

Znalec: Ing. Pavel Jurko, Kendice č. 425, 082 01 Kendice, mob. 0907 194 349 , pjurko425@gmail.com

znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetie - pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti

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

Číslo spisu / objednávky/: písomná objednávka HP 074/25/28A zo dňa 17.9.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 9/2026

Predmet znaleckého posudku:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: rodinného domu s.č. 2 na parc. č. 93 s príslušenstvom a stodola bez sup.č. na parc.č. 94 a pozemky parc. registra C č. 93 zastavaná plocha a nádvorie 173 m², parc. č. 94 zastavaná plocha a nádvorie 600 m², parc.č. 95 vo výmere 1340 m² záhrada a parc.č. 96 vo výmere 311 m² záhrada zapísané v LV č. 200, nachádzajúce sa v zastavanom území obce Banské, katastr. územie Banské, okres Vranov nad Topľou za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet strán posudku: 39 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 6

Počet vyhotovení: 2 x objednávateľ, 1x spracovateľ, 2 x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa písomná objednávka HP 074/25/28A zo dňa 17.9.2025 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - rodinného domu s.č. 2 na parc. č. 93 s príslušenstvom a stodola bez sup.č. na parc.č. 94 a pozemky parc. registra C č. 93 zastavaná plocha a nádvorie 173 m², parc. č. 94 zastavaná plocha a nádvorie 600 m², parc.č. 95 vo výmere 1340 m² záhrada a parc.č. 96 vo výmere 311 m² záhrada zapísané v LV č. 200, nachádzajúce sa v zastavanom území obce Banské, katastr. územie Banské, okres Vranov nad Topľou

2. Účel znaleckého posudku: Ohodnotenie nehnuteľnosti podľa vyhlášky ku dňu ohodnotenia, pre právny účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum vyžiadania posudku: 17.9.2025

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok/ rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/: 10.10.2025 o 9,00 hod.

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 22.1.2026

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1 Dodané zadávateľom :

- Písomná objednávka HP 074/25/28A zo dňa 17.9.2025
- Potvrdenie o veku RD s.č. 2 v kat.území Banské zo dňa 20.1.2026

6.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 200, vytvorený dňa 12.1.2026, k.ú. Banské
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Banské zo dňa 12.1.2026
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti vykonaná pri obhliadke dňa 10.10.2025 o 09:00 hod.
- Zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti
- Pôdorysný náčrt jednotlivých podlaží ohodnocovanej nehnuteľnosti na základe zamerania pri obhliadke dňa 10.10.2025

7. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- 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)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výroby povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov. Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zákon č. 527/2002 Z. z. Zákon o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

8. 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 **4. štvrtrok 2025**.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená odborným odhadom 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).

9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- nie su

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_S = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde
 HV – výnosová hodnota stavieb [€],
 TH – technická hodnota stavieb [€],
 a – váha výnosovej hodnoty [-],
 b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde
 M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
 $V\dot{S}H_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².
 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.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
 $V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

- OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
- k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje :

1. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 200 vytvorená dňa 12.1.2026, katastrálne územie Banské, okres Vranov nad Topľou

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape
 parc. č. 93 zastavaná plocha 173 m²,
 parc. č. 94 zastavaná plocha 600 m²,
 parc. č. 95 záhrada 1340 m²,
 parc. č. 96 záhrada 311 m²,

Stavby

Rodinný dom s.č. 2 na parc.č. 93

Stodola na parc.č. 94

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby**Vlastník**

1 Mitrišin Miroslav r. Mitrišin, 094 12, Banské, č. 2, SR, Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titl. nadobudnutia :

Darovacia zmluva č. R I 252/88-141/88.

Iné údaje: Žiadosť o zápis do kat. neh. č.sp.Z 58/2013-5/13.

Poznámky:

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva k V-2611/2018, záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s. IČO: 31320155, Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, zastúpená spoločnosťou HeyPay s.r.o. IČO: 44842414, so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava - Staré Mesto, formou dobrovoľnej dražby zo dňa 17.09.2025 sp.zn. HP074/25/12A, P287/2025 - 110/25

Časť C: Ďarchy**Vlastník poradové číslo 1 :**

Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č. 001/216249/18-003/000 zo dňa 15.12.2018, V-2611/2018 - 7/19

Vlastník poradové číslo 1:

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorickým úradom Svit, JUDr. Dušan Sopko na základe exekučného príkazu č. 353EX 649/25 zo dňa 30.07.2025, Z-1680/2025 - 81/25

Vlastník poradové číslo 1 :

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Svit, JUDr. Dušan Sopko na základe exekučného príkazu č. 353EX 673/25 zo dňa 01.08.2025, Z-1740/2025 - 83/25

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.10.2025 o 9:00 hod. , pri ktorej bol obhliadnutý rodinný dom s príslušenstvom , za účasti mamy vlastníka rodinného domu .

Fotodokumentácia bola vykonaná pri obhliadke dňa 10.10.2025 o 9:00 hod.

Pre potreby ocenenia som vykonal obhliadku a zameranie oceňovanej nehnuteľnosti. Zameral som všetky potrebné detaily nehnuteľnosti v takom rozsahu, aby som mal dostatočné podklady pre ocenenie podľa vyhlášky č.492/2004. Zameranie nehnuteľnosti vykonané dňa 10.10.2025 .

Vek rodinného domu znalec stanovil na základe potvrdenia o veku stavby vydané obcou Banské zo dňa 20.1.2026 .

d/ Technická dokumentácia:

Zadávatelom nebola poskytnutá žiadna projektová dokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti .

Zameranie nehnuteľnosti bolo vykonané pri obhliadke a jednotlivé rozmery nehnuteľnosti sú zakreslené v pôdorysných náčrtoch 1.a 2.NP, ktoré tvoria prílohu znaleckého posudku .

e/ Údaje katastra nehnuteľnosti:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti - LV č.200 a informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 12.1. 2026 boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra:

- prístavba k RD a drobná stavba skladu východne za RD niesu zakreslené v kópií z katastrálnej mapy
- iné rozdiely neboli zistené.

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

Rodinný dom s.č. 2 na p.č. 93, k.ú. Banské
Rodinný dom - pôvodný
Prístavba k RD
Stodola
Sklad

Oploenie predné od cesty a od predzahrádky
Oploenie predné predzahrádky zo severnej strany
Oploenie vo dvore
Vodovodná prípojka
Vodomerná šachta
Kanalizačná prípojka
Prípojka ELI
Spevnená plocha dvora

Pozemky:

parc. č. 93 zastavaná plocha 173 m²,

parc. č. 94 zastavaná plocha 600 m²,

parc. č. 95 záhrada 1340 m²,

parc. č. 96 záhrada 311 m²

evidované v LV č. 200 zo dňa 12.1.2026, nachádzajúce sa v zastavanom území obce Banské, katastr. územie Banské

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

- nie su

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 Banské zverejnený na webovej stránke obce <https://www.obecbanske.sk/>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom s.č. 2 na p.č. 93, k.ú. Banské

POPIS STAVBY

Jedná sa samostatne stojaci RD s.č. 2 na parc. č. 93 v jej západnej časti nachádzajúci sa na mierne svahovitom pozemku v obci Banské, kat. územie Banské v zastavanom území v okrajovej severovýchodnej časti obce pri štátnej asfaltovej komunikácii II. triedy v smere Herľany- Banské - Vranov nad Topľou vo vzdialenosti cca. 400 m od stredu obce v lokalite s bežným hlukom.

Na základe potvrdenia obce Banské, ktoré tvorí prílohu ZP stanovujem začiatok užívania RD v roku 1980. Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené.

Nehnuteľnosť - ohodnocovaný RD ku dňu obhliadky je napojený na verejný rozvod ELI, verejný vodovod a na verejnú kanalizáciu. Má možnosť napojenia aj na verejný rozvod zemného plynu od krajnice štátnej komunikácie cesty v blízkosti ohodnocovanej nehnuteľnosti zo západnej strany.

Ku dňu ohodnotenia je RD obývaný.

Dispozičné riešenie :

RD je riešený ako dvojpodlažný bez obytného podkrovia a bez podpiwničenia .

Dispozičné riešenie jednotlivých podlaží je v súlade s pôdorysným náčrtom 1.NP a 2.NP, ktoré tvoria prílohu znaleckého posudku.

Hlavný vstup do 1.NP RD je z južnej bočnej strany dvora z úrovne chodníka cez predĺžené schody - jeden stupeň s povrchovou úpravou z keramickej dlažby, ktorý je ohodnotený samostatne.

V 1.NP RD sa nachádzajú tieto miestnosti :

- zádverie , chodba s východom do pôvodnej časti RD (ohodnotená samostatne) , kuchyňa , izba , kúpeľňa s WC, kotolňa s WC a schodisko do 2. NP

V 2.NP s prístupom po vnútornom schodisku sú umiestnené tieto miestnosti :

chodba, 3 x izba, špajza a šatník

Technické riešenie

1. Nadzemné podlažie:

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (krádre) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové priečkovky
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom žbetónové monolitické
- Schodisko s povrchom cementový poter
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne do výšky stropu ; - vane; - WC min. do výšky 1 m 2x ; - kuchyne min. pri sporáku a dreze
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové
- Podlahy - podlahy obytných miestností veľkoplošné plávajúce laminátové ; dlažby a podlahy ostatných miestností z keramickej dlažby
- Vybavenie kuchyne - varná doska na propán-bután zabudovaná do pacovnej dosky ; - umývačka riadu (zabudovaná); - odsávač pár; - drezové umývadlo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva v rozvinutej šírke 6,40 m (kuchyňa rekonštruovaná)
- Vybavenie rekonštruovanej kúpeľne s WC : - vaňa plastová jednoduchá; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou 1x; - pákové nerezové 2x ; záchod - splachovací bez umývadla 2x
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod propán-butánu

2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (kvádre) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové priečkovky
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom žbetónové monolitické
- Strecha - ploché strechy - jednoplášťové s tepelnou izoláciou; krytiny na plochých strechách - z pozinkovaného plechu; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy obytných miestností - veľkoplošné plávajúce laminátové ; dlažby a podlahy ost. miestností - dosky, laminátové
- Ostatné vybavenie - vstavané skrine 1x
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovodné s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia svetelná

RD je napojený na verejné rozvody NN , verejného vodovodu a do verejnej kanalizácie . Možnosť napojenia na verejný rozvod zemného plynu vedený v krajnici štátnej prístupovej komunikácie .

Technický stav a údržba RD je na dobrej úrovni zodpovedajúcej realizovaným vyššie uvedeným čiastočným rekonštrukciám (výmena okien , rekonštrukcia kuchyne , kúpeľne, podláh) pri priebežne vykonávanej údržbe .

Po posúdení stavebno - technického stavu RD , kvality jeho vyhotovenia, spôsobu užívania , úrovne údržby a vzhľadom na realizované vyššie uvedené čiastočné rekonštrukcie v RD stanovujem životnosť RD odborným odhadom lineárnou metódou na 100 rokov .

Podrobný technický popis RD je uvedený v bodovacej tabuľke samotného ocenenia jednotlivých podlaží RD .

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. NP	1980	10,10*10,20	103,02	120/103,02=1,165
2. NP	1980	10,10*10,20	103,02	120/103,02=1,165

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	2.NP
2	Základy		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
3	Podmurovka		
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	-
4	Murivo		
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	735
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040
9	Ploché strechy		
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	-	335
11	Krytiny na plochých strechách		
	11.4 z pozinkovaného plechu	-	365
12	Klmpiarske konštrukcie strechy		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		

	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.6 cementový poter	180	-
17	Dvere		
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	190
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	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
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	-
	23.3 xylolit, palubovky, dosky	-	150
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	-
31	Inštalácia plynu		
	31.2 rozvod propán-butánu	15	-
	Spolu	6490	5305

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	-
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-
35	Zdroj vykurovania		

	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50	-
	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) (6.4 bm)	352	-
37	Vnútročné vybavenie		
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	-
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	-
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	-
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60	-
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	50	-
40	Vnútročné 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 (2 ks)	60	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	-
44	Vstavané skrine		
	44.1 (1 ks)	-	35
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
	Spolu	1427	35

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6490 + 1427 * 1,165)/30,1260$	270,61
2. NP	$(5305 + 35 * 1,165)/30,1260$	177,45

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	46	54	100	46,00	54,00
2. NP	1980	46	54	100	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1980		
Východisková hodnota	$270,61 \text{ €/m}^2 \cdot 103,02 \text{ m}^2 \cdot 4,014 \cdot 0,95$	106 308,10
Technická hodnota	54,00% z 106 308,10	57 406,37
2. NP z roku 1980		
Východisková hodnota	$177,45 \text{ €/m}^2 \cdot 103,02 \text{ m}^2 \cdot 4,014 \cdot 0,95$	69 710,55
Technická hodnota	54,00% z 69 710,55	37 643,70

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	106 308,10	57 406,37
2. nadzemné podlažie	69 710,55	37 643,70
Spolu	176 018,65	95 050,07

2.1.2 Rodinný dom: Rodinný dom - pôvodný**POPIS STAVBY**

Jedná sa o pôvodnú časť RD s.č. 2 na parc. č. 93 v jej východnej časti nachádzajúci sa na mierne svahovitom pozemku v obci Banské, kat. územie Banské v zastavanom území v okrajovej severovýchodnej časti obce pri štátnej asfaltovej komunikácii II. triedy v smere Herľany- Banské - Vranov nad Topľou vo vzdialenosti cca. 400 m od stredu obce v lokalite s bežným hlukom.

Pôvodná časť RD v čase obhliadky je funkčne prepojená s novšou prednou časťou RD.

Pôvodná časť RD staticky s novšou časťou RD nieje prepojená, preto jej životnosť pri ohodnotení je stanovená odborným odhadom na 100 rokov bez ohľadu na životnosť novšej časti RD.

Na základe zistenia pri obhliadke stanovujem začiatok užívania RD v roku 1945.

Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené.

Nehnuteľnosť - ohodnocovaný pôvodný RD ku dňu obhliadky je napojený na rozvod ELI 220 V, vodovod a na kanalizáciu od prednej časti RD. Kuchynský sporák plynový je v čase obhliadky napojený na PB. Ku dňu ohodnotenia je pôvodný RD obývaný a prepojený s prednou novšou časťou RD s.č.2.

Dispozičné riešenie :

Pôvodný RD je riešený ako jednopodlažný bez obytného podkrovia a bez podpivničenia.

Dispozičné riešenie prízemia pôvodného RD je v súlade s pôdorysným náčrtom 1.NP, ktoré tvorí prílohu znaleckého posudku.

Vstup do 1.NP je z južnej strany dvora cez prístavbu (ohodnotená samostatne).

V 1.NP pôvodnom RD sa nachádzajú tieto miestnosti : chodba, sprcha, kuchyňa, izba a sklad.

Technické riešenie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z plných tehál v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové z plnej tehly
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom žbetónové monolitické
- Strecha - krovy - hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov; krytiny strechy na krove - azbestocementové šablóny na latách; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné štukové, zdrsnené
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové plst'ou hladené; vnútorné obklady - samostatnej sprchy; - kuchyne min. pri sporáku a dreze
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností z keramické dlažby; dlažby a podlahy ost. miestností lepené povlakové podlahy
- Vybavenie kuchýň - plynový sporák na propán-bután; - sporák na tuhé palivo; - drezové umývadlo nerezové; kuchynská linka z materiálov na báze dreva v rozvinutej šírke 1,6m
- Vybavenie kúpeľne - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - na tuhé palivá obyčajné 1x
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja (z prednej časti RD)
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod propán-butánu

Technický stav a údržba pôvodnej časti RD je na priemernej úrovni zodpovedajúcej realizovaným vyššie uvedeným čiastočným rekonštrukciám (výmena okien , rekonštrukcia kuchyne) pri priebežne vykonávanej údržbe .

Po posúdení stavebno - technického stavu RD , kvality jeho vyhotovenia, spôsobu užívania , úrovne údržby a vzhľadom na realizované vyššie uvedené čiastočné rekonštrukcie v tejto pôvodnej časti RD stanovujem životnosť RD odborným odhadom lineárnou metódou na 100 rokov .

Podrobný technický popis pôvodnej časti RD je uvedený v bodovacej tabuľke pri samotnom ohodnotení .

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. NP	1945	9,79*7,20	70,49	120/70,49=1,702

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
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160

6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stúpičkov	445
10	Krytiny strechy na krove	
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	165
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.7 keramické dlažby	180
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95
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	
	31.2 rozvod propán-butánu	15
	Spolu	4915

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
35	Zdroj vykurovania	

	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.6 bm)	88
37	Vnútorne vybavenie	
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
40	Vnútorne obklady	
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
	Spolu	348

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 4,014$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4915 + 348 * 1,702) / 30,1260$	182,81

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1945	81	19	100	81,00	19,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$182,81 \text{ €/m}^2 * 70,49 \text{ m}^2 * 4,014 * 0,95$	49 139,24
Technická hodnota	$19,00\% \text{ z } 49 139,24$	9 336,46

2.1.3 Rodinný dom: Prístavba k RD

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Prístavba k RD je umiestnená pri RD v juhozápadnej časti (viď. pôdorysný náčrt v prílohe ZP).

Dispozičné riešenie:

Jedná sa o jednu miestnosť slúžiacu na sedenie a ako komunikačný priestor do zadnej východnej časti pôvodnej časti RD.

Technické riešenie:

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s viditeľnými trámami drevené
- Strecha - krovy - pultové (so sklonom nad 10 stupňov); krytiny strechy na krove - lepenkové lepenkový šindel; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit; obklady fasád - obklady drevom
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové plst'ou hladené
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - jednoduché drevené; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy ostatných miestností z keramickej dlažby
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

Technický stav a údržba prístavby RD je na dobrej úrovni pri priebežne vykonávanej údržbe.

Po posúdení stavebno - technického stavu prístavby RD, kvality jej vyhotovenia, spôsobu užívania a úrovne údržby stanovujem životnosť prístavby RD odborným odhadom lineárnou metódou na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
1. NP	2010	$3,0 \cdot 4,95 + 4,0 \cdot 1,90 - 0,72 \cdot 1,10 \cdot 0,5$	22,05	$120 / 22,05 = 5,442$

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
4	Murivo	
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	520
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	

	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	570
8	Krovy	
	8.5 pultové (so sklonom nad 10 stupňov)	400
10	Krytiny strechy na krove	
	10.6.c lepenkové lepenkový šindel	955
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
14	Fasádne omietky	
	14.3.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/3 do 1/2	25
15	Obklady fasád	
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	90
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.7 jednoduché drevené alebo ocelové	150
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	4060

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4060 + 0 * 5,442)/30,1260$	134,77

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2010	16	54	70	22,86	77,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	134,77 €/m ² *22,05 m ² *4,014*0,95	11 331,90
Technická hodnota	77,14% z 11 331,90	8 741,43

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Drobná stavba: Stodola****POPIS STAVBY**

Umiestnenie stavby:

Stodola drevenej konštrukcie umiestená vo východnej časti parcely č. 94 v zadnej časti dvora vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 1949.

Dispozičné riešenie:

Jedná sa o jeden otvorený priestor prístupný cez vráta drevené zvlakové prechodný do záhrady na p.č. 95.

Technické riešenie:

- Základy - betónové, podmurovka kamenná, škárovaná
- Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpikové jednostranne obité s dreveným plášťom
- Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody)
- Podlahy - hrubé betónové
- vráta drevené zvlakové

Stavebnotechnický stav stodoly na základe zistenia pri obhliadke priemerný. Životnosť na základe použitých materiálov stanovujem pri ohodnotení odborným odhadom na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1949	10,50*5,90	61,95	18/61,95=0,291

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925
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
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3075

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (2 ks)	290
	Spolu	290

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3075 + 290 * 0,291) / 30,1260$	104,87

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1949	77	3	80	96,25	3,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	104,87 €/m ² *61,95 m ² *4,014*0,95	24 773,85
Technická hodnota	3,75% z 24 773,85	929,02

2.2.2 Drobná stavba: Sklad**POPIS STAVBY**

Umiestnenie stavby:

Sklad umiestnený medzi RD a stodolou v severovýchodnej časti parcely č. 94 - vid'. fotodokumentácia v prílohe ZP.

Dispozičné riešenie:

Drobná stavba pozostáva z dvoch menších miestností so samostatnými vstupmi z dvora, pričom jedna je využívaná ako príručný sklad a druhá ako sklad palivového dreva.

Technické riešenie:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm
- Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - asfaltové šindle; klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody)
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hrubá omietka
- Výplne otvorov - dvere drevené zvlakové
- Podlahy - hrubé betónové

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne

KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy

KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1948	6,25*2,83	17,69	18/17,69=1,018

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	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm	930

5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
12	Dvere	
	12.6 ocel'ové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3245

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3245 + 0 * 1,018) / 30,1260$	107,71

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1948	78	7	85	91,76	8,24

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$107,71 \text{ €/m}^2 * 17,69 \text{ m}^2 * 4,014 * 0,95$	7 265,82
Technická hodnota	$8,24\% \text{ z } 7 265,82$	598,70

2.2.3 Plot: Oplotenie predné od cesty a od predzahrádky

Jedná sa o oplotenie predné od prístupovej št. komunikácie zo severozápadnej strany pred RD, zrealizované z výplne zo kovových profilov na podmúrovke z lomového kameňa a na betónovom základe v dĺžke 17 m.

Plot na základe zistenia pri obhliadke bol vybudovaný v roku 1980 .

Súčasťou oplotenia je brána a bránka z kovových profilov .

Výplň plotu , brána a bránka boli rekonštruované (vymenené) okolo roku 2020.

Životnosť oplotenia na základe konštrukčného vyhotovenia a na základe vymenenej výplne, brány a bránky oplotenia pri ohodnotení stanovujem odborným odhadom lineárnou metódou na 60 rokov .

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	17,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	z lomového kameňa	17,00m	1045	34,69 €/m
	Spolu:			57,93 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	13,20m ²	435	14,44 €/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: 17 m
 Pohľadová plocha výplne: $12 \times 1,10 = 13,20 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 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 predné od cesty a od predzahrádky	1980	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(17,00\text{m} * 57,93 \text{ €/m} + 13,20\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 4,014 * 0,95$	5 924,56
Technická hodnota	23,33 % z 5 924,56 €	1 382,20

2.2.4 Plot: Oplotenie predné predzahrádky zo severnej strany

Jedná sa o oplotenie predné bočné zo severnej strany pred RD od susednej parcely č. 90, zrealizované z výplne zo kovových profilov na podmúrovke z lomového kameňa a na betónovom základe v dĺžke 10 m. Plot na základe zistenia pri obhliadke bol vybudovaný v roku 1980.

Životnosť oplotenia na základe konštrukčného vyhotovenia stanovujem odborným odhadom lineárnou metódou na 55 rokov.

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	10,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	z lomového kameňa	10,00m	1045	34,69 €/m
	Spolu:			57,93 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	12,00m ²	435	14,44 €/m

Dĺžka plotu: 10 m
 Pohľadová plocha výplne: $10 * 1,20 = 12,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 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 predné predzahrádky zo severnej strany	1980	46	9	55	83,64	16,36

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(10,00\text{m} * 57,93 \text{ €/m} + 12,00\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2) * 4,014 * 0,95$	2 869,81
Technická hodnota	16,36 % z 2 869,81 €	469,50

2.2.5 Plot: Oplotenie vo dvore

Jedná sa o oplotenie vo dvore zrealizované z výplne z vlnitého plechu na podmúrovke z lomového kameňa a na betónovom základe v dĺžke 8 m.

Plot na základe zistenia pri obhliadke bol vybudovaný v roku 1980 .

Životnosť oplotenia na základe konštrukčného vyhotovenia stanovujem odborným odhadom lineárnou metódou na 50 rokov .

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	8,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	z lomového kameňa	8,00m	1045	34,69 €/m
	Spolu:			57,93 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	4,50m ²	611	20,28 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu:

8 m

Pohľadová plocha výplne:

$4,5 * 1,0 = 4,50 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 4,014$

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 vo dvore	1980	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(8,00\text{m} * 57,93 \text{ €/m} + 4,50\text{m}^2 * 20,28 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 4,014 * 0,95$	3 569,02
Technická hodnota	8,00 % z 3 569,02 €	285,52

2.2.6 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka z verejného vodovodu od vodomernej šachty do RD vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 1980 z ocelového pozinkovaného potrubia v celkovej dĺžke 9 m . Životnosť vodovodnej prípojky je pri ohodnotení stanovená odborným odhadom lineárnou metódou na 60 rokov .

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 9 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
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	1980	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$	2 027,95
Technická hodnota	23,33 % z 2 027,95 €	473,12

2.2.7 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta

Vodomerná šachta betónovej konštrukcie umiestnená na ohodnocovanom pozemku p.č. 94 v jej západnej časti v blízkosti predného oplotenia , vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 1980 .

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, ocel'ový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,2 * 0,9 * 1,5 = 1,62 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 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	1980	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,62 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,014 * 0,95$	1 570,76
Technická hodnota	$23,33 \% \text{ z } 1 570,76 \text{ €}$	366,46

2.2.8 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka plastová DN 140 mm z RD do verejnej kanalizácie, vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 1980 v dĺžke 11 m.

Životnosť kanalizačnej prípojky pri ohodnotení som stanovil odborným odhadom lineárnou metódou na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 11 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 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	1980	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$	1 190,44
Technická hodnota	$23,33 \% \text{ z } 1 190,44 \text{ €}$	277,73

2.2.9 Vonkajšia úprava: Prípojka ELI

El. prípojka kábelová vzdušná z verejnej siete zo západnej strany do RD vybudovaná v roku 1980 v dĺžke 11 m.

Životnosť el. prípojky pri ohodnotení stanovujem odborným odhadom na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.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: 11 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
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 ELI	1980	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11 \text{ bm} * (10,62 \text{ €/bm} + 0 * 6,37 \text{ €/bm}) * 4,014 * 0,95$	445,47
Technická hodnota	$23,33 \% \text{ z } 445,47 \text{ €}$	103,93

2.2.10 Vonkajšia úprava: Spevnená plocha dvora

Spevnená plocha dvora od vstupnej brány k RD na časti parcely č. 94 zrealizovaná z asfaltobetónu o výmere 225,60 m².

Životnosť spevnenej plochy stanovujem odborným odhadom lineárnou metódou na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka: 8.6.c) Asfaltový betón hr. 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $395/30,1260 = 13,11 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $4,80 \cdot 47 = 225,6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha dvora	1980	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$225,6 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 13,11 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 4,014 \cdot 0,95$	11 278,28
Technická hodnota	$23,33 \% \text{ z } 11\,278,28 \text{ €}$	2 631,22

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 2 na p.č. 93, k.ú. Banské	176 018,65	95 050,07
Rodinný dom - pôvodný	49 139,24	9 336,46
Prístavba k RD	11 331,90	8 741,43
Celkom za Rodinné domy	236 489,79	113 127,96
Stodola	24 773,85	929,02
Sklad	7 265,82	598,70
Celkom za Drobné stavby	32 039,67	1 527,72

Oploenie predné od cesty a od predzahrádky	5 924,56	1 382,20
Oploenie predné predzahrádky zo severnej strany	2 869,81	469,50
Oploenie vo dvore	3 569,02	285,52
Celkom za Ploty	12 363,39	2 137,22
Vodovodná prípojka	2 027,95	473,12
Vodomerná šachta	1 570,76	366,46
Kanalizačná prípojka	1 190,44	277,73
Prípojka ELI	445,47	103,93
Spevnena plocha dvora	11 278,28	2 631,22
Celkom za Vonkajšie úpravy	16 512,90	3 852,46
Celkom:	297 405,75	120 645,36

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

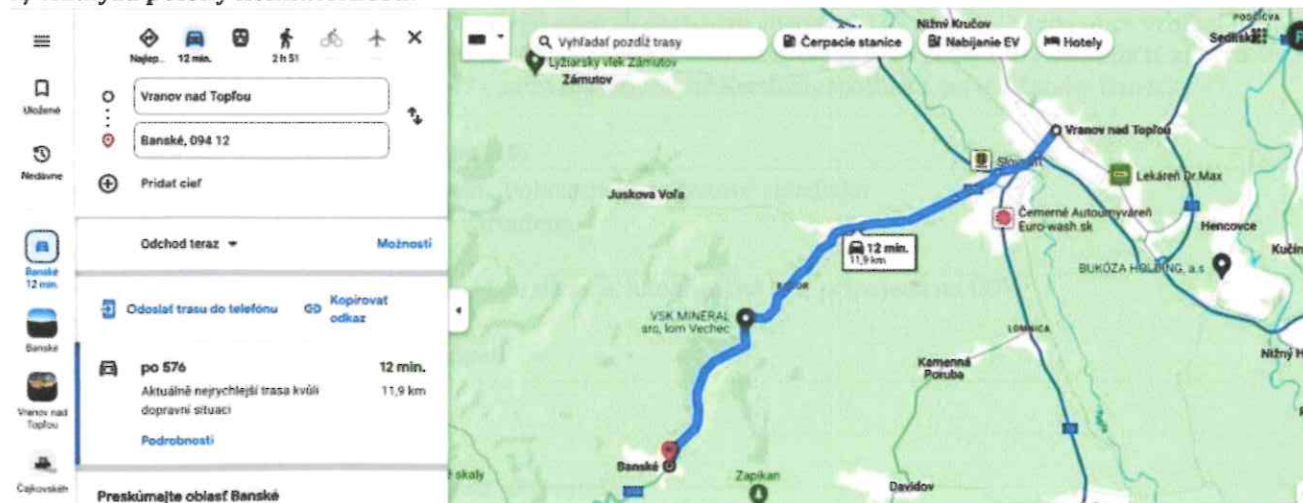
Pri stanovení všeobecnej hodnoty objektu : rodinného domu s.č. 2 na parc. č. 93 s príslušenstvom a stodola bez sup.č. na parc.č. 94 a pozemky parc. registra C č. 93 zastavaná plocha a nádvorie 173 m², parc. č. 94 zastavaná plocha a nádvorie 600 m², parc.č. 95 vo výmere 1340 m² záhrada a parc.č. 96 vo výmere 311 m² záhrada zapísané v LV č. 200, nachádzajúce sa v zastavanom území obce Banské, katastr. územie Banské, okres Vranov nad Topľou som vo výpočtoch použil metódu polohovej diferenciácie, ktorá sa mi javí ako najvhodnejšia na zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, vzhľadom k tomu, že zistená hodnota zohľadňuje údaje o mieste a lokalite objektu, o realitnom trhu v danej lokalite, o kvalite životného prostredia o dostupnosti k objektu ako aj o napojení na inžinierske siete.

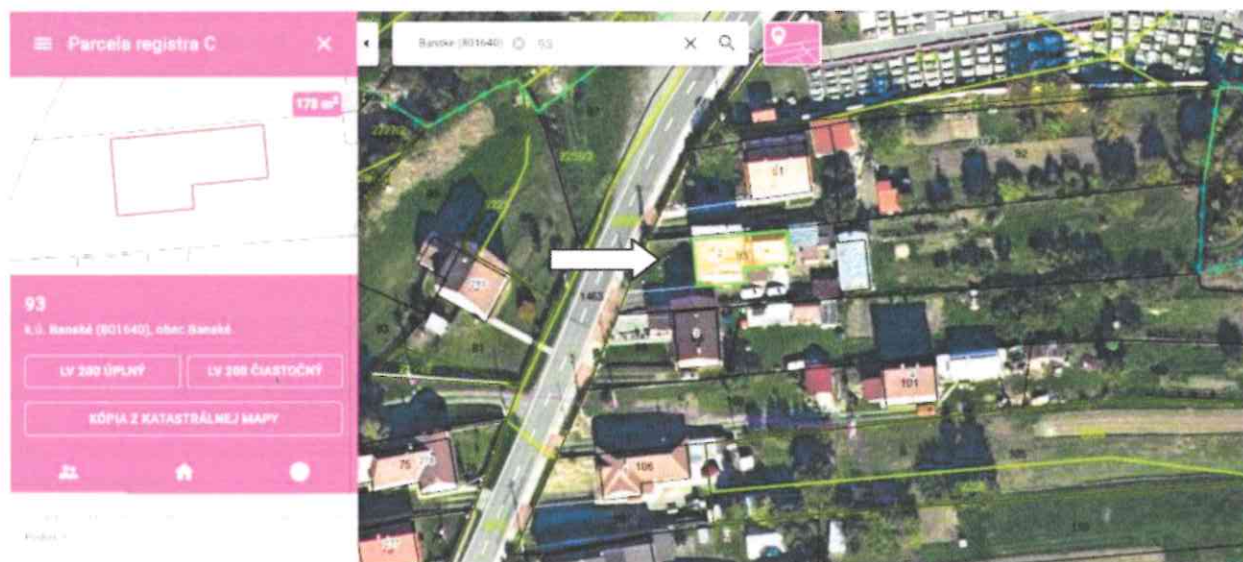
3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a/ Analýza polohy nehnuteľnosti:





Banské je obec na Slovensku v okrese Vranov nad Topľou.

Obec obklopujú Slanské vrchy.

Obec Banské leží v krásnom prostredí strednej časti Slanských vrchov na výmere 2896 ha vo vzdialenosti 15 km od okresného mesta Vranov nad Topľou. Stred obce sa nachádza vo výške 326 m. n. m. Názov obce vznikol z bohatej banskej činnosti a postupne sa menil z Banyapathaka alias Wyuagas v roku 1397 od kedy je aj prvá písomná zmienka o obci Banské, v r. 1471 sa názov zmenil na Kwsbanyapathaka, po maďarsky Banzska v r. 1773.

Občianska a technická vybavenosť:

- Predajňa potravinárskeho tovaru, Pohostinské odbytové stredisko
- Ostatné hromadné ubytovacie zariadenia
- Telocvičňa, Futbalové ihrisko
- Pošta, Verejný vodovod, Verejná kanalizácia, Kanalizačná sieť pripojená na ČOV
- Rozvodná sieť plynu
- Zneškodňovaný komunálny odpad
- Materská škola, Základná škola

Doprava : autobusová

V súčasnosti má obec Banské cca. 2020 obyvateľov.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť RD s.č. 2 s príslušenstvom je umiestnená v intraviláne v okrajovej severovýchodnej časti obce s prístupom zo štátnej asfaltovej komunikácie II. triedy prechádzajúcej obcou v smere Herľany- Banské - Vranov nad Topľou v prostredí s bežným hlukom vo vzdialenosti cca. 400 m od centra obce .

Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené.

Nehnuteľnosť je napojená na verejné rozvody ELI , verejnú kanalizáciu a verejný vodovod. Má možnosť napojenia na verejný rozvod zemného plynu, ktorý je vedený v krajnici št. komunikácie v blízkosti ohodnocovanej nehnuteľnosti zo západnej strany .

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

K dátumu ocenenia je nehnuteľnosť využívaná na bývanie , obývaná .

Iné využitie nehnuteľnosti v danej lokalite sa nepredpokladá .

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

Prípadné riziká sú uvedené v LV č. 200 v časti tarchy :

Vlastník poradové číslo 1 :

Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č. 001/216249/18-003/000 zo dňa 15.12.2018, V-2611/2018 - 7/19

Vlastník poradové číslo 1 :

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorickým úradom Svit, JUDr. Dušan Sopko na základe exekučného príkazu č. 353EX 649/25 zo dňa 30.07.2025, Z-1680/2025 - 81/25

Vlastník poradové číslo 1:

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Svit, JUDr. Dušan Sopko na základe exekučného príkazu č. 353EX 673/25 zo dňa 01.08.2025, Z-1740/2025 - 83/25

Pri miestnom zisťovaní neboli zistené iné skutočnosti, ktoré by mohli obmedzovať riadne využívanie nehnuteľnosti a pozemkov.

Popis k VŠH:Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciacie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI ŽI v Žiline v roku 2001, ISBN 80- 7100- 827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností.

V zmysle metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú spracoval Ústav súdneho inžinierstva (ÚSI) Žilinskej univerzity v roku 2001 bol priemerný koeficient polohovej diferenciacie pre rodinné domy v ostatných obciach stanovený v rozpätí od 0,2-0,3 . Priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb. Nehnuteľnosť v čase obhliadky využívaná na bývanie , iné využitie sa nepredpokladá .

Orientácia hlavných miestností JZ -JV . Dopyt v porovnaní s ponukou je nižší .

Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,43 .

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,43

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,430 + 0,860)	1,290
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,860
III. trieda	Priemerný koeficient	0,430
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,237
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,430 - 0,387)	0,043

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,237	13	3,08
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,860	30	25,80
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,860	8	6,88
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,290	7	9,03
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,430	6	2,58
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,430	10	4,30
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,860	9	7,74
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,860	6	5,16
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,860	5	4,30
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,290	6	7,74
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,860	7	6,02
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,237	7	1,66
	železnica, alebo autobus				
13	Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,237	10	2,37
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,430	8	3,44
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,860	9	7,74
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				

16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnút.	III.	0,430	8	3,44
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,237	7	1,66
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,043	4	0,17
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,430	20	8,60
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	111,71

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 111,71 / 180$	0,621
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 120\,645,36 \text{ €} * 0,621$	74 920,77 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavané plochy a nádvoria, záhrada****POPIS**

Predmetom ohodnotenia sú parcely :

- parc. č. 93 zastavané plochy a nádvoria 173 m²
- a parc. č. 94 zastavané plochy a nádvoria 600 m²

evidované v LV č. 200, nachádzajúce sa v zastavanom území obce Banské, katastr. územie Banské, okres Vranov nad Topľou.

Parcely sú situované v prostredí s bežným hlukom v okrajovej severovýchodnej časti zastavaného územia obce vzdialené cca. 400 m od stredu obce s prístupom po št. asfaltovej komunikácii prechádzajúcej obcou. Pozemky sú napojené na verejné rozvody ELI, verejnú kanalizáciu a verejný vodovod. Majú možnosť napojenia aj na verejný rozvod zemného plynu, ktorý je vedený v krajnici št. komunikácie v blízkosti ohodnocovanej nehnuteľnosti zo západnej strany.

Pri ohodnotení vychádzam z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov obce Banské a to v zmysle prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 213 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. zo dňa 23.8.2004. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. zo dňa 18.5.2010 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, ktoré sú upravené o koeficienty.

Vypočítaná hodnota podľa môjho názoru objektívne vystihuje skutočnú predajnosť pozemkov, vzhľadom na ich využitie, umiestnenie na okraji obce a vzhľadom na vzdialenosť od okresného mesta Vranov nad Topľou.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
93	zastavaná plocha a nádvorie	173,00	1/1	173,00
94	zastavaná plocha a nádvorie	600,00	1/1	600,00
Spolu výmera				773,00

Obec:

Banské

Výhodisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sádové úpravy pozemku a pod.)	2,10
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,50 * 2,10 * 1,00$	3,1327
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,1327$	10,40 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 93	$173,00 \text{ m}^2 * 10,40 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 799,20
parcela č. 94	$600,00 \text{ m}^2 * 10,40 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 240,00
Spolu		8 039,20

3.2.1.2 Identifikácia pozemku: záhrady**POPIS**

Predmetom ohodnotenia sú parcely :

- parc. č. 95 záhrada 1340 m²

- a parc. č. 96 záhrada 311 m²

evidované v LV č. 200, nachádzajúce sa v zastavanom území (p.č. 95) a mimo zast. územia (p.č. 96) obce Banské, katastr. územie Banské, okres Vranov nad Topľou.

Parcely sú situované v tichom prostredí v okrajovej severovýchodnej časti zastavaného územia obce vzdialené cca. 400 m od stredu obce s nepriamym prístupom zo št. asphaltovej komunikácií prechádzajúcej obcou cez parcelu č. 94, čo je v ohodnotení zohľadnené koeficientom redukujúcich faktorov 0,8.

Pozemky v čase ohodnotenia nenapojené na žiadne inž. siete. Majú možnosť napojenia na ELI, verejnú kanalizáciu, na verejný vodovod a na verejný rozvod zemného plynu od št. komunikácie cez parcelu č. 94 so vzdialenosti cca. 50 m.

Pri ohodnotení vychádzam z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov obce Banské a to v zmysle prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 213 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. zo dňa 23.8.2004. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. zo dňa 18.5.2010 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, ktoré sú upravené o koeficienty.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
95	záhrada	1340,00	1/1	1340,00
96	záhrada	311,00	1/1	311,00
Spolu výmera				1 651,00

Obec:

Banské

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,80
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,10 * 1,00 * 1,80 * 0,90$	1,3632
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,3632$	4,53 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 95	$1\,340,00 \text{ m}^2 * 4,53 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 070,20
parc. č. 96	$311,00 \text{ m}^2 * 4,53 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 408,83
Spolu		7 479,03

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 2 na parc. č. 93 s príslušenstvom a stodola bez sup.č. na parc.č. 94 a pozemky parc. registra C č. 93 zastavaná plocha a nádvorie 173 m², parc. č. 94 zastavaná plocha a nádvorie 600 m², parc.č. 95 vo výmere 1340 m² záhrada a parc.č. 96 vo výmere 311 m² záhrada zapísané v LV č. 200, nachádzajúce sa v zastavanom území obce Banské, katastr. územie Banské, okres Vranov nad Topľou

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č. 2 na p.č. 93, k.ú. Banské		0,00	103,02	2
Rodinný dom - pôvodný		0,00	70,49	1
Prístavba k RD		0,00	22,05	1
Stodola		0,00	61,95	1
Sklad		0,00	17,69	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavané plochy a nádvorie,	93	173,00
zastavané plochy a nádvorie,	94	600,00
záhrady	95	1 340,00
záhrady	96	311,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti : rodinného domu s.č. 2 na parc. č. 93 s príslušenstvom a stodola bez sup.č. na parc.č. 94 a pozemky parc. registra C č. 93 zastavaná plocha a nádvorie 173 m², parc. č. 94 zastavaná plocha a nádvorie 600 m², parc.č. 95 vo výmere 1340 m² záhrada a parc.č. 96 vo výmere 311 m² záhrada zapísané v LV č. 200 , nachádzajúce sa v zastavanom území obce Banské, katastr. územie Banské , okres Vranov nad Topľou

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 2 na p.č. 93, k.ú. Banské	59 026,09
Rodinný dom - pôvodný	5 797,94
Prístavba k RD	5 428,43
Spolu za Rodinné domy	70 252,46
Stodola	576,92
Sklad	371,79
Spolu za Drobné stavby	948,71
Oplotenie predné od cesty a od predzahrádky	858,35
Oplotenie predné predzahrádky zo severnej strany	291,56
Oplotenie vo dvore	177,31
Spolu za Ploty	1 327,21
Vodovodná prípojka	293,81
Vodomerná šachta	227,57
Kanalizačná prípojka	172,47
Prípojka ELI	64,54
Spevnena plocha dvora	1 633,99
Spolu za Vonkajšie úpravy	2 392,38
Spolu stavby	74 920,77
Pozemky	
zastavané plochy a nádvorie, - parc. č. 93 (173 m ²)	1 799,20
zastavané plochy a nádvorie, - parc. č. 94 (600 m ²)	6 240,00
záhrady - parc. č. 95 (1 340 m ²)	6 070,20
záhrady - parc. č. 96 (311 m ²)	1 408,83

Spolu pozemky (2 424,00 m ²)	15 518,23
Všeobecná hodnota celkom	90 439,00
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	90 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatštyristo Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Prípadné riziká sú uvedené v LV č. 200 v časti ťarchy :

Vlastník poradové číslo 1 :

Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č. 001/216249/18-003/000 zo dňa 15.12.2018, V-2611/2018 - 7/19

Vlastník poradové číslo 1 :

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Svit, JUDr. Dušan Sopko na základe exekučného príkazu č. 353EX 649/25 zo dňa 30.07.2025, Z-1680/2025 - 81/25

Vlastník poradové číslo 1:

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Svit, JUDr. Dušan Sopko na základe exekučného príkazu č. 353EX 673/25 zo dňa 01.08.2025, Z-1740/2025 - 83/25

Pri miestnom zisťovaní neboli zistené iné skutočnosti, ktoré by mohli obmedzovať riadne využívanie nehnuteľnosti a pozemkov.

V Kendiciach, dňa 22.01.2026

Ing. Pavel Jurko
znalec



IV. PRÍLOHY

- 1 - Písomná objednávka HP 074/25/28A zo dňa 17.9.2025
- 2 - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 200, vytvorený dňa 12.1.2026, k.ú. Banské
- 3 - Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Banské zo dňa 12.1.2026
- 4 - Potvrdenie o veku RD s.č. 2 v kat.území Banské zo dňa 20.1.2026
- 5 - Pôdorysný náčrt jednotlivých podlaží ohodnocovanej nehnuteľnosti na základe zamerania pri obhliadke dňa 10.10.2025
- 6 - Fotodokumentácia nehnuteľnosti vykonaná pri obhliadke dňa 10.10.2025 o 09:00 hod.

Jurko Pavel Ing.
Kendice č. 425
082 01 Kendice

Jan Žemlička
Konateľ spoločnosti

HeyPay

Naša značka
HP074 /25/28A

Vybavuje
Krajiček Martin

Telefónne číslo
0911 833 859

Bratislava
17.09.2025

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 Vranov nad Topľou, okres Vranov nad Topľou, obec Banské, katastrálne územie Banské, evidovaný na liste vlastníctva č. 200 ako:

- **stavba:**
- rodinný dom súpisné číslo 2, postavený na parcele č. 93,
- stodola bez súpisného čísla, postavená na parcele č. 94,
- **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 93, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 173 m²,
- parcelné č. 94, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 600 m²,
- parcelné č. 95, druh pozemku Záhrada o výmere 1340 m²,
- parcelné č. 96, druh pozemku Záhrada o výmere 311 m²

Vlastníkom predmetu dražby je Mitrišin Miroslav r. Mitrišin, narodený 03.04.1962, bytom Banské č.2, Banské, PSČ 094 12, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

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

Žiadame dodať:

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



HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava

Tel.: +421 2 322 027 10-12, Fax: +421 2 322 027 15, E-mail: office@heypay.sk, www.heypay.sk

IČO: 44842414, DIČ:2022842459, Zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.59140/B



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 713 Vranov nad Topľou
Obec : 544078 Banské
Katastrálne územie : 801640 Banské

Dátum vyhotovenia : 12.1.2026
Čas vyhotovenia : 17:15:55
Údaje platné k : 9.1.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 200

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
93	173	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
94	600	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
95	1340	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
96	311	Záhrada	4		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania 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
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia 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: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2	93	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	94	20	stodola		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom
- 20 Iná budova

Umiestnenie stavby

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	Mitrišin Miroslav r. Mitrišin, 094 12, Banské, č. 2, SR, Dátum narodenia: 03.04.1962	1/1
	Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva č. R I 252/88-141/88.	
	Iné údaje: Žiadosť o zápis do kat. neh. č.sp.Z 58/2013-5/13.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva k V-2611/2018, záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s. IČO: 31320155, Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, zastúpená spoločnosťou HeyPay s.r.o. IČO: 44842414, so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava - Staré Mesto, formou dobrovoľnej dražby zo dňa 17.09.2025 sp.zn. HP074/25/12A, P-287/2025 - 110/25	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

Doplnenie súpisného čísla-5/99.

Prečíslovanie parciel po ZMVM-17/01.

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č. 001/216249/18-003/000 zo dňa 15.12.2018, V-2611/2018 - 7/19
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Svit, JUDr. Dušan Sopko na základe exekučného príkazu č. 353EX 649/25 zo dňa 30.07.2025, Z-1680/2025 - 81/25
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti zriadené Exekútorským úradom Svit, JUDr. Dušan Sopko na základe exekučného príkazu č. 353EX 673/25 zo dňa 01.08.2025, Z-1740/2025 - 83/25

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 Vranov nad Topľou	Obec Banské	Katastrálne územie Banské
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 95 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	12. 1. 2026 20:22:01	Bez autorizácie	
Údaje platné k	9. 1. 2026 18:00:00		



Obec Banské, Obecný úrad Banské 320, 09412

Potvrdenie

Obec Banské zastúpená starostom obce PaedDr. Stanislavom Malošom týmto potvrdzuje, že budova so s. č. 2 evidovaná na LV 200 stojaca na parcele č. 93 v k. ú. Banské bola postavená v rokoch 1978 – 1980.

V Banskom, dňa 20.01.2026

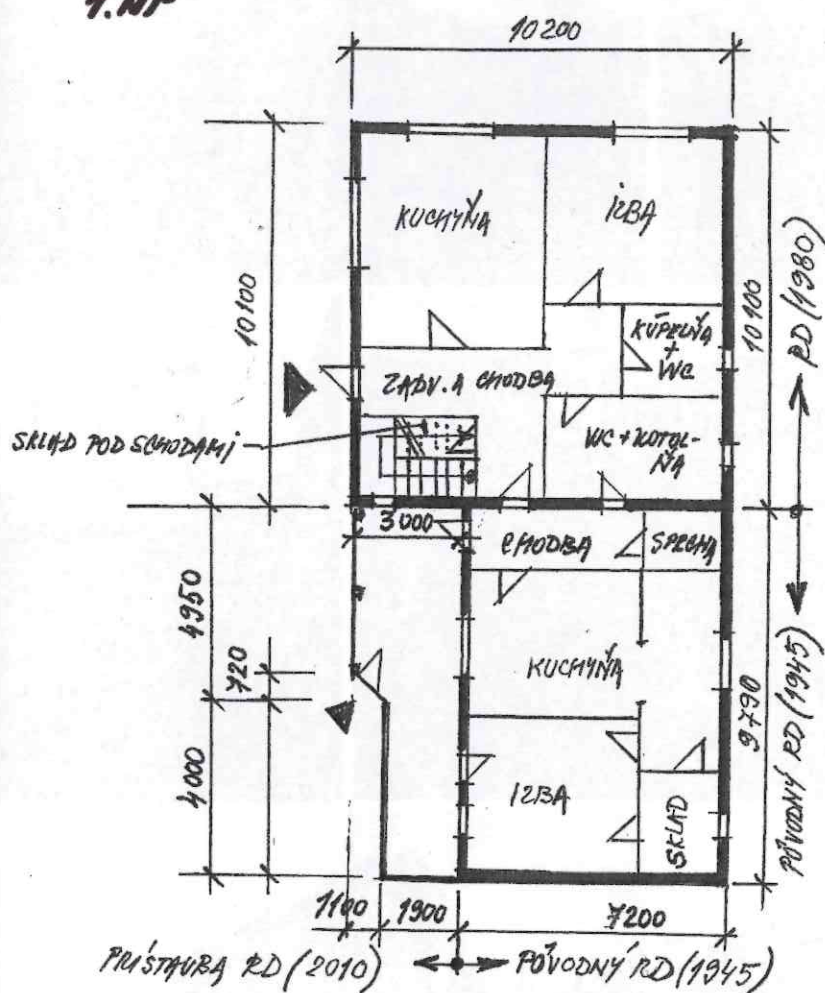



PaedDr. Stanislav Maloš
starosta obce

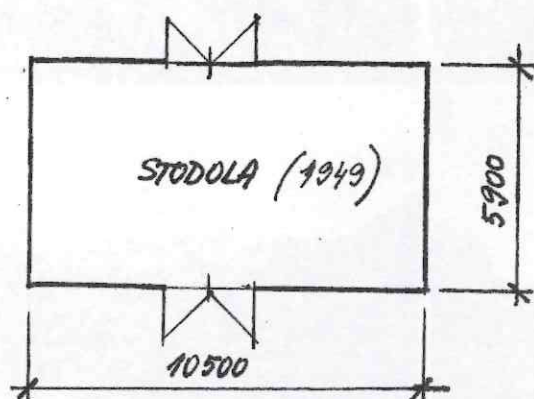
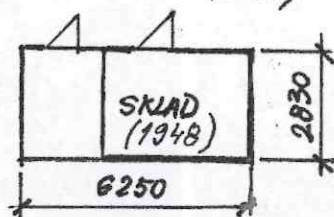
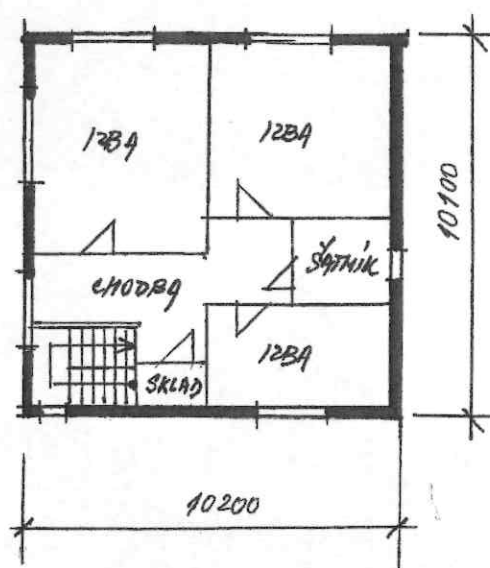


Pôdorysný náčrt RD s.č. 2 na parc..č. 93 s príslušenstvom v obci Banské,
katastrálne územie Banské

1.NP



2.NP



[Signature]

Fotodokumentácia RD s.č. 2 na parc..č. 93 v obci Banské, katastrálne územie Banské



[Handwritten signature]



Stodola na p.č. 94 – exteriér a interiér



Prístavba k RD (rok 2010)



Interiér pôvodná časť RD (rok 1945)

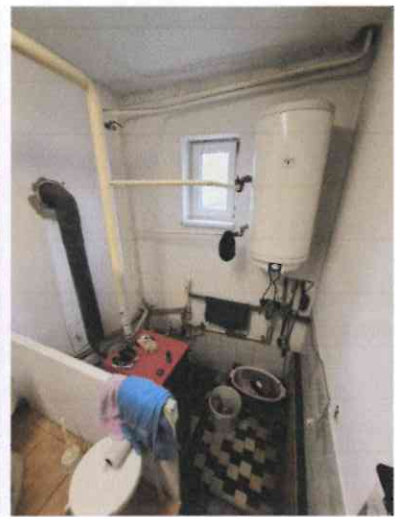




RD s.č. 2 (rok 1980)



[Handwritten signature]



Schodisko do poschodia RD a interior poschodia



Handwritten signature

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby, evidenčné číslo znalca 911462.

Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 9/2026.

Vyhlásenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. 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.

Podpis znalca



