

Znalec: **Ing.Dobos Dionýz**, 048 01 Rudná 353
evidenčné číslo znalca 910563
tel: office 058/7327326

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

Číslo objednávky: **HP008/26/13A**

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 46/2026

**vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty domu č.s. 424 s príslušenstvom a pozemkami - parc. CKN č.
1096/21, 1096/35, 1096/88 v k.ú. Hôrka;
na účel dobrovoľnej dražby.**

Počet listov (z toho príloh): 47(17)
Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky č. HP008/26/13A zo dňa 05.02.2026 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby č.s. 424 s príslušenstvom a pozemkami - parc. CKN,č. 1096/21, 1096/35, 1096/88 v k. ú. Hôrka, obec Hôrka, okres Poprad.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

10.03.2026

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

10.03.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Kolaudačné rozhodnutie na stavbu „Rodinný dom“ vydané 31.03.2003, pod č. 48/2003, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 01.04.2003.

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 728 k. ú. Hôrka zo dňa 18.02.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 1096/21, 1096/35, 1096/88 k. ú. Hôrka zo dňa 18.02.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- 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 č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- 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 výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 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

7. Definície dôležitých pojmov:

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 neprimeranou pohnutkou. 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. štvrťrok 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri hodnotení 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:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 728 v k. ú. Hôrka. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc. č. 1096/21 ostatné plochy o výmere 801 m²
- parc. č. 1096/35 zastavané plochy a nádvoria o výmere 182 m²
- parc. č. 1096/88 ostatné plochy o výmere 233 m²

Stavby

- Dom č.s. 424 na parc. č. 1096/35

B. Vlastníci:

Ščuka Michal r.Ščuka, Kišovce 424, Hôrka, PSČ 05912, SR, Dátum narodenia: 06.05.1998 ; spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ľarchy:

2 Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č. 001/453295/23-001/000 na pozemky registra C-KN parc.č. 1096/21,

1096/35, 1096/88 a stavbu rodinný dom súp. číslo 424 na parc.č. 1096/35 podľa V-2444/2023, zo dna 30.6.2023 - číslo zmeny 309/2023

2 Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 16.12.2024 v prospech: Patrik Gildein, rod.Gildein, nar..22.12.1991, Kišovce 352, 05912 Hôrka - k nehnuteľnostiam: pozemky registra C-KN parc.č. 1096/21, 1096/35, 1096/88 a stavba rodinný dom súpisné číslo 424 na pozemku C KN parc.č. 1096/35 - V 5473/2024 zo dňa 20.12.2024 - číslo zmeny 252/2024

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.03.2026 za účasti p.Ščuku.

Zameranie vykonané dňa 10.03.2026.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 10.03.2026.

d) Technická dokumentácia:

Skutkový stav bol porovnaný s náčrtom, ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

- viaceré stavby nepopísané v katastrálnych podkladoch

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

Stavby:

Dom č. s. na parc. č. 424

Príslušenstvo na parc. č. 1096/35, 1096/21 (prístrešok, ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.)

Pozemky:

- parc. č. 1096/21, 1096/35 a 1096/88.

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

Záhradný domček nezapísaný v katastrálnych podkladoch - nehodnotím.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 424 na parc.č.KN 1096/35

POPIS STAVBY

Rodinný dom s príslušenstvom je situovaný v zastavanom a katastrálnom území obce Hôrka, v časti Kišovce, v zástavbe samostatne stojacich rodinných domov. Príslušenstvom domu sú ploty, domové prípojky, studňa, prístrešky, zastrešenie terasy, spevnené plochy, chodník, oporný múr. Dom je napojený na verejnú elektrickú sieť, verejný vodovod, kanalizáciu, plynovod a telekomunikačnú sieť. Ostatné stavby sú postavené na pozemku p.č.KN 1096/21.

Dispozičné riešenie

Objekt s dvoma nadzemnými podlažiami je čiastočne podpivničený. V podzemnom podlaží (suterén) je chodba so schodiskom, práčovňa, kúpeľňa, sklad, miestnosť pre saunu a oddychová miestnosť. Na 1.nadzemnom podlaží (prízemie) je závetrie, zádverie, chodba so schodiskom, kúpeľňa, komora, kuchyňa, obývací izba s výstupom na vonkajšiu terasu a garáž. Na 2.nadzemnom podlaží (podkrovie) sú štyri izby, chodba, kúpeľňa, šatník, samostatné WC a balkón. Objekt je celoročne využívaný ako rodinný dom s jednou bytovou jednotkou.

Technický popis konštrukcií

Osadenie v hĺbke nad 2,0 m od upraveného terénu so zvislou izoláciou. Základy betónové, podmurovka murovaná z tehál do výšky 1,0 m, deliace konštrukcie z tehál, strop PP a 1NP z keramických nosníkov a stropných vložiek s betónovou zálievkou, nad 2NP drevený, trámový s SDK podhľadom. Krov drevený, sedlový s valbami, krytina betónová, ťažká škridla Bramac. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu s plastovou úpravou. V celom dome minerálne omietky. Vráta plastové, segmentové so zalepením, el. pohonom na diaľkové ovládanie. Dvere plné alebo so sklom v obložkových zárubniach a na podkroví masívne z dubového dreva. Okná plastové s izolačným sklom, žalúzie kovové. Podlahy prevažne z keramickej dlažby, v podkroví parkety z dubového dreva.

V celom dome ústredné vykurovanie teplovodné, prevažne podlahové rozvody z plast. potrubia, z časti ukončené v doskových radiátoroch. Plynový kotol Buderus. Zásobníkový ohrievač vody kombinovaný s ústredným vykurovaním. Rozvody kanalizácie na každom podlaží z PVC potrubia. Elektroinštalácia v suteréne a podkroví svetelná, zásuvková a na prízemí svetelná, motorická istená automatickým istením. Rozvod vody v celom dome teplá a studená voda z plastového potrubia. Rozvod plynu len v suteréne z ocelového potrubia. V celom dome podomietkové rozvody tv a internetu. Bleskozvod: zemné rozvody FeZN. Krb na prízemí s uzavretým ohniskom a teplovzdušné rozvody na prízemí a podkroví.

Na dome je odstránená porucha zamákania od dažďových zvodov. Niektoré dverné krídla sa trú o podlahu (asi zlé osadenie zárubní).

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. PP	2003	$7,15 \cdot 11,15 + 4,35 \cdot 9,70 + (2,25 + 1,6 + 2,02) \cdot 1,2 - (1,6 \cdot 1,2) / 2 - (2,02 \cdot 1,2) / 2$	126,79	$120 / 126,79 = 0,946$
1. NP	2003	$7,15 \cdot 8,9 + 4,35 \cdot 1,85 + 11,50 \cdot 9,7 + (2,25 + 1,6 + 2,02) \cdot 1,2 - (1,6 \cdot 1,2) / 2 - (2,02 \cdot 1,2) / 2$	188,1	$120 / 188,1 = 0,638$
1. Podkrovie	2003	$7,15 \cdot 8,9 + (9,7 + 1,85) \cdot 12,7$	210,32	$120 / 210,32 = 0,571$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, 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
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
15	Obklady fasád	
	15.4.c obklady remienkové a z kamenných dosiek do 1/3	200
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6600

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65

35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	Spolu	875

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
	3.8.b podpivničené do 3/4 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	200
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	Vnútorne omietky	
	6.2 sadrové, striekané (hrubo-zrnité)	625
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	80
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	30
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	25

15	Obklady fasád	
	15.1.c obklady remienkové a z kamenných dosiek nad 2/3	340
	15.2.c obklady remienkové a z kamenných dosiek nad 1/2 do 2/3	105
	15.3.c obklady remienkové a z kamenných dosiek nad 1/3 do 1/2	80
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
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	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
29	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	35
-	Konštrukcie navyč	
	Teplovzdušné rozvody	91
	Spolu	9546

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)	320
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (2 ks)	300
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (9.5 bm)	855
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75

38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
41	Balkón	
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120
42	Kozub	
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	2520

1. PODKROVIE

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	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	120
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	25
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
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	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155

26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
-	Konštrukcie navyše	
	Teplovzdušné rozvody	82
	Spolu	5827

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 (2 ks)	20
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
40	Vnútorňé obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
41	Balkón	
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120
44	Vstavané skrine	
	44.1 (2 ks)	70
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	705

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(6600 + 875 * 0,946)/30,1260$	246,56
1. NP	$(9546 + 2520 * 0,638)/30,1260$	370,24
1. Podkrovie	$(5827 + 705 * 0,571)/30,1260$	206,78

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	2003	23	77	100	23,00	77,00
1. NP	2003	23	77	100	23,00	77,00
1. Podkrovie	2003	23	77	100	23,00	77,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 2003		
Východisková hodnota	246,56 €/m ² *126,79 m ² *4,057*0,95	120 485,90
Technická hodnota	77,00% z 120 485,90	92 774,14
1. NP z roku 2003		
Východisková hodnota	370,24 €/m ² *188,10 m ² *4,057*0,95	268 411,27
Technická hodnota	77,00% z 268 411,27	206 676,68
1. Podkrovie z roku 2003		
Východisková hodnota	206,78 €/m ² *210,32 m ² *4,057*0,95	167 616,87
Technická hodnota	77,00% z 167 616,87	129 064,99

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	120 485,90	92 774,14
1. nadzemné podlažie	268 411,27	206 676,68
1. podkrovné podlažie	167 616,87	129 064,99
Spolu	556 514,04	428 515,81

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Prístrešok na autá na parc.č. 1096/21****POPIS STAVBY**

Na základe zistených údajov pri obhliadke bol postavený v roku 2018.

Technický popis

Betónové pätky základu a podmurovky, drevené stĺpy, strop tvorený podbitím krovu, krov drevený sedlový, krytina betónová ťažká škridla, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu s povrchovou úpravou, na povrchoch ochranný náter, na podlahe zámková dlažba.

Vzhľadom na technický stav a skladbu zvislých konštrukcií prístrešku stanovujem životnosť odborným odhadom na 30 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	2018	4,15*5,15	21,37	18/21,37=0,842

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	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
14	Podlahy	
	14.4 cementové dlaždice, liaty xyolit, hladený betón s náterom	350
	Spolu	2235

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2235 + 0 * 0,842) / 30,1260$	74,19

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2018	8	22	30	26,67	73,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$74,19 \text{ €/m}^2 * 21,37 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	6 110,52
Technická hodnota	$73,33\% \text{ z } 6 110,52$	4 480,84

2.2.2 Zastrešenie zadnej terasy na parc.č. 1096/21**POPIS STAVBY**

Zastrešenie zadnej terasy je postavené z východnej strany domu. Na základe zistených údajov pri obhliadke bolo postavené v roku 2012.

Technický popis konštrukcií

Betónové pätky základu a podmurovky, drevené stĺpy, krov drevený pustový, krytina z plastových dielov typu Lexan, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu s povrchovou úpravou, ochranný náter - vonkajšie úpravy, na povrchu keramická dlažba, elektroinštalácia svetelná.

Technický stav prístrešku je veľmi dobrý. Vzhľadom na skladbu zvislých konštrukcií stanovujem životnosť stavby odborným odhadom na 35 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	2012	$10,3 \cdot 3,9 + 2,95 \cdot 1,25 + (2,95 \cdot 2,65) / 2$	47,77	$18 / 47,77 = 0,377$

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 stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
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	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	2610

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2610 + 0 \cdot 0,377) / 30,1260$	86,64

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	14	21	35	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	86,64 €/m ² *47,77 m ² *4,057*0,95	15 951,53
Technická hodnota	60,00% z 15 951,53	9 570,92

2.2.3 Prístrešok na drevo na parc.č. 1096/21**POPIS STAVBY**

Prístrešok na drevo je postavený zo severnej strany domu. Na základe zistených pri obhliadke bol postavený v roku 2018.

Technický popis konštrukcií

Základy a podmurovka - betónové pätky, drevené stĺpy jednostranne obité fošňami, strop tvorí podbitie krovu, krov drevený pultový, krytina betónová ťažká škridla, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu s povrchovou úpravou, vonkajšia úprava - ochranný náter, betónová dlažba.

Technický stav prístrešku je veľmi dobrý. Vzhľadom na skladbu zvislých konštrukcií stanovujem životnosť odborným odhadom na 30 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	2018	2,1*5,15	10,82	18/10,82=1,664

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 stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpkové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	

	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
14	Podlahy	
	14.4 cementové dlaždice, liaty xyrolit, hladný betón s náterom	350
	Spolu	2570

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2570 + 0 * 1,664) / 30,1260$	85,31

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2018	8	22	30	26,67	73,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$85,31 \text{ €/m}^2 * 10,82 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	3 557,59
Technická hodnota	73,33% z 3 557,59	2 608,78

2.2.4 Plot predný

Plot dĺžky 22 m je situovaný pred domov. Je postavený na betónových základových pásoch s betónovou podmurovkou. Nosnou konštrukciou sú betónové stĺpiky. Výplň výšky 1,35 m je z kovových prvkov. V plote sú vráta s elektrickým pohonom a vrátka z kovových prvkov. Na základe informácií z obhliadky bol vybudovaný v roku 2005. Predpokladanú životnosť stanovujem 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	22,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	22,00m	926	30,74 €/m

	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	29,70m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vráтка:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 22 m
Pohľadová plocha výplne: 22*1,35 = 29,70 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot predný	2005	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(22,00m * 53,98 €/m + 29,70m^2 * 14,44 €/m^2 + 2ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 4,057 * 0,95$	8 647,90
Technická hodnota	58,00 % z 8 647,90 €	5 015,78

2.2.5 Ploty bočné

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	RU	Dok.
1.	Základy vrátane zemných prác:				
	z kameňa a betónu	112,50m	700	23,24 €/m	100
2.	Podmurovka:				
	z lomového kameňa	112,50m	1045	34,69 €/m	50
	Spolu:			57,93 €/m	
3.	Výplň plotu:				
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	112,50m ²	380	12,61 €/m	100

Dĺžka plotu: 55,5+57 = 112,50 m
Pohľadová plocha výplne: 112,5*1,0 = 112,50 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 [%]
Ploty bočné	2005	21	14	35	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(112,50\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 112,50\text{m} * 34,69 \text{ €/m} + 112,50\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 4,057 * 0,95$	30 585,57
Východisková hodnota nedokončenej stavby	$(112,50\text{m} * 23,24 \text{ €/m} * 100 / 100 + 112,50\text{m} * 34,69 \text{ €/m} * 50 / 100 + 112,50\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 * 100 / 100) * 4,057 * 0,95$	23 064,92
Technická hodnota	40,00 % z 23 064,92 €	9 225,97

Dokončenosť stavby: $(23\ 064,92 / 30\ 585,57) * 100\% = 75,41\%$

2.2.6 Vrtaná studňa

Vrtaná studňa hĺbky 20 m je zhotovená z PE DN 200. Na základe informácií z obhliadky bola vybudovaná v roku 2008. Predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: vrtaná
Hĺbka: 20 m
Priemer: 200 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: 85,31 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vrtaná studňa	2008	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(85,31 \text{ €/m} * 20\text{m}) * 4,057 * 0,95$	6 575,95
Technická hodnota	64,00 % z 6 575,95 €	4 208,61

2.2.7 Vodovodná prípojka

Prípojka vody celkovej dĺžky 20,5 m je zhotovená z PE potrubia a zásobuje celý dom pitnou vodou z verejného vodovodu. Na základe informácií z obhliadky je užívaná od roku 2003, jej životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $5+15,5 = 20,5 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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	2003	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20,5 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	3 357,14
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 3\,357,14 \text{ €}$	1 812,86

2.2.8 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka zhotovená z PVC potrubia celkovej dĺžky 28 m odvádza splaškové vody z rodinného domu do verejnej kanalizácie. Na základe informácií z obhliadky je užívaná od roku 2003, predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 70 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: $5+23 = 28 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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	2003	23	47	70	32,86	67,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	3 062,66
Technická hodnota	$67,14 \% \text{ z } 3\,062,66 \text{ €}$	2 056,27

2.2.9 Plynová prípojka

Plynová prípojka dĺžky 26 m zásobuje rodinný dom zemným plynom. Je zhotovená z ocelového potrubia 32 mm. Na základe informácií z obhliadky je užívaná od roku 2001 a jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

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: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 26 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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	2001	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$26 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	1 530,17
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 1\,530,17 \text{ €}$	765,09

2.2.10 Elektrická prípojka

Káblová nn prípojka zásobuje rodinný dom elektrickou energiou dodávanou z verejnej siete. Meranie spotreby energie je v rozvádzači osadenom na prednom plote. Na základe informácií z obhliadky je užívaná od roku 2003, predpokladanú životnosť vzhľadom na technické vyhotovenie stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.p) káblová prípojka vzdušná Cu 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 6,57 €/bm
Počet merných jednotiek: 16 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	2003	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * (10,95 \text{ €/bm} + 0 * 6,57 \text{ €/bm}) * 4,057 * 0,95$	675,25
Technická hodnota	54,00 % z 675,25 €	364,64

2.2.11 Oporný múr

Oporný múr sa nachádza za rodinným domom. Je zhotovený z prírodného kameňa. Na základe informácií z obhliadky bol vybudovaný v roku 2005, predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.2. Z lomového kameňa

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1345/30,1260 = 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $(3,5+6,8+2,65+6,8+3,1+5,6)*1,6*0,38 = 17,3 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr	2005	21	19	40	52,50	47,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17,3 \text{ m}^3 \text{ OP} * 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 0,95$	2 977,12
Technická hodnota	47,50 % z 2 977,12 €	1 414,13

2.2.12 Spevnené plochy

Jedná sa o prístupový chodník od predného plota ku domu a plochu pred garážou. Sú zhotovené z betónovej dlažby kladenej do piesku. Na základe informácií z obhliadky boli vybudované v roku 2007. Predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 40 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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $9,6*4,0+9,6*1,5+1,3*6,3 = 60,99 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	2007	19	21	40	47,50	52,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$60,99 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 0,95$	1 715,97
Technická hodnota	$52,50 \% \text{ z } 1 715,97 \text{ €}$	900,88

2.2.13 Chodník z kameňa

Jedná sa o chodník z prírodného kameňa, ktorý sa nachádza medzi domom a oporným múrom. Chodník bol vybudovaný v roku 2021. Predpokladanú životnosť vzhľadom na technické vyhotovenie stanovujem odborným odhadom na 35 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: 8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
Položka: 8.4.f) Z lomového kameňa - kladené do betónu a vyškárované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $740/30,1260 = 24,56 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $15*1,1 = 16,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 [%]
Chodník z kameňa	2021	5	30	35	14,29	85,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 24,56 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 0,95$	1 561,86
Technická hodnota	$85,71 \% \text{ z } 1 561,86 \text{ €}$	1 338,67

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 424 na parc.č.KN 1096/35	556 514,04	428 515,81
Prístrešok na autá na parc.č. 1096/21	6 110,52	4 480,84
Zastrešenie zadnej terasy na parc.č. 1096/21	15 951,53	9 570,92
Prístrešok na drevo na parc.č. 1096/21	3 557,59	2 608,78
Plot predný	8 647,90	5 015,78
Ploty bočné	23 064,92	9 225,97
Vŕtaná studňa	6 575,95	4 208,61
Vodovodná prípojka	3 357,14	1 812,86
Kanalizačná prípojka	3 062,66	2 056,27
Plynová prípojka	1 530,17	765,09
Elektrická prípojka	675,25	364,64
Oporný múr	2 977,12	1 414,13
Spevnené plochy	1 715,97	900,88
Chodník z kameňa	1 561,86	1 338,67
Celkom:	635 302,62	472 279,25

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Hodnotené nehnuteľnosti sú situované v zastavanom katastrálnom území obce Hôrka v časti Kišovce, ktorá leží medzi Popradskou kotlinou a Levočskými vrchmi. Obec je vzdialená 9 km od okresného mesta Poprad. Dopravné spojenie s okresným mestom je realizované prímestskou, autobusovou dopravou a taxislužbou. V obci je dopyt po nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou vyšší. Obec svojou rýchlou dostupnosťou okresného mesta Poprad je jeho spádovou lokalitou. Príslušenstvom domu sú domové prípojky, ploty, studňa, prístrešky, spevnené plochy a oporný múr, ktorých podiel na celkovej cene je menší ako 20%.

Dom je postavený v zástavbe samostatne stojacích rodinných domov situovaných na okraji obce. Vzhľadom na stavebno-technické vyhotovenie stavieb je ich technický stav veľmi dobrý. Orientácia obytných miestností je prevažne vhodná. Pracovné možnosti v regióne sú obmedzené s nezamestnanosťou 10,1% (stav za 4 kvartál r.2025 zdroj slovak.statistics.sk). Územie obce vzhľadom na rozvíjajúcu sa individuálnu bytovú výstavbu, polohu (blízkosť termálnych prameňov v obci Gánovce, dostupnosť okresného mesta Poprad), základné a vyššie občianske vybavenie (obecný úrad, pošta, knižnica, stredisko praktických lekárov, základná a materská škola) je vyhladávanou lokalitou vhodnou na bývanie a realizáciu stavebných zámerov. Skladba obyvateľstva v lokalite má malú hustotu, bez výrazne rušivých faktorov. V dosahu do 10 m je možnosť napojenia na verejné vodovodné, plynové, elektrické, kanalizačné a telekomunikačné siete. V blízkosti objektu sa nachádzajú rodinné domy so štandardným vybavením. V širšom okolí sa nachádza centrum obce, drobné remeselné prevádzky, futbalové ihrisko, autobusová zastávka, ostatné privátne ubytovacie zariadenia. Lokalitu vzhľadom na svoju polohu, komunikačným a dopravným väzbám hodnotím ako územie vhodné na bývanie, situované na okraji obce s rýchlou dostupnosťou centra obce a okresného mesta. Nehnuteľnosti vzhľadom na stavebno-technické vyhotovenie a vybavenie, polohu a možnosti predaja hodnotím ako výborné.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Hodnotené nehnuteľnosti svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej, zastavanej plochy s výmerou pozemkov sú celoročne využívané na bývanie pre jednu rodinu, čo je v súlade so stavebným povolením a kolaudačným rozhodnutím. Nehnuteľnosti sa nevyužívajú na prenájom a vzhľadom na dispozičné usporiadanie sa nepredpokladá ich využitie formou prenájmu. Prístup k nehnuteľnostiam je z miestnej komunikácie, z pozemku parc.č. KN-C 981/1, ktorý je vo výlučnom vlastníctve obce Hôrka.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti boli zistené v rozsahu tŕach na liste vlastníctva.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PD1}	Váha V ₁	Výsledok K _{PD1} *V ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	0,900	13	11,70
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,450	30	13,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	8	7,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,900	6	5,40
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,350	10	13,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,350	6	8,10
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,248	7	1,74
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,450	10	4,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,450	8	3,60
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,350	9	12,15
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,248	7	1,74
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	0,900	20	18,00
	Spolu			180	139,10

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 139,1 / 180$	0,773
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 472\,279,25 \text{ €} * 0,773$	365 071,86 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemky parc.č. 1096/21, 1096/35, 1096/88**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1096/21	ostatná plocha	801,00	1/1	801,00
1096/35	zastavaná plocha a nádvorie	182,00	1/1	182,00
1096/88	ostatná plocha	233,00	1/1	233,00
Spolu výmera				1 216,00

Obec:

Rožňava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 50,00\% \text{ z } 16,60 \text{ €/m}^2 = 8,30 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,80
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	1,05
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	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,80 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 2,50 * 1,00$	3,6855
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 8,30 \text{ €/m}^2 * 3,6855$	30,59 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1096/21	801,00 m ² * 30,59 €/m ² * 1/1	24 502,59
parcela č. 1096/35	182,00 m ² * 30,59 €/m ² * 1/1	5 567,38
parcela č. 1096/88	233,00 m ² * 30,59 €/m ² * 1/1	7 127,47
Spolu		37 197,44

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Rodinný dom s.č.424

Vlastník: Ščuka Michal r.Ščuka, dátum narodenia: 06.05.1998

Výpis z KN: LV č.728

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č. 424 na parc.č.KN 1096/35		0,00	188,10	3
Prístrešok na autá na parc.č. 1096/21		0,00	21,37	1
Zastrešenie zadnej terasy na parc.č. 196/21		0,00	47,77	1
Prístrešok na drevo na parc.č. 1096/21		0,00	10,82	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky parc.č. 1096/21, 1096/35, 1096/88	1096/21	801,00
Pozemky parc.č. 1096/21, 1096/35, 1096/88	1096/35	182,00
Pozemky parc.č. 1096/21, 1096/35, 1096/88	1096/88	233,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 424 na parc.č.KN 1096/35	331 242,72
Prístrešok na autá na parc.č. 1096/21	3 463,69
Zastrešenie zadnej terasy na parc.č. 1096/21	7 398,32
Prístrešok na drevo na parc.č. 1096/21	2 016,59
Plot predný	3 877,20
Ploty bočné	7 131,67
Vŕtaná studňa	3 253,26
Vodovodná prípojka	1 401,34
Kanalizačná prípojka	1 589,50
Plynová prípojka	591,41
Elektrická prípojka	281,87
Oporný múr	1 093,12
Spevnené plochy	696,38
Chodník z kameňa	1 034,79
Pozemky	
Pozemky parc.č. 1096/21, 1096/35, 1096/88 - parc. č. 1096/21 (801 m ²)	24 502,59
Pozemky parc.č. 1096/21, 1096/35, 1096/88 - parc. č. 1096/35 (182 m ²)	5 567,38
Pozemky parc.č. 1096/21, 1096/35, 1096/88 - parc. č. 1096/88 (233 m ²)	7 127,47
Všeobecná hodnota celkom	402 269,30
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	402 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyristodvatisíc Eur	

V Rudnej, dňa 17.03.2026

Ing. Dionýz Dobos



IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností
3. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností
4. Nákres jednotlivých podlaží stavby
5. Kolaudačné rozhodnutie
6. Fotodokumentácia

Dobos Dionýz Ing.
Rudná 353
048 01 Rožňava

Jan Žemlička
Konateľ spoločnosti

HeyPay

Naša značka
HP008 /26/13A

Vybavuje
Jozef Schmidt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
05.02.2026

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 Poprad, okres Poprad, obec Hôrka, katastrálne územie Hôrka, evidovaný na liste vlastníctva č. 728 ako:

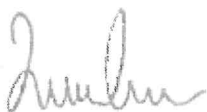
- **stavba:**
- rodinný dom súpisné číslo 424, postavený na parcele č. 1096/35,
- **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 1096/21, druh pozemku Ostatná plocha o výmere 801 m²,
- parcelné č. 1096/35, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 182 m²,
- parcelné č. 1096/88, druh pozemku Ostatná plocha o výmere 233 m²,

Vlastníkom predmetu dražby je Ščuka Michal r. Ščuka, narodený 06.05.1998, bytom Kišovce 424, Hôrka, PSČ 059 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 3 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 : 706 Poprad Dátum vyhotovenia : 18.2.2026
 Obec : 523488 Hôrka Čas vyhotovenia : 9:41:28
 Katastrálne územie : 817040 Hôrka Údaje platné k : 17.2.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 728

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1096/21	801	Ostatná plocha	29		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1096/35	182	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1096/88	233	Ostatná plocha	29		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
 29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využitie

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
424	1096/35	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
----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------

2	Ščuka Michal r. Ščuka, Kišovce 424, Hôrka, PSČ 059 12, SR, Dátum narodenia: 06.05.1998	1/1
Titul nadobudnutia: Návrh na vykonanie záznamu zo dňa 26.09.2024 - Z 2983/2024 - číslo zmeny 217/2024		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
HeyPay s.r.o., so sídlom Mostová 2,811 02 Bratislava, IČO: 44 842 414 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva HP008/26/04A zo dňa 26.01.2026 - k nehnuteľnostiam: rodinný dom so súpisným č. 424 na pozemku reg. C KN parc.č.1096/35, pozemok reg. C KN parc.č. 1096/21, 1096/35, 1096/88 - P 16/2026 - číslo zmeny 19/2026		-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

GP č. 38/2009 - číslo zmeny 41/2010

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č. 001/453295/23-001/000 na pozemky registra C-KN parc.č. 1096/21, 1096/35, 1096/88 a stavbu rodinný dom súp. číslo 424 na parc.č. 1096/35 podľa V-2444/2023, zo dňa 30.6.2023 - číslo zmeny 309/2023
Vlastník poradové číslo 2	Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 16.12.2024 v prospech: Patrik Gildein, rod.Gildein, nar..22.12.1991, Kišovce 352, 05912 Hôrka - k nehnuteľnostiam: pozemky registra C-KN parc.č. 1096/21, 1096/35, 1096/88 a stavba rodinný dom súpisné číslo 424 na pozemku C KN parc.č. 1096/35 - V 5473/2024 zo dňa 20.12.2024 - číslo zmeny 252/2024

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.

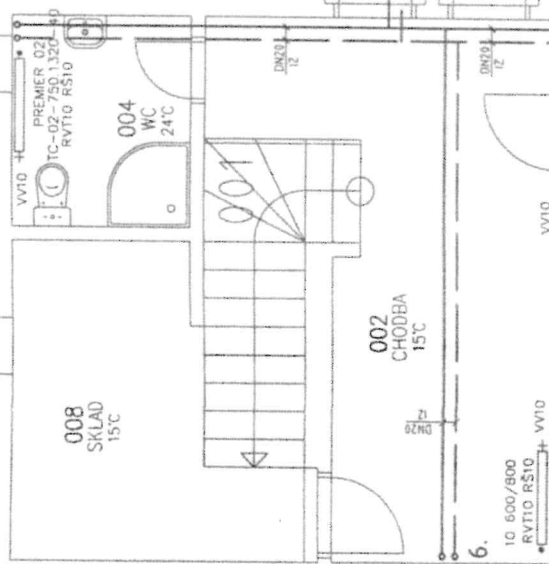


Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Poprad	Obec Hôrka	Katastrálne územie Hôrka
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1096/21 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	18. 2. 2026 9:39:06	Bez autorizácie	
Údaje platné k	17. 2. 2026 18:00:00		

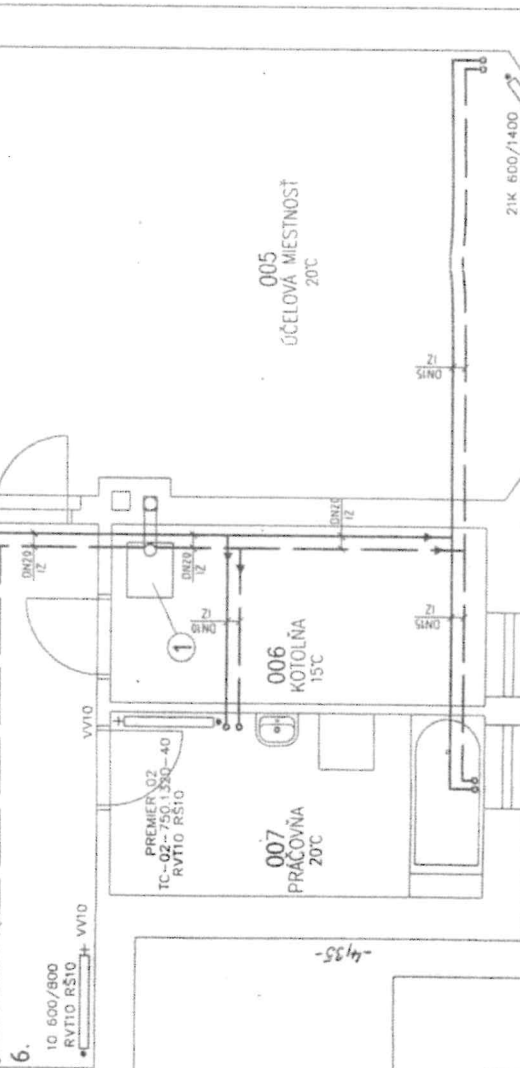
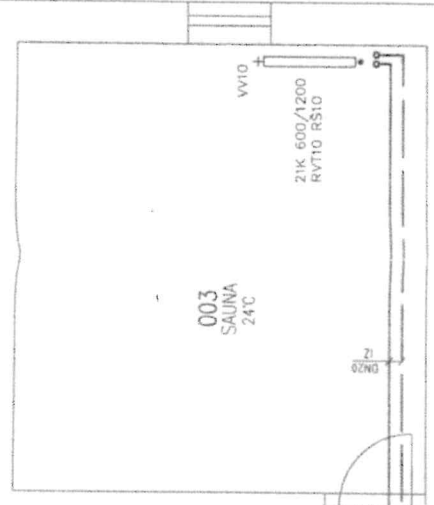
SUTERÉN

2.

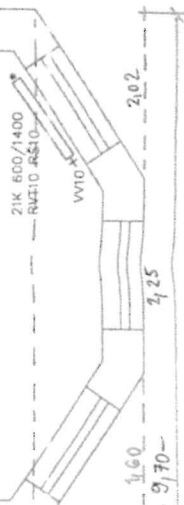
-11,15-



3.



4.



LEGENDA

① PLYNOVÝ TERMOVODNÝ LIATINOVÝ KOTOL PROTHERM 30 KLZ
 VÝKON 26 kW
 Oplyn = 3,0 m³/hod. P=130 W

LEGENDA

- VYKUROVACIE TELESO KORAD
- VYKUROVACIE REBRÍKOVÉ TELESO PREMIER 02 S PRISLUŠENSTVOM PRE KOMBINOVANÉ VYKUROVANIE
- PRÍVODNÉ POTRUBIE 90°C
- SPÄTČOČNÉ POTRUBIE 70°C



INVESTOR	: p. SČUKA M. ING. KOŠAROVSKÝ	FORMAT	: 2/A4
VYPRACOVAL	: Ing. M. HUSÁR	DATUM	: 07/99
STUPEŇ	: PROJEKT PRE STAVEB. POVOLENIE	MIERKA	: 1:50
AKCIA	: RODINNÝ DOM		
PROFESIA	: ÚSTREDNÉ VYKUROVANIE		
VÝKRES	: SUTERÉN		
			101

01.04.2003
7

OBEC HÔRKA

Číslo : 48/2003

V Hôrke
dňa 31.03.2003



KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Martin Ščuka, bytom Šrobárová č. 2676, Poprad, podal dňa 24.03.2003 na Obec Hôrku, návrh na kolaudáciu stavby „**Rodinný dom**“ na parc. č. 1096/35 k.ú. Hôrka, na ktorú bolo vydané stavebné povolenie Okresným úradom v Poprade, odborom životného prostredia dňa 03.08.1999 pod č.j. 2501/1999.

Obec Hôrka, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zák.č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku / stavebný zákon / v znení neskorších predpisov, po preskúmaní návrhu a na základe ústneho jednania spojeného s miestnym zisťovaním, podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona

povoľuje

užívanie stavby „**Rodinný dom**“ na pozemku parc. č. 1096/35 k.ú. Hôrka, pre **Martina Ščuku**, bytom Šrobárová č. 2676, Poprad.

Rodinný dom je stavba prízemná, s obytným podkrovím. Obsahuje 5 izieb, kuchyňu, garáž pre osobné auto a príslušenstvo.

Zastavaná plocha rodinného domu je 182,00 m², obytná plocha 169,22 m².

Pre užívanie stavby Obec Hôrka určuje tieto podmienky:

Pri užívaní stavby dodržať požiaru bezpečnosť, hygienu, starostlivosť o životné prostredie a bezpečnosť osôb.

Odôvodnenie:

Obec Hôrka, na základe žiadosti **Martina Ščuku**, bytom Šrobárová č. 2676, Poprad, zahájila kolaudačné konanie stavby „**Rodinný dom**“ na pozemku parc. č. 1096/35 k.ú. Hôrka a dňa 31.03.2003 vykonala ústne jednanie spojené s miestnym zisťovaním.

V konaní sa zistilo, že stavba bola uskutočnená v súlade s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní a boli dodržané podmienky stavebného povolenia.

Užívaním stavby nebude ohrozený život ani zdravie osôb, ani životné prostredie.

Poučenie:

Podľa § 54 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať na Okresný úrad v Poprade, odbor životného prostredia, do 15 dní odo dňa jeho doručenia, podaním na Obec Hôrku.



Karol Lev Irrgang
starosta obce

Doručuje sa :

Martin Ščuka, Šrobárová č.2676, Poprad

Na vedomie :

Okresný úrad v Poprade, odbor ŽP- ochrana prírody
Správa katastra Poprad

Pohľad na rodinný dom s.č.424



Oporný múr



Studňa



Spevnená plocha



Oporný múr a chodník



Záhradný domček



Prístrešok na autá



Zastrešenie zadnej terasy



Prístrešok na drevo



Oplotenie a spevnená plocha



Vstup do rodinného domu - 1 NP



Obývačka



Krb v obývačke



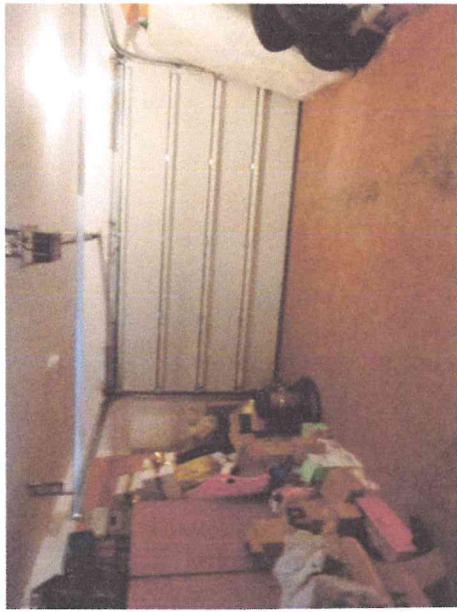
Kuchyňa



Chodba



Garáž



Schody do suterénu



Chodba v suteréne



Obytné priestory v suteréne



Kúpeľňa s WC



Kotolňa



Kotol



Práčovňa



Sklad



Schody do podkrovia



Kúpeľňa



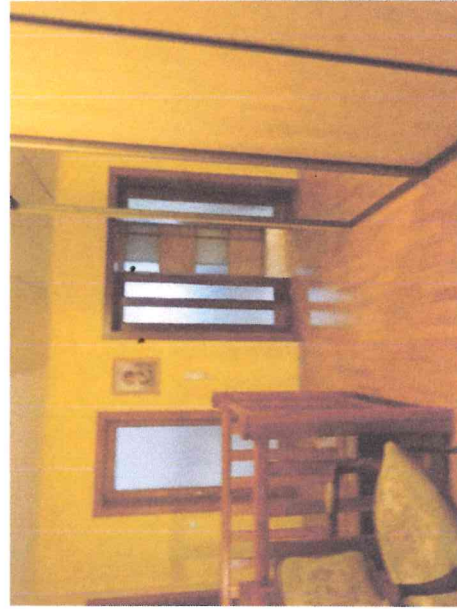
WC



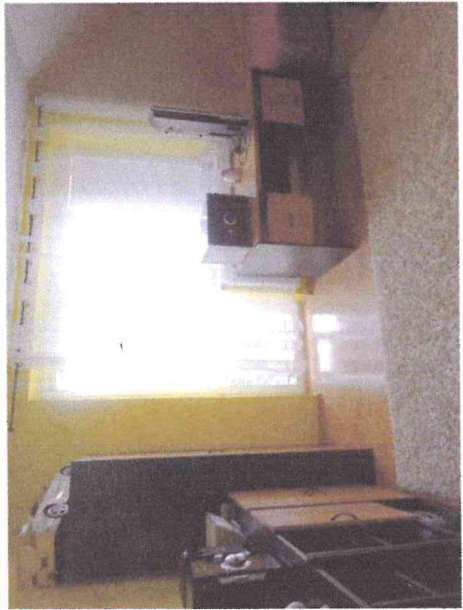
Izba v podkroví



Choba v podkroví



Izby v podkrovní



Šatník v podkrovní



Garážové vráta



Plot předný



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, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 910563.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 46/2026.

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

