

Znalec : Ing. Ľudovít Jurík, Senica, Hurbanova 519/24, ev. číslo : 911457
mobil : 0905 331 048
e-mail : jurik@realitykomplet.sk

Zadávateľ : U9, a.s.
Zelinárska 6
Bratislava

Číslo spisu /objednávky/ : objednávka zo dňa 12.6.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 196/2025

Vo veci : Dražba nehnuteľného majetku :

- podľa listu vlastníctva č. 454 pre obec a k.ú. Koválov pozemky p.č. 154/2, 154/5
a na p.č. 154/5 rodinný dom s.č. 259 s príslušenstvom.

Počet strán : 51 strán, z toho 21 strán príloh

Počet vyhotovení : 5 + 1 archív znalca

I. ÚVOD

1. Úloha znalca :

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností.

Podľa listu vlastníctva č. 454 pre obec a k.ú. Koválov pozemky p.č. 154/2, 154/5 a na p.č. 154/5 rodinný dom s.č. 259 s príslušenstvom.

2. Účel znaleckého posudku :

Znalecký posudok sa použije na právny úkon : dražba nehnuteľného majetku podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný : 24.7.2025 /deň obhliadky/

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje : 7.8.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

Dodané zadávateľom :

Objednávka znaleckého posudku zo dňa 12.6.2025 /príloha č. 7/

Podklady, získané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 454 pre obec a k.ú. Koválov /príloha č. 1/

Kópia z katastrálnej mapy pre k.ú. Koválov /príloha č. 2/

Kolaudačné rozhodnutie /príloha č. 3/

Porovnávaný pozemok - Hlboké /príloha č. 4/

Porovnávaný pozemok - Dojč /príloha č. 5/

Porovnávaný pozemok - Prietrž /príloha č. 6/

6. Použitý právny predpis :

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení zmien a doplnkov.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení zmien a doplnkov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení zmien a doplnkov.

Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení zmien a doplnkov.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

Metodika hodnotenia nehnuteľností, vypracoval Žilinská univerzita - Ústav súdneho inžinierstva v roku 2001

8. Osobitné požiadavky zadávateľa :

V zmysle § 12, ods. 1 Zákona č. 527/2002 Z.z. znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraví príslušným spôsobom odhad ceny. Z dostupných dokladov, ktoré boli znalcovi predložené, konštatujem, že k ohodnocovanej nehnuteľnosti sa neviažu žiadne závady, na ktoré by sa uplatnilo ustanovenie § 12, ods. 1.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a. Výber použitej metódy

Podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota nehnuteľností určuje :

aa. Porovnávacou metódou. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností, ktorých uskutočnený, resp. zamýšľaný prevod sa uskutočnil v danej lokalite a v danom čase. Znalcovi neboli poskytnuté, ani nezískal podklady potrebné na použitie porovnávacjej metódy na stavbu. Porovnávaciu metódu pri určení všeobecnej hodnoty stavby nepoužijem. Znalec získal podklady potrebné na použitie porovnávacjej metódy pre pozemky z inzercie realitných kancelárií na internete. Porovnávaciu metódu pri určení všeobecnej hodnoty pozemkov použijem.

ab. Kombinovanou metódou. Podkladom pre použitie kombinovanej metódy je schopnosť stavby dosahovať výnos. Nakoľko sa jedná o ohodnotenie rodinného domu s príslušenstvom, u ktorého nepredpokladám výnos z prenájmu, nepoužijem kombinovanú metódu pri určení všeobecnej hodnoty nehnuteľností.

ac. Výnosovou metódou. Podkladom pre použitie výnosovej metódy je schopnosť pozemku dosahovať výnos. Nakoľko sa jedná o ohodnotenie pozemku, u ktorého nepredpokladám výnos z prenájmu, nepoužijem výnosovú metódu pri určení všeobecnej hodnoty pozemku.

ad. Metóda polohovej diferenciácie. Pri použití tejto metódy sa jednotková východisková hodnota stavieb a pozemkov upraví koeficientom polohovej diferenciácie, vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na hodnotu v danom mieste a čase. Pri určení všeobecnej hodnoty použijem i metódu polohovej diferenciácie.

b. Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 454 pre obec a k.ú. Koválov

A. Majetková podstata:

Parcely

p.č. 154/2	zastavané plochy a nádvoría	o výmere	799 m ²
p.č. 154/5	zastavané plochy a nádvoría	o výmere	167 m ²

Stavby

na p.č. 154/5	rodinný dom	s.č. 259
---------------	-------------	----------

B. Vlastníci:

1. Labaš Štefan, r. a Blažena Labašová,
PSČ

/ nar. :	a :	podiel : 1/2
----------	-----	--------------

2. Labašová Adriána,

PSČ

/ nar. :	/	podiel : 1/2
----------	---	--------------

C : Ťarchy : Sú uvedené zápisy, viď. LV

Iné údaje : Bez zápisu.

Poznámka : Sú uvedené zápisy, viď. LV

c. Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním vykonaná dňa 24.7.2025

d. Technická dokumentácia - porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Bol predložený projekt rodinného domu. Kolaudačné rozhodnutie získal znalec z archívu Obce Koválov. Stavba je postavená v súlade s projektom, takto je aj skolaudovaná.

e. Údaje katastra nehnuteľností - porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :

Výmera parcely zastavanej rodinným domom je včetně plochy tvoriacej vonkajší vstup do 1. PP zo zadnej časti rodinného domu a plochy balkóna v prednej časti rodinného domu. Zastavaná plocha rodinného domu z nameraných hodnôt je o tieto výmery nižšia.

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

1. Rodinný dom s.č. 259
2. Ploty
3. Vonkajšie úpravy
4. Pozemky

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

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 :

Rodinný dom je postavený v zastavanom území obce, lokalita je už zastavaná stavbami. Obec Koválov má vypracovaný schválený ÚP verejne dostupný na webovej stránke.

VÝPOČET VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

RODINNÉ DOMY

1. Rodinný dom s.č. 259

POPIS STAVBY

Rodinný dom má nasledovné dispozičné členenie :

1.PP : 2 izby, kuchyňa, kúpeľňa s WC, sklad, chodba, schodisko a garáž.

1.NP : 3 izby, kuchyňa, jedáleň, kúpeľňa, WC, chodba, schodisko, zádverie a zádverie.

Podkrovie : 2 izby, šatník a chodba so schodiskovým priestorom.

Jedná sa o rodinný dom, nakoľko viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností je určená na bývanie, dom má jedno podzemné podlažie, 2 nadzemné podlažia (z toho jedno podkrovné) a obsahuje samostatný byt, prístupný z verejnej komunikácie.

1. PP :

Podlažie je zapustené v priemernej hĺbke 1-2 m pod úroveň prilahlého terénu vo svahu s izoláciou. Steny sú prevážne betónové. Fasády sú umelohmotné. Stropy sú ŽB monolitické. Priečky sú z tehál. Okná sú drevené zdvojené. Dvere sú drevené hladké. Všetky podlahy sú z keramickej dlažby. Elektroinštalácia je svetelná i motorická. Vykurovanie je podlahové teplovodné, zdroj tepla je plynový značkový kotol umiestnený pod schodami v kuchynke. V kotli je aj ohrev vody. Rozvod vody je studenej i teplej. Vybavenie kuchynky tvorí kuchynská linka s nerezovým drezom a plynový sporák s odsávačom pár. Kúpeľňa je vybavená vaňou, umývadlom a záchodom. Vnútorne obklady sú v kúpeľni, obklad vane a v kuchyni. Vodovodné batérie sú pákové. V garáži je brána s automatickým ovládaním. Schody sú s povrchom z keramickej dlažby. Do podlažia je vstup do jednej izby aj z dvora vonkajším schodiskom.

1. NP :

Stavba je na základoch s izoláciou a podmúrovkou z betónu. Steny sú murované z tehál hr. 35 cm. Fasády sú umelohmotné včetne TI. Stropy sú ŽB monolitické. Priečky sú z tehál. Zastrešenie je hambáľkovým krovom. Krytina je z väčšej časti vymenená za plechovú (sklon do dvora), sklon do ulice má pôvodnú krytinu z AZC šablón na debnení (menšia výmera). Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu. Okná sú drevené zdvojené, opatrené sú žalúziami. Dvere sú drevené rámové. Podlahy obytných miestností sú plávajúce, ostatné podlahy sú prevážne z keramickej dlažby. Elektroinštalácia je svetelná i motorická. Vykurovanie je ústredné teplovodné ocelovými radiátormi. Rozvod vody je studenej i teplej. V rozvádzači sú ističe. Vybavenie kuchyne tvorí kuchynská linka s nerezovým drezom, umývačka riadu, zabudovaná chladnička s mrazničkou, elektrická rúra a indukčná varná doska s odsávačom pár. V kúpeľni je plastová vaňa, sprchový kút a 2 umývadlá. Záchod je splachovací s umývadlom. Vnútorne obklady sú vo WC, v kúpeľni, obklad vane i sprchy a v kuchyni. Vodovodné batérie sú pákové. V obývacej izbe je krb. Schodisko do podkrovia je obložené mäkkým drevom i s podstupnicami.

Podkrovie :

Steny sú murované z tehál hr. 35 cm. Fasády sú umelohmotné včítne TI. Stropy sú drevené trámové s rovným podhladom. Priečky sú z tehál. Okná sú drevené zdvojené a strešné. Dvere sú drevené rámové. Podlahy všetkých miestností sú plávajúce. Elektroinštalácia je svetelná. Vykurovanie je podlahové teplovodné.

Rodinný dom bol postavený a daný do užívania v roku 2004. Vek je preukázaný kolaudačným rozhodnutím. Terajší vlastníci vykonali na dome iba čiastočnú modernizáciu (výmena časti krytiny a dispozičnú úpravu kuchynskej linky), Uvažovaná životnosť daného druhu stavby je 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]	k _{ZP}
1. PP	2004	13,3*10,8+4*1-2,65*0,8-0,9*5,3-6,5*5,3	106,3	120/106,3=1,129
1. NP	2004	13,3*10,8+4*1-0,9*5,3	142,87	120/142,87=0,840
1. Podkrovie	2004	13,3*5,5+4*1-0,8*2,65	75,03	120/75,03=1,599

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	1.PK
1	Osadenie do terénu			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-	-
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
3	Podmurovka			
	3.7.c podpivničené do 3/4 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	-	90	-
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	-	1000	1000
	4.3 z monolitického betónu	1250	-	-
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400	400
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040	-
	7.1.b s rovným podhladom drevené trámové	-	-	760
8	Krovy			
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	-	445	-

10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	-	570	-
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65	-
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20	20
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260	-
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	40	-	80
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	60	-	-
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	25	-	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	-	-
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	-	190	-
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	-	-
	17.4 rámové s výplňou	-	515	515
18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	380	380
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	-	300	-
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355	355
	22.7 keramické dlažby	180	-	-
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	150	-
	23.3 xylolit, palubovky, dosky	-	-	150
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	-	480	-
	24.2.b podlahové teplovodné	770	-	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	280	-
	25.2 svetelná	-	-	155
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	-	80	-
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	80	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	135	135	135
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	-	155	-
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35	-
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35	-

-	Konštrukcie navyiac			
	TI fasády	-	112	-
	TI fasády	-	-	106
	TI stropov	-	-	213
	Spolu	6095	7852	5279

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)	320	-	-
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (4 ks)	20	20	-
34	Zdroj teplej vody			
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40	-	-
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	-	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	-	200	-
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50	-	-
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	-	150	-
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	-	125	-
	36.7 odsávač pár (2 ks)	30	30	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	30	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6.8 bm)	66	308	-
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	-	-
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	-	65	-
	37.5 umývadlo (3 ks)	10	20	-
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	75	-
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (3 ks)	35	70	-
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (2 ks)	60	-	-
	38.3 pákové nerezové (4 ks)	-	80	-
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	-	35	-
	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	-	-
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80	-
	40.4 vane (2 ks)	15	15	-
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	-	20	-
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	30	30	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15	-
41	Balkón			
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	-	120	-
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	-	105	-

42 Kozub			
42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	-	200	-
44 Vstavané skrine			
44.1 (3 ks)	-	70	35
45 Elektrický rozvádzač			
45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240	-
Spolu	1151	2103	35

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(6095 + 1151 * 1,129)/30,1260$	245,45
1. NP	$(7852 + 2103 * 0,840)/30,1260$	319,28
1. Podkrovie	$(5279 + 35 * 1,599)/30,1260$	177,09

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	2004	21	79	100	21,00	79,00
1. NP	2004	21	79	100	21,00	79,00
1. Podkrovie	2004	21	79	100	21,00	79,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 2004		
Východisková hodnota	$245,45 \text{ €/m}^2 * 106,30 \text{ m}^2 * 3,975 * 0,95$	98 527,40
Technická hodnota	79,00% z 98 527,40	77 836,65
1. NP z roku 2004		
Východisková hodnota	$319,28 \text{ €/m}^2 * 142,87 \text{ m}^2 * 3,975 * 0,95$	172 255,66
Technická hodnota	79,00% z 172 255,66	136 081,97
1. Podkrovie z roku 2004		
Východisková hodnota	$177,09 \text{ €/m}^2 * 75,03 \text{ m}^2 * 3,975 * 0,95$	50 175,27
Technická hodnota	79,00% z 50 175,27	39 638,46

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	98 527,40	77 836,65
1. nadzemné podlažie	172 255,66	136 081,97
1. podkrovné podlažie	50 175,27	39 638,46
Spolu	320 958,33	253 557,08

PRÍSLUŠENSTVO

Plot I

Jedná sa o murovaný plot z betónových tvárnic so základom. Doplnený je kovovou bránou a brámkou s drevenou výplňou. Plot bol postavený v roku 2004. Uvažovaná životnosť je 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	4,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu: murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	8,80m ²	755	25,06 €/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: 4 m
 Pohľadová plocha výplne: $4 \cdot 2,2 = 8,80 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$
 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 I	2004	21	59	80	26,25	73,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(4,00\text{m} \cdot 23,24 \text{ €/m} + 8,80\text{m}^2 \cdot 25,06 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 3,975 \cdot 0,95$	2 612,14
Technická hodnota	$73,75 \% \text{ z } 2\,612,14 \text{ €}$	1 926,45

Plot II

Jedná sa o plot z dosiek uložených zvislo na oceľových zvlakoch medzi stípkami so základom a betónovou podmúrovkou. Plot bol postavený v roku 2004. Uvažovaná životnosť je 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	34,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	34,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	47,60m ²	425	14,11 €/m

Dĺžka plotu: 34 m
 Pohľadová plocha výplne: $34 \times 1,4 = 47,60 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$
 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 II	2004	21	39	60	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(34,00\text{m} \times 53,98 \text{ €/m} + 47,60\text{m}^2 \times 14,11 \text{ €/m}^2) \times 3,975 \times 0,95$	9 466,89
Technická hodnota	65,00 % z 9 466,89 €	6 153,48

Plot III

Jedná sa o betónový plot so základom. Plot bol postavený v roku 2004. Uvažovaná životnosť je 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	6,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu: z monolitického betónu	16,80m ²	1380	45,81 €/m

Dĺžka plotu:	6 m
Pohľadová plocha výplne:	$6 \times 2,8 = 16,80 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{cu} = 3,975$
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 III	2004	21	59	80	26,25	73,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(6,00\text{m} \times 23,24 \text{ €/m} + 16,80\text{m}^2 \times 45,81 \text{ €/m}^2) \times 3,975 \times 0,95$	3 432,79
Technická hodnota	73,75 % z 3 432,79 €	2 531,68

Plot IV

Jedná sa o omietnutý murovaný plot z betónových tvárnic so základom. Doplnený je kovovou brámkou. Plot bol postavený v roku 2004. Uvažovaná životnosť je 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO:	815 2 Oplotenie
KS:	2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	17,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu: murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	37,40m ²	755	25,06 €/m

Dĺžka plotu:	17 m
Pohľadová plocha výplne:	$17 \times 2,2 = 37,40 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{cu} = 3,975$
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 IV	2004	21	59	80	26,25	73,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(17,00\text{m} \times 23,24 \text{ €/m} + 37,40\text{m}^2 \times 25,06 \text{ €/m}^2) \times 3,975 \times 0,95$	5 031,19
Technická hodnota	73,75 % z 5 031,19 €	3 710,50

Prípojka vody

Jedná sa o prípojku vody z rúr PVC 25 mm od bodu napojenia po rodinný dom. Vodomer je v kuchynke v 1. PP RD. Zhotovená bola v roku 2004.

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 navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 9 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	2004	21	39	60	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,975 * 0,95$	1 410,09
Technická hodnota	$65,00 \% \text{ z } 1\,410,09 \text{ €}$	916,56

Prípojka kanalizácie

Jedná sa o prípojku kanalizácie z rúr PVC 150 mm od rodinného domu po žumpu. Zhotovená bola v roku 2004.

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: 8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	2004	21	59	80	26,25	73,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,975 * 0,95$	857,36
Technická hodnota	$73,75 \% \text{ z } 857,36 \text{ €}$	632,30

Žumpa

Žumpu tvorí nádrž železničného vagóna o objeme 20 m³. Zabudovaná bola v roku 2004. Zabudovaná bola v roku 2004.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: 20 m³ OP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$

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	2004	21	59	80	26,25	73,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,975 * 0,95$	8 147,64
Technická hodnota	$73,75 \% \text{ z } 8 147,64 \text{ €}$	6 008,88

Prípojka plynu

Jedná sa o prípojku plynu z rúr 25 mm od plynomerovej skrine po rodinný dom. Zhotovená bola v roku 2004.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	2004	21	39	60	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,975 * 0,95$	319,70
Technická hodnota	$65,00 \% \text{ z } 319,70 \text{ €}$	207,81

Prípojka elektro

Jedná sa o prípojku elektro zemným káblom AL 16 mm od bodu napojenia po elektromerovú skriňu na rodinnom dome. Zhotovená bola v roku 2004.

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.j) káblová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka elektro	2004	21	39	60	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 3,975 * 0,95$	557,75
Technická hodnota	$65,00 \% \text{ z } 557,75 \text{ €}$	362,54

Spevnená plocha betónová (SPB)

Časť spevnených plôch je zhotovená z betónovej mazaniny hr. 150 mm. Tvorí vjazd do garáže v 1. PP RD. Zhotovená bola v roku 2004. Uvažovaná životnosť je 80 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.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $28 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,975$
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 betónová (SPB)	2004	21	59	80	26,25	73,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,975 * 0,95$	1 157,80
Technická hodnota	$73,75 \% \text{ z } 1\,157,80 \text{ €}$	853,88

Spevnená plocha z betónovej dlažby (SPBD)

Časť spevnených plôch je zhotovená z betónovej dlažby položenej na podkladnom betóne. Tvorí plochu za RD. Zhotovená bola v roku 2004. Uvažovaná životnosť je 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.e) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $400/30,1260 = 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $18 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,975$
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 dlažby (SPBD)	2004	21	39	60	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,975 * 0,95$	902,67
Technická hodnota	$65,00 \% \text{ z } 902,67 \text{ €}$	586,74

Spevnená plocha zo zámkovej dlažby I+II (SPZD)

Časť spevnených plôch je zhotovená z betónovej zámkovej dlažby položenej na podkladnom betóne. Tvorí prístupový chodník od bočnej bránky do dvora za RD a parkovisko pred RD. Zhotovená bola v roku 2004. Uvažovaná životnosť je 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $78 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$
 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 I+II (SPZD)	2004	21	39	60	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$78 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,975 * 0,95$	5 572,84
Technická hodnota	$65,00 \% \text{ z } 5 572,84 \text{ €}$	3 622,35

Vonkajšie schody I

Vonkajšie schody I sú zhotovené z betónovej mazaniny na terén s povrchom z cementového poteru. Zhotovené boli v roku 2004. Uvažovaná životnosť je 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
 Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14$ €/bm stupňa
 Počet merných jednotiek: $8*0,8 = 6,4$ bm stupňa
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody I	2004	21	59	80	26,25	73,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,4 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 3,975 * 0,95$	172,56
Technická hodnota	$73,75 \% \text{ z } 172,56 \text{ €}$	127,26

Vonkajšie schody II

Vonkajšie schody II sú zhotovené z nosníkov so schodiskovými stupňami z terazza. Zhotovené boli v roku 2004. Uvažovaná životnosť je 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
 Bod: 10.9. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z dosiek z príř. terazza

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $830/30,1260 = 27,55$ €/bm stupňa
 Počet merných jednotiek: $7*1,6 = 11,2$ bm stupňa
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody II	2004	21	59	80	26,25	73,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	11,2 bm stupňa * 27,55 €/bm stupňa * 3,975 * 0,95	1 165,20
Technická hodnota	73,75 % z 1 165,20 €	859,34

Vonkajšie schody III

Vonkajšie schody III sú zhotovené z betónovej mazaniny na terén s povrchom z cementového poteru. Zhotovené boli v roku 2004. Uvažovaná životnosť je 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14$ €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: 8*1 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody III	2004	21	59	80	26,25	73,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	8 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 3,975 * 0,95	215,70
Technická hodnota	73,75 % z 215,70 €	159,08

Oporný múr betónový I

Oporný múr I je z betónových debniacich tvárnic so zálievkou. Zhotovený bol v roku 2004. Uvažovaná životnosť je 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.3. Betónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $46 \cdot 0,25 \cdot 2,6 = 29,9 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr betónový I	2004	21	59	80	26,25	73,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$29,9 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,975 \cdot 0,95$	4 872,06
Technická hodnota	$73,75 \% \text{ z } 4 872,06 \text{ €}$	3 593,14

Oporný múr betónový II

Oporný múr II je z betónu. Zhotovený bol v roku 2004. Uvažovaná životnosť je 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.3. Betónové – monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $4,5 \cdot 0,2 \cdot 1,8 = 1,62 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr betónový II	2004	21	59	80	26,25	73,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,62 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,975 \cdot 0,95$	263,97
Technická hodnota	$73,75 \% \text{ z } 263,97 \text{ €}$	194,68

Oporný múr betónový z betónových kvetináčov

Oporný múr je z betónových prefabrikátov – kvetináčov. Zhotovený bol v roku 2004. Uvažovaná životnosť je 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.5. Železobetónové - prefabrikované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1850/30,1260 = 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $18 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr betónový z betónových kvetináčov	2004	21	39	60	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ m}^3 \text{ OP} * 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,975 * 0,95$	4 174,19
Technická hodnota	$65,00 \% \text{ z } 4 174,19 \text{ €}$	2 713,22

REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 259	320 958,33	253 557,08
Plot I	2 612,14	1 926,45
Plot II	9 466,89	6 153,48
Plot III	3 432,79	2 531,68
Plot IV	5 031,19	3 710,50
Celkom za Ploty	20 543,01	14 322,11
Prípojka vody	1 410,09	916,56
Prípojka kanalizácie	857,36	632,30
Žumpa	8 147,64	6 008,88
Prípojka plynu	319,70	207,81
Prípojka elektro	557,75	362,54
Spevnená plocha betónová	1 157,80	853,88
Spevnená plocha z betónovej dlažby	902,67	586,74
Spevnená plocha zo zámkovej dlažby I+II	5 572,84	3 622,35
Vonkajšie schody I	172,56	127,26
Vonkajšie schody II	1 165,20	859,34
Vonkajšie schody III	215,70	159,08
Oporný múr betónový I	4 872,06	3 593,14
Oporný múr betónový II	263,97	194,68
Oporný múr betónový z bet. kvetináčov	4 174,19	2 713,22
Celkom za Vonkajšie úpravy	29 789,53	20 837,78
Celkom:	371 290,87	288 716,97

STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY :

1. Analýza polohy nehnuteľností :

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Koválov, mimo centra obce, lokalita je zastavaná rodinnými domami. Záujem o kúpu daného druhu nehnuteľností je vyšší, ako ponuka. Pracovné možnosti obyvateľstva sú charakterizované mierou nezamestnanosti, ktorá sa v danej lokalite pohybuje v rozmedzí do 5 %. V danej lokalite nie sú vybudované všetky druhy inžinierskych sietí, nie je kanalizácia. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby je ovplyvnená bežným hlukom od dopravy. Poloha nehnuteľnosti je vyhovujúca pre svoj účel využitia.

2. Analýza využitia nehnuteľností :

Využitelnosť ohodnocovanej nehnuteľnosti je možná na účel, pre ktorý sa postavila - bývanie.

3. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Nepredpokladám žiadne riziko spojené s využívaním ohodnocovaných nehnuteľností.

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

STAVBY

Vzhľadom na polohu budovy, typ nehnuteľnosti, jej prístupnosť a vzhľadom na trh s nehnuteľnosťami v danej lokalite uvažujem s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,40

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

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 vyšší	II.	0,800	13	10,40
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40

	Typ nehnuteľnosti				
6	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,200	10	12,00
	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
7	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	9	10,80
	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
8	malá hustota obyvateľstva	I.	1,200	6	7,20
	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
9	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
	Konfigurácia terénu				
10	južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,800	6	4,80
	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
11	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,400	7	2,80
	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
12	železnica, alebo autobus	IV.	0,220	7	1,54
	Obč. vybav.(úrad,y,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
13	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,400	10	4,00
	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
14	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,040	8	0,32
	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
15	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
16	bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
17	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,400	7	2,80
	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
18	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
	Názor znalca				
19	dobrá nehnuteľnosť	II.	0,800	20	16,00
	Spolu			180	126,42

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 126,42 / 180$	0,702
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * K_{PD} = 288\,716,97 \text{ €} * 0,702$	202 679,31 €

Pozemky**POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU**

Obec Koválov má počet obyvateľov do 5000. V LV sú pozemky zapísané ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemky sú týmto spôsobom aj užívané. Pozemky sú v zastavanom území obce. V lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, okrem kanalizácie.

LV č. 454

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
154/2	zastavaná plocha a nádvorie	799,00	1/1	799,00
154/5	zastavaná plocha a nádvorie	167,00	1/1	167,00
Spolu výmera				966,00

Obec:

Koválov

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy 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 (Senica, Šaštín-Stráže)	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	4,3120
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 4,3120$	14,32 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 154/2	799,00 m ² * 14,32 €/m ² * 1/1	11 441,68
parcelsa č. 154/5	167,00 m ² * 14,32 €/m ² * 1/1	2 391,44
Spolu		13 833,12

Porovnávací metóda

Podkladom pre stanovenie VŠH bola inzercia realitných kancelárií na ponuku porovnateľných pozemkov v porovnateľnej obci, vzhľadom na okresné sídlo - Senica. Z ponuky som vybral 3 pozemky. V obci Koválov sa aktuálne neponúka žiaden pozemok na predaj.

Počet MJ ohodnocovaného pozemku: 966,00 m²

Zoznam porovnávaných pozemkov**Hlboké**

Stavebné pozemky v lokalite "Lipová alej" v Hlbokom. IS všetky okrem kanalizácie. Jednotková cena 45.- €/m²

Druh dokladu: Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu: 358671
Dátum k dokladu: 14. 8. 2020
Počet MJ pozemkov: 1,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 45,00 €
Cena pozemku na MJ: 45,00 €/m²

Dojč

Stavebné pozemky v lokalite "IBV pri škole" v Dojči. Všetky IS. Jednotková cena 50.- €/m²

Druh dokladu: Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu: 22807
Dátum k dokladu: 14. 8. 2020
Počet MJ pozemkov: 620,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 31 000,00 €
Cena pozemku na MJ: 50,00 €/m²

Prietrž

Stavebný pozemok v obci Prietrž. Všetky IS okrem kanalizácie. Jednotková cena 33,66.- €/m²

Druh dokladu: Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu: KPPO382SE
Dátum k dokladu: 14. 8. 2020
Počet MJ pozemkov: 1 188,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 39 990,00 €
Cena pozemku na MJ: 33,66 €/m²

Použité koeficienty :

- druh porovnateľnej ceny - všetky ceny sú z ponúk RK na predaj pozemkov, včetně provízie RK a vytvorenej rezervy na prípadnú zľavu z ceny - koeficient 0,90
- aktuálnosť porovnateľnej ceny - všetky ponuky sú z roku 2020, medzičasom prišlo k zvýšeniu cien pozemkov - koeficient 1,10
- vplyv polohy pozemku v obci - všetky ponuky sú v porovnateľných obciach ako ohodnocovaný - koeficient 1,00
- možnosť zástavby - porovnávané pozemky sú na výstavbu rodinných domov, ohodnocovaný pozemok má rovnaké určenie - koeficient 1,00
- prístup k pozemku - všetky ponúkané pozemky majú prístup z prilahlej obecnej komunikácie, ohodnocovaný pozemok je taktiež prístupný po miestnej komunikácii - koeficient 1,00
- technická infraštruktúra - ponuky Hlboké a Prietrž sú vybavené rovnakými IS ako ohodnocovaný (bez kanalizácie) - koeficient 1,00. Ponuka Dojč je vybavená kompletnými IS (aj s kanalizáciou) - koeficient 0,95

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Názov	Hlboké	Dojč	Prietrž
Cena porovnateľného majetku [€]	45,00 (ponuková cena)	31 000,00 (ponuková cena)	39 990,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	45,00	50,00	33,66
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	0,9000	0,9000	0,9000
- druh porovnateľnej ceny	horšie	horšie	horšie
Ekonomické faktory	1,1000	1,1000	1,1000
- aktuálnosť porovnateľnej ceny	lepšie	lepšie	lepšie
Polohové faktory	1,0000	1,0000	1,0000
- vplyv polohy pozemku v sídelnom útvere	zhoda	zhoda	zhoda
Fyzické faktory	1,0000	1,0000	1,0000
- možnosť / regulatívy zástavby	zhoda	zhoda	zhoda
Fyzické faktory	1,0000	1,0000	1,0000
- prístup k pozemku	zhoda	zhoda	zhoda
Fyzické faktory	1,0000	0,9500	1,0000
- technická infraštruktúra	zhoda	horšie	zhoda
Spolu:	0,9900	0,9405	0,9900
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	44,55	47,03	33,32
Priemerná porovnateľná hodnota			41,63 €/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

Hlboké: $45,00 * (0,9000 * 1,1000 * 1,0000 * 1,0000 * 1,0000 * 1,0000 * 1,0000) = 44,55 \text{ €/m}^2$

Dojč: $50,00 * (0,9000 * 1,1000 * 1,0000 * 1,0000 * 1,0000 * 1,0000 * 0,9500) = 47,03 \text{ €/m}^2$

Prietrž: $33,66 * (0,9000 * 1,1000 * 1,0000 * 1,0000 * 1,0000 * 1,0000 * 1,0000) = 33,33 \text{ €/m}^2$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

$$(44,55 + 47,03 + 33,33) / 3 = 41,63 \text{ €/m}^2$$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		41,63 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$V\check{S}H_{poz} = 966 \text{ m}^2 * 41,63 \text{ €/m}^2$	40 214,58 €

VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	13 833,12
Porovnávacia metóda	40 214,58

Vzhľadom na polohu pozemkov, ich vybavenosť, prístupnosť a vzhľadom na trh s pozemkami v danej lokalite považujem za vhodnejší spôsob určenia hodnoty pozemkov porovnávaciu metódu.

VŠH pozemkov = 40 214,58 €

VŠH na MJ = 41,63 €/m²

III. ZÁVER

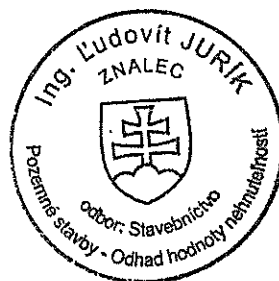
1. Otázky zadávateľa : -

2. Odpovede na otázky : -

Rekapitulácia zistenej hodnoty nehnuteľnosti so závadami, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 259	177 997,07
Plot I	1 352,37
Plot II	4 319,74
Plot III	1 777,24
Plot IV	2 604,77
Spolu za Ploty	10 054,12
Prípojka vody	643,43
Prípojka kanalizácie	443,87
Žumpa	4 218,23
Prípojka plynu	145,88
Prípojka elektro	254,50
Spevnená plocha betónová (SPB)	599,42
Spevnená plocha z betónovej dlažby (SPBD)	411,89
Spevnená plocha zo zámkovej dlažby I+II (SPZD)	2 542,89
Vonkajšie schody I	89,34
Vonkajšie schody II	603,26
Vonkajšie schody III	111,67
Oporný múr betónový I	2 522,38
Oporný múr betónový II	136,67
Oporný múr betónový z betónových kvetináčov	1 904,68
Spolu za Vonkajšie úpravy	14 628,12
Spolu stavby	202 679,31
Pozemky	
LV č. 454 - parc. č. 154/2 (799 m ²)	33 262,37
LV č. 454 - parc. č. 154/5 (167 m ²)	6 952,21
Spolu pozemky (966,00 m²)	40 214,58
Všeobecná hodnota celkom	242 893,89
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	243 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestoštyridsaťtisíc Eur	

V Senici, 7. august 2025



IV. PRÍLOHY

- 1 - Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 454
pre obec a k.ú. Koválov
- 2 - Kópia z katastrálnej mapy pre k.ú. Koválov
- 3 - Kolaudačné rozhodnutie
- 4 - Porovnávaný pozemok - Hlboké
- 5 - Porovnávaný pozemok - Dojč
- 6 - Porovnávaný pozemok - Prietrž
- 7 - Objednávka znaleckého posudku
- 8 - Rodinný dom s.č. 259 - pôdorys 1. PP
- 9 - Rodinný dom s.č. 259 - pôdorys 1. NP
- 10 - Rodinný dom s.č. 259 - pôdorys podkrovia
- 11 - Situácia
- 12 - Fotodokumentácia

- 30 -

Príloha č. 7

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 205 Snica
Obec : 504475 Koválov
Katastrálne územie : 827827 Koválov

Dátum vyhotovenia : 24.7.2025
Čas vyhotovenia : 8:52:34
Údaje platné k : 23.7.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 454

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
154/2	799	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
154/5	167	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

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
259	154/5	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Labaš Štefan r a Blažena Labašová , PSČ Dátum narodenia: , Dátum narodenia:	1/2

- 131 -

	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-2134/08 zo dňa 08.08.2008, vz.65/08	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatie výkonu záložného práva k V-3116/2016 formou dražby podľa zákona č.527/2002 Z.z. na pozemky registra C KN: parcelné číslo 154/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 799 m2, parcelné číslo 154/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 167 m2, stavba - rodinný dom so súpisným číslom 259 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 154/5 v prospech: Československej obchodnej banky, a.s., podľa P-178/2025, č.z.28/25	-
2	J Labašová Adriána r	Dátum narodenia: 1/2
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-2134/08 zo dňa 08.08.2008, vz.65/08	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Upovedomenie 102EX 165/23 o začatí exekúcie predajom nehnuteľností: pozemky registra C KN parcelné číslo 154/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 799 m2, parcelné číslo 154/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 167 m2 a stavba - rodinný dom súpisné číslo 259 na parcele číslo 154/5, vo vlastníctve povinného: Adriána Labašová, dátum narodenia v spoluvlastníckom podiele 1/2, v prospech oprávneného: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803, súdny exekútor JUDr. Ing. Roman Liščák, Exekútorský úrad, Nám. Sv. Michala 5, 920 01 Hlohovec. Povinnému sa zakazuje nehnuteľnosti predat', previesť na niekoho iného alebo ich zaťažiť, podľa P-80/2023, č.z. 27/23	-
	Oznámenie o začatie výkonu záložného práva k V-3116/2016 formou dražby podľa zákona č.527/2002 Z.z. na pozemky registra C KN: parcelné číslo 154/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 799 m2, parcelné číslo 154/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 167 m2, stavba - rodinný dom so súpisným číslom 259 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 154/5 v prospech: Československej obchodnej banky, a.s., podľa P-178/2025, č.z.28/25	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1, 2	Záložné právo v prospech Československá obchodná banka,a.s., IČO 36854140, Michalská 18, 81563 Bratislava podľa V-3116/2016 vklad povolený 10.11.2016 na pozemky registra C KN parcelné číslo 154/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 799 m2, parcelné číslo 154/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 167 m2 a rodinný dom súp.č.259 na parcele číslo 154/5 č.z.438/16
Vlastník poradové číslo 1, 2	Záložné právo v prospech Československá obchodná banka,a.s., IČO 36854140, Michalská 18, 81563 Bratislava podľa V 5593/2016 vklad povolený 31.01.2017 na pozemky registra C KN parcelné číslo 154/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 799 m2, parcelné číslo 154/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 167 m2 a rodinný dom súp.č.259 na parcele číslo 154/5, Z-429/17 č.z.35/17
Vlastník poradové číslo 2	Exekučný príkaz 102EX 165/23 na zriadenie exekúčného záložného práva na nehnuteľnosti: pozemky registra C KN parcelné číslo 154/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 799 m2, parcelné číslo 154/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 167 m2 a stavba - rodinný dom súpisné číslo 259 na parcele číslo 154/5, vo vlastníctve povinného: Adriána Labašová, dátum narodenia: v spoluvlastníckom podiele 1/2, v prospech oprávneného: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803, súdny exekútor JUDr. Ing. Roman Liščák, Exekútorský úrad, Nám. Sv. Michala 5, 920 01 Hlohovec, podľa Z-1853/2023, č.z. 84/23
Vlastník poradové číslo 2	Exekučný príkaz 102EX 841/23 na zriadenie exekúčného záložného práva na nehnuteľnosti: pozemky registra C KN parcelné číslo 154/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 799 m2, parcelné číslo 154/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 167 m2 a stavba - rodinný dom súpisné číslo 259 na parcele číslo 154/5, vo vlastníctve povinného: Adriána Labašová, dátum narodenia: v spoluvlastníckom podiele 1/2, v prospech oprávneného: Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava-Staré Mesto, IČO: 35831154, súdny exekútor JUDr. Ing. Roman Liščák, Exekútorský úrad, Nám. Sv. Michala 5, 920 01 Hlohovec, podľa Z-1478/2024, č.z.39/24

- 12 -

Výpis je nepoužitelný na právní úkony

(1/1)

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.

- 34 -

72504013

Obec Koválov

Č. j.: SOÚ- 991/2004- MUC
Vybavuje: Múčková

V Senici, dňa 28.10. 2004

Obec Koválov	
Došlo: 26. 11. 2004	Číslo: 610/2004
Vybavuje:	
Podpis:	Prílohy:

MESTO SENICA SPOLOČNÝ OBECNÝ ÚRAD	
Rozhodnutie nadobúda právoplatnosť dňom 24. 11. 2004	
od 28. 11. 2004	podpis

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE



Štefan Juráň rod. č. _____
bytom _____

a manž. **PaedDr Jaroslava Juráňová** rod. č. _____
podali dňa **11.10.2004** návrh na vydanie

kolaudačného rozhodnutia na stavbu „**rodinný dom prípojky inž.sietí , žumpa** „ na ktorú bolo vydané stavebné povolenie Okresným národným výborom- odborom výstavby a ÚP v Senici dňa **10.08.1989** pod. č. **Výst. 277/1989 - Mš.**

Obec Koválov , ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 zákona č. 50/ 1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku / stavebný úrad/ v znení neskorších predpisov posúdil návrh a podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona v znení neskorších predpisov

povoľuje užívanie stavby

„**rodinný dom , prípojky inž.sietí, žumpa** na pozemkoch par. č. **154/5 – rodinný dom /pôvodné 154/2/** v katastrálnom území **Koválov.**

Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom podpivničený, s I.NP a II.NP. Zastrešenie je riešené sedlovou strechou.

Stavba obsahuje dispozične :

suterén - garáž, kotolňa, chodba, 2x sklad, kúpeľňa

I.NP – vstup, chodba, kuchyňa s jedálňou, obývacia izba, 2x spálňa, kúpeľňa, WC,

II.NP – 2x izba

Technické údaje stavby:

Zastavaná plocha rodinného domu - 167,0m²

Obytná plocha – 78,0m²

Úžitková plocha – 205,0m²

Rozpočtový náklad – 1 900 000 -Sk

Napojenie na inžinierske siete:

- zásobenie rodinného domu je zabezpečené napojením sa cez prípojky na verejné siete / plyn, el. energia, voda, /

- odkanalizovanie rodinného domu je zabezpečené na vodotesnú žumpu

127

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

- Po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia požiadať o pridelenie súpisného čísla na stavbu od obecného úradu a o zápis do katastra nehnuteľností do 15 dní
- Stavbu užívať na uvedený účel, v opačnom prípade požiadať stavebný úrad o zmenu užívania stavby.
- Pravidelne vykonávať revízie technických zariadení v súlade s platnými normami.

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní dňa 21.10.2004 boli na stavbe zistené nedostatky:

- dokončiť terénne úpravy, vonkajšie schody - termín odstránenia nedorobkov – do 07/2005
- vysporiadať pozemok podľa skutkového zamerania č. 138/2004 zo dňa 16.09.2004

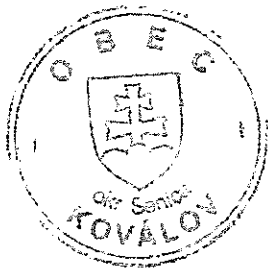
Správny poplatok : 700.-

O d ô v o d n e n i e

Stavebný úrad preskúmal hore uvedený návrh Štefana Juráňa a manž. Jaroslavy, bytom pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 21.10.2004. K návrhu boli doložené doklady / fotokópia stavebného povolenia, zápis o tlakovej skúške STL prípojky, správu o odbornej prehliadke plynového zariadenia, správa o skúške el. zariadenia, skutkové zameranie novostavby rodinného domu, komíny, osvedčenie od žumpy, osvedčenie o tlakových skúškach vody. Ich vyjadrenia sú kladné. V konaní sa zistilo, že stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní. Boli dodržané podmienky určené v územnom rozhodnutí a v stavebnom povolení. Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb ani životné prostredie. Zároveň boli na stavbe zistené nedostatky, ktoré nebránia užívaniu stavby, a preto sa užívanie stavby povoľuje ešte pred ich odstránením.

Poučenie:

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský stavebný úrad Trnava cestou tunajšieho úradu.



PeaDr. Ľudmila Vlčejová
starostka obce

Doručí sa:

Štefan Juráň,

PeaDr. Jaroslava Juránová,

Na vedomie:

Obec Koválov, starostka



-35- PTFODA 00 4

Direct Real, spol. s r.o.
Žitná 1, Bratislava

Realitný maklér:
Ing. Michal Sládek
0908 128 046

Vítajte na novej adrese! Lipová Alej Hlboké !

Cena
cena dohodou

Vlastnosť

Kategória: Pozemok pre rodinné domy / Predám

Lokalita: Hlboké, Hlboké (okres Senica)

Plocha:

Identifikačné číslo: 358671

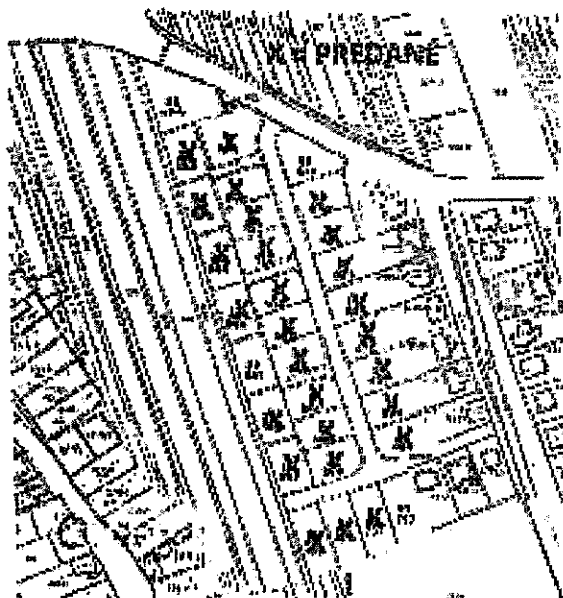
Url: <https://www.topreality.sk//id6925476>



Popis nehnuteľnosti

Ponúkame Vám stavebné pozemky v novovytvorenej lokalite Lipová Alej Hlboké. K všetkým pozemkom je už vydaná UPI. Výmera pozemkov je od 744 do 800 m². Inžinierske siete: elektrina, voda, optická sieť. V prípade cestovania, dochádzania na akýkoľvek smer - Kúty, Jablonica, Skalica nemusíte vôbec autom prechádzať centrum mesta Senica, lokalita má bezprostredné napojenie na obchvatové trasy! ☐ Neváhajte a rezervujte si Váš pozemok už teraz ! Cena pozemku je 45,- Eur bez DPH!

Stavebné pozemky, IBV Pri škole, Dojč, okres Senica



Cena
31 000,00 EUR

Typ pozemku:

Kategória: Pozemok pre rodinné domy / Predám

Lokalita: Dojč (okres Senica)

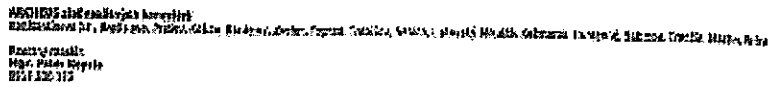
Plocha: pozemok 620 m²

Identifikačné číslo: 22807

Url: <https://www.koprnality.sk/id6306215>

Popis nehnuteľnosti

Predstavujeme Vám na predaj určené pozemky v novej lokalite IBV Pri škole v obci Dojč, okres Senica. **POZOR** Oslávnu už len 3 voľné pozemky, do konca marca 2020 oslávime cenu 50 €/m²! V tejto lokalite vznikne 31 stavebných pozemkov, určených na výstavbu rodinných. Pozemky už sú schválené v územnom pláne obce a je k nim vydaná ÚP. Je ukončená realizácia všetkých sietí, prístupové cesty. Stavba môžete začať na jar 2020. Predstavujeme Vám tieto výborné situované stavebné pozemky s ÚP pre bývanie iba 9 km od Senice v obci Dojč. Budú vybudované 15 - voda, elektrina, kanalizácia a optická sieť. Zahnuté v cene pozemku sú aj: terénna úprava pozemku, prístupová cesta, prístupové chodníky a verejné osvetlenie. Pozemky sú rovinné a slnečné. Pozemky majú výmeru od 616 do 1157 m². Väčšina pozemkov má výmeru nad 620 m². Šírka pozemkov je od 19 m do 32 m. Pozemky sú vhodné najmä na výstavbu rodinných domov typ bungalov. Cena pozemku je 50 €/m², vrátane všetkých zmlúv a poplatkov na prevod pozemku do osobného vlastníctva. Hľadáte pozemok pre výstavbu rodinného domu? Postavte si dom v novej lokalite IBV Pri škole a bývajte v krásnom prostredí, v už zastavannej lokalite s výbornou občianskou vybavenosťou. V obci Dojč je Základná škola s materskou školou a zdravotné stredisko. Pozemky sú ideálne napojené na dopravnú infraštruktúru a verejnú dopravu. Je ideálnym miestom pre rodiny s deťmi, nímto prašnými a nebezpečnými cestami. Obstarávka možná, po dohode s maklérom. Blížšie informácie Vám radi poskytneme na telefónnom čísle 0918 563 185 alebo na e-maile elenapavellova@maxareality.sk. ID ponuky: 22807. U nás navyše dostanete kompletný právny servis, katastrálny servis, znalecké posudky. MAXA reality, s.r.o., Námestie Oslobodenia 2560/18A, Dom Služieb, 2. poschodie 905 01 Senica



39 990,00 EUR



Kategória: Pozemok pre rodinné domy / Predám
Lokalita: Prietrž, Prietrž (okres Senica)
Plocha: pozemok 1188 m²
Identifikačné číslo: KPP03825E
Url: <https://www.topreality.sk/id7219518>

Project: *Estuaries of the Future*

Ponúkame na predaj pekný rovinatý pozemok v tichej časti obce Prietrž vhodný na výstavbu rodinného domu. Vzdialenosť od Senice je len 5 km, čo z neho robí atraktívnu ponuku bývania na vidieku s dobrou dostupnosťou do mesta. Za pozemkom, v zadnej časti preteká rieka Myjava a spolu so stromovou alejou dodáva celému prostrediu skutočne príjemnú atmosféru pokojného bývania blízko prírody....a k tomu POKOJ, TÍCHO, MAXIMÁLNE SÚKROMIE, jednoducho ponuka šitá na mieru klientom, ktorí oceňujú súžitie s prírodou. Príďte sa presvedčiť! - výmera pozemku 1188 m² - šírka pozemku od od prístupovej cesty je 50 metrov, podrobnú výmeru nájdete v priloženom pôdoryse - pozemok je v intraviláne obce, málo frekventovaná cesta smer Osuské - prístup priamo z hlavnej asfaltovej cesty - pri pozemku sa nachádzajú IS - voda, elektrina, plyn - blízkosť rieky sa netreba obávať, nikdy sa v tejto časti nevyllala z koryta, ÚZEMIE BEZ ZOSUVOV, ZÁPLAV A SPODNEJ VODY - občianska vybavenosť - potraviny, MŠ, pošta, pohostinstvá Obec Prietrž je považovaná za vstupnú bránu do krásneho prostredia Myjavských kopaníc, ktorých nádherná príroda ponúka neskutočné množstvo možností na turistiku, hubárčenie či rybolov. Podrobné informácie poskytneme v našej RK. Naše služby zahŕňajú ARCHEUS balíček - pomocou ktorého Vám zabezpečíme všetko potrebné vrátane profesionálneho právneho a hypotekárneho poradenstva až po odovzdanie nehnuteľnosti. Kompletný servis máme vyriešený pohodlne a bezpečne.



- 79 -

U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

PERDA 0.7

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Ľudovít Jurík
Hurbanova 519/24
905 01 Senica

V Bratislave, dňa 12.06.2025

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.

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 454	Okres: Senica Obec: Koválov Katastrálne územie: Koválov	Okresný úrad – katastrálny odbor: Senica	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
154/2	Zastavaná plocha a nádvorie	799	
154/5	Zastavaná plocha a nádvorie	167	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na pozemku parcelné číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
259	154/5	Rodinný dom	10

Vlastníkom predmetu dražby v podiele ½ je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko podľa LV:	Štefan Labaš a Blažena Labašová,
Sídlo, resp. bydlisko podľa LV:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	(p. Labaš), (p. Labašová)

Vlastníkom predmetu dražby v podiele ½ je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko podľa LV:	Adriana Labašová r.
Sídlo, resp. bydlisko podľa LV:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 24.07.2025 o 11:00 hod.

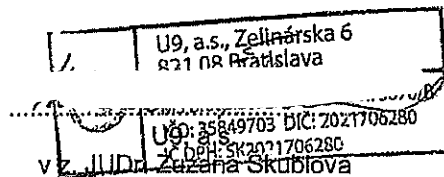
V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a 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 na adresu: zuzana.skublová@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať

- 110 -

ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

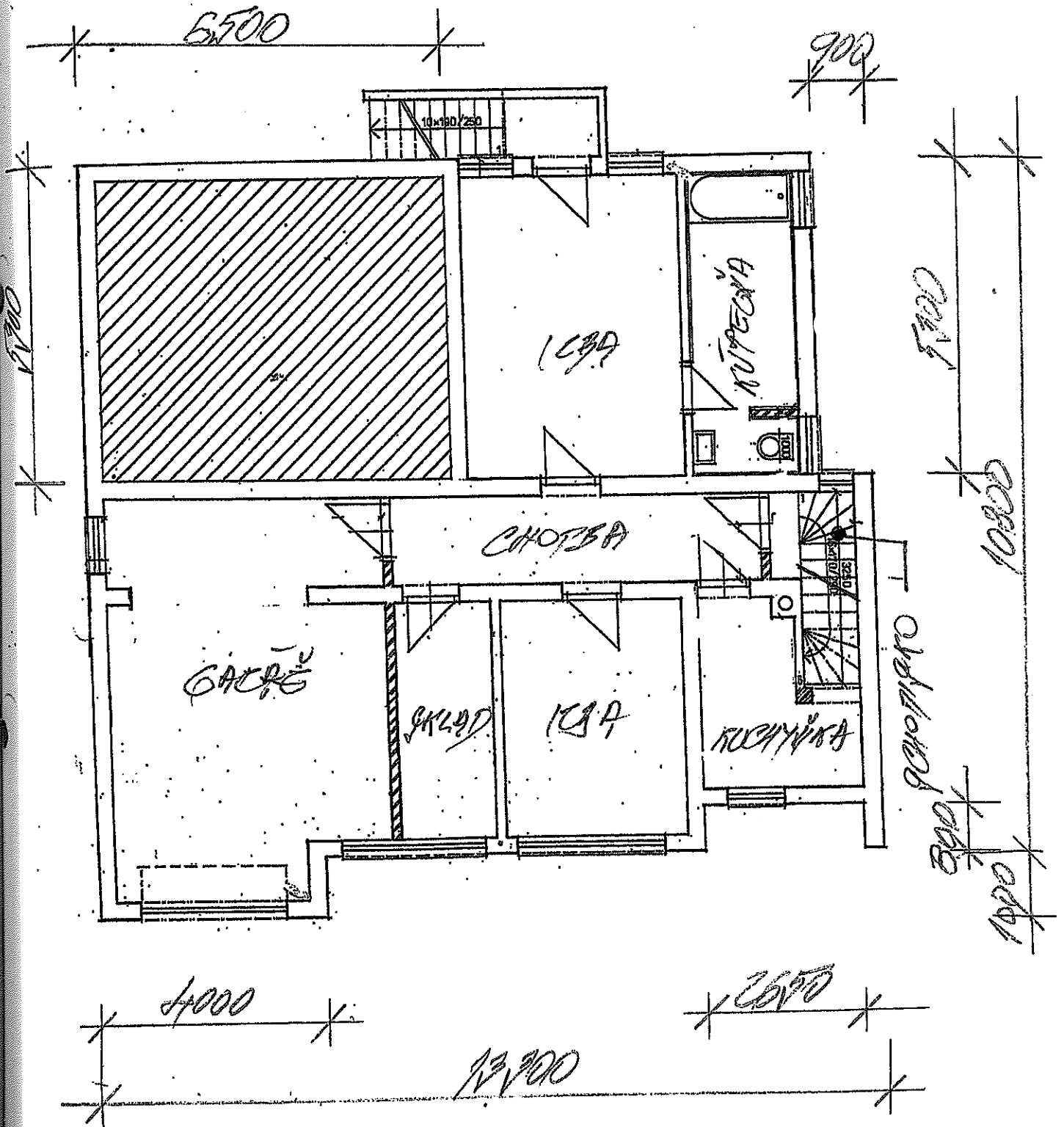


Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

- 41 -

РЦЗ № 3

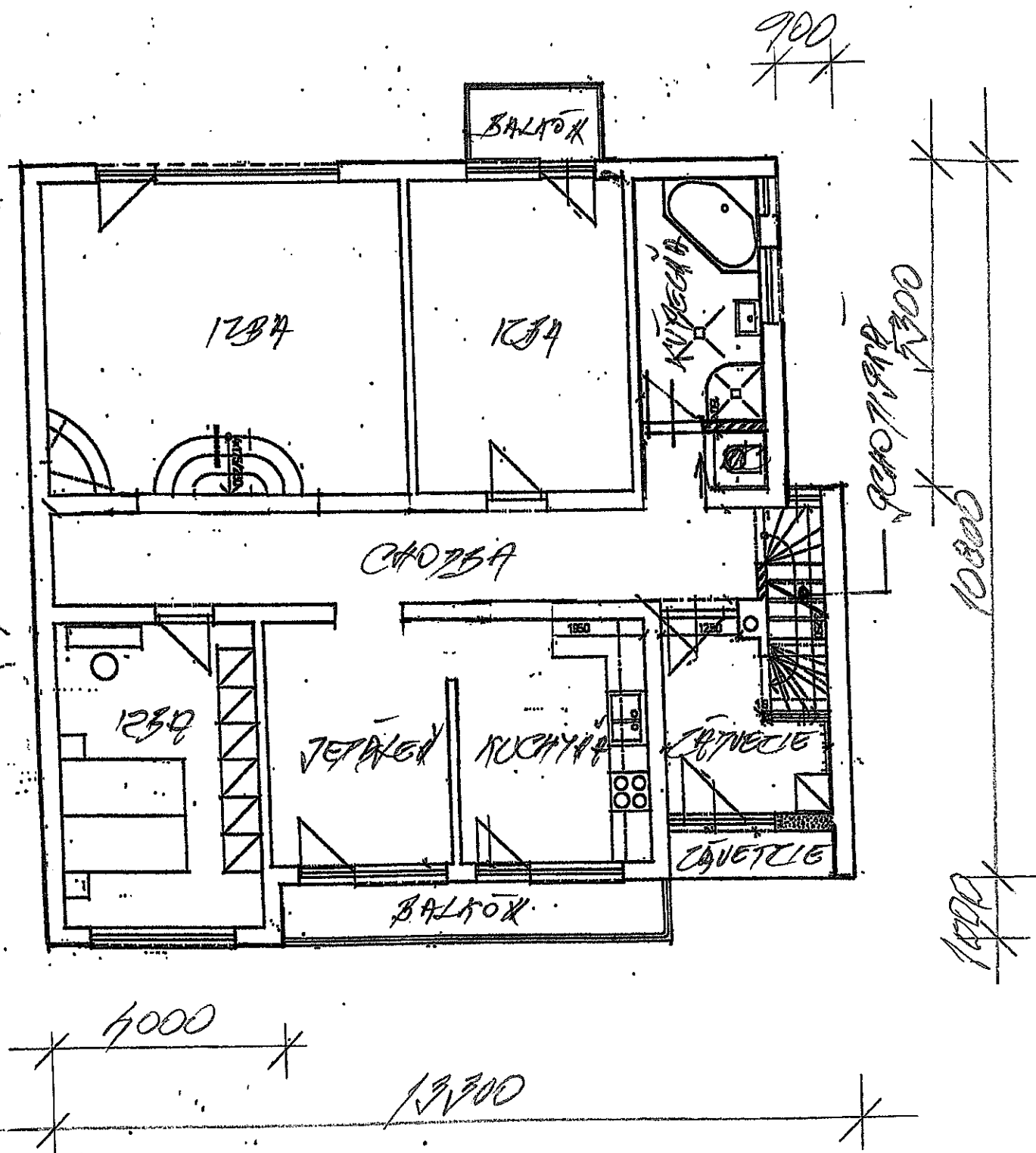
1. 77



- 42 -

РЕЗОНС 9

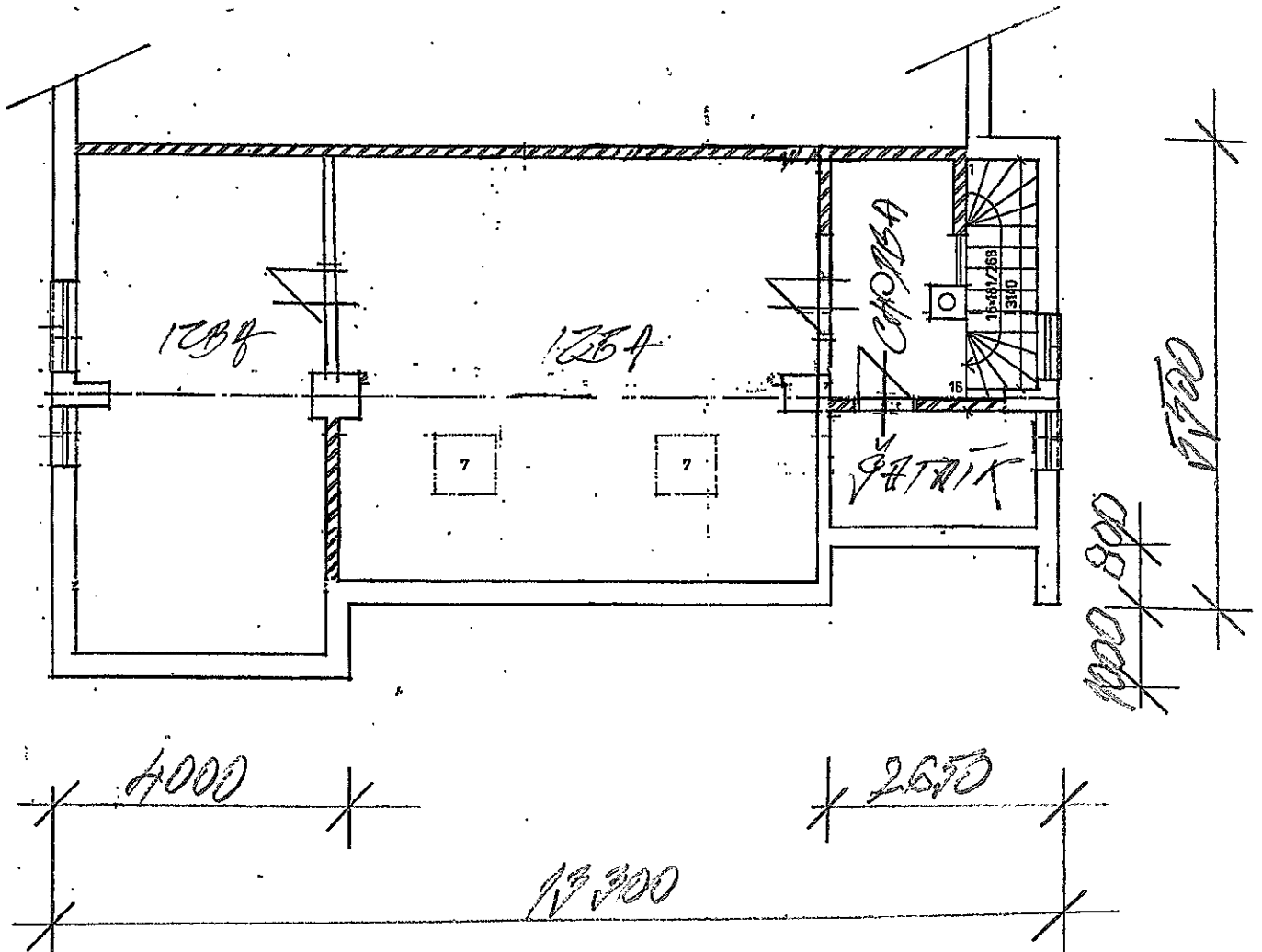
10 X 7



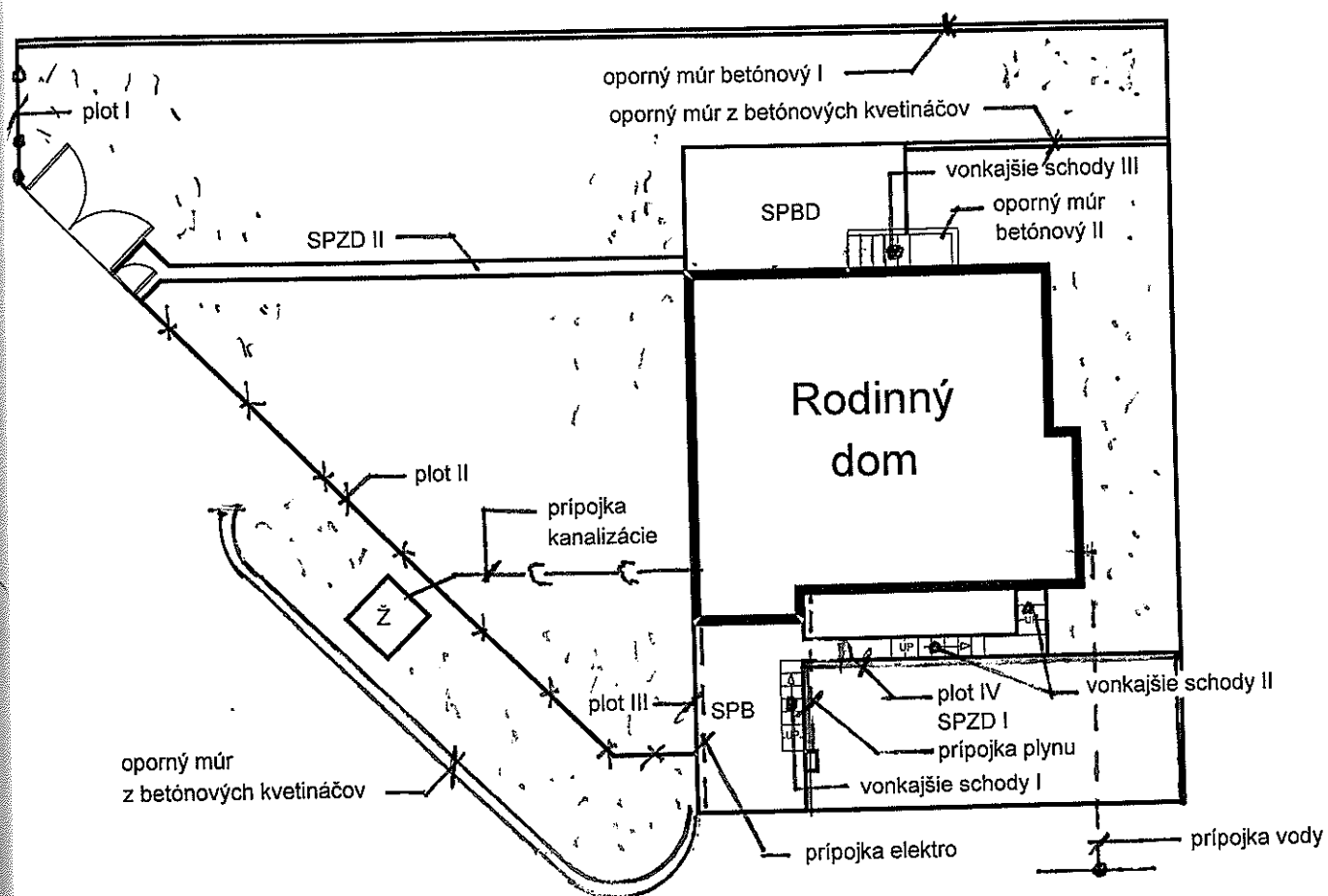
17-

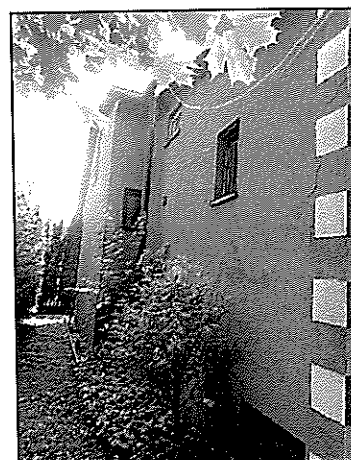
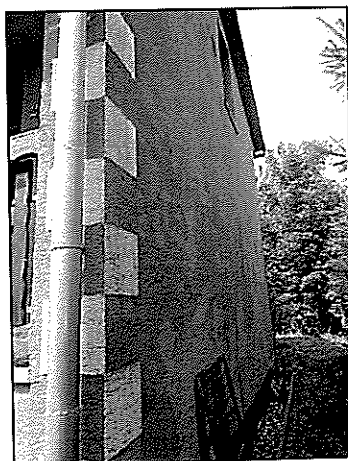
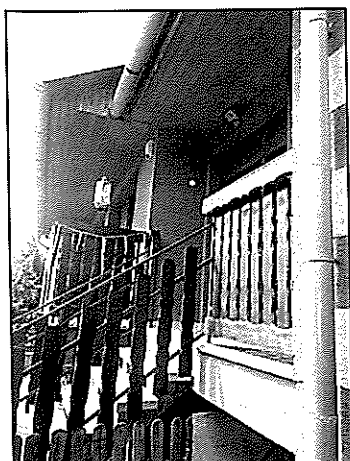
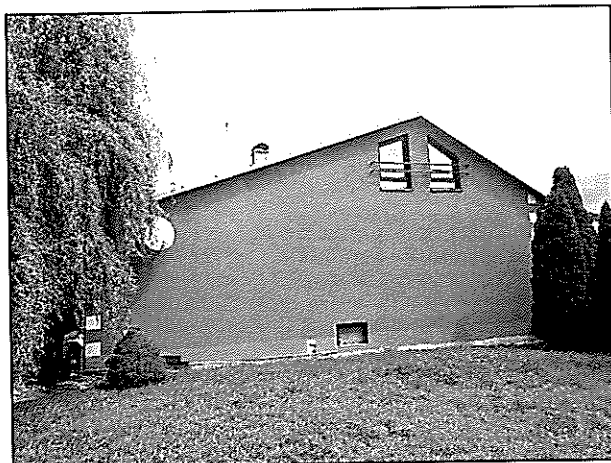
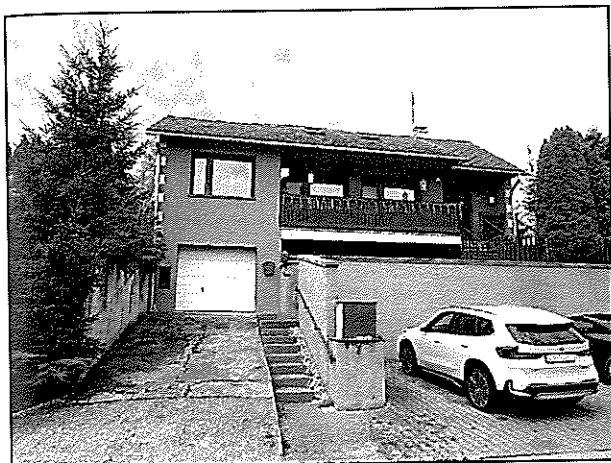
РЕКОМАНДАЦИЯ

ПОМКОМ



Situação

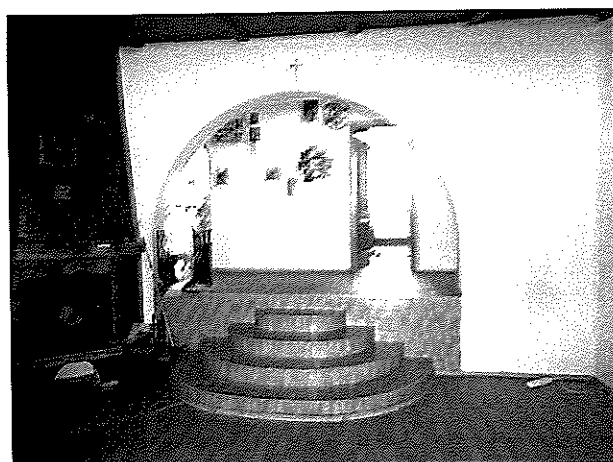


Fotodokumentácia

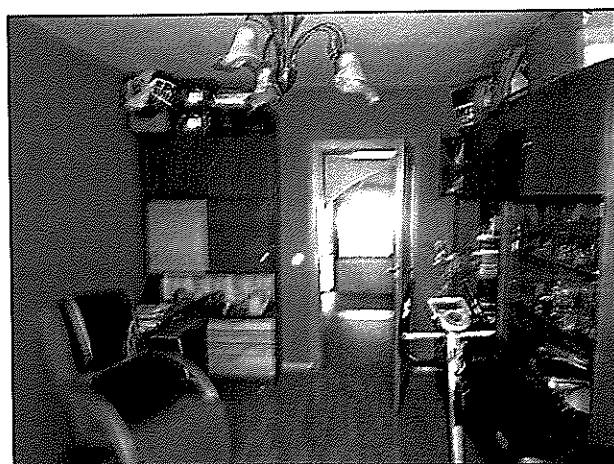
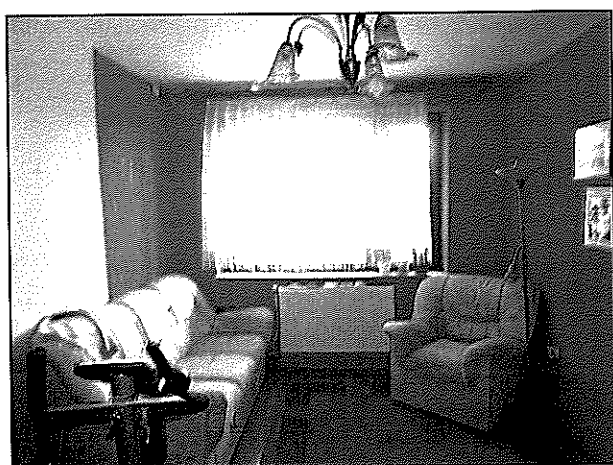
rodinný dom s.č. 259



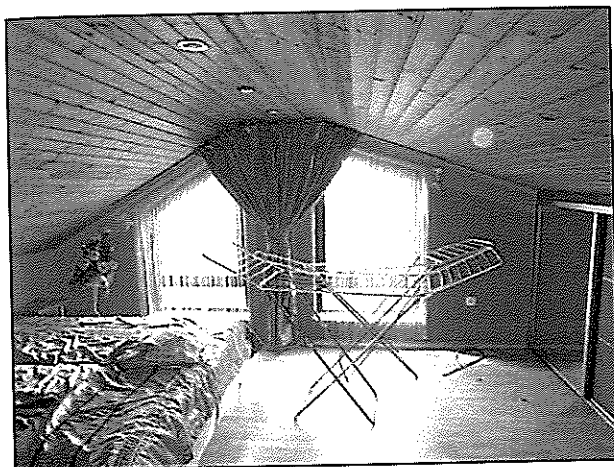
izba v 1. NP so vstavanou skriňou a balkónom



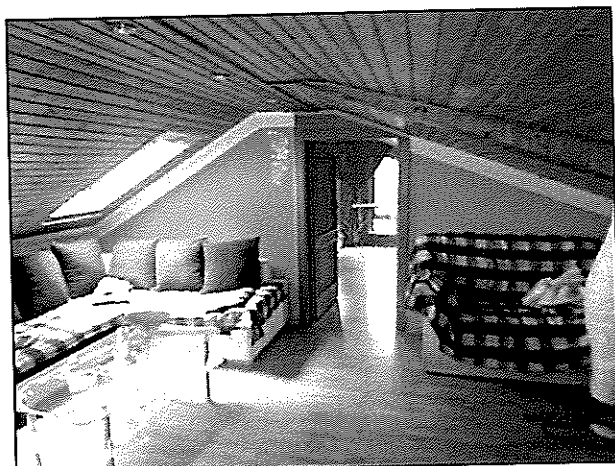
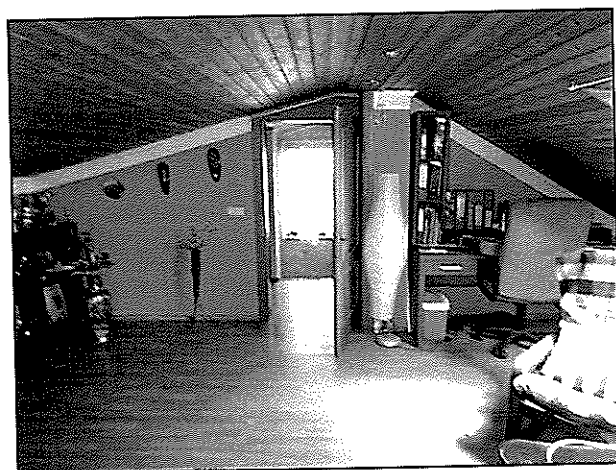
izba v 1. NP s krbom



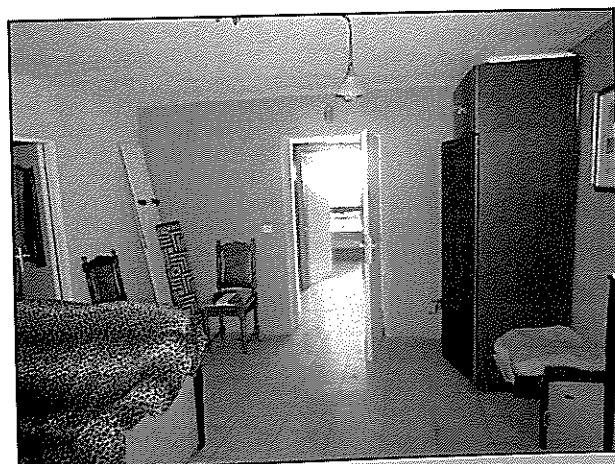
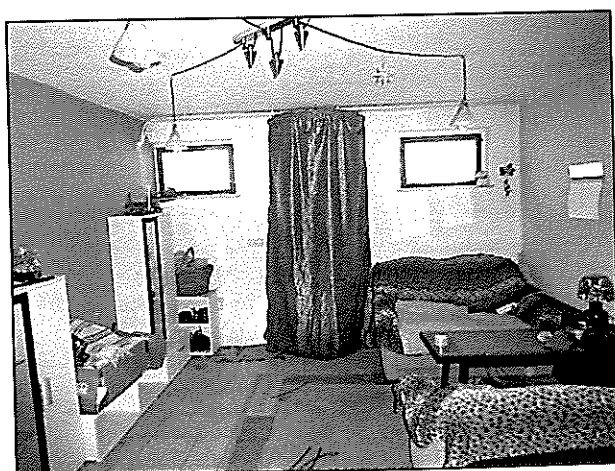
izba v 1. NP



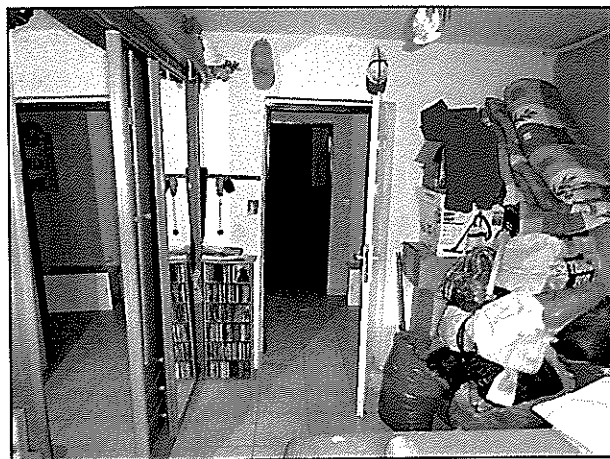
izba v podkroví



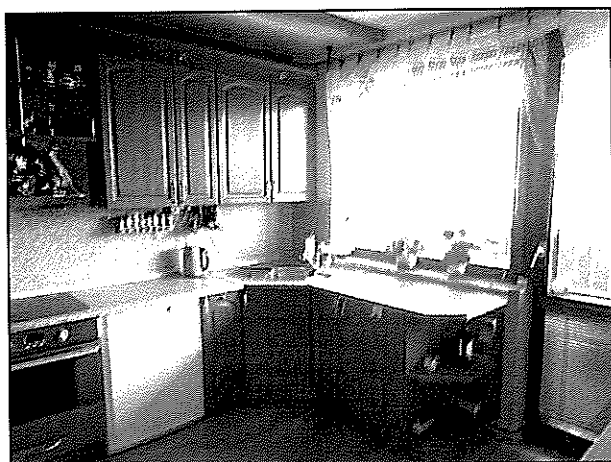
izba v podkroví



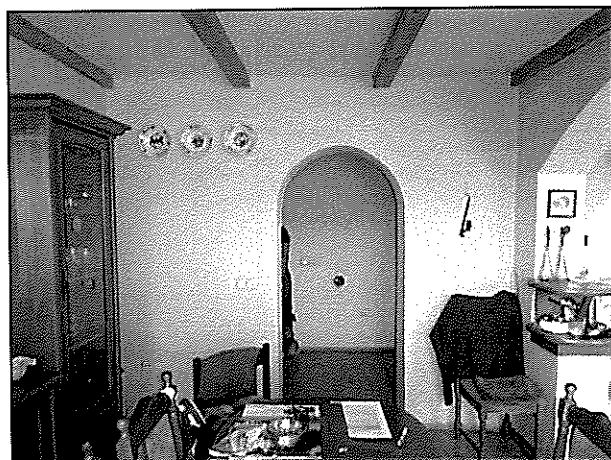
izba v 1. PP s východom na dvor



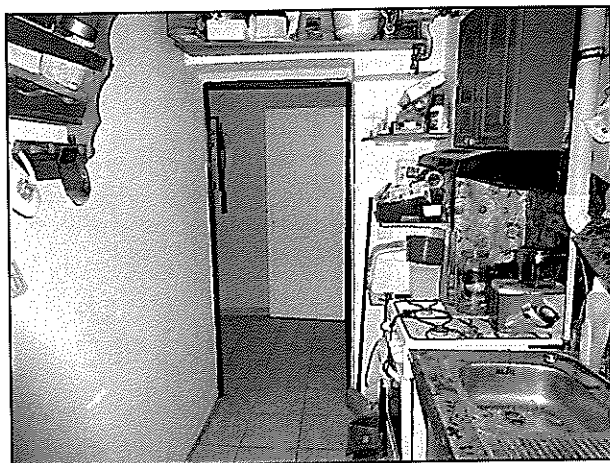
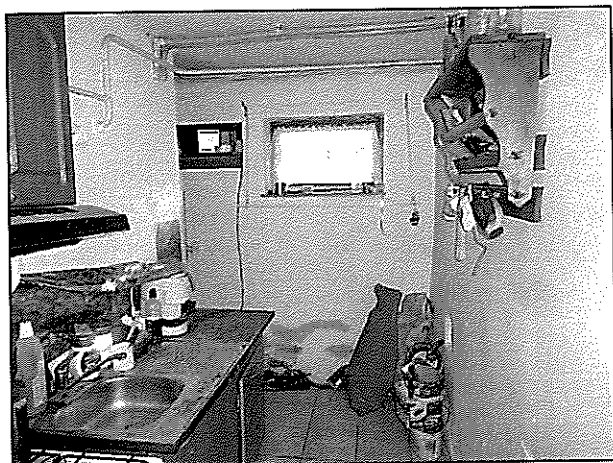
izba v 1. PP



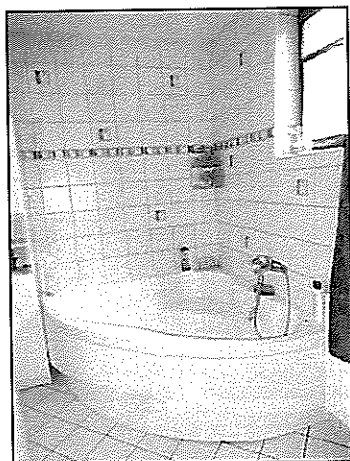
kuchyňa v 1. NP



jedáleň



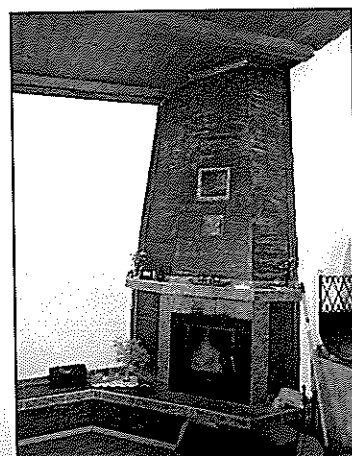
kuchyňa v 1. PP



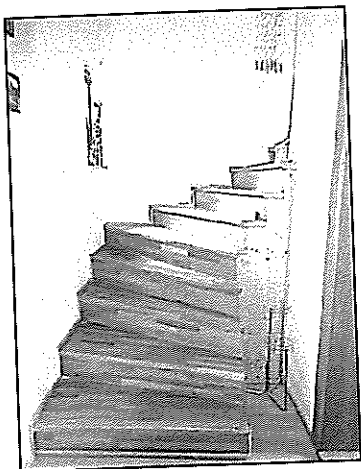
kúpeľňa v 1. NP



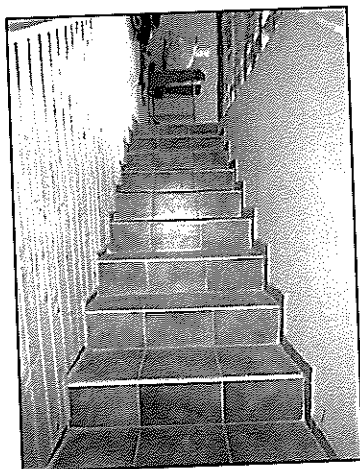
WC v 1. NP



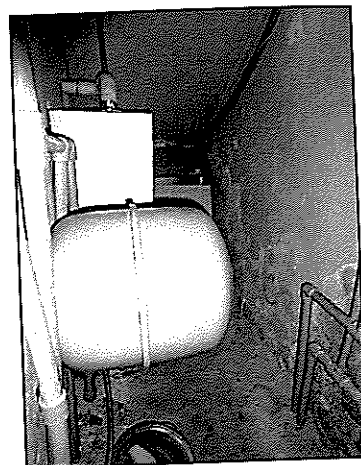
krb v obývacej izbe



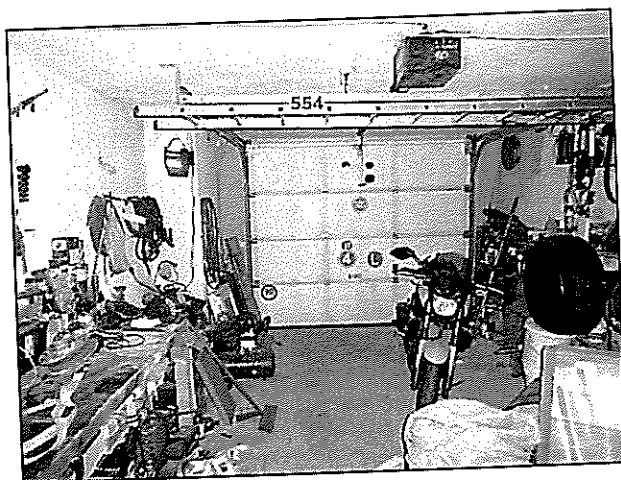
schodisko v 1. NP



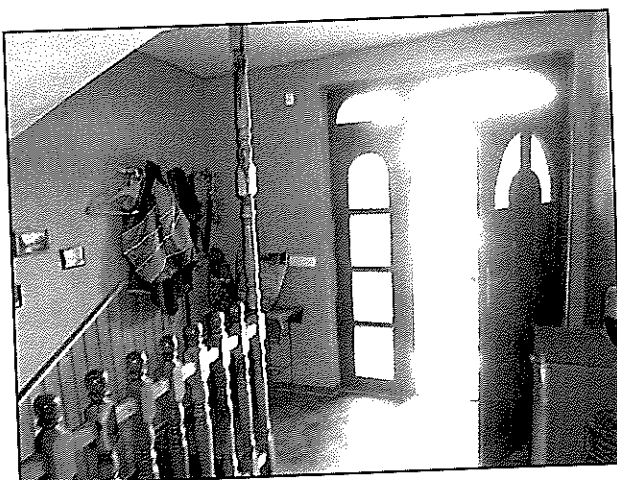
schodisko v 1. PP



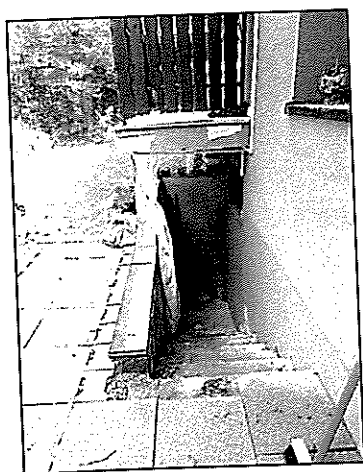
kotel UK



garáž



zádverie



vstup do 1. PP z dvora
a balkón z izby do dvora



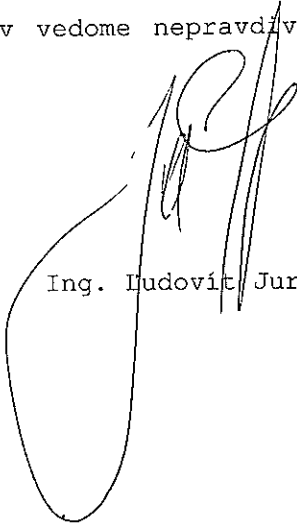
balkón z kuchyne a jedálne do ulice

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, Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom **911457**.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom **205/2025**.

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



Ing. Ľudovít Jurík

