

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 087/25/08A zo dňa 22.12.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 82/2026

Predmet znaleckého posudku: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti- Rodinný dom súp.č. 69 na parc.č. 296 s príslušenstvom a pozemky na parc. č.295 vo výmere 1478 m2 záhrada, parc.č. 296 o výmere 920 m2 zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 297 o výmere 91 m2 záhrada, parc.č. 298 o výmere 1639 m2 záhrada, parc.č. 302 vo výmere 216 m2 zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 303 vo výmere 93 m2 zastavaná plocha a nádvorie zapísané v LV č. 520 nachádzajúce sa v obci Lopúchov, kat. územie Lopúchov, okres Bardejov za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet strán posudku: 41 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 6

Počet vyhotovení: 3 x objednávateľ, 1x spracovateľ, 2x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Podľa písomnej objednávky č. HP 087/25/08A zo dňa 22.12.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súp.č. 69 na parc.č. 296 s príslušenstvom a pozemky na parc. č.295 vo výmere 1478 m² záhrada, parc.č. 296 o výmere 920 m² zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 297 o výmere 91 m² záhrada, parc.č. 298 o výmere 1639 m²záhrada, parc.č. 302 vo výmere 216 m² zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 303 vo výmere 93 m² zastavaná plocha a nádvorie zapísané v LV č. 520 nachádzajúce sa v obci Lopúchov, kat. územie Lopúchov, okres Bardejov

2. Účel znaleckého posudku: za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum vyžiadania posudku:22.12.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť, alebo stavba ohodnocuje: 16.1.2026 o 9:00 hod.

5. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 21.4.2026

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1 Dodané objednávateľom :

- Písomná objednávka HP 087/25/08A zo dňa 22.12.2025 vydal HeyPay s.r.o Bratislava
- Potvrdenie o veku RD vydané obcou Lopúchov zo dňa 2.3.2018

6.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.520, k.ú.Lopúchov, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 25.2.2026
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú.Lopúchov vytvorená cez katastrálny portál dňa 25.2.2026
- Pôdorysný náčrt 1.,2.NP RD a situácia ohodnocovanej nehnuteľnosti na základe zistenia pri obhliadke zo dňa 16.1.2026
- Obhliadka RD a zameranie RD dňa 16.1.2026
- Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke dňa 16.1.2026

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.
- VYHLÁŠKA č. 228/2018 Z.z.Ministerstva spravodlivosti SR, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- 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 výrobnéj 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 Vyparína 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 neprimeranou 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). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre **4 štvrtrok 2025**.

Pri stanovení technickej hodnoty je životnosť 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 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).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$všH_s = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

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:

$$VŠH_S = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
 $VŠH_{MJ}$ – 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 diferenciacie 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 diferenciacie

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_{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) Vlastnícké a evidenčné údaje:

1. Výpis z katastra nehnuteľnosti, list vlastníctva č. 520, v k.ú Lopúchov, okres Bardejov zo dňa 25.2.2026

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 520

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelné číslo	Výmera	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
295	1478	záhrada	4		1	1	0
296	920	zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
297	91	záhrada	4		1	1	
298	1639	záhrada	4		1	1	
302	216	zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
303	93	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
69	296	10	ROD.DOM		1

Iné údaje

Legenda

Kód druhu stavby (budovy)

10 Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

Počet vlastníkov: 2

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko, / Názov Rodné číslo / IČO, Miesto trvalého pobytu / Sídlo, Štát Dátum narodenia,	Spoluvlastnícky podiel
1	Rybár Lukáš r. Rybár, LOPÚCHOV, č. 69, PSČ 086 41, SR, Dátum narodenia: 16.11.1993	1/1
Tituly nadobudnutia		
Kúpna zmluva zo dňa 28.01.2021 - V 192/2021 zo dňa 17.02.2021		
<p><i>Poznámky</i> Poznamenáva sa: HeyPay s. r. o., Mostová 2, 811 02 Bratislava vydáva oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo dňa 22.12.2025 na základe č. V 191/2021 zo dňa 17.02.2021 na nehnuteľnosti: parc. registra „C“ č. 295 záhrada o výmere 1478 m², parc. registra „C“ č. 296 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 920 m², parc. registra „C“ č. 297 záhrada o výmere 91 m², parc. registra „C“ č. 298 záhrada o výmere 1639 m², parc. registra „C“ č. 302 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 216 m², parc. registra „C“ č. 303 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 93 m², Rodinný dom so súp.č.69 na parc. registra „C“ č. 296, v podiele 1/1, vo vlastníctve povinného Lukáš Rybár, nar. 16.11.1993, č. P208/2025, č.z. 38/2025</p>		
Iné údaje : Bez zápisu		

ČASŤ C: Ťarchy

K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi	Znenie ťarchy
Poradové číslo vlastníka 3	Vklad záložného práva v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 00 Bratislava, IČO31320155 na nehnuteľnosť: parcela CKN 295 záhrada o výmere 1478m ² , parcela CKN 296 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 920m ² , parcela CKN 297 záhrada o výmere 91m ² , parcela CKN 298 záhrada o výmere 1639m ² , parcela CKN 302 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 216m ² , parcela CKN 303 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 93m ² , stavba Rodinný dom so súpisným číslom 69 na parcele CKN 296. Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č. 001/398056/21-001/000 zo dňa 20.01.2021 - V 191/2021 zo dňa 17.02.2021

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 16.1.2026, pri ktorej bol obhliadnutý rodinný dom, t.j. exteriér, interiér RD a okolie rodinného domu.

Fotodokumentácia rodinného domu vyhotovená pri obhliadke dňa 16.1.2026 za účasti vlastníka nehnuteľnosti p.Rybára.

Zameranie nehnuteľnosti vykonané dňa 16.1.2026, rozmery nehnuteľnosti sú zakreslené v pôdorysnom náčrte jednotlivých podlaží v prílohe ZP.

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia stavby RD nebola od objednávateľa predložená.

Znalcom podľa zamerania pri obhliadke bol spracovaný pôdorysný náčrt 1.a 2. NP RD, ktoré tvoria prílohu ZP.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností (LV č. 520 zo dňa 25.2.2026 vytvorený cez kataster portál a kópia z katastrálnej mapy zo dňa 25.2.2026 vytvorená cez katastrálny portál boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra:

- drobné stavby: prístrešok na p.č. 296, prístrešok pre auto na p.č. 303, pôvodná drevenica na časti p.č. 296 nie sú zakreslené v kópii z katastrálnej mapy ani zapísané v LV
- iné rozdiely neboli zistené

Znalec určil vek RD na základe Potvrdenia o veku rodinného domu vydaného obcou Lopúchov .
Vek ohodnocovaného RD stanovujem na rok 1970 .

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

RD s.č. 69 na p.č. 296 k.ú. Lopúchov
Pôvodný RD - drevenica na p.č. 296
Hospodárska budova za RD na p.č. 296
Stodola na p.č. 302
Plot predný od ulice
Vodovodná prípojka
Vodomerná šachta
Kanalizačná prípojka
El.prípojka vzdušná
Plynová prípojka
Chodník pred vstupom do RD
Spevnená plocha prednej časti dvora
- Prístrešok drevenej konštrukcie na p.č. 296
Pásky pre auto zo zatravňovacích tvárnic
Prístrešok pre auto na p.č. 303
Podzemná pivnica

Parcely :

na parc. č.295 vo výmere 1478 m2 záhrada,
parc.č. 296 o výmere 920 m2 zastavaná plocha a nádvorie,
parc.č. 297 o výmere 91 m2 záhrada,
parc.č. 298 o výmere 1639 m2 záhrada,
parc.č. 302 vo výmere 216 m2 zastavaná plocha a nádvorie,
parc.č. 303 vo výmere 93 m2 zastavaná plocha a nádvorie zapísané v LV č. 520 nachádzajúce sa v obci Lopúchov, kat. územie Lopúchov, okres Bardejov

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

- nie sú

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): Územný plán obce Lopúchov- obec Lopúchov nemá vypracovaný územný plán obce

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom: RD s.č. 69 na p.č. 296 k.ú. Lopúchov

POPIS STAVBY

Jedná sa o samostatne stojací RD súpisné číslo 69 nachádzajúci sa na svahovitom pozemku v intraviláne obce Lopuchov, v zastavanej časti samostatne stojacích rodinných domov pri miestnej asfaltovej komunikácii v severovýchodnej časti obce vo vzdialenosti cca. 100 m od štátnej komunikácie III. triedy prechádzajúcej obcou a vo vzdialenosti cca. 200 m od centrálnej časti obce v pomerne tichej lokalite (slepá ulica).

Na základe potvrdenia obce o veku stavby vydaného obcou Lopuchov zo dňa 2.3.2018 a na základe zistenia znalcom pri obhliadke bol začiatok užívania RD v roku 1970.

Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažované.

Nehnuteľnosť ku dňu obhliadky je napojená na verejný rozvod ELI, na verejný rozvod zemného plynu a na verejný vodovod a na verejnú kanalizáciu.

RD je riešený ako dvojpodlažný bez podpivnčenia a bez obytného podkrovia.
Ku dňu ohodnotenia je RD obývaný.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

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

Dispozičné riešenie RD je v súlade s pôdorysnými náčrtami 1.NP a 2.NP, ktoré tvoria prílohu znaleckého posudku.

Hlavný vstup do 1.NP RD je z bočnej východnej časti dvora z úrovne terénu (chodníka).

V 1.NP sa nachádzajú tieto miestnosti:

zádverie, chodba, kuchyňa, 1 x izba, špajza, WC, kúpeľňa, čierna kuchyňa, pivnica a schodisko do 2.NP.

V 2. nadzemnom podlaží RD prístupnom po vnútornom schodisku sa nachádzajú tieto miestnosti: veranda, chodba, 4 x izba a sklad s výlezom do pôjdnej časti RD.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA RD :

1. Nadzemné podlažie :

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálených tehál v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - klenbové
- Schodisko s povrchom keramická dlažba
- Strecha - krov - väznicové valbové, stanové; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu len žľaby a zvodky, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit; obklady fasád murivo z lomového kameňa
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.do 1,35 m výšky; - vane; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností veľkoplošné plávajúce laminátové; podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - sporák na tuhé palivo 1x; - drezové umývadlo oceľové smaltované; - drezové umývadlo nerezové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva v rozvinutej šírke 3,0 + 1,2 m
- Vybavenie kúpeľne - vaňa liatinová; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou 1x; - pákové nerezové 1x; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - lokálne - plynové kachle 3x; - lokálne - na tuhé palivá obyčajné 1x
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie

- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač s automatickým istením
- Vnútorne rozvody plynu - rozvod zemného plynu

2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálených tehál v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - striekaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové plst'ou hladené
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - prevážne dvojité drevené s doskovým ostentím s dvojvrstvovým zasklením; vonkajšie rolety - plastové (v dvoch izbách okná plastové s izolačným dvojsklom)
- Podlahy - podlahy obytných miestností prevážne podlahoviny gumové, z PVC, podlahy ostatných miestností z keramickej dlažby
- Vykurovanie - lokálne - plynové kachle 4x ; - lokálne - na tuhé palivá obyčajné 1x
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná
- Vnútorne rozvody plynu - rozvod zemného plynu

Stavebno technický stav RD zistený pri obhliadke znalec uvažuje na priemernej úrovni s priebežne vykonávanou údržbou .

Po posúdení stavebno - technického stavu RD stanovujem životnosť ohodnocovaného RD odborný odhadom lineárnou metódou na 100 rokov .

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	KZP
1. NP	1970	10,03*10,93+6,61*2,15-0,7*0,7*0,5	123,59	120/123,59=0,971
2. NP	1970	10,03*10,93+6,61*2,15-0,7*0,7*0,5	123,59	120/123,59=0,971

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	-
4	Murivo		
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	1290
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.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	760
	7.3 klenbové	650	-
8	Krovy		
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	-
10	Krytiny strechy na krove		
	10.1.c plechové pozinkované	570	-
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.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	110	220
	14.3.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/3 do 1/2	25	-
15	Obklady fasád		
	15.1.f škárované lícovky, murivo z lomového kameňa nad 2/3	120	-
	15.2.f škárované lícovky, murivo z lomového kameňa nad 1/2 do 2/3	75	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	-
17	Dvere		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135
18	Okná		
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	-	340
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	-
19	Okenné žalúzie		
	19.2 plastové	75	-
20	Okenice a vonkajšie rolety		
	20.2 plastové	-	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	-
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	-	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	150
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		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35
	Spolu	6865	3890

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	-
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-
35	Zdroj vykurovania		
	35.2.c lokálne - plynové kachle (7 ks)	180	240
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (2 ks)	20	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	-
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20	-
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.2 bm)	231	-
37	Vnútorne vybavenie		
	37.1 vaňa liatinová (1 ks)	40	-
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		
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55	-
	40.4 vane (1 ks)	15	-
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	-

	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	-
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
	Spolu	1106	260

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	$(6865 + 1106 * 0,971)/30,1260$	263,52
2. NP	$(3890 + 260 * 0,971)/30,1260$	137,50

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	56	44	100	56,00	44,00
2. NP	1970	56	44	100	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1970		
Východisková hodnota	$263,52 \text{ €/m}^2 * 123,59 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	125 523,64
Technická hodnota	44,00% z 125 523,64	55 230,40
2. NP z roku 1970		
Východisková hodnota	$137,50 \text{ €/m}^2 * 123,59 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	65 495,98
Technická hodnota	44,00% z 65 495,98	28 818,23

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	125 523,64	55 230,40
2. nadzemné podlažie	65 495,98	28 818,23
Spolu	191 019,62	84 048,63

2.1.2 Rodinný dom: Pôvodný RD - drevenica na p.č. 296

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Jedná sa o pôvodnú drevenicu bez s.č., ktorá sa nachádza na časti parcely č. 296 v jej juhovýchodnom rohu vedľa RD. Stavba drevenice, ktorá nie je zapísaná na LV a nie je ani zakreslená v kopii z katastrálnej mapy bola na základe zistenia pri obhliadke vybudovaná okolo roku 1936 a v roku 1965 bola k nej zrealizovaná prístavba zádveria drevenej konštrukcie (viď. fotodokumentácia v prílohe ZP).

Dispozičné riešenie:

jednu miestnosť využívanú ako sklad prístupný samostatne od miestnej komunikácie zo severnej strany cez vráta drevené zvlakové.

Technické riešenie:

- Základy - kamenné - bez izolácie
- Zvislé nosné konštrukcie - drevené zrubové v hrúbke nad 16 do 20 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s viditeľnými trámami drevené
- Strecha - krovy - hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov; krytiny strechy na krove - azbestocementové šablóny na latách
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové plst'ou hladené
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - dvojité rámové (von a dnu otvárané)
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s poistkami

Stavebno technický stav a údržba drevenice je priemerná zodpovedajúca jej veku pri priebežnej údržbe.

Vzhľadom na použité materiály a stav údržby pri ohodnotení stanovujem životnosť drobnej stavby lineárnou metódou odborným odhadom na 95 rokov / pri stanovenej zostatkovej životnosti 5 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	1936	5,24*5,86	30,71	
1. NP	1965	2,26*5,06	11,44	
Spolu 1. NP			42,15	120/42,15=2,847

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	

	2.3.b kamenné - bez izolácie	200
3	Podmurovka	
	3.2.b nepodpivničené - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	720
4	Murivo	
	4.6.b drevené zrubové v hrúbke nad 16 do 20 cm	2310
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	570
8	Krovy	
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445
10	Krytiny strechy na krove	
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.4 dvojité rámové (von a dnu otvárané)	380
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	6210

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	145

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	$(6210 + 145 * 2,847)/30,1260$	219,84

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1936	90	5	95	94,74	5,26
1. NP - prístavba	1965	61	5	66	92,42	7,58

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1936		
Východisková hodnota	$219,84 \text{ €/m}^2 * 30,71 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	26 020,47
Technická hodnota	5,26% z 26 020,47	1 368,68
1. NP - prístavba z roku 1965		
Východisková hodnota	$219,84 \text{ €/m}^2 * 11,44 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	9 693,07
Technická hodnota	7,58% z 9 693,07	734,73

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	35 713,54	2 103,41
Spolu	35 713,54	2 103,41

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Drobná stavba: Hospodárska budova za RD na p.č. 296****POPIS STAVBY**

Umiestnenie stavby:

Drobná stavba - hospodárska budova bez s.č., ktorá tvorí príslušenstvo k hlavnej stavbe RD je umiestnená v zadnej severozápadnej časti dora na p.č. 296 vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 1970.

Dispozičné riešenie:

Jedná sa o dve miestnosti - sklad a bývalá maštal samostatne prístupné z východnej vonkajšej časti dvora.

Technické riešenie:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhľadom
- Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hrubá omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - jednoduché drevené alebo oceľové

- Podlahy - hrubé betónové
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky

Stavebno technický stav a údržba drobnej stavby je priemerná zodpovedajúca jej veku pri priemernej údržbe.

Vzhľadom na použité materiály a kvalitu prevedenia pri ohodnotení stanovujem životnosť drobnej stavby lineárnou metódou odborným odhadom na 70 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	1970	6,92*9,48	65,6	18/65,6=0,274

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.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klamiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	

	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4535

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

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	$(4535 + 295 * 0,274)/30,1260$	153,22

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	56	14	70	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$153,22 \text{ €/m}^2 * 65,60 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	38 738,96
Technická hodnota	20,00% z 38 738,96	7 747,79

2.2.2 Drobná stavba: Stodola na p.č. 302**POPIS STAVBY**

Umiestnenie stavby:

Drobná stavba - stodola bez s.č., ktorá tvorí príslušenstvo k hlavnej stavbe RD je umiestnená pred RD cez ulicu na časti parcely č. 302 vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 1936. V roku 2020 bola časť stodoly zo západnej strany zbúraná a zostávajúca časť stodoly zo západnej strany bola opláštená drevenými doskami s impregnovaným povrchom (viď. fotodokumentácia v prílohe ZP) a bola

opravená poškodená časť strechy, preto pri ohodnotení stanovujem životnosť stodoly odborným odhadom na 100 rokov.

Dispozičné riešenie:

Jedná sa o jednu miestnosť využívanú ako sklad prístupný samostatne od miestnej komunikácie zo severnej strany cez vráta drevené zvlakové.

Technické riešenie:

- Základy - bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi stodoly
- Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpikové jednostranne obité alebo stĺpiky s dreveným plášťom
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové bez podhľadu
- Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - pálené obyčajné jednodrážkové
- Úpravy vonkajších povrchov - napustenie impregnáciou
- Výplne otvorov - vráta drevené zvlakové

Stavebno technický stav a údržba drobnej stavby je priemerná zodpovedajúca jej veku pri priebežnej údržbe s čiastočnou rekonštrukciou strechy a s novým zadenbením fasády zo západnej strany. Vzhľadom na použité materiály a stav údržby pri ohodnotení stanovujem životnosť drobnej stavby lineárnou metódou odborným odhadom na 95 rokov / pri stanovenej zostatkovej životnosti 5 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]	KzP
1. NP	1936	8,85*6,15	54,43	18/54,43=0,331

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 stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	

	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
	Spolu	1940

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
	Spolu	145

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	$(1940 + 145 * 0,331) / 30,1260$	65,99

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1936	90	5	95	94,74	5,26

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$65,99 \text{ €/m}^2 * 54,43 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	13 843,47
Technická hodnota	5,26% z 13 843,47	728,17

2.2.3 Plot: Plot predný od ulice

Oplotenie nehnuteľnosti z prednej južnej strany dvora , z južnej strany parciel č. 296 a 297 od prístupovej miestnej komunikácie a od predzahrádky vybudované na základe zistenia pri obhliadke v roku 1972.

Oplotenie zrealizované z výplne z kovových profilov na kovových stĺpikoch osadených do kamennej podmurovky na betónovom základe .

Súčasťou oplotenia je brána a bránka z kovových profilov .

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Poř. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	38,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	z lomového kameňa	38,50m	1045	34,69 €/m
	Spolu:			57,93 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	38,50m 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: $27+7,5+4,0 = 38,50 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $38,5 \cdot 1,0 = 38,50 \text{ m}^2$
 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 od ulice	1972	54	1	55	98,18	1,82

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(38,50\text{m} \cdot 57,93 \text{ €/m} + 38,50\text{m}^2 \cdot 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 4,057 \cdot 0,95$	12 196,40
Technická hodnota	1,82 % z 12 196,40 €	221,97

2.2.4 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka z plastového potrubia vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 2017 z verejného vodovodu od vodomernej šachty do RD v dĺžke 4,50 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4,5 m 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	2017	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	719,59
Technická hodnota	$82,00 \% \text{ z } 719,59 \text{ €}$	590,06

2.2.5 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta

Vodomerná šachta plastovej konštrukcie vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 2017 umiestnená pred RD v predzahrádke v južnej časti parcely č. 297 (viď. situácia v prílohe ZP).

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $0,5 * 0,5 * 3,14 * 1,65 = 1,3 \text{ m}^3 \text{ OP}$
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 [%]
Vodomerná šachta	2017	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,3 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 0,95$	1 273,99
Technická hodnota	82,00 % z 1 273,99 €	1 044,67

2.2.6 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka z RD do verejnej kanalizácie v dĺžke 9 m z PVC potrubia priemeru 140 mm .
Kanalizačná prípojka na základe zistenia pri obhliadke bola vybudovaná v roku 2024 .

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: 9 m 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	2024	2	58	60	3,33	96,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	984,43
Technická hodnota	96,67 % z 984,43 €	951,65

2.2.7 Vonkajšia úprava: El.prípojka vzdušná

El. prípojka kábelová vzdušná z verejnej siete z južnej strany do RD v dĺžke 15 m vybudovaná podľa zistenia pri obhliadke v roku 1970 .
Životnosť prípojky pri ohodnotení stanovujem odborným odhadom na 70 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) káblová prípojka vzdušná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 320/30,1260 = 10,62 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 6,37 €/bm
Počet merných jednotiek: 15 m 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 [%]
El.prípojka vzdušná	1970	56	14	70	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * (10,62 \text{ €/bm} + 0 * 6,37 \text{ €/bm}) * 4,057 * 0,95$	613,97
Technická hodnota	20,00 % z 613,97 €	122,79

2.2.8 Vonkajšia úprava: Plynová prípojka

Plynová prípojka z verejného plynovodu od plynomeru v prednej časti dvora do RD v dĺžke 8,20 m vybudovaná podľa zistenia pri obhliadke v roku 1998.

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 €/bm
Počet merných jednotiek: 8,2 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	1998	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,2 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	482,59
Technická hodnota	44,00 % z 482,59 €	212,34

2.2.9 Vonkajšia úprava: Chodník pred vstupom do RD

Spevnená plocha - chodník pred vstupom do RD na časti parc. č. 296 zrealizovaná z terazzo dlažby kladenej do cementovej malty na podkladný betón o výmere 12,60 m² vybudovanej podľa zistenia pri obhliadke v roku 1972 .

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.c) Terazzové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $720/30,1260 = 23,90 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $14 * 0,9 = 12,6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 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 pred vstupom do RD	1972	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,6 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 23,9 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 0,95$	1 160,64
Technická hodnota	10,00 % z 1 160,64 €	116,06

2.2.10 Vonkajšia úprava: Spevnená plocha prednej časti dvora

Spevnená plocha prednej časti dvora na časti parc. č. 296 zrealizovaná z monolitického betónu o výmere 16,5 m² vybudovanej podľa zistenia pri obhliadke v roku 1980 .
 Životnosť spevnenej plochy pri ohodnotení stanovujem odborným odhadom na 50 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: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $10,50 \cdot 1,0 + 6 = 16,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 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 [%]
Spevnená plocha prednej časti dvora	1980	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 4,057 \cdot 0,95$	548,81
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 548,81 \text{ €}$	43,90

2.2.11 Vonkajšia úprava: Prístrešok drevenej konštrukcie na p.č. 296

Prístrešok drevenej konštrukcie umiestnený pri RD zo severnej strany na časti parcely č. 296, ktorý bol vybudovaný na základe zistenia pri obhliadke v roku 2015 a tvorí príslušenstvo k hlavnej stavbe RD. Prístrešok je zrealizovaný nosnej zvislej konštrukcie z drevených hranolov bez výplne. Strecha altánku zrealizovaná hambalková drevenej konštrukcie pokrytá plechovou krytinou na latovaní. Podlaha altánku s povrchovou úpravou z betónovej dlažby.

Pri ohodnotení stanovujem životnosť prístrešku odborným odhadom na 30 rokov.

Pri ohodnotení bola použitá kategória "altánok" ktorá sa najviac približuje skutkovému stavu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $3,0 \cdot 4,60 = 13,8 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

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 [%]
Prístrešok drevenej konštrukcie na p.č. 296	2008	18	12	30	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,8 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 0,95$	5 508,61
Technická hodnota	40,00 % z 5 508,61 €	2 203,44

2.2.12 Vonkajšia úprava: Pásky pre auto zo zatravňovacích tvárnic

Spevnená plocha - pásky pre auto zo zatravňovacích betónových prefabrikovaných tvárnic v prednej časti dvora na časti p.č. 296 (viď. fotodokumentácia v prílohe ZP), ktorá bola vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 2018.

Pri ohodnotení stanovujem životnosť spevnenej plochy odborným odhadom na 50 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.i) Polovegetačné panely

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $380/30,1260 = 12,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $18 * 0,60 = 10,8 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 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 [%]
Pásky pre auto zo zatravňovacích tvárnic	2018	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,8 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 12,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 0,95$	524,89
Technická hodnota	84,00 % z 524,89 €	440,91

2.2.13 Vonkajšia úprava: Prístrešok pre auto na p.č. 303

Prístrešok pre auto umiestnený pred RD z južnej strany na p.č. 303a zasahuje do parcely č. 302 (viď. situácia a fotodokumentácia v prílohe ZP) bol vybudovaný na základe zistenia pri obhliadke v roku 2013 a tvorí príslušenstvo k hlavnej stavbe RD.

Prístrešok je zrealizovaný nosnej zvislej konštrukcie z drevených hranolov s čiastočnou výplňou z východnej a južnej strany z OSB dosák. Strecha prístrešku zrealizovaná pultová drevenej konštrukcie pokrytá krytinou

z vlnoviek Onduline. Podlaha prístrešku z betónovej polovegetačnej dlažby.

Pri ohodnotení bola použitá kategória "altánok" ktorá sa najviac približuje skutkovému stavu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $4,5 \cdot 3,40 = 15,3 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
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 [%]
Prístrešok pre auto na p.č. 303	2013	13	17	30	43,33	56,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,3 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 4,057 \cdot 0,95$	6 107,37
Technická hodnota	$56,67 \% \text{ z } 6 107,37 \text{ €}$	3 461,05

2.2.14 Vonkajšia úprava: Podzemná pivnica

Podzemná kľembová pivnica umiestnená pod časťou drevenice na p.č. 296 v jej juhovýchodnej časti vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 1936.

Pri ohodnotení stanovujem životnosť pivnice odborným odhadom na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
Položka: 14.1.a) Tehelná alebo kamenná klenbová

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $4210/30,1260 = 139,75 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
Počet merných jednotiek: $4,94*3,0*1,72 = 25,49 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
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 [%]
Podzemná pivnica	1936	90	10	100	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25,49 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 139,75 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 4,057 * 0,95$	13 729,36
Technická hodnota	10,00 % z 13 729,36 €	1 372,94

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD s.č. 69 na p.č. 296 k.ú. Lopúchov	191 019,62	84 048,63
Pôvodný RD - drevenica na p.č. 296	35 713,54	2 103,41
Celkom za Rodinné domy	226 733,16	86 152,04
Hospodárska budova za RD na p.č. 296	38 738,96	7 747,79
Stodola na p.č. 302	13 843,47	728,17
Celkom za Drobné stavby	52 582,43	8 475,96
Plot predný od ulice	12 196,40	221,97
Vodovodná prípojka	719,59	590,06
Vodomerná šachta	1 273,99	1 044,67
Kanalizačná prípojka	984,43	951,65
El.prípojka vzdušná	613,97	122,79
Plynová prípojka	482,59	212,34
Chodník pred vstupom do RD	1 160,64	116,06
Spevnená plocha prednej časti dvora	548,81	43,90
Prístrešok drevenej konštrukcie na p.č. 296	5 508,61	2 203,44

Pásky pre auto zo zatravnovacích tvárnic	524,89	440,91
Prístrešok pre auto na p.č. 303	6 107,37	3 461,05
Podzemná pivnica	13 729,36	1 372,94
Celkom za Vonkajšie úpravy	31 654,25	10 559,81
Celkom:	323 166,24	105 409,78

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Pri stanovení všeobecnej hodnoty objektu "rodinného domu súp.č. 69 na parc.č. 296 s príslušenstvom a pozemky na parc. č.295 vo výmere 1478 m² záhrada, parc.č. 296 o výmere 920 m² zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 297 o výmere 91 m² záhrada, parc.č. 298 o výmere 1639 m²záhrada, parc.č. 302 vo výmere 216 m² zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 303 vo výmere 93 m² zastavaná plocha a nádvorie zapísané v LV č. 595 nachádzajúce sa v obci Lopúchov, kat. územie Lopúchov, okres Bardejov za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov som vo výpočtoch použil metódu polohovej diferenciacie, 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.

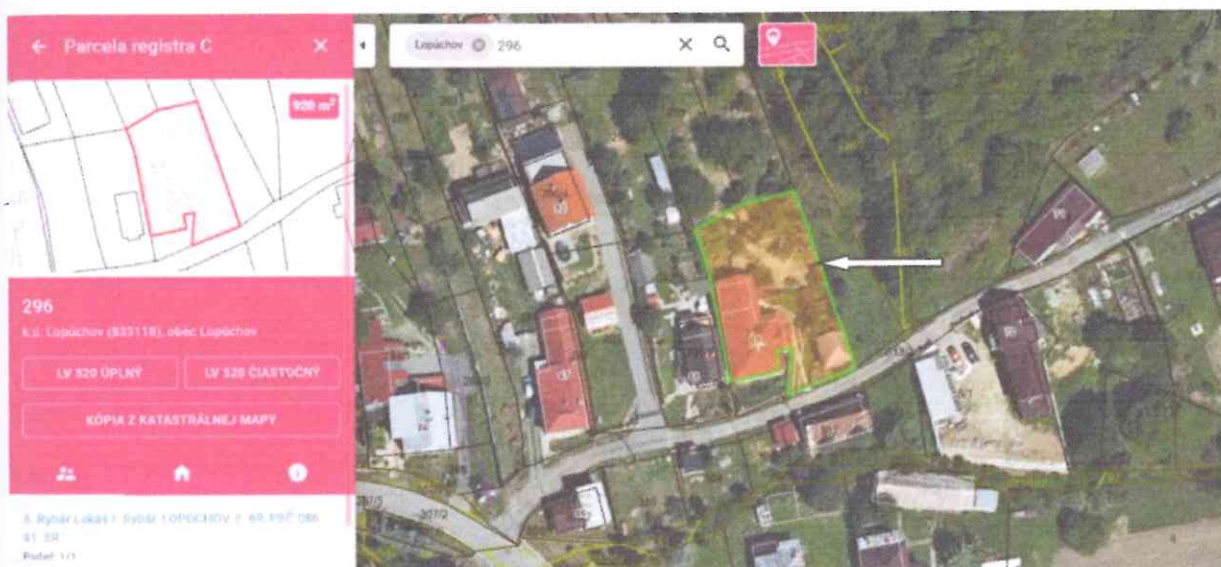
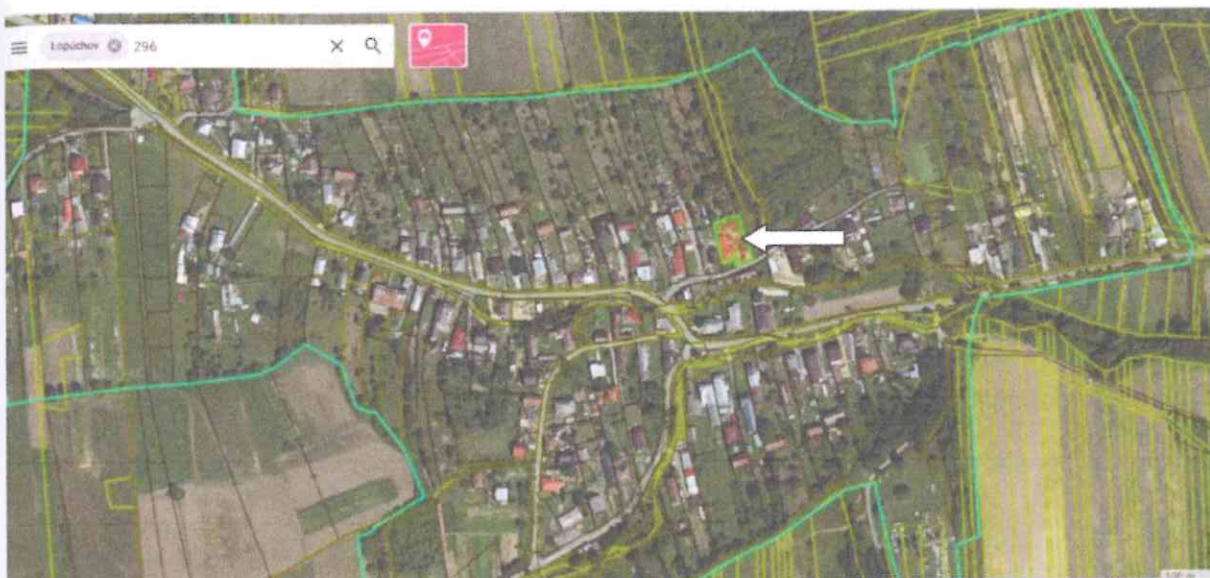
3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Analýza polohy nehnuteľnosti :





Lopúchov je obec na Slovensku v okrese Bardejov.
Okresné mesto Bardejov je vzdialené cca.24 km juhovýchodne,
Doprava: autobusová.
Počet obyvateľov v súčasnosti cca. 310 .

Občianska a technická vybavenosť:

- Predajňa potravinárskeho tovaru
- Pohostinské odbytové stredisko
- Futbalové ihrisko, Knižnica
- Rozvodná sieť plynu
- Komunálny odpad, Zneškodňovaný komunálny odpad
- Základná škola a Materská škola

Pri ohodnotení sa jedná sa o nehnuteľnosť umiestnenú mimo centra obce v jej severovýchodnej časti pri miestnej komunikácii s dobrým prístupom zo štátnej komunikácie prechádzajúcej obcou v zástavbe samostatne stojacích RD .

Vzdialenosť do centra obce cca .200 m .

V okolí RD sa nachádzajú samostatne stojace rodinné domy s dvorami a záhradami .

Rodinný dom so záhradou, s predzáhradkou a dvorom s priemerným dispozičným riešením kolaudovaný v roku 1970 .

Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný RD je využívaný na bývanie.

Iné využitie RD v ohodnocovanej lokalite sa nepredpokladá.

V čase obhliadky je RD obývaný .

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prípadne riziká sú uvedené v LV č. 520 v časti tarchy:

Vklad záložného práva v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 00 Bratislava, IČO31320155 na nehnuteľnosť: parcela CKN 295 záhrada o výmere 1478m², parcela CKN 296 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 920m², parcela CKN 297 záhrada o výmere 91m², parcela CKN 298 záhrada o výmere 1639m², parcela CKN 302 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 216m², parcela CKN 303 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 93m², stavba Rodinný dom so súpisným číslom 69 na parcele CKN 296. Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č. 001/398056/21-001/000 zo dňa 20.01.2021 - V 191/2021 zo dňa 17.02.2021

Pri obhliadke nehnuteľnosti neboli zistené iné skutočnosti , ktoré by obmedzovali riadne užívanie ohodnocovanej nehnuteľnosti .

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 USI 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 obývaná . Iné využitie RD sa nepredpokladá .

Orientácia hlavných miestnosti JJZ - J- JJV.

Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe . Terén je svahovitý - južný svah 5 - 25% .

V blízkosti ohodnocovanej nehnuteľnosti je pomerne tiché prostredie s minimálnou prašnosťou od dopravy (slepá ulica) .

Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti , vzhľadom na dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,30 .

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,30

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,165	13	2,15
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				

2	Polooha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,600	30	18,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	II.	0,600	8	4,80
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,900	7	6,30
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	0,600	6	3,60
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,600	10	6,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,600	9	5,40
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,600	6	3,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	I.	0,900	5	4,50
	orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV				
10	Konfigurácia terénu	II.	0,600	6	3,60
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,600	7	4,20
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,165	7	1,16
	železnica, alebo autobus				
13	Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	IV.	0,165	10	1,65
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,300	8	2,40
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	I.	0,900	9	8,10
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,165	7	1,16

	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,12
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,300	20	6,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	85,13

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 85,13 / 180$	0,473
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 105\,409,78 \text{ €} * 0,473$	49 858,83 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Identifikácia pozemku: záhrada****POPIS**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky na parc. č. 295 vo výmere 1478 m² záhrada a parc.č. 298 vo výmere 1639 m² záhrada evidované na LV č. 520 nachádzajúce sa v obci Lopúchov, kat. územie Lopúchov, okres Bardejov.

Parcely sa nachádzajú v intraviláne obce v zástavbe samostatne stojacích rodinných domov s možnosťou napojenia na inž. sieť: ELI, verejný rozvod zemného plynu, verejný vodovod a na verejnú kanalizáciu cez parcelu č. 296 od miestnej komunikácie.

Prístup na oceňované pozemky je nepriamo cez parcelu č. 296 vo vzdialenosti cca. 50 m od miestnej asfaltovej komunikácie, ktorá je vzdialená cca. do 100 m od štátnej asfaltovej komunikácie III. triedy prechádzajúcej obcou v smere Raslavice - Stulňany (cesta č. 3490) a vo vzdialenosti cca. 200 m od centrálnej časti obce. Terén je svahovitý 5 - 25% južný svah.

Nepriamy prístup na pozemky, svahovitosť a tvar pozemkov sú zohľadnené pri ohodnotení koeficientom redukujúcich faktorov 0,8.

Doprava autobusová.

Vzdialenosť do okresného mesta Bardejov cca. 24 km (autom do 23 min.), do krajského mesta Prešov vzdialenosť cca. 27 km (autom do 25 min.).

Pri ohodnotení vychádzam z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov obce Lopuchov 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, ktorá je upravená o koeficienty.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
295	záhrada	1478,00	1/1	1478,00
298	záhrada	1639,00	1/1	1639,00
Spolu výmera				3 117,00

Obec:
Východisková hodnota:

Lopúchov
 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

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	0,85
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	1,04
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_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatínení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,85 * 1,04 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 0,80$	1,0159
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,0159$	3,37 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 295	$1\,478,00 \text{ m}^2 * 3,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 980,86
parc. č. 298	$1\,639,00 \text{ m}^2 * 3,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 523,43
Spoľu		10 504,29

3.2.1.2 Identifikácia pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a záhrada

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky na parc. č. 296 vo výmere 920 m² zastavaná plocha, p.č. 297 vo výmere 91 m² záhrada, parc.č. 302 zastavaná plocha vo výmere 216 m² a parc. č. 303 zastavaná plocha vo výmere 93 m² evidované na LV č. 520 nachádzajúce sa v obci Lopúchov, kat. územie Lopúchov, okres Bardejov.

Parcely sa nachádzajú v intraviláne obce v zástavbe samostatne stojacích rodinných domov s napojením na inž. siete : ELI, verejný rozvod zemného plynu, verejný vodovod a na verejnú kanalizáciu od miestnej komunikácie v tesnej blízkosti hranice pozemkov .

Prístup na oceňované pozemky je od miestnej asphaltovanej komunikácie p.č. 313/2 , ktorá je vzdialená cca. do 100 m od štátnej asphaltovanej komunikácie III. triedy prechádzajúcej obcou v smere Raslavice - Stučany (cesta č. 3490) a od centrálnej časti obce vo vzdialenosti cca. 200 m .

Terén je svahovitý 5 - 25% južný svah .

Doprava autobusová .

Vzdialenosť do okresného mesta Bardejov cca.24 km (autom do 23 min.), do krajského mesta Prešov vzdialenosť cca. 27 km (autom do 25 min:) .

Pri ohodnotení vychádzam z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov obce Lopuchov 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 , ktorá je upravená o koeficienty .

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spolu vlastnícky podiel	Výmera [m ²]
296	zastavaná plocha a nádvorie	920,00	1/1	920,00
297	záhrada	91,00	1/1	91,00
302	zastavaná plocha a nádvorie	216,00	1/1	216,00
303	zastavaná plocha a nádvorie	93,00	1/1	93,00
Spolu výmera				1 320,00

Obec:

Lopúchov

Východisková hodnota:

$VH_M = 3,32 \text{ €/m}^2$

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	0,85
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	1,04
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_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,60
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,85 * 1,04 * 0,85 * 1,30 * 1,50 * 1,60 * 1,00$	2,3444
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,3444$	7,78 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 296	$920,00 \text{ m}^2 * 7,78 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 157,60
parc. č. 297	$91,00 \text{ m}^2 * 7,78 \text{ €/m}^2 * 1/1$	707,98
parc. č. 302	$216,00 \text{ m}^2 * 7,78 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 680,48
parc. č. 303	$93,00 \text{ m}^2 * 7,78 \text{ €/m}^2 * 1/1$	723,54
Spolu		10 269,60

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ako vhodná metóda pre stanovenie VŠH nehnuteľnosti bola zvolená metóda polohovej diferenciácie, nakoľko znalci pre stanovenie VŠH inou metódou neboli poskytnuté hodnoverné podklady. Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel výkonu dobrovoľnej dražby boli prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľnosti. Bolo prihliadnuté na miestne okolnosti z titulu územnoplánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby ako aj polohy pozemkov. Ďalej boli zohľadnené a využitie všetky v tom čase znalci dostupné podklady a údaje. Znalec nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas obhliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených alebo zamlčaných skutočností. Po dostatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností alebo iných nedostatkov, sa všeobecná cena určená v znaleckom posudku stane neplatnou. Zadávatel na dotaz znalca uviedol, že nemá žiadne doklady, ktoré by mali vplyv na spracovaný znalecký posudok. Koeficienty cenovej úrovne používané vo výpočtoch znaleckého posudku boli získané z internetu, z webovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva Žilina : www.usi.sk.

Znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súp.č. 69 na parc.č. 296 s príslušenstvom a pozemky na parc. č.295 vo výmere 1478 m² záhrada, parc.č. 296 o výmere 920 m² zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 297 o výmere 91 m² záhrada, parc.č. 298 o výmere 1639 m²záhrada, parc.č. 302 vo výmere 216 m² zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 303 vo výmere 93 m² zastavaná plocha a nádvorie zapísané v LV č. 595 nachádzajúce sa v obci Lopúchov, kat. územie Lopúchov, okres Bardejov za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
RD s.č. 69 na p.č. 296 k.ú. Lopúchov		0,00	123,59	2
Pôvodný RD - drevenica na p.č. 296		0,00	42,15	1
Hospodárska budova za RD na p.č. 296		0,00	65,60	1
Stodola na p.č. 302		0,00	54,43	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
záhrada	295	1 478,00
záhrada	298	1 639,00
zastavaná plocha a nádvorie	296	920,00
záhrada	297	91,00
zastavaná plocha a nádvorie	303	93,00
zastavaná plocha a nádvorie	302	216,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súp.č. 69 na parc.č. 296 s príslušenstvom a pozemky na parc. č.295 vo výmere 1478 m² záhrada, parc.č. 296 o výmere 920 m² zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 297 o výmere 91 m² záhrada, parc.č. 298 o výmere 1639 m²záhrada, parc.č. 302 vo výmere 216 m² zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 303 vo výmere 93 m² zastavaná plocha a nádvorie zapísané v LV č. 595 nachádzajúce sa v obci Lopúchov, kat. územie Lopúchov, okres Bardejov

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	
RD s.č. 69 na p.č. 296 k.ú. Lopúchov	39 755,01
Pôvodný RD - drevenica na p.č. 296	994,91
Spolu za Rodinné domy	40 749,92
Hospodárska budova za RD na p.č. 296	3 664,70
Stodola na p.č. 302	344,42
Spolu za Drobné stavby	4 009,13
Plot predný od ulice	104,99
Vodovodná prípojka	279,10
Vodomerná šachta	494,13
Kanalizačná prípojka	450,13
El.prípojka vzdušná	58,08
Plynová prípojka	100,44
Chodník pred vstupom do RD	54,90
Spevnená plocha prednej časti dvora	20,76

Prístrešok drevenej konštrukcie na p.č. 296	1 042,23
Pásky pre auto zo zatravnovacích tvárnic	208,55
Prístrešok pre auto na p.č. 303	1 637,08
Podzemná pivnica	649,40
Spolu za Vonkajšie úpravy	4 994,79
Spolu stavby	49 858,83
Pozemky	
záhrada - parc. č. 295 (1 478 m ²)	4 980,86
záhrada - parc. č. 298 (1 639 m ²)	5 523,43
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 296 (920 m ²)	7 157,60
záhrada - parc. č. 297 (91 m ²)	707,98
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 302 (216 m ²)	1 680,48
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 303 (93 m ²)	723,54
Spolu pozemky (4 437,00 m²)	20 773,89
Všeobecná hodnota celkom	70 632,72
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	70 600,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatšesťsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Prípadne riziká sú uvedené v LV č.520 v časti ťarchy:

Vklad záložného práva v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 00 Bratislava, IČO31320155 na nehnuteľnosť: parcela CKN 295 záhrada o výmere 1478m², parcela CKN 296 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 920m², parcela CKN 297 záhrada o výmere 91m², parcela CKN 298 záhrada o výmere 1639m², parcela CKN 302 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 216m², parcela CKN 303 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 93m², stavba Rodinný dom so súpisným číslom 69 na parcele CKN 296. Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č. 001/398056/21-001/000 zo dňa 20.01.2021 - V 191/2021 zo dňa 17.02.2021

Pri obhliadke nehnuteľnosti neboli zistené iné skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie ohodnocovanej nehnuteľnosti.

V Kendiciach, dňa 21.04.2026



Ing. Pavel Jurko
znalec

IV. PRÍLOHY

- 1 - Písomná objednávka HP 087/25/08A zo dňa 22.12.2025 vydal HeyPay s.r.o Bratislava
- 2 - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.520, k.ú.Lopúchov, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 25.2.2026
- 3 - Kópia z katastrálnej mapy, k.ú.Lopúchov vytvorená cez katastrálny portál dňa 25.2.2026
- 4 - Potvrdenie o veku RD vydané obcou Lopúchov zo dňa 2.3.2018
- 5 - Pôdorysný náčrt 1.,2.NP RD a situácia ohodnocovanej nehnuteľnosti na základe zamerania pri obhliadke zo dňa 16.1.2026
- 6 - Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke dňa 16.1.2026

Jurko Pavel Ing.
Kendice č. 425
082 01 Kendice

Jan Žemlička
Konateľ spoločnosti

HeyPay

Naša značka
HP087 /25/08A

Vybavuje
Jozef Schmidt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
22.12.2025

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 Bardejov, okres Bardejov, obec Lopúchov, katastrálne územie Lopúchov, evidovaný na liste vlastníctva č. 595 ako:

- **stavba:**
- rodinný dom súpisné číslo 69, postavený na parcele č. 296,
- **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 295, druh pozemku Záhrada o výmere 1478 m²,
- parcelné č. 296, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 920 m²,
- parcelné č. 297, druh pozemku Záhrada o výmere 91 m²,
- parcelné č. 298, druh pozemku Záhrada o výmere 1639 m²,
- parcelné č. 302, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 216 m²,
- parcelné č. 303, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 93 m²,

Vlastníkom predmetu dražby je Rybár Lukáš r. Rybár, narodený 16.11.1993, bytom č. 69, Lopúchov, PSČ 086 41, 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 : 701 Bardejov
 Obec : 519529 Lopúchov
 Katastrálne územie : 833118 Lopúchov

Dátum vyhotovenia : 25.2.2026
 Čas vyhotovenia : 16:05:47
 Údaje platné k : 24.2.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 520

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 6

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
295	1478	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
296	920	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
297	91	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
298	1639	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
302	216	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
303	93	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
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
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
69	296	10	rod.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
3	Rybár Lukáš r. Rybár, LOPÚCHOV, č. 69, PSČ 086 41, SR, Dátum narodenia: 16.11.1993	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva zo dňa 28.01.2021 - V 192/2021 zo dňa 17.02.2021	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa: HeyPay s. r. o., Mostová 2, 811 02 Bratislava vydáva oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo dňa 22.12.2025 na základe č. V 191/2021 zo dňa 17.02.2021 na nehnuteľnosti: parc. registra „C“ č. 295 záhrada o výmere 1478 m ² , parc. registra „C“ č. 296 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 920 m ² , parc. registra „C“ č. 297 záhrada o výmere 91 m ² , parc. registra „C“ č. 298 záhrada o výmere 1639 m ² , parc. registra „C“ č. 302 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 216 m ² , parc. registra „C“ č. 303 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 93 m ² , Rodinný dom so súp.č.69 na parc. registra „C“ č. 296, v podiele 1/1, vo vlastníctve povinného Lukáš Rybár, nar. 16.11.1993, č. P-208/2025, č.z. 38/2025	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

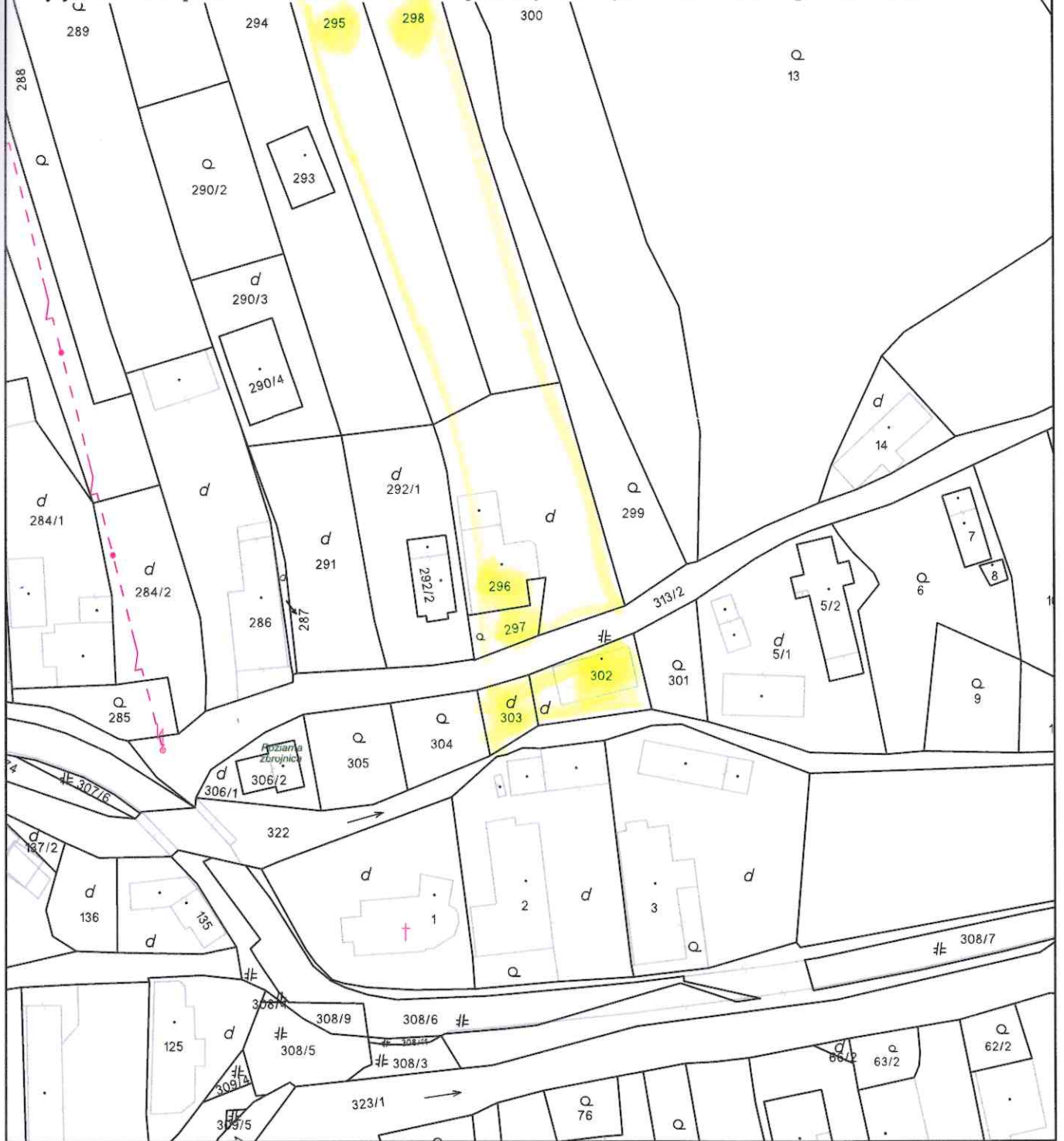
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 3	Vklad záložného práva v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 00 Bratislava, IČO31320155 na nehnuteľnosť: parcela CKN 295 záhrada o výmere 1478m ² , parcela CKN 296 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 920m ² , parcela CKN 297 záhrada o výmere 91m ² , parcela CKN 298 záhrada o výmere 1639m ² , parcela CKN 302 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 216m ² , parcela CKN 303 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 93m ² , stavba Rodinný dom so súpisným číslom 69 na parcele CKN 296. Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č. 001/398056/21-001/000 zo dňa 20.01.2021 - V 191/2021 zo dňa 17.02.2021

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 Bardejov	Obec Lopúchov	Katastrálne územie Lopúchov
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 296			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	25. 2. 2026 16:06:49	Bez autorizácie	
Údaje platné k	24. 2. 2026 18:00:00		

Obec Lopúchov, Lopúchov 85, 086 41
okr. Bardejov

V Lopúchove 2.3.2018

Pavol PAVÚK
J. Švermu 2569/2

085 01 BARDEJOV

Vec: POTVRDENIE o veku stavby

Obec Lopúchov na základe žiadosti o vydanie potvrdenia o veku stavby zo dňa 28.2.2018 týmto potvrdzuje že :

Stavba : Rodinný dom

Súp. číslo : 69

Účel stavby , na ktorý sa stavba dlhodobo užíva : bývanie

Postavená na parcele číslo : CKN 296 . č. LV 520

Katastrálne územie obce : Lopúchov

Vlastníkom stavby je : Pavol Pavúk rod. Pavúk. ul. Jána Švermu 2569/2. 085 01 Bardejov

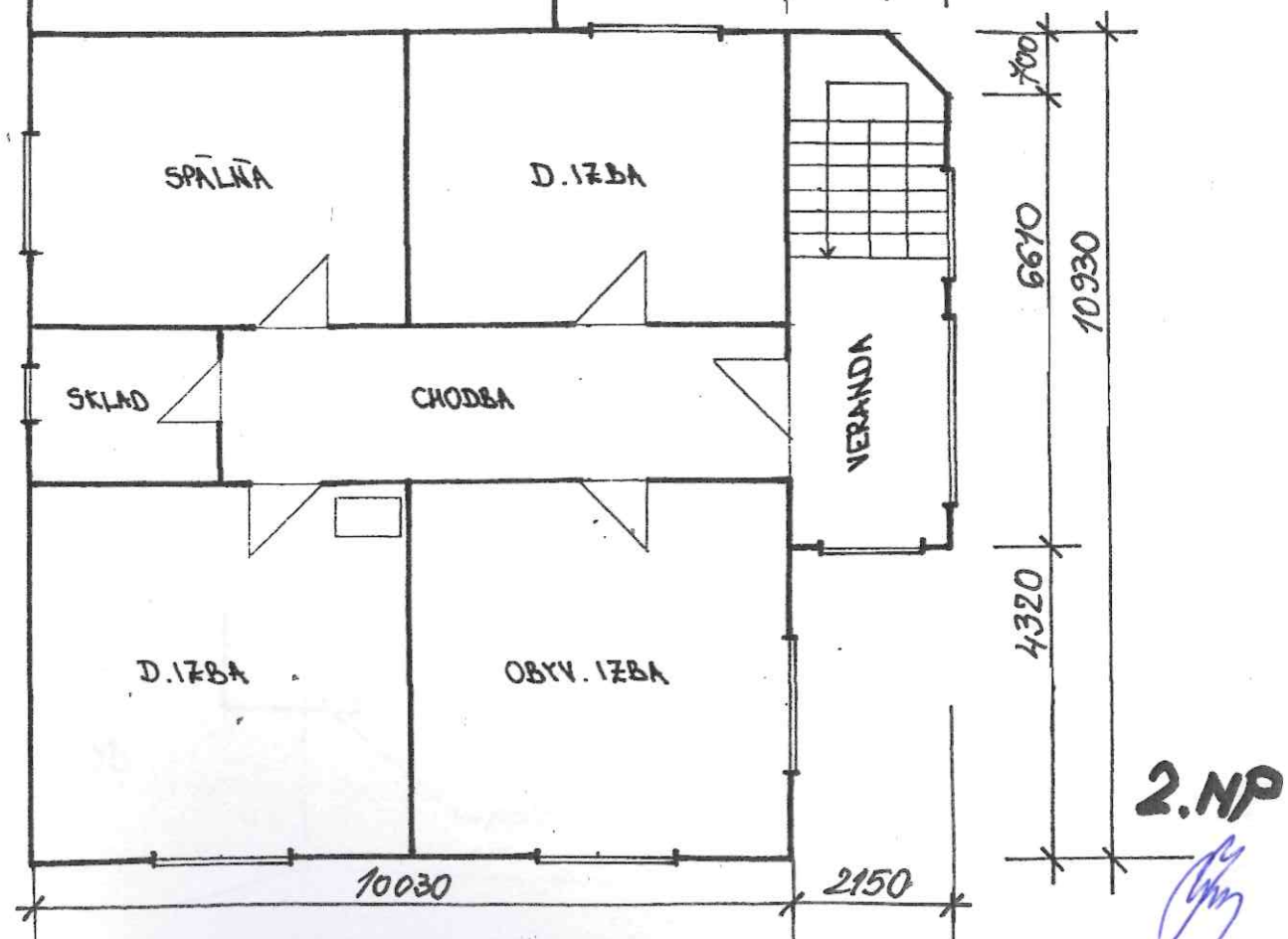
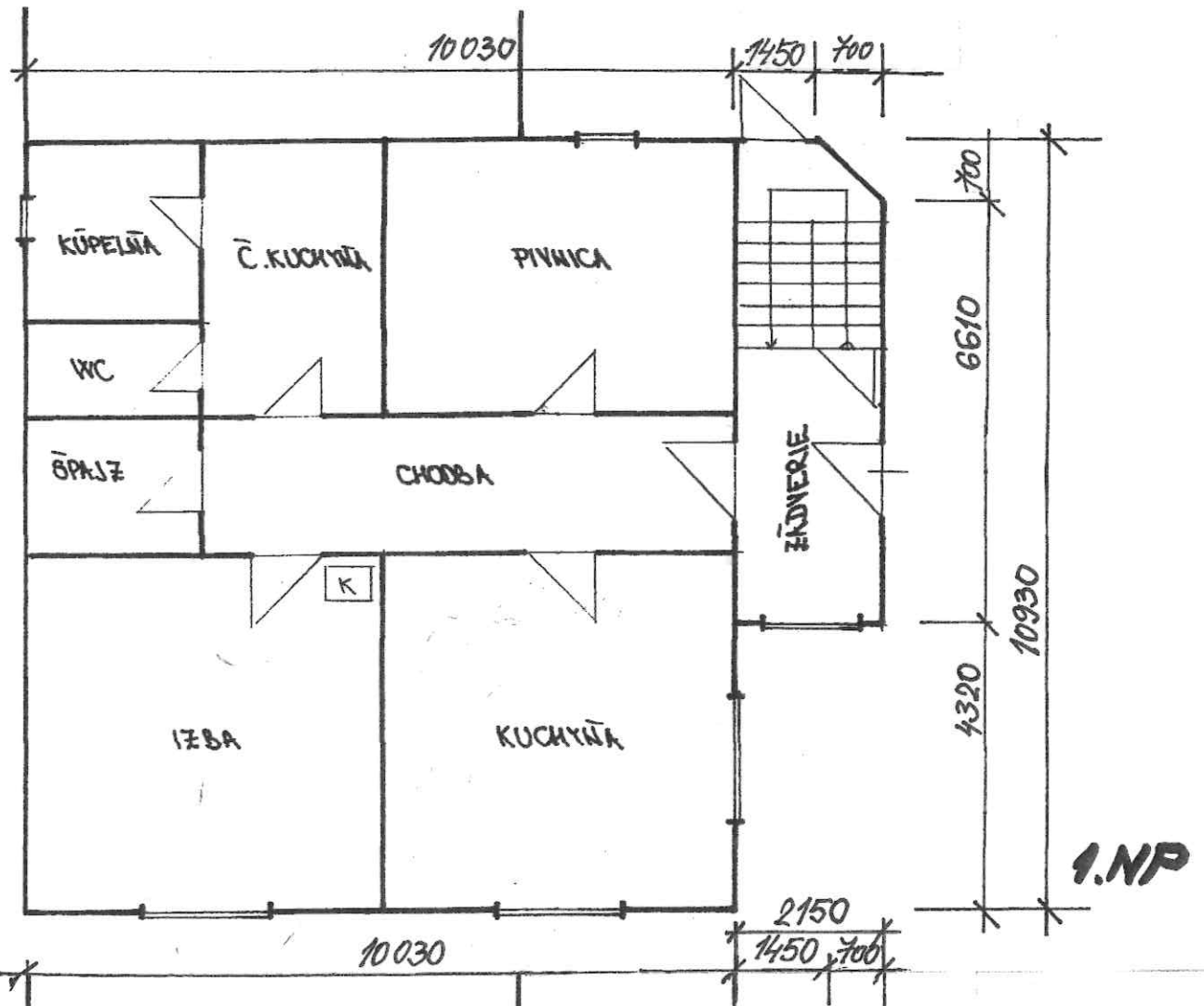
bola postavená pred rokom 1976 . v roku 1970.

Toto potvrdenie sa vydáva ako doklad o existencii a veku uvedenej stavby a má slúžiť pre účel vypracovania znaleckého posudku tejto stavby.



Ing. František PALKO
Starosta obce

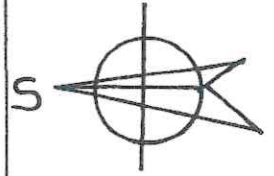
Pôdorysný náčrt RD s.č. 69 na p.č. 296 v obci Lopúchov, kat. územie Lopúchov



295

298

SITUÁCIA



p.č. 296

PRÍSTREŠOK
30x4,60m

HOSPODÁRSKA
BUDOVA
4,92x9,48m

OKUDNÍK PRED VSTUPOM DO RD

29211

ROD. DOM Č. S. 69
p.č. 296

PÁSY PRE AUTO
PRÍSTAVBA
(1965)

299

POVODNÝ RD
(DREVENICA)
1936

PODZEMNÁ KANALIZÁCIA

STREŠENÁ PLOCHA
BETÓNOVÁ

KANAL PRÍP. DL = 9,0m
PLÝV. PRÍP. DL = 8,20m

VODOVODNÁ PRÍPOJKA

297

VS

MIESTNA KOMUNIKÁCIA

PRÍPOJKA ELI 15m

31312

PLOT PREDNÝ OD ULICE

303

8850
STODOLA R. 1936
302
6150

301

PRÍSTREŠOK PRE AUTO (3,40x4,50m) R. 2013



Hospodárska budova, prístrešok na p.č. 296



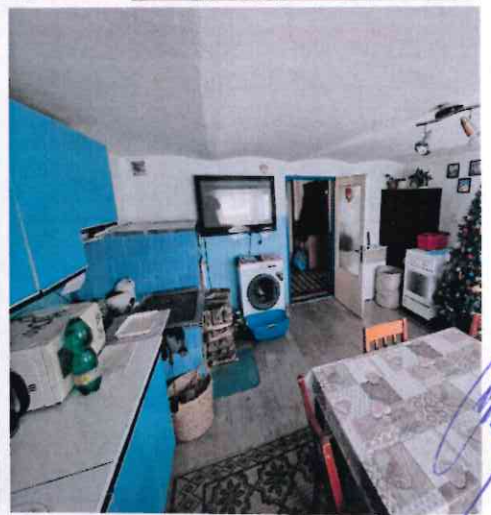
Stodola na p.č. 302, prístrešok pre auto na p.č. 303



Handwritten signature in blue ink.



Interier RD - 1.NP



Handwritten signature in blue ink.



Schodisko do 2.NP a interior 2.NP RD





A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

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 82/2026.

Vyhlasenie 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



12-11-1964

12-11-1964

