

Znalec: Ing. Pavol Patinka, Hviezdoslavova 313/13, Senica, ev. č. 912 663, č. t. 0903 842 538

Zadávateľ: U 9, a. s., Zelinárska 6, Bratislava

Číslo objednávky: objednávka zo dňa 16.7.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 96/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č. 259 s prísl. a parc. KN č. 154/2,5 v k. ú. a obci Koválov v okr. Senica pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 44(14)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 16.7.2026 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu č.s. 259 s príslušenstvom a pozemkami - parc. C - KN č. 154/2,5 k. ú. Koválov , okres Senica .

2. Účel znaleckého posudku:

Uzatvorenie záložnej zmluvy.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

5.8.2026

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

5.8 .2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 454 k. ú. Koválov zo dňa 24.7.2026 vyhotovený cez katastrálny portál

Kópia z katastrálnej mapy na parcely č. 154/2,5 k. ú. Koválov zo dňa 24. 7. 2026 vyhotovená cez katastrálny portál

Kolaudačné rozhodnutie vydané obcou 28.10.2004

b) Podklady získané znalcom:

- Prehliadka , zameranie a nákres skutkového stavu nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Vyhl. MS SR č. 160/2023 Zz.
- Stavebný zákon č. 25/2025 Zz. v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohádzkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2026

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

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

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

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

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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

kde

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

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

Metóda porovnávania

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

$$VSH_s = M \cdot VSH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
VSH_{MJ} – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
 c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

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

Zdôvodnenie výberu metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu podkladov pre danú lokalitu a typ pozemkov.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot (VH_M \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

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

Metóda porovnávania

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

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_M \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

VŠH_M - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 454 k. ú. Koválov. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc. č. 154/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 799 m²
- parc. č. 154/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 167 m²

Stavby

Rodinný dom č.s. 259 na parc. č. 154/5

B. Vlastníci:

Býv. manž. Labašových; spoluvlastnícky podiel 1/2. A. Labašová: spoluvlastnícky podiel 1/2 .

C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech ČSOB, a. s., Bratislava

2 x exekučný príkaz

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 5.8.2026 za účasti M. Brezinu, zástupcu objednávateľa a B. Labašovej, spoluvlastníčky

Zameranie vykonané dňa 5.8.2026

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 5.8.2026

d) Technická dokumentácia:

Zadávatelom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby. Skutkový stav bol zistený meraním a nákrešy tvoria prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené neboli rozdiely-

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

Stavby:

Rodinný dom č. s. 259 na parc. č. 154/5

Príslušenstvo :

Plot č. I

Plot č. II

Plot č. III

Plot č. IV

Prípojka vody

Prípojka kanalizácie

Žumpa

Prípojka plynu

Prípojka NN

Spevnená plocha č.1

Spevnená plocha č.2

Spevnená plocha č.3

Vonkajšie schody č. I

Vonkajšie schody č. II

Vonkajšie schody č. III

Oporný múr č. I

Oporný múr č. II

Oporný múr č. III

Pozemky:

- parc. č. 154/2

- parc. č. 154/5

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

Žiadne

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): Lokalita je určená na výstavbu rodinných domov. Územný plán zmeny a doplnky je prístupný na obecnom úrade a jeho internetovej stránke.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č. 259

POPIS STAVBY

je samostatne stojaci, murovaný, s 2 nadzemnými podlažiami, podpivničený, napojený na vodovodnú a plynovú sieť obce, odkanalizovaný je do žumpy a vykurovaný je plynovým kotlom. Dispozičné riešenie je zrejmé z priloženého nákresu. Podľa Stavebného zákona má dom charakter rodinného domu.

Suterén:

Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1m do 2 m so zvislou izoláciou, murivo murované z monolitického betónu hr. 40 cm, deliace konštrukcie tehlové, vnútorné omietky hladké vápenné, stropy prefabrikované železobetónové. klampiarske konštrukcie ostatné z pozinkovaného plechu, fasádne omietky do 1/3 omietanej plochy steny na báze umelých látok z 1 strany, nad 1/3 do 1/2 na báze umelých látok z 2 strán, nad 1/2 do 2/3 na báze umelých látok z 2 strán, schody s povrchom nástupnice z keramickej dlažby, dvere hladké, okná zdvojené drevené, dlažby a podlahy sú z keramickej dlažby, teplovodné podlahové ÚK. Elektroinštalácia svetelná, zabezpečovacie zariadenie, rozvod vody z plastového potrubia teplej a studenej, rozvod zemného plynu, garážové vráta s automatickým ovládaním, kanalizácia z plastového potrubia do žumpy. Zdroj TUV a ÚK je kotol ÚK na plyn značkový. Vybavením kuchyne je plynový sporák, drezové umývadlo nerezové a kuchynská linka na báze dreva. Vnútorným vybavením vaňa smaltovaná a umývadlo. Vodovodná batéria je 1 ks páková nerezová sprchová a 2 ks páková nerezová, vnútorné obklady sú kúpeľne, vane a WC.

Prízemie: Základy sú betónové s vodorovnou izoláciou, murivo murované z pálenej tehly hr. 35 cm zateplené 5 cm polystyrénom, deliace konštrukcie tehlové, vnútorné omietky vápenné hladké, stropy keramické, krov sedlový, krytiny strechy azbestocementové šablóny na doskách, klampiarske konštrukcie strechy a ostatné z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky nad 2/3 omietanej plochy steny na báze umelých látok zo 4 strán, schody z mäkkého dreva s podstupnicami, dvere rámové, okná dvojité drevené s 2 - vrstvovým zasklením, žalúzie plastové. Podlahy obytných miestností plávajúce, dlažby a podlahy ostatných miestností z keramickej dlažby. ÚK teplovodné, panelové radiátory. Elektroinštalácia svetelná, zabezpečovacie zariadenie, bleskozvod, rozvod vody plastového potrubia teplej a studenej, rozvod zemného plynu, kanalizácia z plastového potrubia do žumpy. Vybavením kuchyne je sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickými platňami, umývačka riadu, odsávač pár, kuchynská linka na báze dreva a drezové umývadlo nerezové. Vnútorným vybavením je vaňa rohová plastová, 2 umývadlá a sprchovací kút. Vodovodné batérie sú v 3 ks páková nerezová a 2 ks páková nerezová so sprchou, záchod splachovací s umývadlom. Vnútorné obklady sú kúpeľne, vane, sprchy, WC a kuchyne, balkón 1 ks výmery nad 5 m² a 1 ks výmery do 5 m², elektrický rozvádzač je s automatickým istením.

Podkrovie:

Murivo murované z pálenej tehly hr. 35 cm zateplené 5 cm polystyrénom do výšky 1m ostatné sendvičové, deliace konštrukcie tehlové, stropy s rovným podhľadom trámčekové zateplené. Vnútorné omietky vápenné hladké, klampiarske konštrukcie ostatné z pozinkovaného plechu, fasádne omietky do 1/3 omietanej plochy steny na báze umelých látok z 2 strán, nad 2/3 na báze umelých látok z 2 strán, dvere rámové, okná dvojité drevené s 2 - vrstvovým zasklením, podlahy obytných miestností plávajúce, dlažby a podlahy ostatných miestností doskové, ústredné vykurovanie teplovodné podlahové, zabezpečovacie zariadenie, elektroinštalácia svetelná.

Technický stav domu je zhoršený. Vek 22 r. som stanovil na základe kolaudačného rozhodnutia. Dom je neužívaný a neudržiavaný.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
1. PP	2004	13,3 * 10,8 + 4,0 * 1,0 - 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 + 4,0 * 1,0 - 0,9 * 5,3	142,87	120/142,87=0,840
1. Podkrovie	2004	13,3 * 5,5 + 4,0 * 1,0 - 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.

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
14	Fasádne omietky	
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	40
	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
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.7 keramické dlažby	180
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	135
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35

31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	5115

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)	320
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 pracovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.3 bm)	72
37	Vnútorňé vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorňé obklady	
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	Spolu	1087

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
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.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorňé omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575

10	Krytiny strechy na krove	
	10.4.a azbestocementové šablóny na debnení	670
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	190
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	135
29	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	8190

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	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
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.5 bm)	248
37	Vnútorné vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115

	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
41	Balkón	
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1728

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	50
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým osteníím s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.3 xylolit, palubovky, dosky	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155

28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou) - vyskytujúca sa položka	135
	Spolu	4920

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne 36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3 bm)	165
	Spolu	165

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(5115 + 1087 * 1,129)/30,1260$	210,52
1. NP	$(8190 + 1728 * 0,840)/30,1260$	320,04
1. Podkrovie	$(4920 + 165 * 1,599)/30,1260$	172,07

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	22	68	90	24,44	75,56
1. NP	2004	22	68	90	24,44	75,56
1. Podkrovie	2004	22	68	90	24,44	75,56

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 2004		
Východisková hodnota	$210,52 \text{ €/m}^2 * 106,30 \text{ m}^2 * 4,199 * 0,95$	89 268,06
Technická hodnota	$75,56\% \text{ z } 89 268,06$	67 450,95
1. NP z roku 2004		
Východisková hodnota	$320,04 \text{ €/m}^2 * 142,87 \text{ m}^2 * 4,199 * 0,95$	182 395,78
Technická hodnota	$75,56\% \text{ z } 182 395,78$	137 818,25
1. Podkrovie z roku 2004		
Východisková hodnota	$172,07 \text{ €/m}^2 * 75,03 \text{ m}^2 * 4,199 * 0,95$	51 500,28
Technická hodnota	$75,56\% \text{ z } 51 500,28$	38 913,61

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	89 268,06	67 450,95
1. nadzemné podlažie	182 395,78	137 818,25
1. podkrovné podlažie	51 500,28	38 913,61
Spolu	323 164,12	244 182,81

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot I.

je vymurovaný z plotových betónových tvárnic na betónových základoch.

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	4,10m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	9,02m 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 vráтка:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 4,1 m
 Pohľadová plocha výplne: $4,1 * 2,2 = 9,02 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,199$
 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	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(4,10\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 9,02\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 4,199 * 0,95$	2 790,60
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 2\,790,60 \text{ €}$	1 562,74

2.2.2 Plot II.

je zhotovený z betónových základov a podmurovky, oceľových stĺpikov, drevených dosiek a oceľových zvlakov.

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	34,10m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	34,10m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v ocel'. rámoch	47,74m ²	425	14,11 €/m

Dĺžka plotu: 34,1 m
 Pohľadová plocha výplne: $34,1 * 1,4 = 47,74 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,199$
 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	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(34,10\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 47,74\text{m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2) * 4,199 * 0,95$	10 029,79
Technická hodnota	56,00 % z 10 029,79 €	5 616,68

2.2.3 Plot III.

je vymurovaný z betónu na betónových základoch.

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	6,10m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z monolitického betónu	17,08m ²	1380	45,81 €/m

Dĺžka plotu: 6,1 m
 Pohľadová plocha výplne: $6,1 * 2,8 = 17,08 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,199$
 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	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(6,10\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 17,08\text{m}^2 * 45,81 \text{ €/m}^2) * 4,199 * 0,95$	3 686,68
Technická hodnota	56,00 % z 3 686,68 €	2 064,54

2.2.4 Plot IV.

je vymurovaný z plotových betónových tvárnic na betónových základoch.

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	17,20m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	37,84m 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: 17,2 m
 Pohľadová plocha výplne: $17,2 * 2,2 = 37,84 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,199$
 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	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(17,20\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 37,84\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 4,199 * 0,95$	6 886,05
Technická hodnota	56,00 % z 6 886,05 €	3 856,19

2.2.5 Prípojka vody

pozostáva z PE rúr. Privádza vodu z obecného vodovodu do domu.

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 navrtávacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 9,3 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,199$
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	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,3 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,199 * 0,95$	1 539,20
Technická hodnota	56,00 % z 1 539,20 €	861,95

2.2.6 Prípojka kanalizácie

pozostáva z PVC rúr.

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: 8,4 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,199$
 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	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,4 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 4,199 * 0,95$	950,96
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 950,96 \text{ €}$	532,54

2.2.7 Žumpa

je železobetónová s oceľovým poklopom.

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: $12,0 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,199$
 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	22	58	80	27,50	72,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,199 * 0,95$	5 164,06
Technická hodnota	$72,50 \% \text{ z } 5 164,06 \text{ €}$	3 743,94

2.2.8 Prípojka plynu

je zhotovená z oceľových rúr uložených v zemi.

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: 6,3 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,199$
 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	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,3 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 4,199 * 0,95$	354,60
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 354,60 \text{ €}$	198,58

2.2.9 Prípojka NN

je medená, uložená v zemi.

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.v) káblova prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $525/30,1260 = 17,43 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 €/bm
 Počet merných jednotiek: 6,3 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,199$
 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 NN	2004	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,3 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 4,199 * 0,95$	438,03
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 438,03 \text{ €}$	245,30

2.2.10 Spevnená plocha č.1

je zhotovená z betónovej mazaniny na štrkovom lôžku.

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: $28,0 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
 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 č.1	2004	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,199 * 0,95$	963,91
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 963,91 \text{ €}$	539,79

2.2.11 Spevnená plocha č.2

je zhotovená z betónovej dlažby kladenej do malty na podkladný betón.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $720/30,1260 = 23,90 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $18,6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,199$
 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 č.2	2004	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,6 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 23,9 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,199 * 0,95$	1 773,29
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 1\,773,29 \text{ €}$	993,04

2.2.12 Spevnená plocha č.3

je zhotovená zo zámkovej dlažby kladenej do malty na podkladný betón.

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: $78,6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,199$
 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 č.3	2004	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	78,6 m ² ZP * 18,92 €/m ² ZP * 4,199 * 0,95	5 932,16
Technická hodnota	56,00 % z 5 932,16 €	3 322,01

2.2.13 Vonkajšie schody č. I

sú betónové na terén.

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: $8,0 * 0,8 = 6,4$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,199$
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 č. I	2004	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,4 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 4,199 * 0,95$	182,28
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 182,28 \text{ €}$	102,08

2.2.14 Vonkajšie schody č. II

sú z betónových nosníkov so stupňami z terazzových dosiek.

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: $7,0 * 1,6 = 11,2$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,199$
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 č.II	2004	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	11,2 bm stupňa * 27,55 €/bm stupňa * 4,199 * 0,95	1 230,86
Technická hodnota	56,00 % z 1 230,86 €	689,28

2.2.15 Vonkajšie schody č. III

sú betónové na terén.

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: $8,0 * 1,0$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,199$
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 č.III	2004	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	8 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 4,199 * 0,95	227,85
Technická hodnota	56,00 % z 227,85 €	127,60

2.2.16 Oporný múr č. I

Je zhotovený z betónových tvárnic.

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: $4,6 * 0,25 * 1,3 = 1,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
 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 č.I	2004	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,199 * 0,95$	258,19
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 258,19 \text{ €}$	144,59

2.2.17 Oporný múr č. II

je betónový.

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: $4,5 * 0,5 * 1,5 = 3,38 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
 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 č.II	2004	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,38 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,199 * 0,95$	581,79
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 581,79 \text{ €}$	325,80

2.2.18 Oporný múr č. III

je zhotovený z betónových prefabrikátov.

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: $4,5 * 0,5 * 8,1 = 18,23 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,199$
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 č.III	2004	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,23 \text{ m}^3 \text{ OP} * 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,199 * 0,95$	4 465,76
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 4 465,76 \text{ €}$	2 500,83

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č. 259	323 164,12	244 182,81
Plot I.	2 790,60	1 562,74
Plot II.	10 029,79	5 616,68
Plot III.	3 686,68	2 064,54
Plot IV.	6 886,05	3 856,19
Prípojka vody	1 539,20	861,95
Prípojka kanalizácie	950,96	532,54
Žumpa	5 164,06	3 743,94
Prípojka plynu	354,60	198,58
Prípojka NN	438,03	245,30
Spevnená plocha č.1	963,91	539,79
Spevnená plocha č.2	1 773,29	993,04
Spevnená plocha č.3	5 932,16	3 322,01
Vonkajšie schody č. I	182,28	102,08
Vonkajšie schody č. II	1 230,86	689,28
Vonkajšie schody č. III	227,85	127,60

Oporný múr č. I	258,19	144,59
Oporný múr č. II	581,79	325,80
Oporný múr č. III	4 465,76	2 500,83
Celkom:	370 620,18	271 610,29

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Dom sa nachádza v širšom centre v obytnej časti obce, je radový, má 2 nadzemné podlažia a je podpivničený. Dopravné spojenie je možné autobusovou dopravou. Z inž. sietí je v mieste prípojka vody a plynu.

V obci je OÚ, obchod s potravinami a priemyselným tovarom.

Orientácia obytných miestností je prevažne v smere na JV - JV.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Záložné právo, exekučný príkaz.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Vzhľadom na miesto, polohu, vybavenie, vek, pozemky patriace k nehnuteľnosti a situáciu na trhu s nehnuteľnosťami som Kpd zvýšil o 0,05. Priemerný Kpd by nevyjadroval reálnu hodnotu nehnuteľnosti.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	KPD _I	Váha v _I	Výsledok KPD _I *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,350	13	4,55
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,700	8	5,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie	I.	1,050	7	7,35
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,700	6	4,20

6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe - s dvorom, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,350	10	3,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,700	9	6,30
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,050	6	6,30
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,700	5	3,50
10	Konfigurácia terénu južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,700	6	4,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,350	7	2,45
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti autobus	IV.	0,193	7	1,35
13	Obč. vybav. (úrad, škola, zdravotníctvo, obchody, služby, kultúra) obecný úrad, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,193	10	1,93
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,193	8	1,54
15	Kvalita život. prost. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ. rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,350	7	2,45
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
Spolu				180	92,47

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 92,47 / 180$	0,514
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 271\,610,29 \text{ €} * 0,514$	139 607,69 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Zastavané plochy a nádvorcia****POPIS**

sa nachádzajú v širšom centre v obytnej časti obce Koválov s počtom obyvateľov asi 684 vzdialenej od okresného mesta asi 10 km. Ide o plochu pod rodinným domom so štandardným vybavením a dvor s krátkou pešou dosiahnuteľnosťou k zastávke autobusu. Slúžia ako plocha so strednou vybavenosťou /voda, plyn/. V lokalite je zvýšený záujem o kúpu pozemkov i občanov z Bratislavy vzdialenej asi 90 km. Preto pri výpočte uvažujem s 35 % východiskovej hodnoty 1 m² pozemku Bratislavy.

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:

V_{HMJ} = 35,00% z 66,39 €/m² = 23,24 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy so štandardným vybavením	1,00
k _p 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	0,90
k _f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,20
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 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} = 1,20 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00	1,6848
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	V _{SHMJ} = V _{HMJ} * k _{PD} = 23,24 €/m ² * 1,6848	39,15 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 154/2	799,00 m ² * 39,15 €/m ² * 1/1	31 280,85
parcela č. 154/5	167,00 m ² * 39,15 €/m ² * 1/1	6 538,05
Spolu		37 818,90

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č. 259	8036	0,00	142,87	3

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavané plochy a nádvoria	154/2	799,00
Zastavané plochy a nádvoria	154/5	167,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č. 259	125 509,97
Plot I.	803,25
Plot II.	2 886,97
Plot III.	1 061,17
Plot IV.	1 982,08
Prípojka vody	443,04
Prípojka kanalizácie	273,73
Žumpa	1 924,39
Prípojka plynu	102,07
Prípojka NN	126,08
Spevnená plocha č.1	277,45
Spevnená plocha č.2	510,42
Spevnená plocha č.3	1 707,51
Vonkajšie schody č.I	52,47
Vonkajšie schody č.II	354,29
Vonkajšie schody č.III	65,59
Oporný múr č.I	74,32
Oporný múr č.II	167,46
Oporný múr č.III	1 285,43
Pozemky	
Zastavané plochy a nádvoria - parc. č. 154/2 (799 m ²)	31 280,85
Zastavané plochy a nádvoria - parc. č. 154/5 (167 m ²)	6 538,05
Všeobecná hodnota celkom	177 426,59
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	177 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstosedemdesiatšedemtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

záložné právo, exekučný príkaz.

V Senici, dňa 10.08.2026

IV. PRÍLOHY

- 1 objednávka
- 1 výpis z LV - 3 listy
- 1 kópia z mapy
- 1 kolaudačné rozhodnutie - 2 listy
- 4 nákresy
- 3 listy s 23 - imi fotografiami



Patinka
Ing. Pavol Patinka



U9, s.r.o.
Zelínarska 6
821 08 Bratislava

E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Pavol Patinka
Hviezdoslavova 313
90501 Senica

V Bratislave, dňa 16.07.2026
Vybavuje: Mgr. Mária Chlipalová, +421948322525

Vec: Objednávka znaleckého posudku
Naša značka: 42206

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:

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 m²:	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 r. . a Blažena Labašová, r. .
Sídlo, resp. bydlisko podľa LV:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

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:	

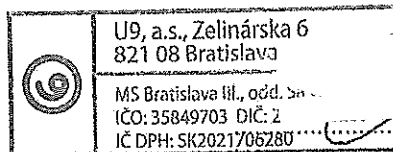
Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa: **05.08.2026 o 08:00 hod.**

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“.

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 maria.chlipalova@u9.sk, milos.brezina@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. Mária Chlipalová

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Dátum vyhotovenia : 24.7.2026
Čas vyhotovenia : 10:28:52
Údaje platné k : 23.7.2026 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 parciel: 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	Laboš Štefan a Blažena Labošová 1959, BSM	1/2

2	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-2134/08 zo dňa 08.08.2008, vz.65/08	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí 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	-
	Labášová Adriána r.	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 Labášová, 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, Exekútorický 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 začatí 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: ĎALŠIE

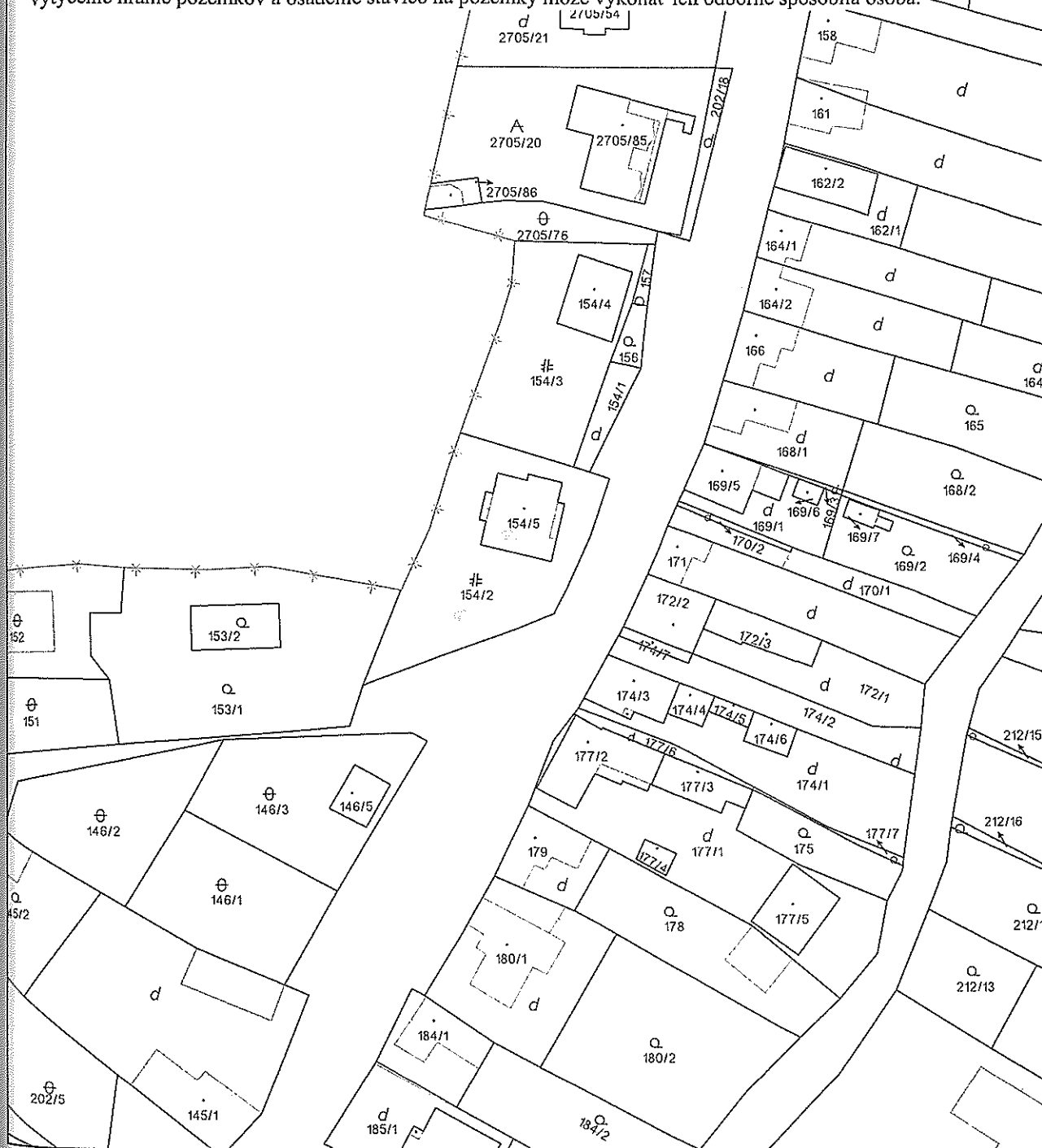
K nehnuteľnosti K vlastníčkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1, 2	Záložné právo v prospech Československá obchodná banka,a.s., IČO 36854140, Michalská 18, 81563 Bratislava podľa V-3116/2016 vklad povolený 10.11.2016 na pozemky registra C KN parcelné číslo 154/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 799 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 Labášová, 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, Exekútorický 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 Labášová, 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, Exekútorický úrad, Nám. Sv. Michala 5, 920 01 Hlohovec, podľa Z-1478/2024, č.z.39/24

Výpis je nepoužitelný na právní 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	Koválov	Katastrálne územie	Koválov
	Číslo zákazky	Vektorová mapa			Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY					
	na parcelu 154/5					
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia		24. 7. 2026 10:29:16		Bez autorizácie		
Údaje platné k		23. 7. 2026 18:00:00				

Obec Koválov

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

V Senici, dňa 28.10. 2004

Obec Koválov	
Došlo: 28. 10. 2004	Číslo: 610/2004
Vyhovuje:	
Podpis:	Prílohy:

MESTO SENICA SPOLUČNÝ OBEČNÝ ÚRAD	
Príloha: podkladná príloha	
Dňa: 24. 11. 2004	
21. 11. 2004	

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE



Štefan Jurán rod. č.

PaedDr Jaroslava Juránová rod. č. [redacted]
a 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

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

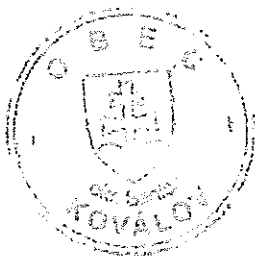
Správny poplatok : 700.-

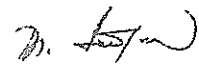
Odôvodnenie

Stavebný úrad preskúmal hore uvedený návrh Štefana Juráňa a manž. Jaroslavy, bytom Senica, S. Jurkoviča 1202/8 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:

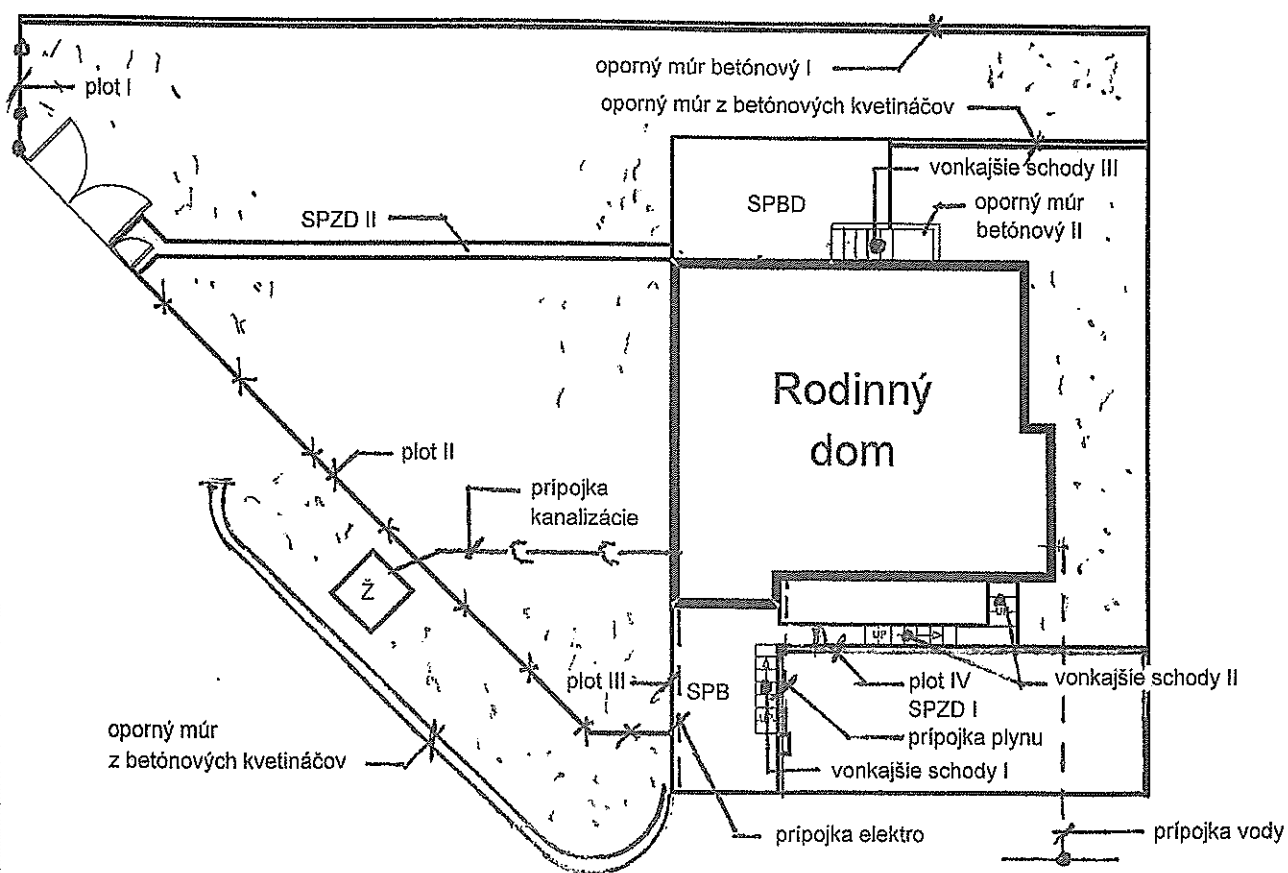
Štefan Juráň,

PeaDr. Jaroslava Juránová,

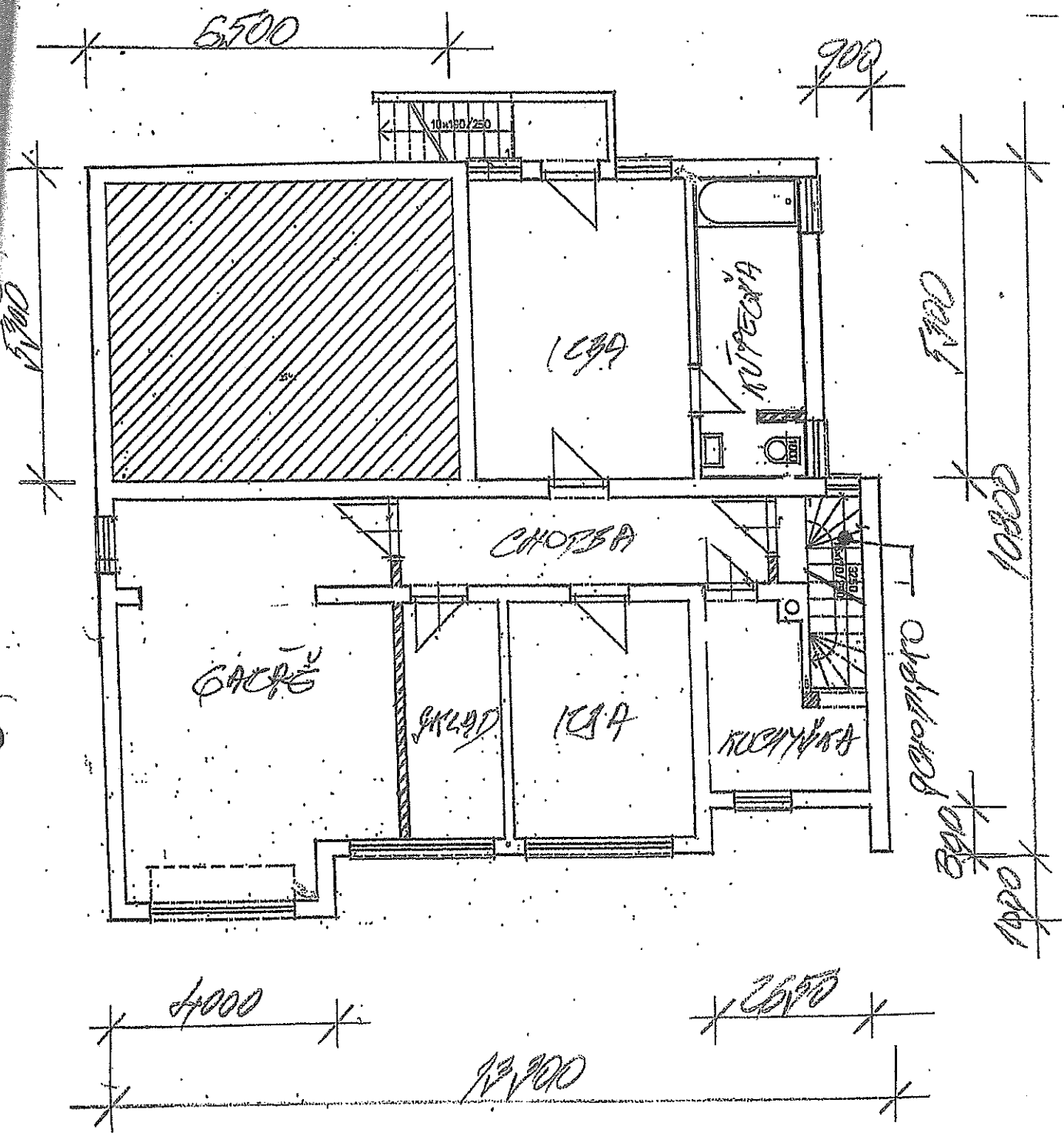
Na vedomie:

Obec Koválov, starostka

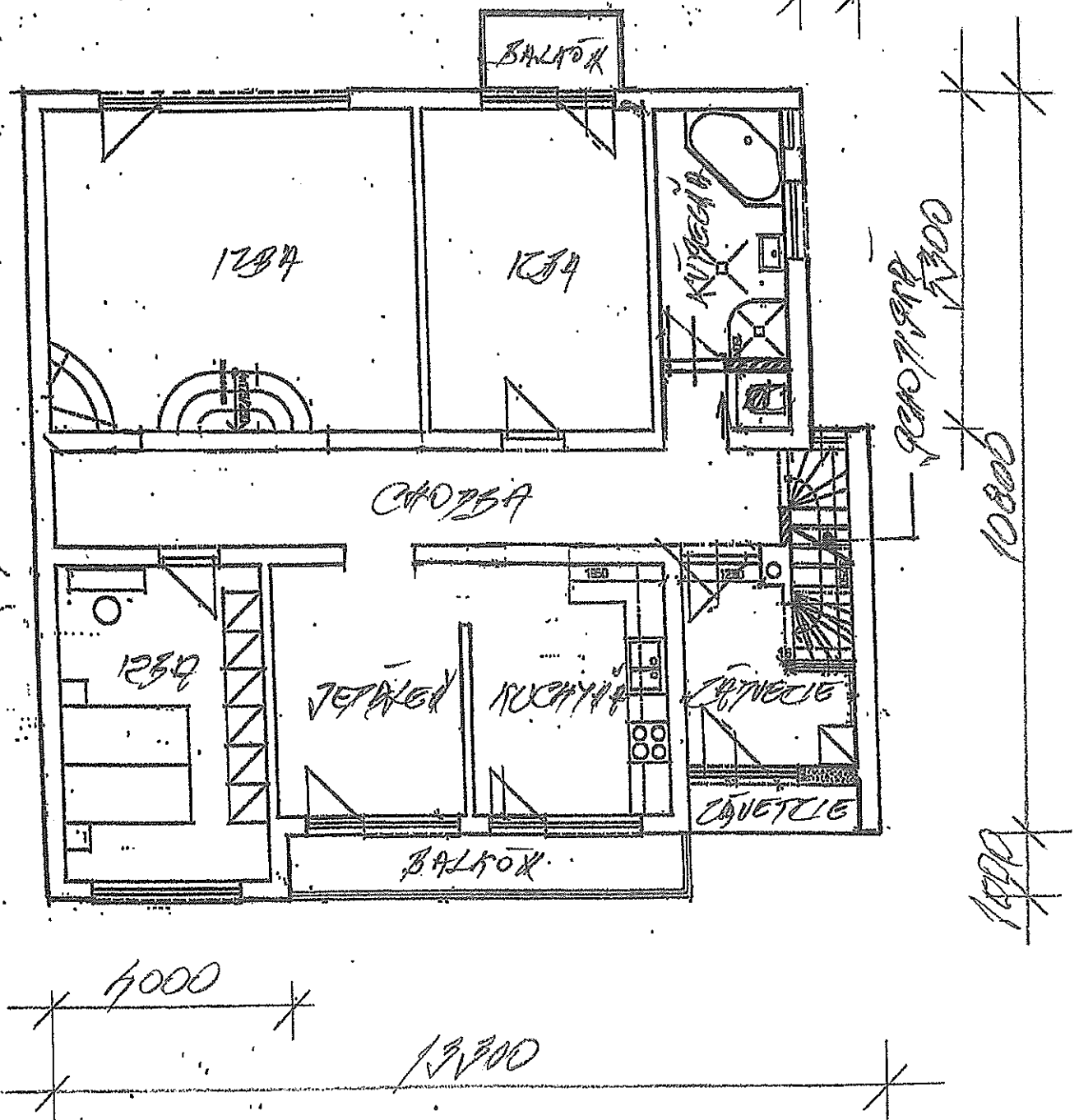
Situácia



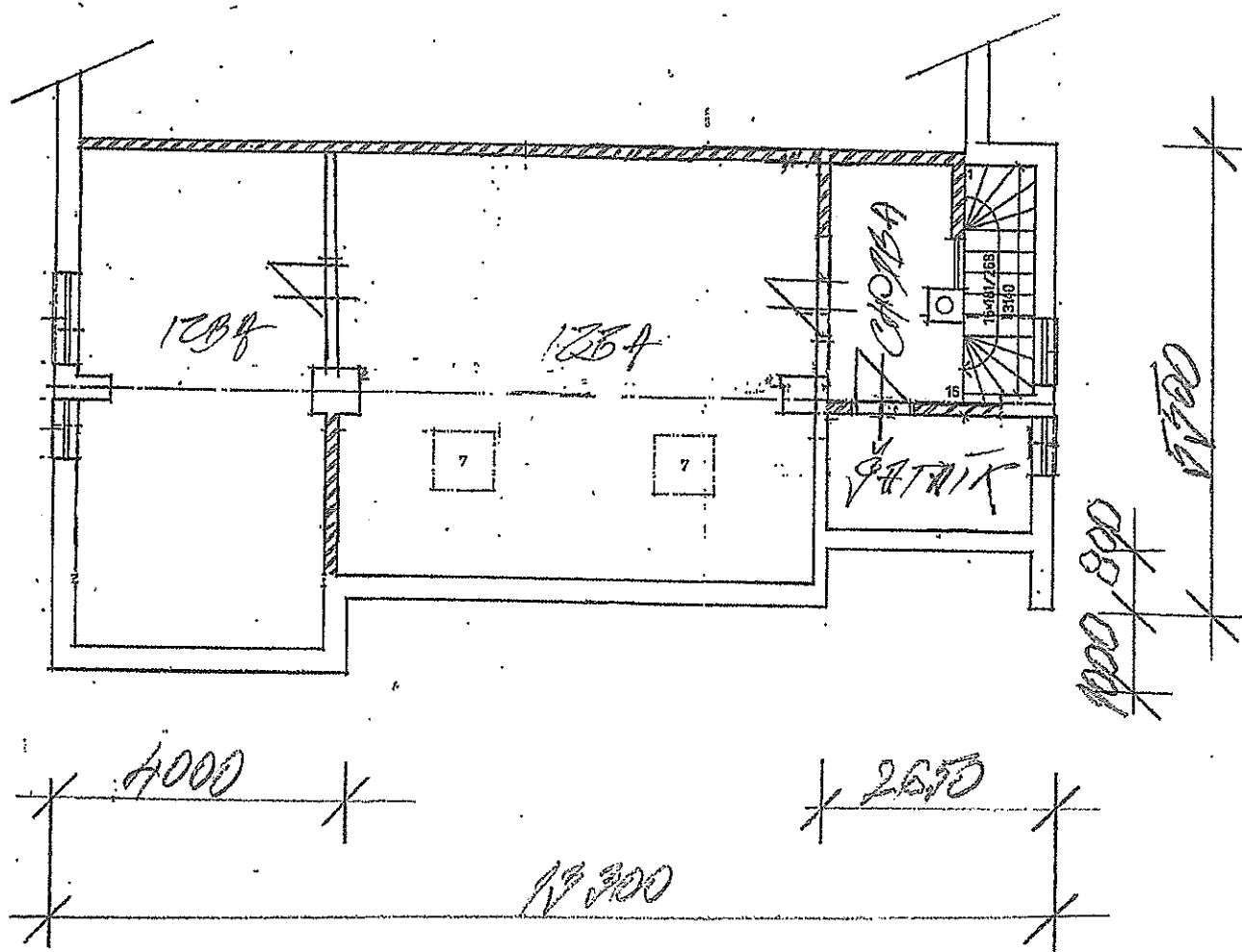
1. 77

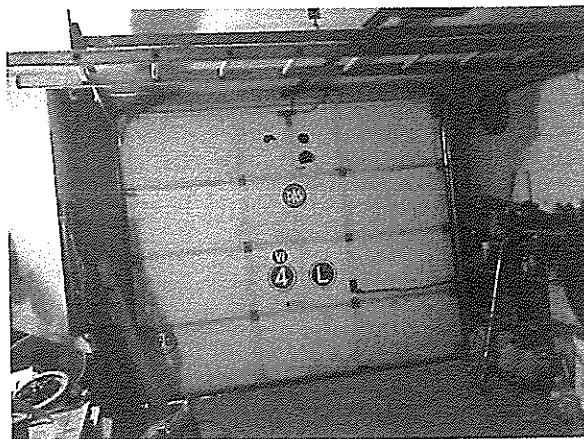
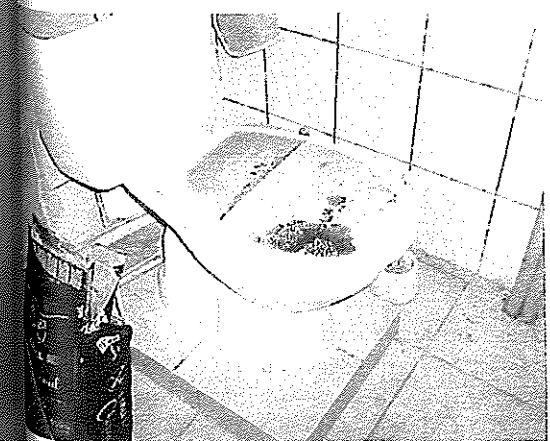
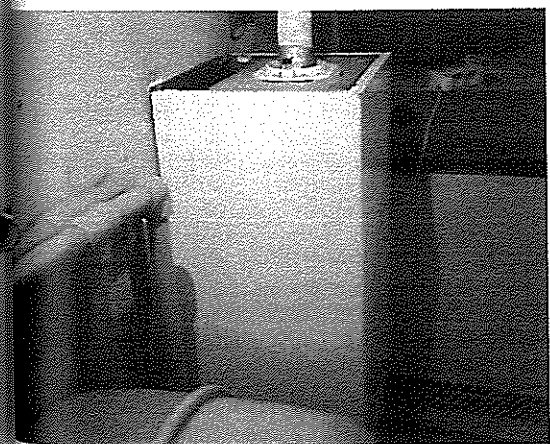


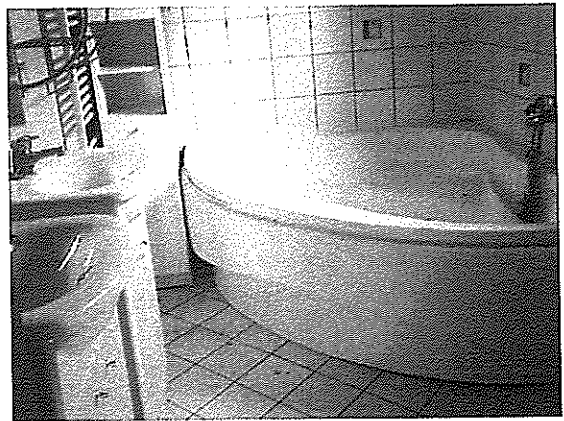
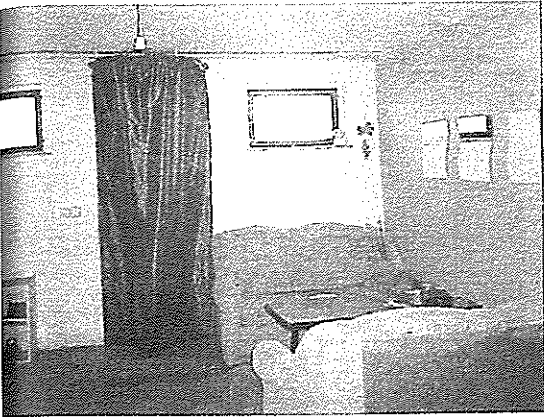
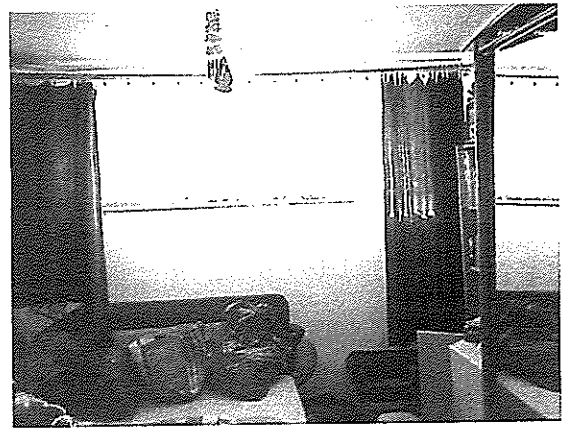
1087

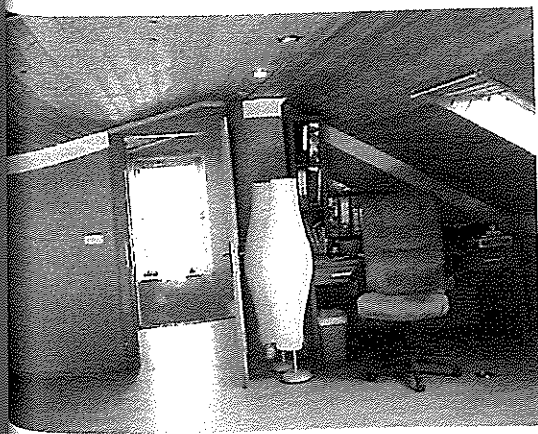
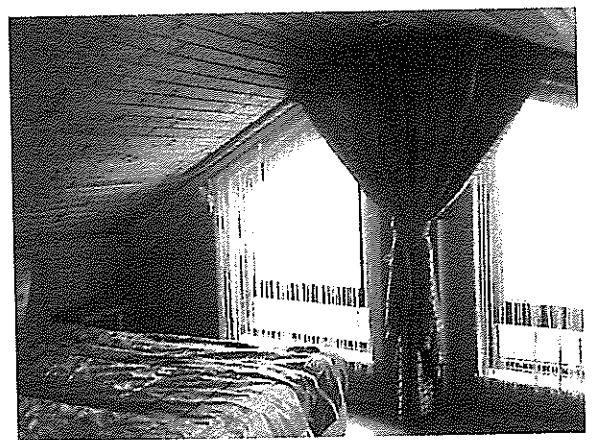
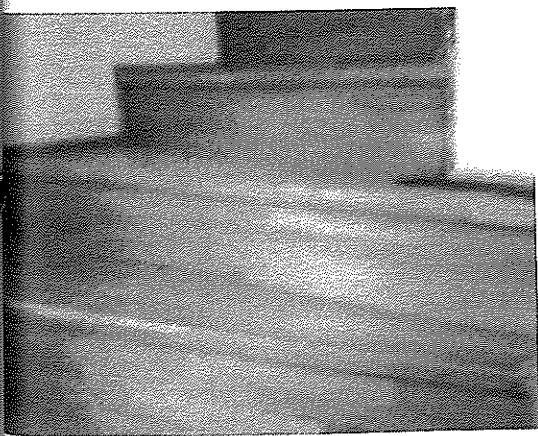
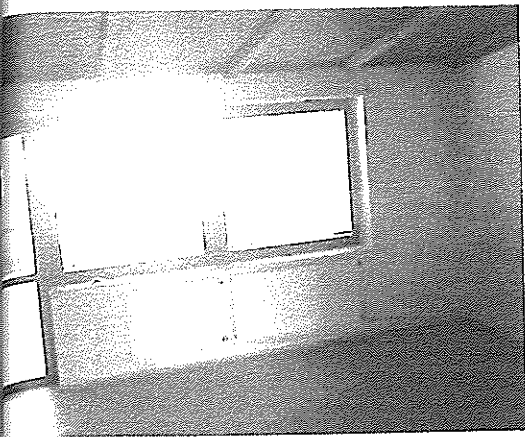


ПОПРКОВЕ









V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaná v zozname znalcov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912 663.

Znalecký úkon je zapísaný pod číslom 96/2026.

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



