. 683/2 (110 m ²)	5 332,80
Všeobecná hodnota celkom	170 520,30
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	171 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstosedemdesiatjedentisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

V zmysle údajov z listu vlastníctva č.616 je na ohodnocovaný rodinný dom začatý výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Táto skutočnosť sa podstatne negatívne premieta do všeobecnej hodnoty ohodnocovaného objektu.

V Trenčíne, dňa 20.06.2025



Strana 23

Ing. Juraj Sedláček

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zn.HP042/25/15A, zo dňa 06.05.2025
2. Výzva na umožnenie vykonania obhliadky zn.HP042/25/12A, zo dňa 06.05.2025
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 616, k.ú. Pobedim, zo dňa 28.05.2025
4. Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 28.05.2025
5. Kolaudačné rozhodnutie č.j.: ŽP-438/93-327/5 zo dňa 20.05.1993
6. Informácia o obci Pobedim
7. Rodinný dom s.č.206 - Schematický pôdorys suterénu
8. Rodinný dom s.č.206 - Schematický pôdorys I.NP
9. Rodinný dom s.č.206 - Schematický pôdorys II.NP
10. Fotodokumentácia

Sedláček Juraj Ing.
Záhradná 8
911 05 Trenčín

Naša značka
HP042 / 25 / 15A

Vybavuje
Krajiček Martin

Telefónne číslo
0911 833 859

Bratislava
06.05.2025

Vec
Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom, obec Pobedim, katastrálne územie Pobedim, evidovaný na liste vlastníctva č. 616 ako:

- **stavba:**
- rodinný dom súpisné číslo 206, postavený na parcele č. 683/2,
- **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 683/1, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 334 m²,
- parcelné č. 683/2, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 110 m²,

Vlastníkom predmetu dražby sú Miklovič Jozef r. Miklovič, nar. 01.03.1965, a Jana Miklovičová r. Vrbová, nar. 01.06.1966, obaja bytom Pobedim č. 206, Pobedim, SR, PSČ 916 23, BSM, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dní od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 3 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM**.



Konateľ spoločnosti
HeyPay s.r.o.

O možnostiach uzavretia splátkového kalendára nás môžete kontaktovať:

- telefonicky na tel. číslach: 0911 833 859, 0903 404 713
- mailom na adrese: drazbyvub@heypay.sk
- písomne na adrese: HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava – Staré Mesto



Jozef Schmidt
Na základe poverenia
HeyPay s.r.o.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 304
Obec : 506401
Katastrálne územie : 847062

Nové Mesto nad Váhom
Pobedim
Pobedim

Dátum vyhotovenia : 28.5.2025
Čas vyhotovenia : 15:17:43
Údaje platné k : 27.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 616

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
683/1	334	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
683/2	110	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
206	683/2	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Miklovič Jozef r. Miklovič a Jana Miklovičová r. Vrbová, 916 23, Pobedím, č. 206, SR, Dátum narodenia: 01.03.1965, Dátum narodenia: 01.06.1966, BSM	1/1

Titul nadobudnutia: RII 1226/89 - VZ 9/90 Rozhodnutie o urč.súp. čísla č.283/93 - VZ 31/93	
Iné údaje: Bez zápisu	
Poznámky	K nehnuteľnosti
P-95/2025 - Začatie výkonu záložného práva zavkladovaného dňa 05.02.2020 pod č. V-142/2020 na nehn. rodinný dom s.č. 206 na C-KN p.č. 683/2 a pozemok C-KN p.č. 683/1, 683/2 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, ktorá bude výkon záložného práva realizovať formou dobrovoľnej dražby - zm.č. 48/25	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎALŠIE

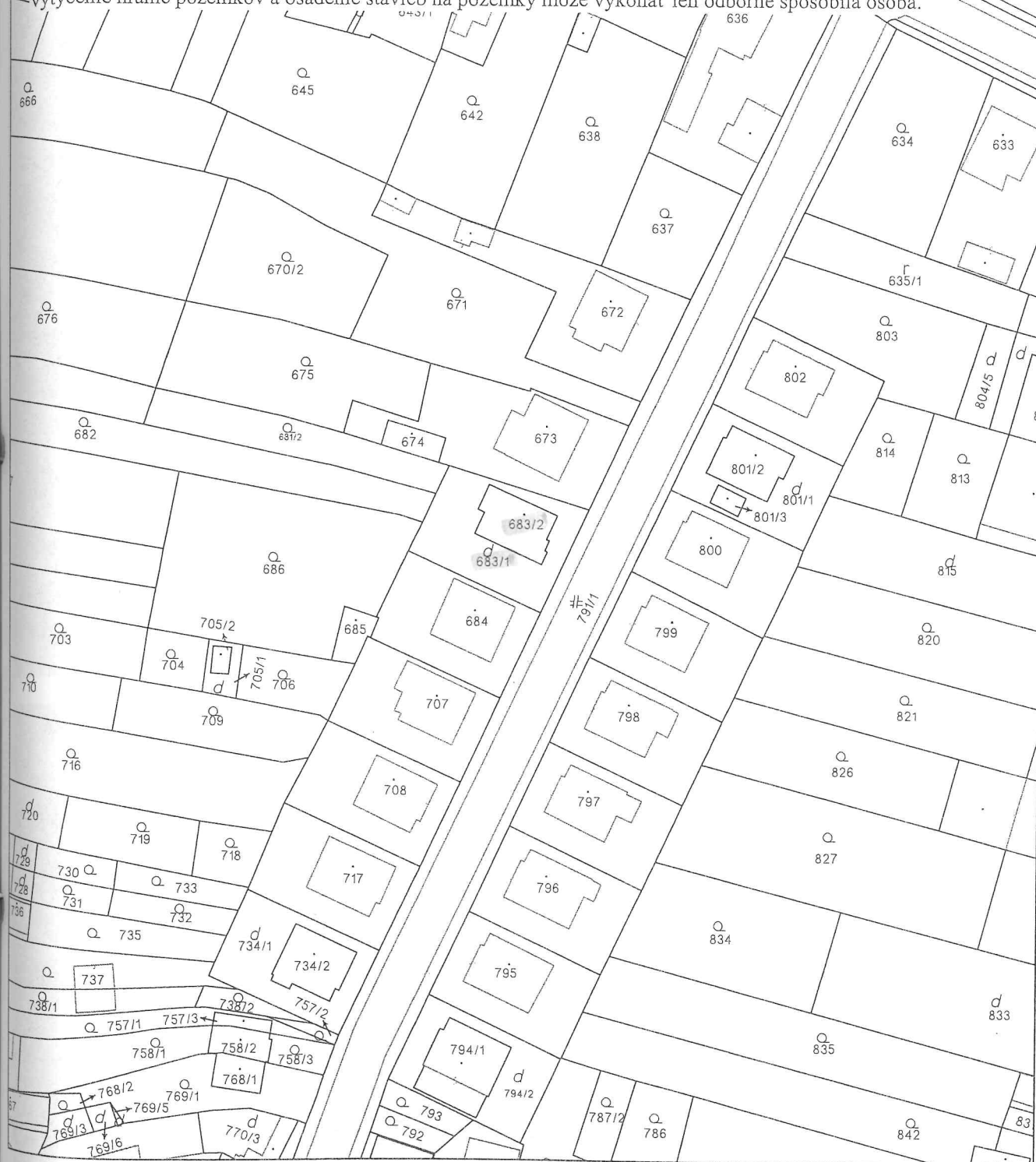
K nehnuteľnosti K vlastníčkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., IČO: 31 320 155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na nehn. stavbu rodinný dom súp. č. 206 na pozemku registra C-KN p.č. 683/2, pozemky registra C-KN p.č. 683/1, 683/2 podľa zmluvy V-142/2020, vklad povolený dňa 05.02.2020 - zm.č. 12/2020

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

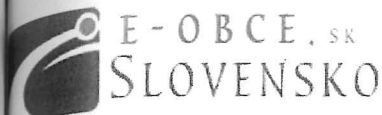
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Nové Mesto nad Váhom	Pobedim	Pobedim
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY		
	na parcelu 683/2		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	Bez autorizácie		
Údaje platné k	27. 5. 2025 18:00:00		
Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky			
			Strana 1 z 1

31



Banskobystrický kraj Bratislavský kraj Košický kraj Nitriansky kraj Prešovský kraj **Trenčiansky kraj** Trnavský kraj Žilinský kraj

OKRES: Bánovce nad Bebravou, Ilava, Myjava, Nové Mesto nad Váhom, Partizánske, Považská Bystrica, Prievidza, Púchov, Trenčín



Pobedim - Súčasnosť obce



Pobedim

[Základné informácie](#)
[Podujatia a akcie](#)
[Inzercia v obci](#)
[Súčasnosť obce](#)
[História](#)
[Príroda](#)
[Kultúrne dedičstvo](#)
[Fotogaléria](#)
[Mapa](#)
[Fórum obce](#)
[Firmy v obci](#)
[Správy z obce](#)
[Dokumenty na stiahnutie](#)

Akcie E-OBCE.sk

[Fórum](#)
[Firmy v obciach a mestách](#)
[Fotogaléria Slovenska](#)
[Zoznam slovenských obcí a miest](#)
[Naša ponuka pre obce a mestá](#)
[Plánik reklamy na stránke E-OBCE.sk](#)
[Celý zoznam obcí Slovenska](#)
[Kontakt](#)

Demografia

- Počet obyvateľov k 31.12.2012 spolu 1181
- muži 584
- ženy 597
- Predproduktívny vek (0-14) spolu 132
- Produktívny vek (15-54) ženy 334
- Produktívny vek (15-59) muži 397
- Poproduktívny vek (55+Ž, 60+M) spolu 318
- Celkový prírastok (úbytok) obyv. spolu -18
- muži -10
- ženy -8

45,39 €

Infraštruktúra

Občianska a technická vybavenosť:

- Predajňa potravinárskeho tovaru
- Pohostinské odbytové stredisko
- Predajňa nepotravinárskeho tovaru
- Zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel
- Telocvičňa
- Knižnica
- Pošta
- Káblová televízia
- Rozvodná sieť plynu
- Samostatné ambulancie praktického lekára pre deti a dorast
- Samostatné ambulancie praktického lekára stomatóloga
- Komunálny odpad
- Využívaný komunálny odpad
- Zneškodňovaný komunálny odpad
- Základná škola
- Materská škola

31,56 €

27

3,

Zdroj: Štatistický úrad Slovenskej republiky, Mestská a obecná štatistika

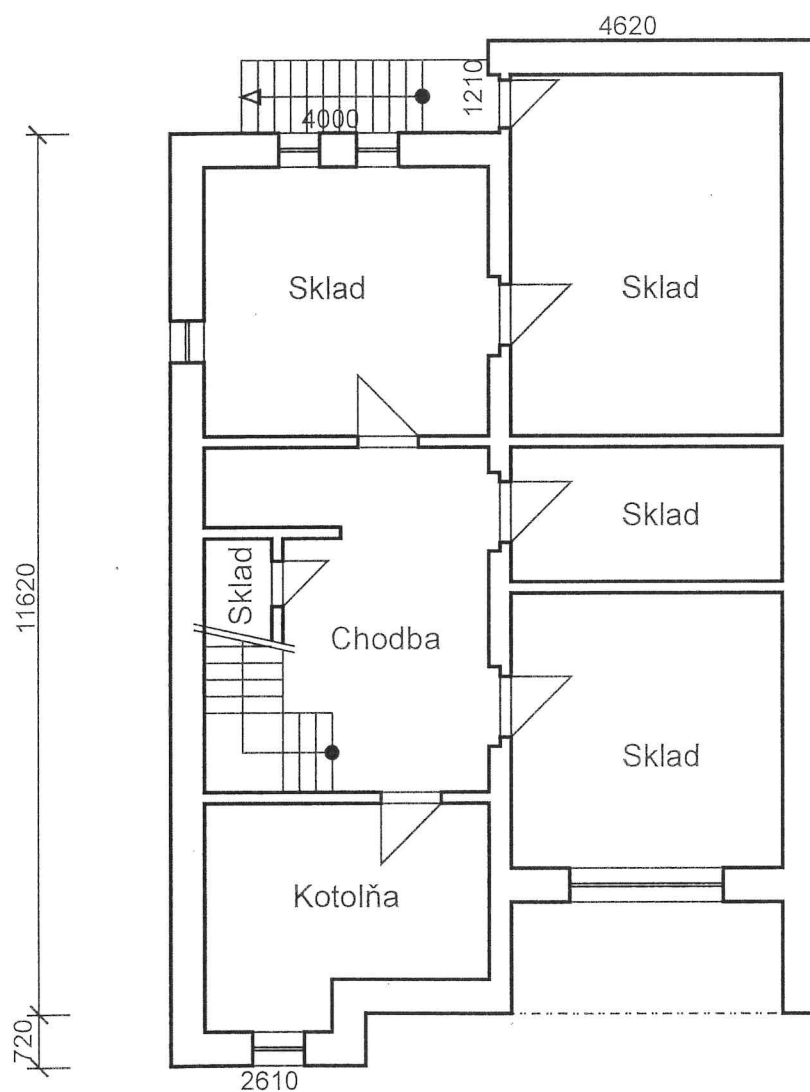
40,52 €

3,90 €

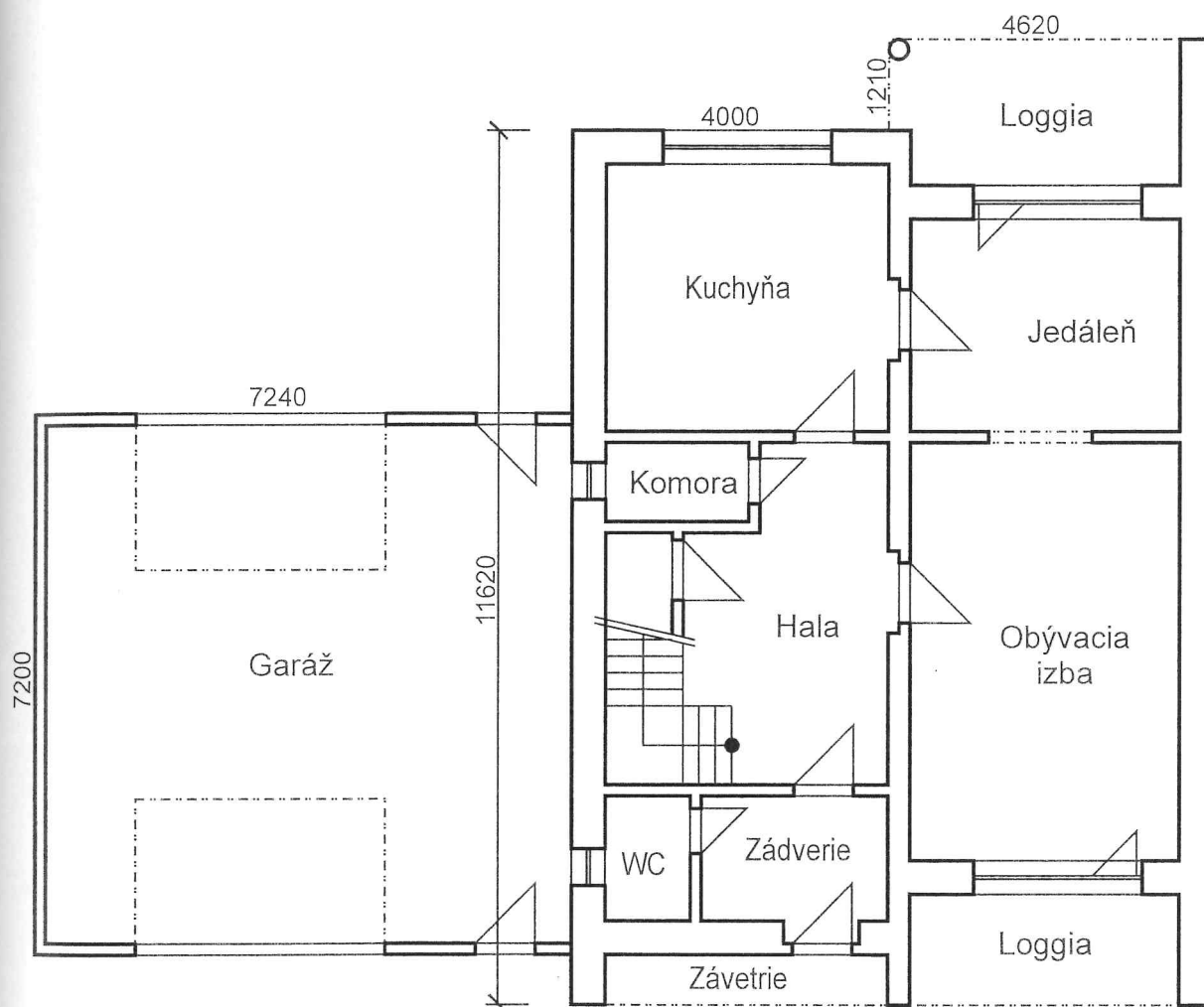
Inzercia



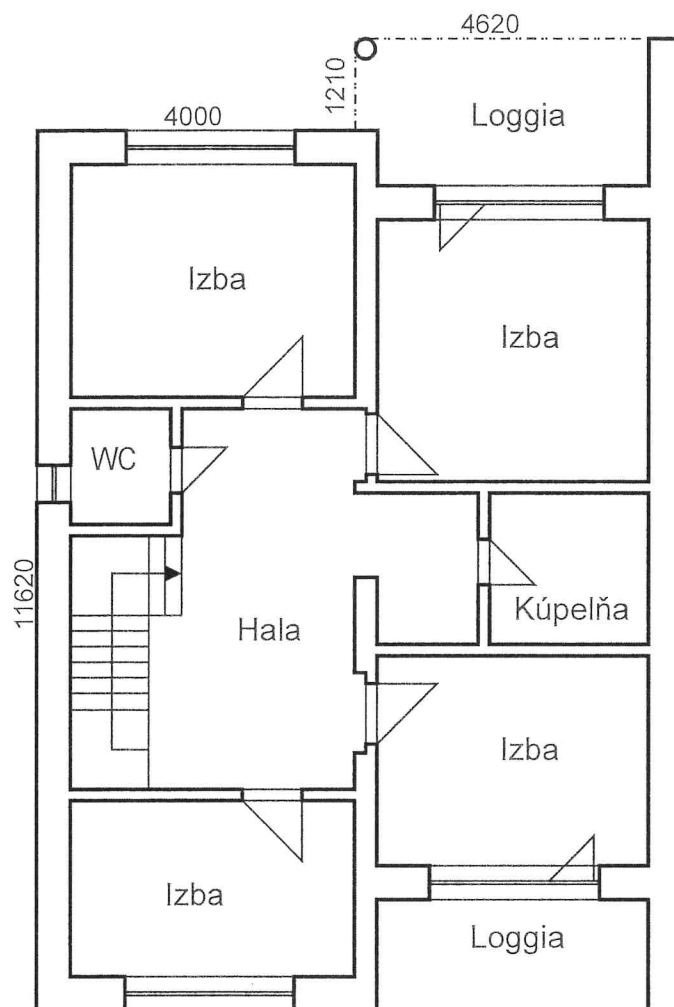
Pridať nový inzerát



Rodinný dom s.č.206
 Pobeďím
 Schematický pôdorys suterénu
 M 1:100



Rodinný dom s.č.206
 Pobeďím
 Schematický pôdorys I.NP
 M 1:100



Rodinný dom s.č.206
 Pobeďím
 Schematický pôdorys II.NP
 M 1:100



Rodinný dom s.č.206 – pohľad východný



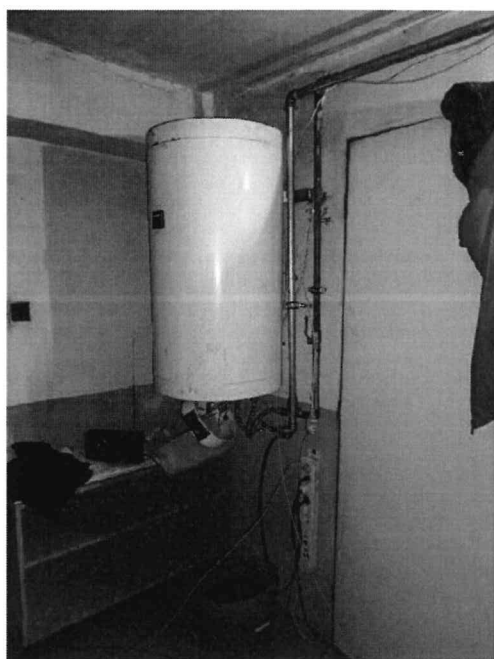
Rodinný dom s.č.206 – pohľad juhovýchodný



Rodinný dom s.č.206 – pohľad západný



Rodinný dom s.č.206 – suterén - kotolňa



Rodinný dom s.č.206 – suterén - sklad



Rodinný dom s.č.206 – suterén - sklad



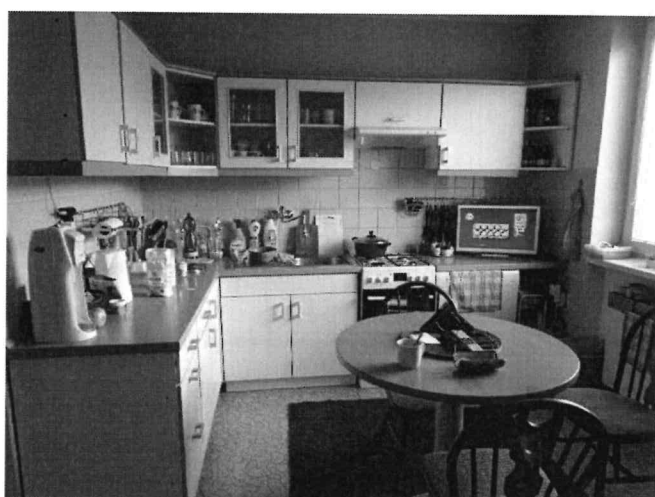
Rodinný dom s.č.206 – I.NP – WC



Rodinný dom s.č.206 – I.NP - jedáleň



Rodinný dom s.č.206 – I.NP – obývacia izba



Rodinný dom s.č.206 – I.NP - kuchyňa



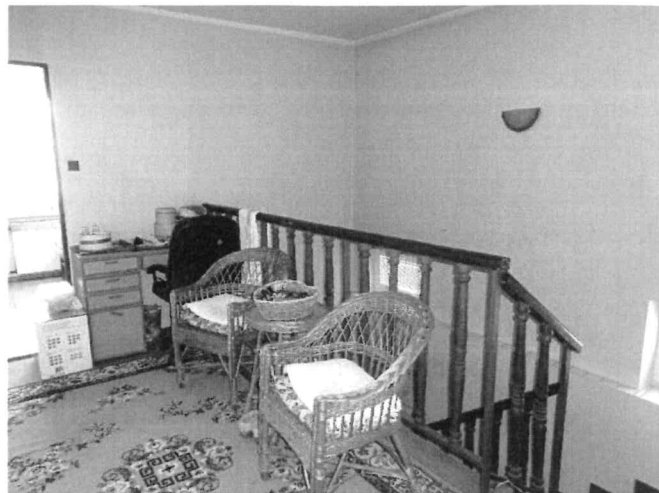
Rodinný dom s.č.206 – II.NP – WC



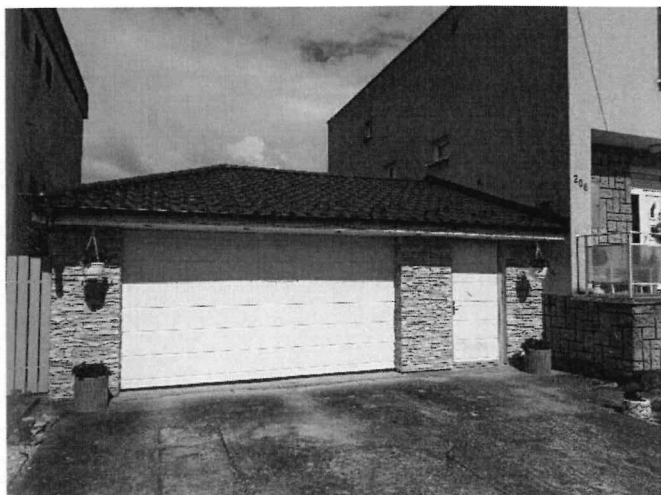
Rodinný dom s.č.206 – II.NP - kúpeľňa



Rodinný dom s.č.206 – II.NP – izba



Rodinný dom s.č.206 – II.NP - hala



Garáž na p.č.683/1



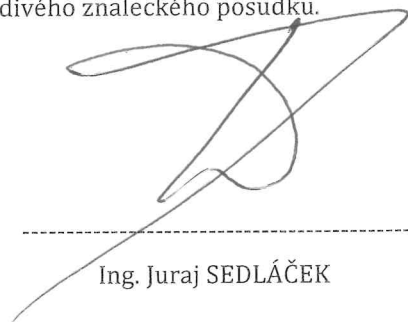
Altánok

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, v odvetviach Vodohospodárske stavby, Projektovanie v stavebníctve a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913057

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 132/2025

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



Ing. Juraj SEDLÁČEK

