

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 02 Nové Zámky,
mobil 0903 100 626

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

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 08.12.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

č. 02/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty stavby Pohostinstvo súpisné číslo 415 na parcele číslo 470/43 s príslušenstvom, pozemkov parcelné číslo 470/42, 470/43, 470/44 a 470/45, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Prietrž, obec Prietrž, okres Senica, vedených na LV č. 2736.

Počet strán (z toho príloh): 38 (16)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 11.01.2026

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Pohostinstvo súpisné číslo 415 na parcele číslo 470/43 s príslušenstvom, pozemkov parcelné číslo 470/42, 470/43, 470/44 a 470/45, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Prietrž, obec Prietrž, okres Senica, vedených na LV č. 2736.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

15.12.2026.

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

15.12.2026.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 08.12.2025 - príloha č. 1,
- Znalecký posudok číslo 104/2025, vypracoval znalec Ing. Pavol Patinka dňa 12.08.2025 – e-mailom doručená xerokópia originálu, poskytnutá pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 15.12.2025,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 2736 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 10.12.2025, okres Senica, obec Prietrž, katastrálne územie Prietrž - príloha č. 2,
- Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 470/42, 470/43, 470/44 a 470/45 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 10.12.2025, okres Senica, obec Prietrž, katastrálne územie Prietrž - príloha č. 3,
- Kolaudačné rozhodnutie, vydala Obec Prietrž dňa 23.03.2022 pod č.j.: SOÚ-392/2022-PEA, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 30.03.2022 – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 104/2025 - príloha č. 4,
- Časť výkresovej dokumentácie novostavby Pohostinstva – vonkajšie rozvody ZT z 03/2020, elektroprípojka z 04/2020, pohľady z 18.10.202, strecha z 01.04.2020, rezy A/1 až A/4 z 18.10.201 a I.NP (prízemie) z 18.10.201 pre účely ohodnotenia – kópie prevzaté z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 104/2025 - príloha č. 5,
- Fotodokumentácia - príloha č. 6.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Stavebný zákon č. 25/2026 Z.z., v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy,

- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov,
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) 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.
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

- a) porovnávacia metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciácie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Z dôvodu, že na nehnuteľnostiach viazu farchy a keďže v danej lokalite ani v susedných obciach som nezistil prevody minimálne troch porovnateľných nehnuteľností, metodiku porovnávania nie je možné použiť. Zároveň nebolo možné použiť kombinovanú metódu, nakoľko som v blízkom okolí nezistil prenájom minimálne troch porovnateľných nehnuteľností.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 2736 - informatívnym výpisom vytvoreným cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 10.12.2025, okres Senica, obec Prietrž, katastrálne územie Prietrž - ktorý tvorí prílohu č. 2.

d) technická dokumentácia:

Z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 104/2025 boli prevzaté potrebné podklady a údaje, ktoré boli konfrontované pri obhliadke so skutočným jestvujúcim technickým stavom. Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 104/2025 boli prevzaté kolaudačné rozhodnutie a časť výkresovej dokumentácie novostavby Pohostinstva, z ktorých boli získané údaje pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovanej nehnuteľnosti a údaj o veku stavby.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke. Rozmery stavieb a vonkajších úprav boli získané z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 104/2025.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad.

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

Pozemky:

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 470/42,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 470/43,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 470/44,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 470/45.

Stavby:

- budova obchodu a služieb - pohostinstvo súpisné číslo 415 na parcele číslo 470/43,
- prístrešok,

Ploty:

- plot,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka,
- vodomerná šachta,
- kanalizačná prípojka do žumpy,
- kanalizačná šachta,
- žumpa,
- elektrická prípojka,
- spevnená plocha zo zámkovej dlažby,
- spevnená plocha z betónovej mazaniny,

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

Žiadne.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívach priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Žiadne neboli získané.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Budova obchodu a služieb - pohostinstvo s.č. 415 na p.č. 470/43

POPIS STAVBY

Objekt je prízemný, nepodpivničený, do užívania bol daný v roku 2022, osadený na základových betónových pásoch s hydroizoláciou, zvislé konštrukcie sú murované klasickým spôsobom z pórobetónových tvárnic, krov je drevený valbový zložitý, krytina je betónová dvojdrážková typ, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, stropy sú drevené prevažne priznanými hradami, čiastočne bez podhľadu, vonkajšie omietky sú na báze umelých látok, vnútorné omietky sú vápenné hladené, vnútorné keramické obklady sú v kuchyni, WC, sprchách a miestnostiach pre hygienu, nášlapné vrstvy podláh sú prevažne z talianskej dlažby, dvere sú drevené rámové, okná sú drevené zdvojené z europrofilov,

elektroinštalácia je svetelná a motorická,
 vyhotovený je bleskozvod,
 budova je vykurovaná podlahovým teplovodným kúrením,
 zdrojom média je tepelné čerpadlo vzduch – voda,
 ohrev úžitkovej vody je výmenníkom - zdrojom je tepelné čerpadlo,
 vybavením kuchyne sú dva elektrické sporáky s keramickými platňami, kuchynská linka, dve drezové
 nerezové umývadlá, umývačka riadu, odsávač pár, zabudované mrazničky a chladničky,
 vnútornými hygienickými zariadeniami sú sprcha, pisoáre, umývadlá a WC,
 v objekte sú lokálne ventilátory prevažne v miestnostiach sociálnych zariadení, požiarny hydrant,
 slaboprúdový rozvod televízie, tepelné čerpadlo, kamerový systém, internet a barový pult,
 rozvod TUV je vyhotovený z plastového potrubia,
 rozvody vnútornej kanalizácie sú vyhotovené z plastového potrubia,

Prístrešok pozostáva z 1 priestoru, zvislé konštrukcie sú z drevených stĺpikov na základových pätkách, krov
 je pultový, krytina je z asfaltovaných šindľov, podlahy sú z drevenej dlažby, zavedená je svetelná
 elektroinštalácia.

Plot je zhotovený z betónových základov okolo ocelových stĺpikov a ocelových profilov, vráta sú posuvné z
 ocelových profilov.

Vodovodná prípojka je zhotovená z PE rúr, privádza vodu z obecného vodovodu, vodomerná šachta je
 betónová s ocelovým poklopom, kanalizačná prípojka do žumpy pozostáva z PVC rúr, kanalizačná šachta je
 betónová prefabrikovaná, žumpa je železobetónová s ocelovým poklopom, elektrická prípojka je medená
 uložená v zemi, spevnená plocha zo zámkovej dlažby má podklad z piesku, spevnená plocha z betónovej
 mazaniny je vybudovaná na štrkovom lôžku.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 89 budovy pre obchod a spoločné stravovanie - ostatné
KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz=221,75*0,2	44,35
Ov=(6,5*7,5+8,0*19,0+3,0*2,0)*2,85	589,24
Os=8,0*1,873*(19/2-5/6- 5/6)+3,0*2,0*2,849+(2,0*3,0*1,656)+6,5*7,5*3,149+6,5*1,938*(7,5/2-4,25/6- 4,25/6)	327,31
Obstavaný priestor stavby celkom	960,90

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 618 / 30,1260 = 86,90 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_k = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	206,75	206,75	Repr.	2,85	2,85

Priemerná zastavaná plocha: (206,75) / 1 = 206,75 m²
Priemerná výška podlaží: (206,75 * 2,85) / (206,75) = 2,85 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 206,75) = 1,0361
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,85) = 1,0368

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	4,36
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,20	18,00	13,05
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	6,39
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,20	7,20	5,23
5	Krytina strechy	3,00	1,20	3,60	2,61
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,80
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	5,08
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	2,40
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,30	3,90	2,83
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	4,00	1,30	5,20	3,78
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,50	9,00	6,54
14	Povrchy podláh	3,00	1,60	4,80	3,49
15	Vykurovanie	5,00	1,20	6,00	4,36
16	Elektroinštalácia	6,00	1,20	7,20	5,23
17	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	0,80
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,10	3,30	2,40
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,10	3,30	2,40
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,45
22	Vybavenie kuchýň	2,00	4,10	8,20	5,95
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,20	4,80	3,49
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,50	6,00	4,36
Ďalšie konštrukcie					
26	Internet	-	-	1,90	1,38
27	Tepelné čerpadlo vzduch - voda	-	-	5,90	4,28
28	Kamerový systém	-	-	3,80	2,76
29	Barový pult	-	-	6,30	4,58
Spolu		100,00		137,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 137,70 / 100 = 1,3770$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 4,014$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_m = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_m \quad [€/m^3]$$

$$VH = 86,90 €/m^3 * 4,014 * 1,3770 * 1,0361 * 1,0368 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 460,2745 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova obchodu a služieb - pohostinstvo s.č. 415 na p.č. 470/43	2022	4	96	100	4,00	96,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$460,2745 \text{ €/m}^3 \cdot 960,90 \text{ m}^3$	442 277,77
Technická hodnota	96,00 % z 442 277,77 €	424 586,66

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Prístrešok

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 [m²]	k _{ZP}
1. NP	2022	3,8* 2,9	11,02	18/11,02=1,633

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	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindľe	710
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	2340

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2340 + 0 * 1,633) / 30,1260$	77,67

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2022	4	36	40	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$77,67 \text{ €/m}^2 * 11,02 \text{ m}^2 * 4,014 * 0,95$	3 263,89
Technická hodnota	90,00% z 3 263,89	2 937,50

2.2.2 Plot

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	18,70m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	18,70m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	30,86m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 18,7 m
 Pohľadová plocha výplne: $18,7 * 1,65 = 30,86 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,014$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot	2022	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(18,70\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 30,86\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks}) * 4,014 * 0,95$	6 283,14
Technická hodnota	92,00 % z 6 283,14 €	5 780,49

2.2.3 Vodovodná prípojka

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.d) Prípojka vody DN 80 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1380/30,1260 = 45,81 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 104,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2021	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$104,5 \text{ bm} * 45,81 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$	18 254,82
Technická hodnota	90,00 % z 18 254,82 €	16 429,34

2.2.4 Vodomerná šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $0,9 \cdot 1,2 \cdot 1,7 = 1,84 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2021	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,84 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 4,014 \cdot 0,95$	1 784,08
Technická hodnota	90,00 % z 1 784,08 €	1 605,67

2.2.5 Kanalizačná prípojka do žumpy

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.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5,1 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka do žumpy	2021	5	75	80	6,25	93,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,1 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$	652,09
Technická hodnota	93,75 % z 652,09 €	611,33

2.2.6 Kanalizačná šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná šachta	2021	5	75	80	6,25	93,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 4,014 * 0,95$	1 158,18
Technická hodnota	93,75 % z 1 158,18 €	1 085,79

2.2.7 Žumpa

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $16,0 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,014$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	2021	5	75	80	6,25	93,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,014 * 0,95$	6 582,06
Technická hodnota	$93,75 \% \text{ z } 6 582,06 \text{ €}$	6 170,68

2.2.8 Elektrická prípojka**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.w) káblková prípojka zemná Cu 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $10,95 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: $41,9 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,014$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	2021	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$41,9 \text{ bm} * (18,26 \text{ €/bm} + 0 * 10,95 \text{ €/bm}) * 4,014 * 0,95$	2 917,53
Technická hodnota	90,00 % z 2 917,53 €	2 625,78

2.2.9 Spevnená plocha zo zámkovej dlažby**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.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $14,0*9,0+2,4*8,0+7,5*10,1+5,1*2,8 = 235,23 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,014$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha zo zámkovej dlažby	2022	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$235,23 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,014 * 0,95$	13 105,21
Technická hodnota	92,00 % z 13 105,21 €	12 056,79

2.2.10 Spevnená plocha z betónovej mazaniny**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: $(8,5+2,7)/2 \cdot 15,85 = 88,76 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,014$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha z betónovej mazaniny	2021	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$88,76 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 4,014 \cdot 0,95$	2 920,98
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 2\,920,98 \text{ €}$	2 628,88

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Budova obchodu a služieb - pohostinstvo s.č. 415 na p.č. 470/43	442 277,77	424 586,66
Prístrešok	3 263,89	2 937,50
Plot	6 283,14	5 780,49
Vodovodná prípojka	18 254,82	16 429,34
Vodomerná šachta	1 784,08	1 605,67
Kanalizačná prípojka do žumpy	652,09	611,33
Kanalizačná šachta	1 158,18	1 085,79
Žumpa	6 582,06	6 170,68
Elektrická prípojka	2 917,53	2 625,78
Spevnená plocha zo zámkovej dlažby	13 105,21	12 056,79
Spevnená plocha z betónovej mazaniny	2 920,98	2 628,88
Celkom:	499 199,75	476 518,91

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Prietrž v rovnomennom katastrálnom území. Obec Prietrž je vzdialená komunikáciami cca 6,2 km východne od centra okresného mesta Senica a cca 40,4 km severne od centra krajského mesta Trnava. V obci je základná škola, materská škola, predajne potravinárskeho a nepotravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajňa súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá, telocvičňa, ihrisko pre futbal, knižnica, pošta, káblová televízia, verejný vodovod, rozvodná sieť plynu. Lokalita s ohodnocovaným rodinným domom sa nachádza severne od centra obce, v bezprostrednej blízkosti je futbalové ihrisko a detské ihrisko, v okolí sú prevažne rodinné domy.

Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na obecné rozvody vody a elektro.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná budova obchodu a služieb - pohostinstvo je využívaná na pôvodný účel, s iným využívaním neuvažujem. Využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 2736 z ÚGKK SR je v Poznámke uvedené:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa § 151l ods. 4 zák.č. 40/1964 Zb. predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na nehnuteľnosti: pozemky registra C KN parcelné číslo 470/42, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 111 m², parcelné číslo 470/43, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 220 m², parcelné číslo 470/44, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 78 m², parc.č.470/45, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 108 m², stavba - budova obchodu a služieb - pohostinstvo so súpisným číslom 415 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 470/43 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.1853/2022/ZZ zo dňa 22.09.2022, podľa V-3536/2022 vklad povolený 12.10.2022. Podľa ust. § 151l ods. 2 Občianskeho zákonníka po oznámení o začatí výkonu záložného práva nesmie záložca bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť, podľa P 484/2025, č.z.161/25.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 2736 z ÚGKK SR je v časti Ťarchy uvedené:

Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.1853/2022/ZZ podľa V-3536/2022 vklad povolený 12.10.2022 na pozemky registra C KN parcelné číslo 470/42, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 111 m², parcelné číslo 470/43, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 220 m², parcelné číslo 470/44, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 78 m², parc.č.470/45, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 108 m²stavba budova obchodu a služieb - pohostinstvo so súpisným číslom 415 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 470/43, č.z.190/22;

Exekučný príkaz 241EX 359/25 na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnostiam: pozemky registra C KN parcelné číslo 470/42, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 111 m², parcelné číslo 470/43, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 220 m², parcelné číslo 470/44, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 78 m², parcelné číslo 470/45, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 108 m², stavba - budova obchodu a služieb - pohostinstvo so súpisným číslom 415 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 470/43, v prospech oprávneného: KLARTEC, spol. s r.o. Mikovíniho 8, Trnava, IČO: 36231355, JUDr. Adriana Juhášová súdny exekútor, Exekútorický úrad, Vajanského 39, 917 01 Trnava, podľa Z-1905/2025, č.z. 90/25;

Exekučný príkaz 241EX 503/25 na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnostiam: pozemky registra C KN parcelné číslo 470/42, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 111 m², parcelné číslo 470/43, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 220 m², parcelné číslo 470/44, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 78 m², parcelné číslo 470/45, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 108 m², stavba - budova obchodu a služieb - pohostinstvo so súpisným číslom 415 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 470/43, v prospech oprávneného: BASALT STONE s.r.o., Rudohorská 33, Banská Bystrica, IČO: 50576321, JUDr. Adriana Juhášová - súdny exekútor, Exekútorický úrad, Vajanského 39, 917 01 Trnava, podľa Z 2534/2025, č.z. 124/25.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Na trhu s nehnuteľnosťami je v danom mieste a v čase vypracovania znaleckého posudku dopyt po podobných nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou v rovnováhe, ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú vo vzťahu k centru obce v časti obce vhodnej k bývaniu, situovanej na okraji obce, ide o veľmi dobre udržiavanú nehnuteľnosť, v okolí nehnuteľnosti sú prevažne objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod., príslušenstvo nehnuteľnosti nemá vplyv na cenu nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti je priaznivý,

obyvateľstvo má v dosahu dopravy dostatočnú ponuku pracovných možností, v mieste stavby je malá hustota obyvateľstva, orientácia hlavných miestností k svetovým stranám je prevažne k juhovýchodu, okolitý terén je rovinatý, v blízkosti stavby je elektrická prípojka a vodovod, splašková kanalizácia je zvedená do žumpy, v okolí ohodnocovanej nehnuteľnosti je autobus, v obci sa nachádza obecný úrad, základná škola, materská škola, predajne potravinárskeho a nepotravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajňa súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá, telocvičňa, ihrisko pre futbal, knižnica, pošta, káblová televízia, verejný vodovod, rozvodná sieť plynu, v bezprostrednej blízkosti je futbalové ihrisko a detské ihrisko, v okolí sú prevažne rodinné domy, do 300 m severovýchodne v časti obce „Vrások“ sa nachádza historické opevnenie okolo kostola s názvom „Husitské hradby“, v bezprostrednom okolí stavby je kvalita životného prostredia bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, bez nadmernej hlučnosti, zmeny v zástavbe v dohľadnej dobe nie sú známe, v bezprostrednom okolí ohodnocovaného objektu nie je žiadna možnosť cca trojnásobného rozšírenia stavby, ohodnocované nehnuteľnosti sú bez výnosu, podľa názoru znalca ide o dobrú nehnuteľnosť.

Koeficient polohovej diferenciácie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre ostatné nebytové budovy a stavby v obciach sa pohybuje od 0,15 do 0,20. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Za účelom dosiahnutia predpokladanej optimálnej kúpnej ceny som stanovil hodnotu 0,37.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,37

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,370 + 0,740)	1,110
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,740
III. trieda	Priemerný koeficient	0,370
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,204
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,370 - 0,333)	0,037

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} * V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,370	13	4,81
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,370	30	11,10
3	Súčasný technický stav nehnuteľností veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,110	8	8,88
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,110	7	7,77
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,370	6	2,22
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,740	10	7,40
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,740	9	6,66
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,740	6	4,44
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,740	5	3,70

10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,110	6	6,66
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,370	7	2,59
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,204	7	1,43
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,204	10	2,04
14	Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,204	8	1,63
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,110	9	9,99
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,370	8	2,96
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,037	7	0,26
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,037	4	0,15
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	0,740	20	14,80
	Spolu			180	99,49

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 99,49 / 180$	0,553
Všeobecná hodnota	$VSH_s = TH * k_{PD} = 476\,518,91 \text{ €} * 0,553$	263 514,96 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 pozemok

POPIS

Pozemky parcelné číslo 470/42, 470/43, 470/44 a 470/45 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Prietrž v rovnomennom katastrálnom území. Obec Prietrž má podľa údajov z internetovej stránky cca 708 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod a elektrický rozvod. Ohodnocované pozemky sú rovinaté.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné,

poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem, tzn. v tomto prípade na krajské mesto Trnavu. Stanovil som hodnotu 65 % z východiskovej hodnoty 26,56 €.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \times VŠHMJ \quad [\text{Sk}],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \times KPD \quad [\text{Sk/m}^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

KPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$KPD = kS \times kV \times kD \times kF \times kI \times kZ \times kR \quad [-],$$

kde:

kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),

kV - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),

kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),

kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),

kZ - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
470/42	zastavaná plocha a nádvorie	111,00	1/1	111,00
470/43	zastavaná plocha a nádvorie	220,00	1/1	220,00
470/44	zastavaná plocha a nádvorie	78,00	1/1	78,00
470/45	zastavaná plocha a nádvorie	108,00	1/1	108,00
Spolu výmera				517,00

Obec:

Prietrž

Východisková hodnota:

$VHMJ = 65,00\% \times 26,56 \text{ €/m}^2 = 17,26 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00

k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
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	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,50 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,7010
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 17,26 \text{ €/m}^2 * 1,7010$	29,36 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 470/42	$111,00 \text{ m}^2 * 29,36 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 258,96
parcelsa č. 470/43	$220,00 \text{ m}^2 * 29,36 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 459,20
parcelsa č. 470/44	$78,00 \text{ m}^2 * 29,36 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 290,08
parcelsa č. 470/45	$108,00 \text{ m}^2 * 29,36 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 170,88
Spolu		15 179,12

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

OTÁZKY A ODPOVEDE

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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpisaná v rekapitulácii.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Budova obchodu a služieb - pohostinstvo s.č. 415 na p.č. 470/43	234 796,43
Pristrešok	1 624,44
Plot	3 196,61
Vodovodná prípojka	9 085,43
Vodomerná šachta	887,94
Kanalizačná prípojka do žumpy	338,07
Kanalizačná šachta	600,44
Žumpa	3 412,39
Elektrická prípojka	1 452,06
Spevnená plocha zo zámkovej dlažby	6 667,40
Spevnená plocha z betónovej mazaniny	1 453,77
Spolu stavby	263 514,96
Pozemky	
pozemok - parc. č. 470/42 (111 m ²)	3 258,96
pozemok - parc. č. 470/43 (220 m ²)	6 459,20
pozemok - parc. č. 470/44 (78 m ²)	2 290,08
pozemok - parc. č. 470/45 (108 m ²)	3 170,88
Spolu pozemky (517,00 m²)	15 179,12
Všeobecná hodnota celkom	278 694,08
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	279 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestosedemdesiatdeväťtisíc Eur	

V Nových Zámkoch, dňa 10.01.2026

Ing. Miroslav Tokár



IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 08.12.2025 - 1 strana,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 2736 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 10.12.2025, okres Senica, obec Prietrž, katastrálne územie Prietrž - 2 strany,
 - Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 470/42, 470/43, 470/44 a 470/45 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 10.12.2025, okres Senica, obec Prietrž, katastrálne územie Prietrž - 1 strana,
 - Kolaudačné rozhodnutie, vydala Obec Prietrž dňa 23.03.2022 pod č.j.: SOÚ-392/2022-PEA, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 30.03.2022 - 3 strany,
 - Časť výkresovej dokumentácie novostavby Pohostinstva – vonkajšie rozvody ZT z 03/2020, elektroprípojka z 04/2020, pohľady z 18.10.202, strecha z 01.04.2020, rezy A/1 až A/4 z 18.10.201 a I.NP (prízemie) z 18.10.201 pre účely ohodnotenia - 6 strán,
 - Fotodokumentácia - 3 strany.
- Spolu: 16 strán

Ing. Miroslav Tokár
Bratov Baldigarovcov 13,
940 02 Nové Zámky

V Bratislave, dňa 08.12.2025
Vybavuje: Dušan Dičér,
02/59490131

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

Číslo listu vlastníctva:	2736
Katastrálne územie:	Prietrž
Obec:	Prietrž
Okres:	Senica

Pozemky – parcely registra „C“:

Parcela č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel
470/42	111	zastavaná plocha a nádvorie	1/1
470/43	220	zastavaná plocha a nádvorie	1/1
470/44	78	zastavaná plocha a nádvorie	1/1
470/45	108	zastavaná plocha a nádvorie	1/1

Stavby:

Súpisné č. stavby	Na parcele č.	Druh stavby	Popis stavby	Spoluvlastnícky podiel
415	470/43	Budova obchodu a služieb	Budova obchodu a služieb - Pohostinstvo	1/1

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

(Ďalej len ako „Predmet dražby“)

Vlastníkom predmetu dražby v uvedených podieloch je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	R-mont Ryšavý, s.r.o., 906 11, Prietrž, č. 376, SR, IČO: 36232939
Sídlo, resp. bydlisko:	906 11, Prietrž, č. 376, SR
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	36232939

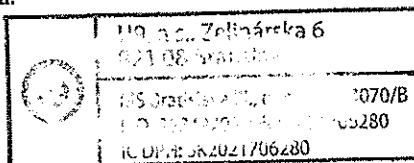
Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

15.12.2025 o 14:30 hod.

V prípade, že Vám vlastníkom ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp. „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy zp@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



U9, a.s.
v z. Mgr. Dušan Dičér

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 205
Obec : 504700
Katastrálne územie : 849987

Senica
Prietrž
Prietrž

Dátum vyhotovenia : 10.12.2025
Čas vyhotovenia : 18:51:30
Údaje platné k : 9.12.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2736

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
470/42	111	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
470/43	220	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
470/44	78	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
470/45	108	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
415	470/43	14	Budova obchodu a služieb - pohostinstvo		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 14 Budova obchodu a služieb

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	R-mont Ryšavý, s.r.o., 906 11, Prietrž, č. 376, SR, IČO: 36232939	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-1079/2020 vklad povolený 26.05.2020, č.z. 180/20 Žiadosť o vykonanie zápisu stavby do KN Z-1495/2022, č.z.124/22	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa § 1511 ods. 4 zák.č. 40/1964 Zb. predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na nehnuteľnosti: pozemky registra C KN parcelné číslo 470/42, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 111 m2, parcelné číslo 470/43, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 220 m2, parcelné číslo 470/44, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 78 m2, parc.č.470/45, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 108 m2, stavba - budova obchodu a služieb - pohostinstvo so súpisným číslom 415 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 470/43 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.1853/2022/ZZ zo dňa 22.09.2022, podľa V-3536/2022 vklad povolený 12.10.2022. Podľa ust. § 1511 ods. 2 Občianskeho zákonníka po oznámení o začatí výkonu záložného práva nesmie záložca bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť, podľa P-484/2025, č.z.161/25	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĽARCHY

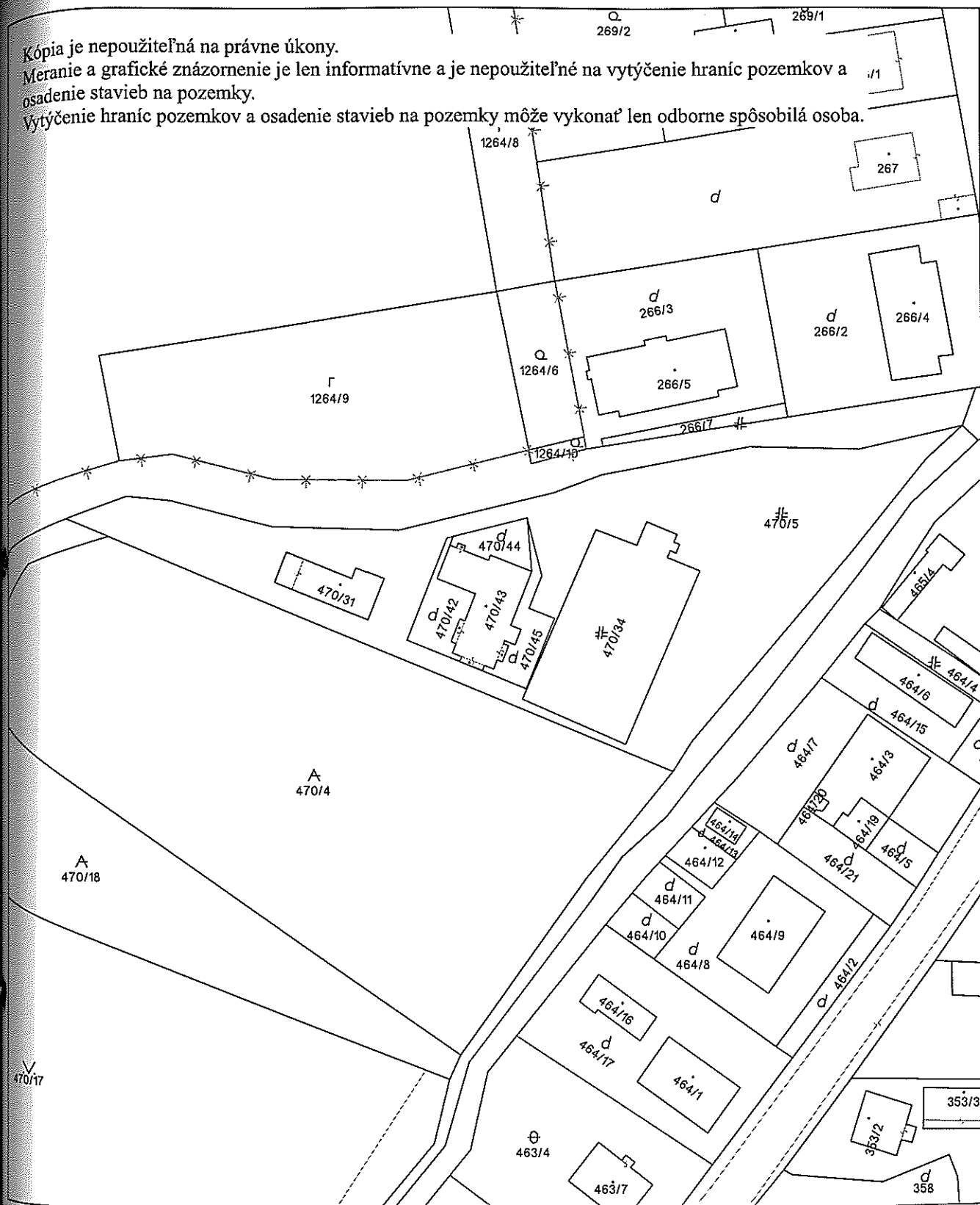
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.1853/2022/ZZ podľa V-3536/2022 vklad povolený 12.10.2022 na pozemky registra C KN parcelné číslo 470/42, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 111 m2, parcelné číslo 470/43, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 220 m2, parcelné číslo 470/44, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 78 m2, parc.č.470/45, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 108 m2stavba - budova obchodu a služieb - pohostinstvo so súpisným číslom 415 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 470/43, č.z.190/22
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz 241EX 359/25 na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnostiam: pozemky registra C KN parcelné číslo 470/42, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 111 m2, parcelné číslo 470/43, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 220 m2, parcelné číslo 470/44, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 78 m2, parcelné číslo 470/45, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 108 m2, stavba - budova obchodu a služieb - pohostinstvo so súpisným číslom 415 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 470/43, v prospech oprávneného: KLARTEC, spol. s r.o. Míkovíniho 8, Trnava, IČO: 36231355, JUDr. Adriana Juhášová - súdny exekútor, Exekútorický úrad, Vajanského 39, 917 01 Trnava, podľa Z-1905/2025, č.z. 90/25
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz 241EX 503/25 na zriadenie exekučného záložného práva k nehnuteľnostiam: pozemky registra C KN parcelné číslo 470/42, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 111 m2, parcelné číslo 470/43, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 220 m2, parcelné číslo 470/44, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 78 m2, parcelné číslo 470/45, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 108 m2, stavba - budova obchodu a služieb - pohostinstvo so súpisným číslom 415 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 470/43, v prospech oprávneného: BASALT STONE s.r.o., Rudohorská 33, Banská Bystrica, IČO: 50576321, JUDr. Adriana Juhášová - súdny exekútor, Exekútorický úrad, Vajanského 39, 917 01 Trnava, podľa Z-2534/2025, č.z. 124/25

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

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

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Senica	Obec	Prietrž	Katastrálne územie	Prietrž
	Číslo zákazky	Vektorová mapa			Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY					
	na parcelu 470/43					
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia	10. 12. 2025 18:54:31		Bez autorizácie			
Údaje platné k	9. 12. 2025 18:00:00					

OBEC PRIETRŽ

906 11 Prietrž 126

Č. j.: SOÚ-392/2022-PEA
Vybavuje: Ing. Petrová

V Senici dňa 23.03.2022

30.3.2022
30.3.2022

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE



R-mont Ryšavý, s.r.o., IČO: 36 232 939, 906 11 Prietrž 376, podali dňa 18.01.2022 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu „Pohostinstvo, žumpa a prípojky sietí“ na pozemku parc. č. 470/42 (KN-C) v katastrálnom území Prietrž, na ktorú bolo vydané Obcou Prietrž stavebné povolenie dňa 18.08.2020 pod č.j. SOÚ-1163/2020-PEA.

Obec Prietrž ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v súlade s ustanovením § 82 ods. 1 stavebného zákona a v spojení s § 68 stavebného zákona

povoľuje užívanie stavby

„Pohostinstvo“ na pozemku parc. č. 470/43 (pôvodne 470/42) v katastrálnom území Prietrž.

Stavba obsahuje:

Z hľadiska konštrukčného sa jedná o novostavbu samostatne stojaceho jednopodlažného objektu pohostinstva, s valbovou strechou.

Technické údaje o stavbe:

Zastavaná plocha: 220,00 m²

Dispozičné riešenie:

Prízemie – zádverie, reštaurácia, presklená terasa, predsieň WC, WC ženy a imobilní, predsieň WC muži, kabínka WC muži, zádverie prípravne, miestnosť pre upratovačku, šatňa personálu, umývárňa a WC personálu, prípravňa, sklad

Napojenie stavby na rozvodné siete:

- elektrickou prípojkou na NN sieť,
- vodovodnou prípojkou na verejný vodovod,
- kanalizačnou prípojkou na žumpu,
- prístup na pozemok a stavbu – z miestnej komunikácie parc. č. 265.

Pre užívanie stavby stavebný úrad podľa § 82 ods. 2 stavebného zákona určuje tieto podmienky:

1. Po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia požiadať o zápis do katastra nehnuteľností na Správe katastra v Senici.
2. Stavbu užívať v súlade s týmto rozhodnutím. Každá zmena musí byť vopred odsúhlasená stavebným úradom.
3. Pravidelne vykonávať revízie technických zariadení v súlade s platnými STN.
4. Súpisné číslo prideli Obecny úrad. Stavba musí byť označená súpisným číslom do 15 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Pri miestnom šetrení neboli zistené nedorobky.

Odôvodnenie

R-mont Ryšavý, s.r.o., IČO: 36 232 939, 906 11 Prietrž 376, podali dňa 18.01.2022 na tunajšom úrade návrh na kolaudáciu stavby „Pohostinstvo, žumpa a prípojky sietí“ na pozemku parc. č. 470/42 (KN-C) v katastrálnom území Prietrž.

K návrhu boli predložené nasledovné doklady:

- právoplatné stavebné povolenie č.j. SOÚ-1163/2020-PEA zo dňa 18.08.2020 na stavbu „Pohostinstvo, žumpa a prípojky sietí“ na pozemku parc. č. 470/42 (KN-C) v katastrálnom území Prietrž, ktoré vydala Obec Prietrž pre stavebníka: R-mont Ryšavý, s.r.o., IČO: 36 232 939, 906 11 Prietrž 376,
- výpis z listu vlastníctva č. 2736, z ktorého vyplýva, že pozemok parc. č. 470/42 (KN-C) v katastrálnom území Prietrž, je vo výlučnom vlastníctve: R-mont Ryšavý, s.r.o., IČO: 36 232 939, 906 11 Prietrž 376 v 1/1,
- zmluva o nájme pozemku parc. č. 464/7 za účelom uloženia a užívania vodovodnej prípojky s prenajímateľom: COOP Jednota Senica, spotrebné družstvo, IČO: 00168891, 905 47 Senica, Nám. oslobodenia 12,
- kópia z katastrálnej mapy,
- vytyčovací náčrt priestorovej polohy objektu zo dňa 02.08.2020 vyhotovený a overený autorizovaným geodetom a kartografom,
- geometrický plán č. 26/2021 na zameranie stavby parc. č. 470/43 vyhotovený a overený autorizovaným geodetom a kartografom a úradne overený Správou katastra Senica dňa 03.11.2021 pod č. G1-885/2021.

Stavebný úrad preskúmal návrh pri ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 03.02.2022 na mieste stavby.

Na konaní boli predložené:

- doklady o vyhovujúcich výsledkoch predpísaných skúšok: správy o odbornej prehliadke a skúške elektrického zariadenia – elektroinštalácia pohostinstva, NN prípojka, správa o odbornej prehliadke a skúške bleskozvodu, zápisy o tlakovej skúške vodovodu a kanalizácie, vykurovania,
- zápis o odovzdaní a prevzatí stavby,
- stavebný denník,
- energetický certifikát budovy,
- zápis zo skúšky vodotesnosti žumpy,
- projekt skutočného vyhotovenia stavby,
- doklady o overení vhodných stavebných výrobkov – vyhlásenia o preukázaní zhody, certifikáty
- súhlasy a vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy:
 - OR Hasičského a záchranného zboru v Senici, Štefánikova 715/50
 - Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Senica, Kolónia 557/21

V konaní sa zistilo, že stavba bola uskutočnená podľa projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní a že boli dodržané podmienky určené v stavebnom povolení.

Stavebný úrad spojil s kolaudačným konaním konanie o zmene stavby podľa § 68 stavebného zákona. Uskutočnené odchýlky: Zmeny rozmerov a počtu okien a dverí. Uvedené zmeny sú zakreslené v projekte skutočného vyhotovenia stavby.

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

K návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia sa v súlade s ustanovením § 17 Vyhl. MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, dokladajú súhlasné stanoviská a rozhodnutia dotknutých orgánov štátnej správy, ktoré chránia záujmy spoločnosti podľa osobitných predpisov. Dotknuté orgány štátnej správy ku kolaudačnému rozhodnutiu nevzniesli žiadne záporné pripomienky.

V konaní neuplatnili účastníci konania žiadne námietky voči predmetnej stavbe.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti rozhodol tunajší stavebný úrad tak, ako je vyslovené vo výroku tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na správny orgán, ktorý rozhodnutie vydal (obec Prietrž).

Včas podané rozhodnutie má odkladný účinok v zmysle § 55 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní.

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

Správny poplatok v hodnote 250,- € bol uhradený v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.



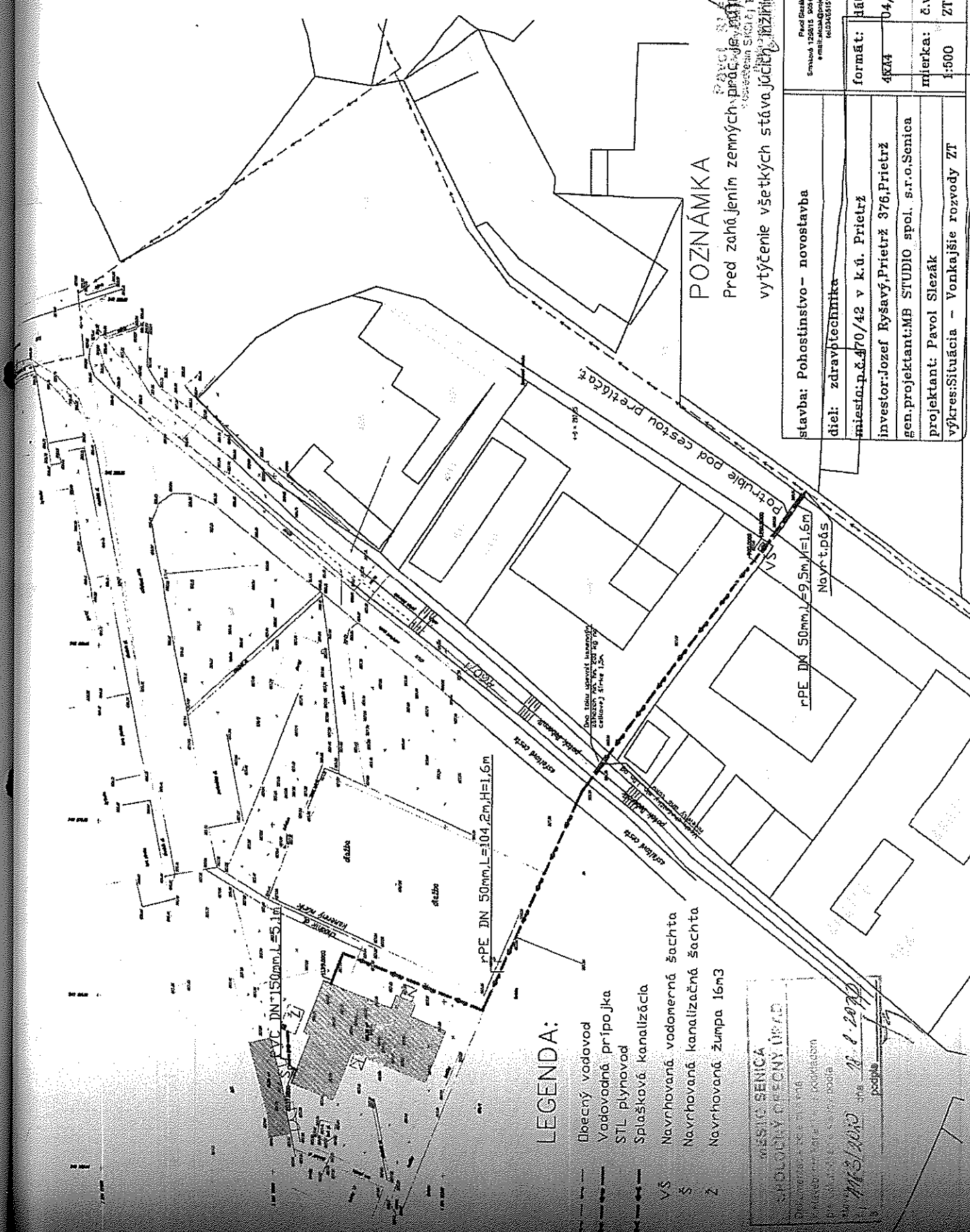
Ing. Dana Blažková
starostka obce

Rozhodnutie sa doručí:

1. R-mont Ryšavý, s.r.o., 906 11 Prietrž 376
2. COOP Jednota Senica, spotrebné družstvo, 905 47 Senica, Nám. oslobodenia 12

Na vedomie:

3. Akad. arch. Marián Boršoš, MB Studio, 905 01 Senica, Hollého 1315
4. Obec Prietrž – starostka
5. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Senica, Kolónia 557/21
6. OR Hasičského a záchranného zboru v Senici, Priemyselná 282/22
7. Okresný úrad Senica – odbor starostlivosti o životné prostredie, Vajanského 17/1



LEGENDA:

- Obecný vodovod
- Vodovodná prípojka
- STL plynovod
- Spašková kanalizácia
- Navrhovaná vodoneraň šachta
- Navrhovaná kanalizačná šachta
- Navrhovaná žumpa 16m3

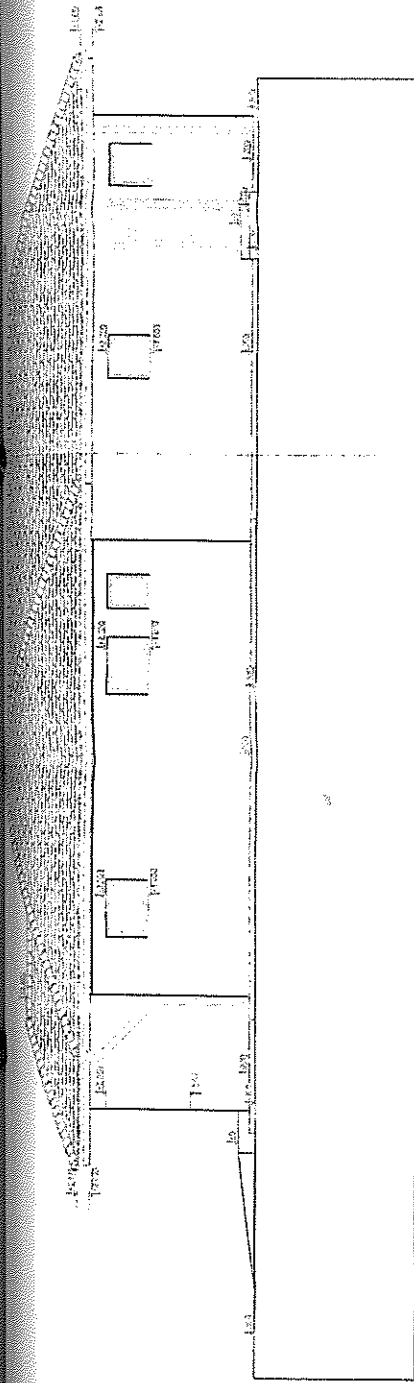
VŠ
Š
Ž

POZNÁMKA

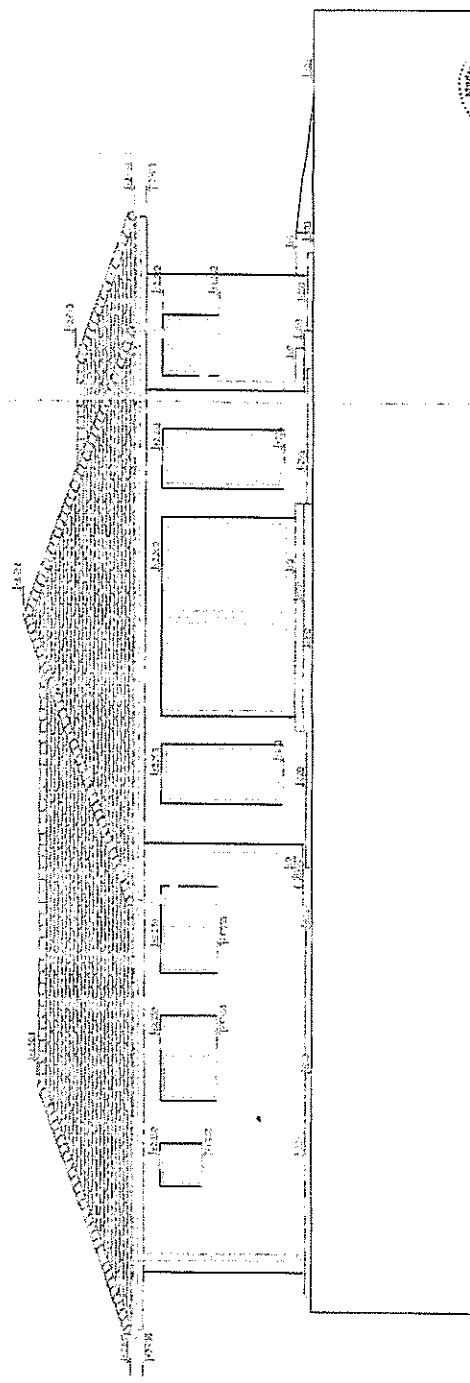
Pred zahájením zemných prác je nutné presné vytyčenie všetkých stávojuúcich inžinierskych sietí

stavba: Pohostinstvo - novostavba		Paré č. 2	
diel: zdravotníctvo		Predkladateľ: Envia 125015 50501 Senica + mti-aaa@presta.sk +0234615150	
miesto: p.č. 470/42 v k.ú. Prietrž		formát: dátum:	4A34 04/2020
investor: Jozef Ryšavý, Prietrž 376, Prietrž		mierka: č.výkr.	1:500 ZT-1
gen. projektant: MB STUDIO spol. s r.o. Senica			
projektant: Pavol Slezák			
výkres: Situácia - Vonkajšie rozvody ZT			

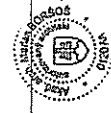
MB STUDIO spol. s r.o.
Senica
22.8.2020
podpis



Stredný pohľad



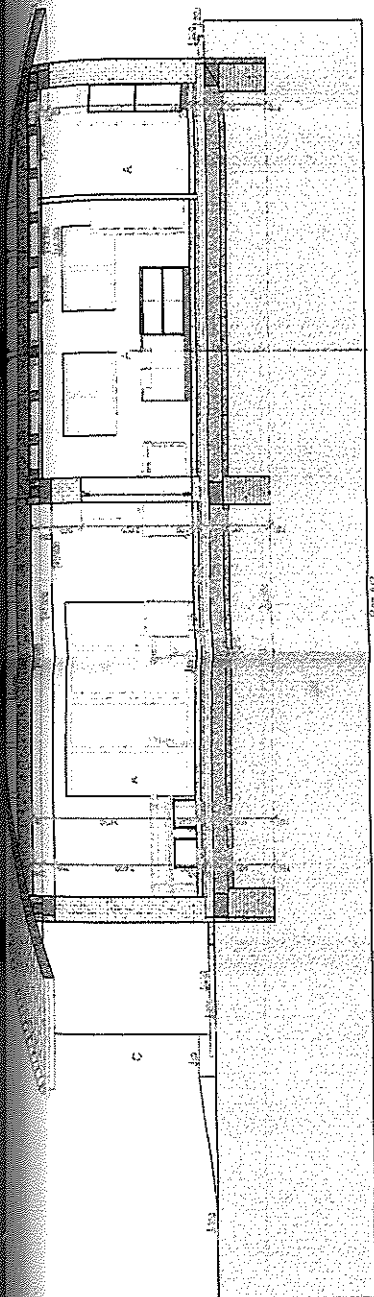
Vnútorný pohľad



[Handwritten signature]
3

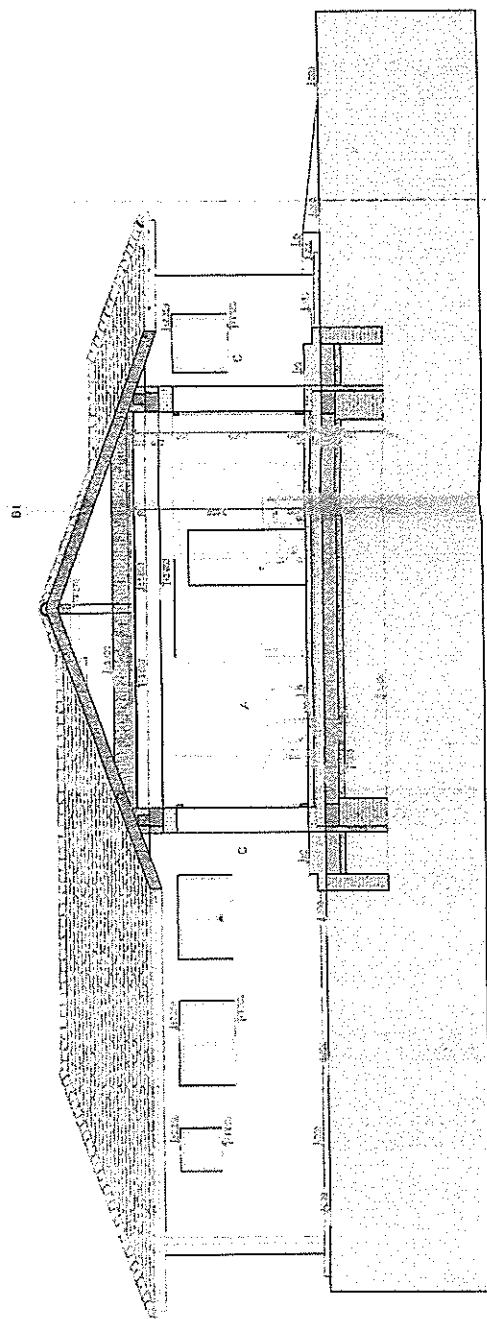
Dokumentácia skutočného vyhotovenia
+0 = 207,50

MB STUDIO	
MB STUDIO, spol. s r.o.	Architekt
Oslovení: Stavebný úrad	Architekt
Investor: JZOS Bratislava, Priebežník 11, Priebežník	Architekt
Adresa: POKOŠOVSKO - Novosťavba	Architekt
Parcela: 470142 v k.ú. Priebežník	Architekt
Stavba: SV a JZ pohľad	Architekt
Číslo výkresu: A 08	Architekt



A - Keresztes-közlekedési kártya

- keramická deska 18 mm
- lišta na montáž na dlahu 2 mm
- výstupek kuličkový podstavec s zateplením povrchem 80 mm
- PE porobazena
- lištová lišta Niskal PIS 80 mm
- sloup stávkový výškový 150 mm nad podstavci 5 m
- podstavcový beton 120 mm
- betonová stě 250
- střešní lišta 100 mm



BR) - Střední česká univerzita v Praze

- [illegible]

02 - Strescha tallova EURAMAC nad založením

- | | |
|------------------------------------|--------|
| Utlada BRAUAC Badovka | 25 mm |
| Iskrovarnik vodovodni 3050 mm | 200 mm |
| Iskrovarnik vodovodni 18722 mm | 18 mm |
| parazitska BRAUAC UNIVERSAL | |
| Thick MPE yellow položeni na površ | |
| - ref. ant. AL. Ede. Iskra ALF | 25 mm |
| - dodatni žalnik | |
| skladu s devetimi barvami | |
| zaključeno na 100 mm | |

C - Belastung des zu verbleibenden (resten)

- hrotová dleha vlnitá 30 mm
- význam hrotu na dlehu 5 mm
- výměry betonu a za zrušením povrchem 05 mm
- PC perleťování
- křídlo lžičky (období) P10 50 mm
- železný materiál, výměr 150 mm nad podlahu 5 mm
- podlahový beton 150 mm
- povrchové aho 250 mm
- křídlo lžičky 100 mm



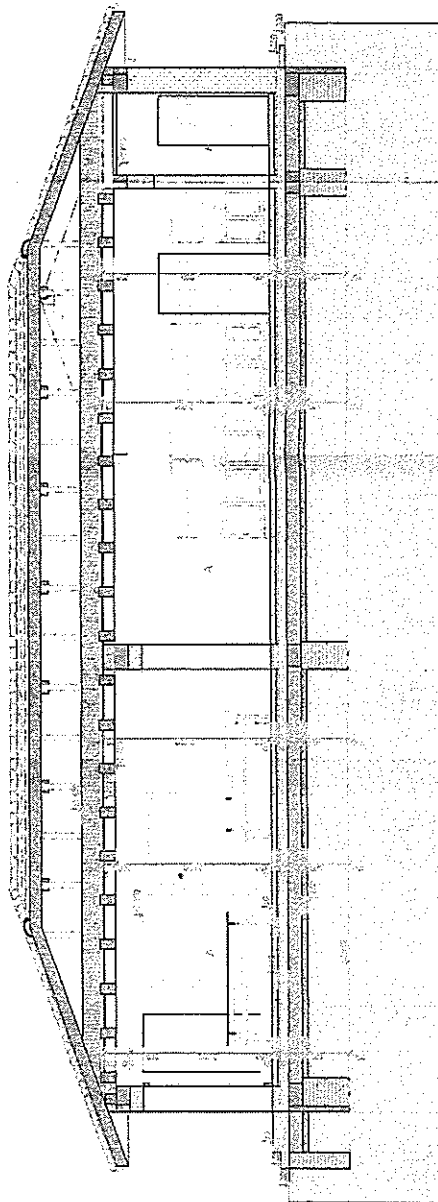
Dokumentácia skutočného vyhotovenia

WORKING
NO = 207.50

[illegible]



- A - Krevní cesty a krevní náplav



30-413

- [illegible]



Dokumentácia skutočného vyhotovenia

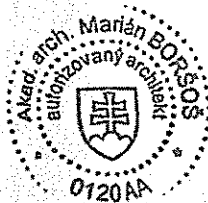
207.60

[illegible]

PE parozábrana -
 tepelná izolácia Nobasil PTS 50 mm -
 Sklobit nataviteľ, vytiahnutý 150 mm nad podlahu 5 mm -
 podkladový betón 150 mm -
 penové sklo 250 mm -
 štrková lôžka 100 mm -

VÝPIS MIESTNOSTÍ 1.NP

OZNAČENIE	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA V m ²	PODLAHOVÁ KRYTINA
001	Zádverie	4,58	keramická dlažba
002	Reštaurácia	59,67	keramická dlažba
003	Terasa	54,97	keramická dlažba
004	Predsieň WC	1,94	keramická dlažba
005	WC ženy a imobilní	2,85	keramická dlažba
006	Predsieň WC muži	4,14	keramická dlažba
007	Kabínka WC muži	1,35	keramická dlažba
008	Zádverie prípravne	4,01	keramická dlažba
009	Upratovačka	1,57	keramická dlažba
010	Šatňa personálu	3,70	keramická dlažba
011	Umyváreň a WC personálu	3,50	keramická dlažba
012	Prípravná	18,44	keramická dlažba
013	Sklad	6,74	keramická dlažba



[Handwritten signature]

- ☐ Murivo YTONG Lambda YQ hrúbka 450 mm na tmel
- ☐ Vnútorná stena YTONG Univerzal hrúbka 250 mm na tmel
- ☐ Priečky YTONG hrúbka 100 a 150 mm na tmel
- ☐ Vyburať
- ☐ Zamurovať murivom YTONG Lambda YQ

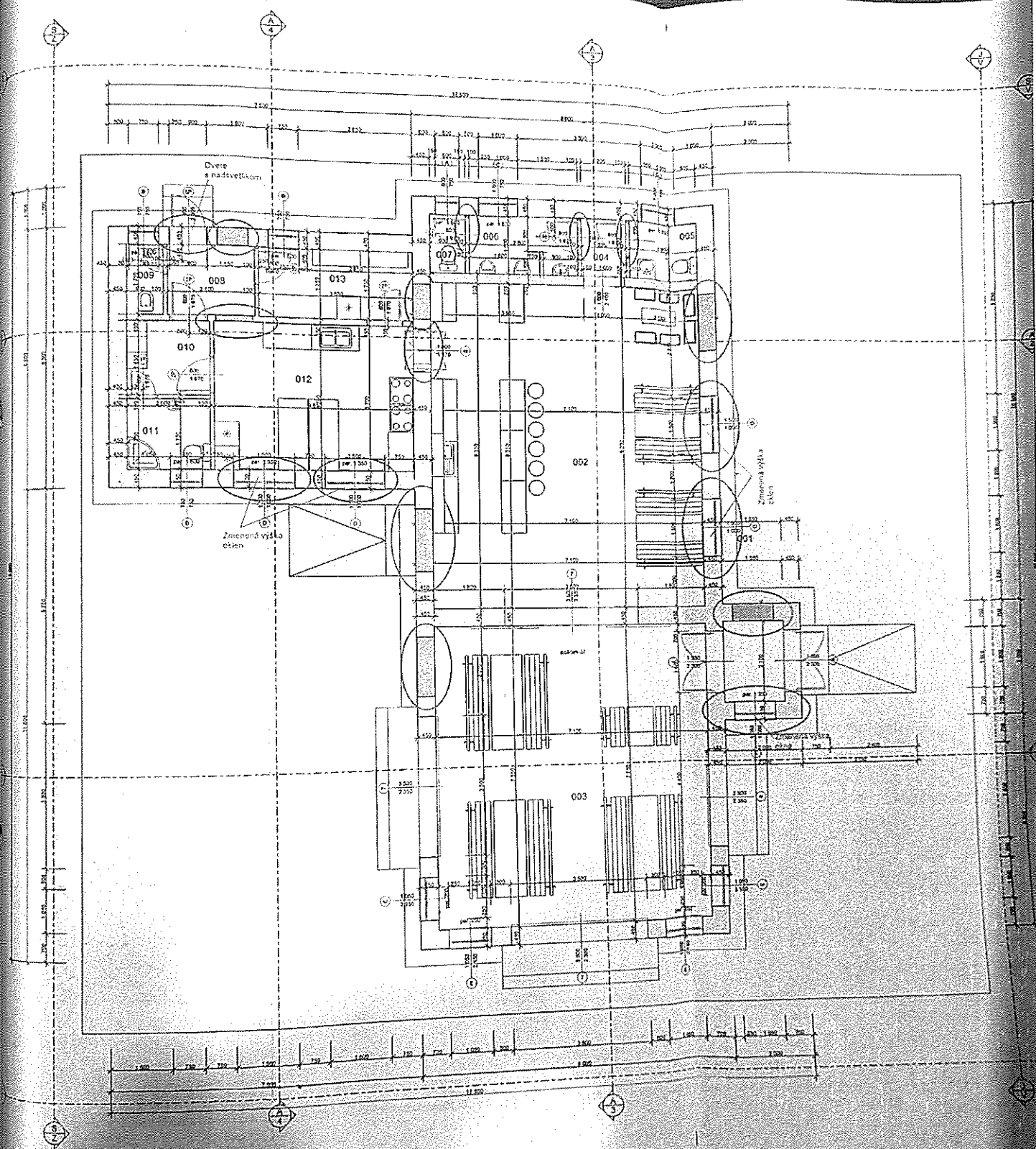


☐ Označenie zmeny

Dokumentácia skutočného vyhotovenia

207,50 = 0-+

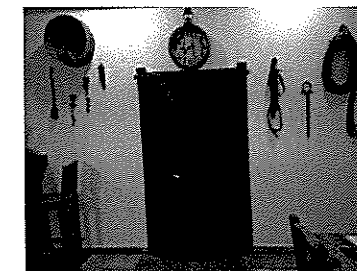
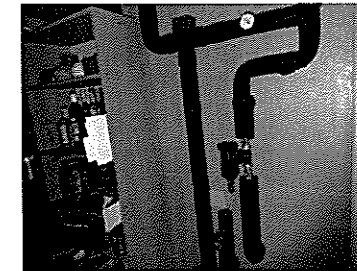
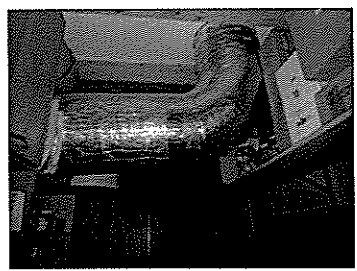
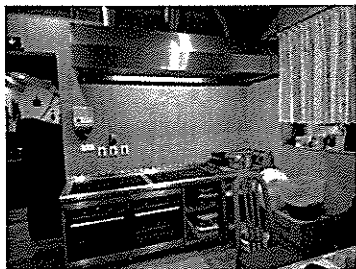
Generálny projektant	: Vypracoval	MB STUDIO spol. s r.o. Hrabáka 1318 Boršava 81 908 tel. 0349814721 E-mail: borsose@upol.sk	
.MB STUDIO, spol. s r.o.	Akad.arch. Marián Boršoš		
: Okres Senica	: Ms.Ú Prietrž		
: Investor Jozef Ryšavý,			
: Akcia	POHOSTINSTVO - Novostavba p.č. 470/42 v k.ú. Prietrž		
Stavebná časť	Prízemie		
	: Dátum	18.10.2021	
	: Mierka	1:50	
	: Formát	8x A4	
	: Číslo výkresu	A 01	



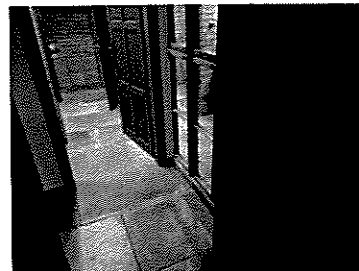
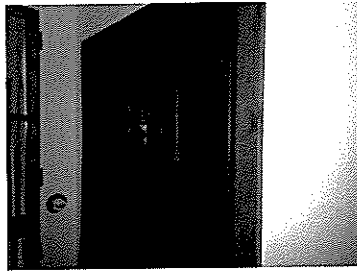
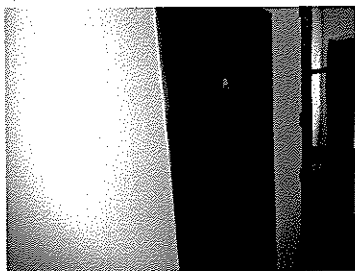
Fotodokumentácia Pohostinstva súpisné číslo 415 na parcele č. 470/43,
katastrálne územie Prietrž – 01 - 15



Fotodokumentácia Pohostinstva súpisné číslo 415 na parcele č. 470/43,
katastrálne územie Prietrž – 16 - 30



Fotodokumentácia Pohostinstva súpisné číslo 415 na parcele č. 470/43,
katastrálne územie Prietrž – 31 - 45



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, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913556.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 02/2026.

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



