

Znalec:

**Ing. Mgr. Jana Pecníková**

*Znalecký odbor: Stavebníctvo*

*Odvetvia: Pozemné stavby. Odhad hodnoty nehnuteľností*

*Znalecký odbor: Ekológia a manažment*

*Odvetvia: Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling*

**Saratovská 26/A, 841 02 Bratislava**

**Kontakt: 0915 863 070, janapecnikova@gmail.com**

Zadávateľ:

**LICITOR group, a.s.**

**Sládkovičova 6**

**010 01 Žilina**

Číslo spisu (objednávka): písomná objednávka zo dňa 16.02.2023

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

### **číslo 90/2023**

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Rodinný dom súp. č. 1266 na parc. č. 4831/2 s príslušenstvom a pozemku parc. č. 4830, 4831/1, 4831/2, kat. ú. Kúty, obec Kúty, okres Senica.  
Pre účely dražby.

**Počet strán (z toho príloh): 77 (40)**

**Počet vyhotovení: 5**

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Podľa písomnej objednávky zo dňa 16.02.2023 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností: Rodinný dom súp. č. 1266 na parc. č. 4831/2 s príslušenstvom a pozemku parc. č. 4830, 4831/1, 4831/2, kat. ú. Kúty, obec Kúty, okres Senica.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Stanovenie VŠH nehnuteľnosti pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa. a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653.

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:** 07.03.2023  
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 10.05.2023

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 16.02.2023
- Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 16.02.2023
- Znalecký posudok č. 12/2017 zo dňa 16.01.2017, znalec Ing. Ľudovít Jurík, Hurbanova 24, Senica

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1758 k. ú. Kúty zo dňa 04.05.2023, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy k. ú. Kúty zo dňa 04.05.2023, vytvorená cez katastrálny portál
- Územný plán Obce Kúty, v znení 01/2008, 02/2009, 03/2017
- Fotodokumentácia z obhliadky
- Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk); [wwwtrh.sk](http://wwwtrh.sk); [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk); [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 65/2018 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 zo dňa 4.12.2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 zo dňa 1.7.2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. zo dňa 20.07.2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z. z 9. júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

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

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

#### Technická hodnota stavieb (TH)

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

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

### 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.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia 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 m<sup>2</sup> 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 diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávaciu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Pre stanovenie východiskovej hodnoty stavieb sú použité sú 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 1. štvrtrok 2023.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * K_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

$K_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * K_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

$VH_{MJ}$  – východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku

$K_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciacie

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1758 v k. ú. Kúty. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 3

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
4830	3825	Orná pôda	1		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
4831/1	882	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
4831/2	188	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1266 evidovanej na pozemku parcelné číslo 4831/2							
Iné údaje: Bez zápisu							

## Legenda

## Spôsob využívania pozemku

- 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

## Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

## Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

## Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1266	4831/2	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

## Legenda

## Druh stavby

- 10 Rodinný dom

## Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

## Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlu Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
1	Antálek Lukáš r. Antálek, Štefánikova 1266/32, Kúty, PSČ 908 01, SR, Dátum narodenia: 13.10.1993	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-1288/2016 vklad povolený 08.06.2016, č.z.706/16	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonnú záložného práva pod zn. V-857/2017 záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 852 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti: pozemky registra C KN parcelné číslo 4830, orná pôda o výmere 3825 m <sup>2</sup> , parcelné číslo 4831/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 882 m <sup>2</sup> , parcelné číslo 4831/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m <sup>2</sup> , stavba - rodinný dom súpisné číslo 1266 na pozemku parcela číslo 4831/2, na základe P-511/2022, č.z. 667/22	-
	Upovedomenie 382EX 3/23 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: pozemky registra C KN parcelné číslo 4830, orná pôda o výmere 3825 m <sup>2</sup> , parcelné číslo 4831/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 882 m <sup>2</sup> , parcelné číslo 4831/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m <sup>2</sup> , stavba - rodinný dom súpisné číslo 1266 na pozemku parcela číslo 4831/2, vo vlastníctve povinného: Lukáš Antálek, dátum narodenia: 13.10.1993 v 1/1, v prospech oprávnených Peter Ščepan, dátum narodenia: 10.07.1993 a Veronika Ščepanová, dátum narodenia: 20.02.1994, súdny exekútor JUDr. Lucia Baničová, Exekútorický úrad Trnava, B. S. Turavý 1, 917 01 Trnava. Povinnému sa zakazuje nakladať so svojim majetkom, ktorý podľa Exekučného poriadku podlieha exekúcii, podľa P-9/2023, č.z. 24/23	-
	Upovedomenie 382EX 491/19 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: pozemky registra C KN parcelné číslo 4830, orná pôda o výmere 3825 m <sup>2</sup> , parcelné číslo 4831/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 882 m <sup>2</sup> , parcelné číslo 4831/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m <sup>2</sup> , stavba - rodinný dom súpisné číslo 1266 na pozemku parcela číslo 4831/2, vo vlastníctve povinného: Lukáš Antálek, dátum narodenia: 13.10.1993 v 1/1, v prospech oprávneného: KOOOPERATÍVA poisťovní, a.s., Vienna Insurance Group, Štefanovičova 4, Bratislava-Staré Mesto, IČO: 00583441, súdny exekútor JUDr. Lucia Baničová, Exekútorický úrad Trnava, B. S. Turavý 1, 917 01 Trnava. Povinnému sa zakazuje nakladať so svojim majetkom, ktorý podľa Exekučného poriadku podlieha exekúcii, podľa P-12/2023, č.z. 26/23	-

<p>Upovedenie 382EX 678/21 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: pozemky registra C KN parcelné číslo 4830, orná pôda o výmere 3825 m<sup>2</sup>, parcelné číslo 4831/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 882 m<sup>2</sup>, parcelné číslo 4831/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m<sup>2</sup>, stavba - rodinný dom súpisné číslo 1266 na pozemku parcela číslo 4831/2, vo vlastníctve povinného: Lukáš Antálek, dátum narodenia: 13.10.1993 v 1/1, v prospech oprávneného: Collect Management s.r.o., Námestie sv. Egidia 44, Poprad, IČO: 53033361, súdny exekútor JUDr. Lucia Baničová, Exekutorský úrad Tmava, B.S. Timuravy 1, 917 01 Tmava. Povinnému sa zakazuje nakladať so svojím majetkom, ktorý podľa Exekučného poriadku podlieha exekúcii, podľa P-13/2023, č.z. 27/23</p>	-
<p>Upovedenie 382EX 180/22 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: pozemky registra C KN parcelné číslo 4830, orná pôda o výmere 3825 m<sup>2</sup>, parcelné číslo 4831/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 882 m<sup>2</sup>, parcelné číslo 4831/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m<sup>2</sup>, stavba - rodinný dom súpisné číslo 1266 na pozemku parcela číslo 4831/2, vo vlastníctve povinného: Lukáš Antálek, dátum narodenia: 13.10.1993 v 1/1, v prospech oprávneného: Strat - Slovenská obchodná inšpekcia, Ústredný inšpektorát SOI so sídlom v Bratislave, Prievozská 32, Bratislava-Ružinov, IČO: 17331927, súdny exekútor JUDr. Lucia Baničová, Exekutorský úrad Tmava, B.S. Timuravy 1, 917 01 Tmava. Povinnému sa zakazuje nakladať so svojím majetkom, ktorý podľa Exekučného poriadku podlieha exekúcii, podľa P-14/2023, č.z. 28/23</p>	-
<p>Upovedenie 382EX 468/22 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: pozemky registra C KN parcelné číslo 4830, orná pôda o výmere 3825 m<sup>2</sup>, parcelné číslo 4831/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 882 m<sup>2</sup>, parcelné číslo 4831/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m<sup>2</sup>, stavba - rodinný dom súpisné číslo 1266 na pozemku parcela číslo 4831/2, vo vlastníctve povinného: Lukáš Antálek, dátum narodenia: 13.10.1993 v 1/1, v prospech oprávneného: Strat - Slovenská obchodná inšpekcia, Ústredný inšpektorát SOI so sídlom v Bratislave, Prievozská 32, Bratislava-Ružinov, IČO: 17331927, súdny exekútor JUDr. Lucia Baničová, Exekutorský úrad Tmava, B.S. Timuravy 1, 917 01 Tmava. Povinnému sa zakazuje nakladať so svojím majetkom, ktorý podľa Exekučného poriadku podlieha exekúcii, podľa P-22/2023, č.z. 36/23</p>	-

## ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, podľa V-857/2017 vklad povolený 05.04.2017 na: parc. číslo 4830, orná pôda o výmere 3825 m <sup>2</sup> , parc. číslo 4831/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 882 m <sup>2</sup> , parc. číslo 4831/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m <sup>2</sup> , stavba - rodinný dom súpisné číslo 1266 na parc. číslo 4831/2, č.z. 332/17
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz 382EX 491/19 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: pozemky registra C KN parcelné číslo 4830, orná pôda o výmere 3825 m <sup>2</sup> , parcelné číslo 4831/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 882 m <sup>2</sup> , parcelné číslo 4831/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m <sup>2</sup> , stavba - rodinný dom súpisné číslo 1266 na pozemku parcela číslo 4831/2, vo vlastníctve povinného: Lukáš Antálek, dátum narodenia: 13.10.1993 v 1/1, v prospech oprávneného: KOOPERATIVA poisťovní, a.s., Vienna Insurance Group, Štefanovičova 4, Bratislava-Staré Mesto, IČO: 00585441, súdny exekútor JUDr. Lucia Baničová, Exekutorský úrad Tmava, B.S. Timuravy 1, 917 01 Tmava na základe Z-153/2023, č.z. 29/23
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz 382EX 678/21 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: pozemky registra C KN parcelné číslo 4830, orná pôda o výmere 3825 m <sup>2</sup> , parcelné číslo 4831/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 882 m <sup>2</sup> , parcelné číslo 4831/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m <sup>2</sup> , stavba - rodinný dom súpisné číslo 1266 na pozemku parcela číslo 4831/2, vo vlastníctve povinného: Lukáš Antálek, dátum narodenia: 13.10.1993 v 1/1, v prospech oprávneného: Collect Management s.r.o., Námestie sv. Egidia 44, Poprad, IČO: 53033361, súdny exekútor JUDr. Lucia Baničová, Exekutorský úrad Tmava, B.S. Timuravy 1, 917 01 Tmava, na základe Z-155/2023, č.z. 30/23
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz 382EX 180/22 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: pozemky registra C KN parcelné číslo 4830, orná pôda o výmere 3825 m <sup>2</sup> , parcelné číslo 4831/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 882 m <sup>2</sup> , parcelné číslo 4831/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m <sup>2</sup> , stavba - rodinný dom súpisné číslo 1266 na pozemku parcela číslo 4831/2, vo vlastníctve povinného: Lukáš Antálek, dátum narodenia: 13.10.1993 v 1/1, v prospech oprávneného: Strat - Slovenská obchodná inšpekcia, Ústredný inšpektorát SOI so sídlom v Bratislave, Prievozská 32, Bratislava-Ružinov, IČO: 17331927, súdny exekútor JUDr. Lucia Baničová, Exekutorský úrad Tmava, B.S. Timuravy 1, 917 01 Tmava, na základe Z-157/2023, č.z. 31/23
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz 382EX 468/22 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: pozemky registra C KN parcelné číslo 4830, orná pôda o výmere 3825 m <sup>2</sup> , parcelné číslo 4831/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 882 m <sup>2</sup> , parcelné číslo 4831/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m <sup>2</sup> , stavba - rodinný dom súpisné číslo 1266 na pozemku parcela číslo 4831/2, vo vlastníctve povinného: Lukáš Antálek, dátum narodenia: 13.10.1993 v 1/1, v prospech oprávneného: Strat - Slovenská obchodná inšpekcia, Ústredný inšpektorát SOI so sídlom v Bratislave, Prievozská 32, Bratislava-Ružinov, IČO: 17331927, súdny exekútor JUDr. Lucia Baničová, Exekutorský úrad Tmava, B.S. Timuravy 1, 917 01 Tmava, na základe Z-189/2023, č.z. 37/23

## c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 07.03.2023 vykonaná len exteriéru rodinného domu, vlastník nehnuteľnosti neumožnil znalcovi vykonať obhliadku a zameranie nehnuteľnosti, nebol na obhliadke prítomný. Fotodokumentácia vyhotovená z exteriéru dňa 07.03.2023.

Objednávateľ objednal u znalca vypracovanie znaleckého posudku a určenie všeobecnej hodnoty predmetu dražby v zmysle platných predpisov - Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku ako podklad pre právny úkon - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa, podľa Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a Zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti, v znení neskorších predpisov. Podľa ustanovenia §12, odst. 3, Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, v znení noviel - " Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii." Objednávateľ - dražobná spoločnosť, vyzval písomne majiteľa nehnuteľnosti, aby nehnuteľnosť sprístupnil znalcovi za účelom obhliadky nehnuteľnosti a následne vypracovania znaleckého

posudku. Vzhľadom k tomu, že obhliadka nehnuteľnosti nebola umožnená, znalec postupuje nasledovným spôsobom - Znalecký odhad hodnoty nehnuteľnosti je vykonaný v zmysle vyššie uvedených platných predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Odhad je spracovaný na základe zistení znalca pri miestnej obhliadke exteriéru nehnuteľnosti a predložených podkladov. Takto vykonaný znalecký odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby." a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti.

Stavebnotechnické údaje o hodnotených nehnuteľnostiach sú prevzaté z predloženého znaleckého posudku č. č. 12/2017 zo dňa 16.01.2017, znalec Ing. Ľudovít Jurík, Hurbanova 24, Senica.

**d) Technická dokumentácia:**

Stavebnotechnickú dokumentáciu, ktorá sa nachádza v predloženom znaleckom posudku nebolo možné porovnať so skutočným stavom, pretože nebolo možné vykonať obhliadku rodinného domu.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely zistené neboli.

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

**Rodinný dom súp. č. 1266, parc. č. 4831/2, k.ú. Kúty**

**Garáž**

**Hospodárska budova**

Kovový plot

Drevený plot

Drôtený plot

Vstupná brána a bránka

**Studňa**

Spevnená plocha

Prípojka vody

Prípojka kanalizácie

Vonkajší krb

Vonkajšie schody

Žumpa

Domáca vodáreň

Pozemok k.ú. Kúty - parc. č. 4831/1 (882 m<sup>2</sup>)

Pozemok k.ú. Kúty - parc. č. 4831/2 (188 m<sup>2</sup>)

Pozemok k.ú. Kúty - parc. č. 4830 (3 825 m<sup>2</sup>)

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

Nie sú žiadne.



## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom súp. č. 1266, parc. č. 4831/2, k.ú. Kúty

Hodnoteným je samostatne stojaci rodinný dom súp. č. 1266 postavený na parc. č. 4831/2 v okrese Senica, obec Kúty, kat. ú. Kúty.

Vzhľadom k tomu, že vlastník rodinného domu neumožnil znalcovi vykonať riadnu obhliadku a zameranie nehnuteľnosti sú stavebnotechnický popis a rozpočtový ukazovateľ prevzaté z predloženého znaleckého posudku č. 12/2017 zo dňa 16.01.2017, ktorý vypracoval znalec Ing. Ľudovít Jurík.

Pôvodná stavba rodinného domu bola daná do užívania v roku 1962, v roku 1970 bola zrealizovaná prístavba rodinného domu. Rodinný dom bol čiastočne modernizovaný v rokoch 2005 a 2016, čo je zohľadnené vo výpočte opotrebovania analytickou metódou, ktorá zohľadňuje vek a životnosť jednotlivých stavebných prvkov a konštrukcií.

#### Dispozičné riešenie:

V suteréne sa nachádza kotolňa, sklad a chodba. Na prízemí sú 4 izby, kuchyňa, komora, kúpeľňa s WC, chodba a zádverie.

#### Stavebnotechnické riešenie:

##### 1. podzemné podlažie:

Stavba je zapustená v priemernej hĺbke do 1 m pod úroveň priliehlého terénu so zvislou izoláciou. Stropy sú ŽB s rovným podhlľadom. Fasády sú opatrené brizolitom a keramickým obkladom (uličná stena). Podlahy sú z cementového poteru. Okná sú jednoduché. Dvere sú drevené hladké. Elektroinštalácia je svetelná i motorická /2016/. V podlaží je kotolňa so značkovým kotlom na tuhé palivo (eko hrášok) /2016/, elektrický zásobníkový ohrievač vody /2016/, rozvod studenej i teplej vody /2016/ a domáca vodáreň /2016/.

##### 1. nadzemné podlažie

Stavba je na základoch s izoláciou. Steny sú murované z tehál hr. 45 cm. Stropy sú drevené trámové s rovným podhlľadom zo sadrokartónu s TI /2016/. Fasádne omietky sú brizolitové. Zastrešenie stavby sedlovým krovom. Krytina je betónová /2005/. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu /2005/. Priečky sú murované tehlové. Vnútorne omietky sú vápenné hladké /2016/. Okná sú plastové, doplnené sú hliníkovými žalúziami /2016/. Dvere sú drevené dyhované /2016/, vchodové dvere sú plastové /2016/. Podlahy v obytných miestnostiach sú plávajúce /2016/, ostatné podlahy sú prevažne z keramickej dlažby /2016/. Elektroinštalácia je svetelná i motorická /2016/. Vykurovanie je ústredné teplovodné oceľovými radiátormi /2016/ V podlaží je kúpeľňa, vybavená plastovou vaňou, sprchovým kútom a umývadlom /2016/. V kúpeľni je aj splachovací záchod /2016/. Rozvod vody je studenej i teplej /2016/. Vodovodné batérie sú pákové /2016/. Obklad stien je v kúpeľni, obklad vane a sprchy /2016/. Kuchyňa je vybavená kuchynskou linkou s nerezovým drezom, elektrickou rúrou, sklokeramicou varnou doskou a odsávačom pár /2016/. V rozvádzači sú ističe /2016/.

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	KzP
1. PP	1962	6,0*9,5+1,4*2,5	60,5	120/60,5=1,983
1. NP	1962	11,50*12,0	138	
1. NP	1970	5,30*7,30	38,69	

Spolu 1. NP			176,69	120/176,69=0,679
-------------	--	--	--------	------------------

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

**1. PODZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
<b>1</b>	<b>Osadenie do terénu</b>	
	1.3.a v priemernej hĺbke do 1 m so zvislou izoláciou	450
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.3 z monolitického betónu	1250
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	90
<b>15</b>	<b>Obklady fasád</b>	
	15.3.e obklady keramické, obklady drevom nad 1/3 do 1/2	55
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.1 svetelná, motorická	280
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	<b>Spolu</b>	<b>3695</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65

<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
	<b>Spolu</b>	<b>400</b>

## 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

<b>Bod</b>	<b>Položka</b>	<b>Hodnota</b>
<b>2</b>	<b>Základy</b>	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>	
	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	270
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trémové	760
<b>8</b>	<b>Krovy</b>	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korytkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.3 z hliníkového plechu	25
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
<b>18</b>	<b>Okná</b>	

	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvomým zasklením	530
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>	
	19.3 kovové	300
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.1 svetelná, motorická	280
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	<b>Spolu</b>	<b>7630</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	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) (6 bm)	330
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
<b>39</b>	<b>Záchod</b>	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	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
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
<b>-</b>	<b>Konštrukcie naviac</b>	
	Tepelná izolácia stropov (140 m <sup>2</sup> )	280
	<b>Spolu</b>	<b>1530</b>

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(3695 + 400 * 1,983)/30,1260$	148,98
1. NP	$(7630 + 1530 * 0,679)/30,1260$	287,75

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť'	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	6,38	1962	150	61	2,59
2	Zvislé konštrukcie	20,86	1962	150	61	8,48
3	Stropy	10,57	1962	150	61	4,30
4	Zastrešenie bez krytiny	5,44	1962	150	61	2,21
5	Krytina strechy	7,57	2005	80	18	1,70
6	Klmpiarske konštrukcie	0,85	2005	80	18	0,19
7	Úpravy vnútorných povrchov	3,79	2016	80	7	0,33
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,93	2005	80	18	0,66
9	Vnútorné keramické obklady	1,09	2016	80	7	0,10
10	Schody	1,75	2016	80	7	0,15
11	Dvere	2,24	2016	80	7	0,20
12	Vráta	0,00	1962	0	0	0,00
13	Okná	5,50	2016	80	7	0,48
14	Povrchy podláh	4,94	2016	80	7	0,43
15	Vykurovanie	5,63	2016	80	7	0,49
16	Elektroinštalácia	5,83	2016	80	7	0,51

17	Bleskozvod	0,00	1962	0	0	0,00
18	Vnútorý vodovod	1,49	2016	80	7	0,13
19	Vnútorá kanalizácia	0,19	2016	80	7	0,02
20	Vnútorý plynovod	0,00	1962	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,21	2016	40	7	0,04
22	Vybavenie kuchýň	5,59	2016	30	7	1,30
23	Hygienické zariadenia a WC	1,66	2016	40	7	0,29
24	Výťahy	0,00	1962	0	0	0,00
25	Ostatné	5,49	2016	50	7	0,77
<b>Opotrebenie</b>						<b>25,37%</b>
<b>Technický stav</b>						<b>74,63%</b>

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1962</b>		
Východisková hodnota	148,98 €/m <sup>2</sup> *60,50 m <sup>2</sup> *3,547*0,95	30 371,63
Technická hodnota	74,63% z 30 371,63	22 666,35
<b>1. NP z roku 1962</b>		
Východisková hodnota	287,75 €/m <sup>2</sup> *176,69 m <sup>2</sup> *3,547*0,95	171 321,59
Technická hodnota	74,63% z 171 321,59	127 857,30

### VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	30 371,63	22 666,35
1. nadzemné podlažie	171 321,59	127 857,30
<b>Spolu</b>	<b>201 693,22</b>	<b>150 523,65</b>

## 2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

### 2.2.1 Garáž

Hodnotenou je garáž v okrese Senica, obec Kúty, kat. ú. Kúty.

Vzhľadom k tomu, že vlastník garáže neumožnil znalcovi vykonať riadnu obhliadku a zameranie nehnuteľnosti sú stavebnotechnický popis a rozpočtový ukazovateľ prevzaté z predloženého znaleckého posudku č. 12/2017 zo dňa 16.01.2017, ktorý vypracoval znalec Ing. Ľudovít Jurík.

Stavba garáže bola daná do užívania v roku 1970.

#### Stavebnotechnické riešenie:

Stavba je založená na základových pásoch. Steny sú murované hr. 25 cm zo Siporexu. Strop je železobetónový s rovným podhľadom. Fasádne omietky sú vápenné. Stavba má plochú strechu so zrekonštruovanou krytinou z pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky sú vápenné hladké. Okno je jednoduché kovové. Podlaha je betónová s cementovým poterom. Elektroinštalácia je svetelná, zrekonštruovaná. Vráta sú drevené dvojkridlové.

Základnú životnosť stavby odborným odhadom na 80 rokov, opotrebovanie je vypočítané lineárnou metódou.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

**KS:** 124 2 Garážové budovy

### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1970	4,00*5,30	21,2	18/21,2=0,849

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
<b>7</b>	<b>Krytina na plochých strechách</b>	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
<b>8</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie</b>	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	

	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
<b>13</b>	<b>Okná</b>	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	<b>Spolu</b>	<b>3770</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>22</b>	<b>Vráta</b>	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	<b>Spolu</b>	<b>295</b>

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(3770 + 295 * 0,849)/30,1260$	133,45

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	53	27	80	66,25	33,75

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$133,45 \text{ €/m}^2 * 21,20 \text{ m}^2 * 3,547 * 0,95$	9 533,21
Technická hodnota	$33,75\% \text{ z } 9 533,21$	3 217,46



## 2.3 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.3.1 Hospodárska budova

Hodnotenou je hospodárska budova v okrese Senica, obec Kúty, kat. ú. Kúty.

Vzhľadom k tomu, že vlastník hospodárskej budovy neumožnil znalcovi vykonať riadnu obhliadku a zameranie nehnuteľnosti sú stavebnotechnický popis a rozpočtový ukazovateľ prevzaté z predloženého znaleckého posudku č. 12/2017 zo dňa 16.01.2017, ktorý vypracoval znalec Ing. Ľudovít Jurík.

Stavba hospodárskej budovy bola daná do užívania v roku 1965.

#### Stavebnotechnické riešenie:

Stavba je na betónových základoch bez podmurovky. Steny sú murované z tehál hr. 25 cm. Stropy sú keramické. Zastrešenie stavby je pultovým krovom. Krytina je z AZC vlnitých dosiek. Priečky sú murované tehlové. Okná sú kovové jednoduché. Podlahy sú betónové. Elektroinštalácia je svetelná.

Základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 80 rokov, opotrebovanie je vypočítané lineárnou metódou.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 Objekty pozemné zvláštne  
**KS1:** 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy  
**KS2:** 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1965	3,40*5,80	19,72	18/19,72=0,913

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.3 pultové	545
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310

13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	<b>Spolu</b>	<b>3695</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	<b>Spolu</b>	<b>0</b>
--	--------------	----------

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(3695 + 0 * 0,913)/30,1260$	122,65

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1965	58	12	70	82,86	17,14

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$122,65 \text{ €/m}^2 * 19,72 \text{ m}^2 * 3,547 * 0,95$	8 150,03
Technická hodnota	17,14% z 8 150,03	1 396,92

### 2.3.2 Kovový plot

Jedná sa o plot z kovových prvkov v rámoch so základom a podmurovkou. V oplatení je sú osadené dve brány a bránka. Plot bol vybudovaný v roku 1970. Základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 60 rokov.

## ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
 KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	6,00m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	6,00m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	6,00m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 6 m  
 Pohľadová plocha výplne: 6\*1 = 6,00 m<sup>2</sup>  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$   
 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 [%]
Kovový plot	2005	18	32	50	36,00	64,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(6,00m * 53,98 €/m + 6,00m^2 * 14,44 €/m^2 + 2ks * 249,12 €/ks + 1ks * 172,11 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,547 * 0,95$	4 077,24
Technická hodnota	64,00 % z 4 077,24 €	2 609,43

**2.3.3 Drevený plot**

Jedná sa o plot z hobľovaných dosiek uložených zvislo so základom. Plot bol vybudovaný v roku 1970, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 55 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie  
 KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	6,00m	700	23,24 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>23,24 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	9,00m <sup>2</sup>	425	14,11 €/m

Dĺžka plotu: 6 m  
 Pohľadová plocha výplne: 6\*1,5 = 9,00 m<sup>2</sup>  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$   
 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 [%]
Drevený plot	1970	53	2	55	96,36	3,64

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(6,00m * 23,24 €/m + 9,00m^2 * 14,11 €/m^2) * 3,547 * 0,95$	897,78
Technická hodnota	3,64 % z 897,78 €	32,68

**2.3.4 Drôtený plot**

Jedná sa o plot z drôteného pletiva na betónových stĺpikoch osadených na základových pätkách. Plot bol vybudovaný v roku 2005, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 40 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie  
 KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	7,00m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			

	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	11,20m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m
--	---	---------------------	-----	-----------

Dĺžka plotu: 7 m  
 Pohľadová plocha výplne: 7\*1,6 = 11,20 m<sup>2</sup>  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$   
 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 [%]
Drôtený plot	2005	18	37	55	32,73	67,27

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(7,00m * 5,64 €/m + 11,20m^2 * 12,61 €/m^2) * 3,547 * 0,95$	608,94
Technická hodnota	67,27 % z 608,94 €	409,63

### 2.3.5 Vstupná brána a bránka

Vstupná brána a bránka sú plechové, zabudované boli v roku 1980. Základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 60 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
 KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	<b>Plotové vrátka:</b>			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$   
 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 [%]
Vstupná brána a bránka	1980	43	17	60	71,67	28,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 3,547 * 0,95$	1 284,65
Technická hodnota	28,33 % z 1 284,65 €	363,94

**2.3.6 Studňa**

Jedná sa o kopanú studňu priemeru 800 mm, hĺbky 6 m. Studňa bola vybudovaná v roku 1962, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 100 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Typ:** kopaná  
**Hĺbka:** 6 m  
**Priemer:** 800 mm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,547$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Rozpočtový ukazovateľ:** do 5 m hĺbky: 81,49 €/m  
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1962	61	39	100	61,00	39,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 1\text{m}) * 3,547 * 0,95$	1 875,75
Technická hodnota	39,00 % z 1 875,75 €	731,54

**2.3.7 Spevnená plocha**

Spevnená plocha z monolitického betónu tvorí chodníky a spevnené plochy vo dvore. Spevnená plocha bola vybudovaná v roku 1970, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 65 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
**Položka:** 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $32 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,547$   
**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	1970	53	12	65	81,54	18,46

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$32 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,547 * 0,95$	930,56
Technická hodnota	18,46 % z 930,56 €	171,78

**2.3.8 Prípojka vody**

Prípojka vody je z ocelových rúr DN 40. vybudovaná bola v roku 1962, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 65 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie  
**Položka:** 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navítavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 6 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,547$   
**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	1962	61	4	65	93,85	6,15

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 3,547 * 0,95$	1 208,02
Technická hodnota	$6,15 \% \text{ z } 1\,208,02 \text{ €}$	74,29

**2.3.9 Prípojka kanalizácie**

Rodinný dom je odkanalizovaný do izolovanej žumpy prípojkou z kameninových rúr. Prípojka bola vybudovaná v roku 1970, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 60 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové  
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 14 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$   
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	1970	53	7	60	88,33	11,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 3,547 * 0,95$	1 660,09
Technická hodnota	$11,67 \% \text{ z } 1\,660,09 \text{ €}$	193,73

**2.3.10 Vonkajší krb**

Vonkajší krb je zmontovaný z prefabrikovaných prvkov s vyšpárovaním. Zhotovený bol v roku 2005. Základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 60 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: továrenských Samostatný komín ( mimo továrenských )  
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby



**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 23. Samostatný komín ( mimo továrenských )  
**Bod:** 23.1. Mur. z tvaroviek alebo tehál pálených alebo bet., omietka alebo škárovanie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1820/30,1260 = 60,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $2,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,547$   
**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 [%]
Vonkajší krb	2005	18	42	60	30,00	70,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 60,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,547 * 0,95$	508,90
Technická hodnota	70,00 % z 508,90 €	356,23

**2.3.11 Vonkajšie schody**

Vonkajšie schody sú zhotovené z betónovej mazaniny na terén s povrchovou úpravou z cementového poteru. Zhotovené boli v roku 1962. 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:**  $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm}$  stupňa  
**Počet merných jednotiek:**  $1*4 = 4 \text{ bm}$  stupňa  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,547$   
**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	1962	61	19	80	76,25	23,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	4 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 3,547 * 0,95	96,24
Technická hodnota	23,75 % z 96,24 €	22,86

**2.3.12 Žumpa**

Rodinný dom je odkanalizovaný do izolovanej betónovej žumpy, ktorá bola vybudovaná v roku 1970. Základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 70 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.5. 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:  $15 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$   
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	1970	53	17	70	75,71	24,29

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,547 * 0,95$	5 452,77
Technická hodnota	24,29 % z 5 452,77 €	1 324,48

**2.3.13 Domáca vodáreň**

Domáca vodáreň s tlakovou nádržou je zabudovaná v suteréne rodinného domu. Zabudovaná bola v roku 2016, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 60 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Katéria: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
 Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)  
 Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 6650/30,1260 = 220,74 €/Ks  
 Počet merných jednotiek: 1 Ks  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$   
 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 [%]
Domáca vodáreň	2016	7	53	60	11,67	88,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 3,547 * 0,95$	743,82
Technická hodnota	88,33 % z 743,82 €	657,02

**2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
<b>Rodinný dom súp. č. 1266, parc. č. 4831/2, k.ú. Kúty</b>	201 693,22	150 523,65
<b>Garáž</b>	9 533,21	3 217,46
<b>Hospodárska budova</b>	8 150,03	1 396,92
<b>Ploty</b>		
Kovový plot	4 077,24	2 609,43
Drevený plot	897,78	32,68
Drôtený plot	608,94	409,63
Vstupná brána a bránka	1 284,65	363,94
<b>Celkom za Ploty</b>	<b>6 868,61</b>	<b>3 415,68</b>
<b>Studňa</b>	1 875,75	731,54
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Spevnená plocha	930,56	171,78
Prípojka vody	1 208,02	74,29
Prípojka kanalizácie	1 660,09	193,73
Vonkajší krb	508,90	356,23

Vonkajšie schody	96,24	22,86
Žumpa	5 452,77	1 324,48
Domáca vodáreň	743,82	657,02
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>10 600,40</b>	<b>2 800,39</b>
<b>Celkom:</b>	<b>238 721,22</b>	<b>162 085,64</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### 3.1 STAVBY

##### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

**a) Analýza polohy nehnuteľností:** Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v okrese Senica, obec Kúty, k.ú. Kúty, na ul. Štefánikova, or. č. 32.

Na základe inzerátov, informácií z realitných kancelárií a internetu je dopyt v porovnaní s ponukou nižší pri predaji podobných nehnuteľností (v súčasnej dobe je v danej lokalite v ponuke realitných kancelárií na internete 8 obdobných nehnuteľností).

Kúty sa nachádzajú v západnej časti Záhorskej nížiny, asi 4 km východne od rieky Morava a štátnej hranice s Českom. Trojmedzie s Českom a Rakúskom leží asi 8 km juhozápadne. Južne od obce preteká rieka Myjava.

Obec susedí na severe s obcou Brodské, na východe s obcami Čáry a Kuklov, na juhu s obcami Borský Svätý Jur a Sekule a na západe s moravskou obcou Lanžhot. Od Bratislavy sú Kúty vzdialené 55 km.

Kúty sú významnou dopravnou križovatkou; centrom obce vedie cesta I/2 z Malaciek na Holíč, ktorú tu križuje cesta II/425 na Břeclav a II/500 na Senicu. Západne od obce vedie diaľnica D2 z Bratislavy do Brna. Východný okraj obce lemuje železničná trať Bratislava – Břeclav, na ktorú sa v tunajšej stanici pripájajú trate do Súdomeříc a Trnavy.

V súčasnosti žije v obci viac než 4100 obyvateľov. V obci sú obyvateľstvu k dispozícii úrady obecnej samosprávy, základné školstvo, základná sieť obchodov a služieb, kostol, nešťátne zdravotnícke zariadenia, pošta, ihriská, kultúrne zariadenie a pod.

Hustota obyvateľstva je v danom mieste malá.

Prístup k rodinnému domu je po obecnej komunikácii.

Možnosť napojenia je na elektrickú rozvodnú sieť, verejný vodovod, kanalizáciu a plynovod.

V mieste situovania objektu je bežný hluk a prašnosť z dopravy bez ďalších negatívnych vplyvov na životné prostredie.

Evidovaná miera nezamestnanosti je v okrese Senica podľa štatistických údajov ÚPSVaR do 5% (marec 2023 - 4,47 %).

Orientácia hlavných obytných miestností k svetovým stranám je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná.

Pozemok, na ktorom sa nehnuteľnosť nachádza, je rovinný.

Rozšírenie nehnuteľnosti je možné. Vzhľadom na spôsob využitia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovať výnos.

Vzhľadom na lokalitu, dispozičné a stavebnotechnické riešenie celkove rodinný dom hodnotím ako dobrý.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:** Nehnuteľnosť je určená na bývanie, zmenu účelu využitia nepredpokladám.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:** Na nehnuteľnosti viaznu ťarchy záložného práva banky a exekúcie. Iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti neboli zistené.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,42. Koeficient zohľadňuje faktory, ktoré vplyvajú na hodnotu nehnuteľnosti. Koeficient vypočítam tak, že priemerný koeficient predajnosti (trieda III.) lineárne interpolujem v rozsahu +200% (trieda I.) do -90% (trieda V.) Vplyv jednotlivých faktorov na všeobecnú hodnotu v mieste a v čase predmetnej nehnuteľnosti je podrobnejšie popísaný v analýze polohy a v analýze využitia nehnuteľnosti.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,42

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,420 + 0,840)	1,260
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,840
III. trieda	Priemerný koeficient	0,420
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,231
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,420 - 0,378)	0,042

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	IV.	0,231	13	3,00
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	I.	1,260	30	37,80
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	II.	0,840	8	6,72
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	1,260	7	8,82
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,420	6	2,52
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	I.	1,260	10	12,60
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	I.	1,260	9	11,34
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	I.	1,260	6	7,56
	malá hustota obyvateľstva				

9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	III.	0,420	5	2,10
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	1,260	6	7,56
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	II.	0,840	7	5,88
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	III.	0,420	7	2,94
	železnica a autobus				
13	<b>Obč. vybav.(úrad,y,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>	III.	0,420	10	4,20
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	V.	0,042	8	0,34
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	0,840	9	7,56
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>	III.	0,420	8	3,36
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	V.	0,042	7	0,29
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,042	4	0,17
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	<b>Názor znalca</b>	III.	0,420	20	8,40
	priemerná nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>133,16</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 133,16 / 180$	0,74
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 162\,085,64 \text{ €} * 0,740$	<b>119 943,37 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Pozemok k.ú. Kúty

Hodnotený pozemok sa nachádza v okrese Malacky, obec Kúty, kat. územie Kúty. Hodnotené sú parcely reg "C" zapísané na liste vlastníctva č. 1758. Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce, v lokalite so zástavbou rodinných domov bežného štandardu.

Na pozemku parc. č. 4831/2 je postavená stavba rodinného domu súp. č. 1266. Na pozemku parc. č. 4831/1 je stavba hospodárskej budovy a dvor.

Pozemok je rovinatý, oplotený. Prístupný z verejnej spevnenej komunikácie. Doprava do obce je zabezpečená prímestskou autobusovou a železničnou dopravou. Napojenie je možné na všetky inžinierske siete.

Pozemok má vhodný tvar a výmeru pre daný druh zástavby, z tohto dôvodu stanovujem koeficient zvyšujúcich faktorov na 3. redukujúce faktory sa nevyskytujú

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
4831/1	zastavaná plocha a nádvorie	882,00	1/1	882,00
4831/2	zastavaná plocha a nádvorie	188,00	1/1	188,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>1 070,00</b>

Obec:

Kúty

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 3,32 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,90
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy so štandardným vybavením,	1,00
k <sub>D</sub> 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 <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k <sub>i</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k <sub>PD</sub> = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 3,00 *	4,7385

	1,00	
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 4,7385$	<b>15,73 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 4831/1	$882,00 \text{ m}^2 * 15,73 \text{ €/m}^2 * 1/1$	13 873,86
parcela č. 4831/2	$188,00 \text{ m}^2 * 15,73 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 957,24
<b>Spolu</b>		<b>16 831,10</b>

**3.2.1.2 Pozemok k.ú. Kúty**

Hodnotený pozemok sa nachádza v okrese Malacky, obec Kúty, kat. územie Kúty. Hodnotenú sú parcely reg "C" zapísaná na liste vlastníctva č. 1758. Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce, v lokalite so zástavbou rodinných domov bežného štandardu.

Pozemok sa nachádza za rodinným domom, nie je využívaný na poľnohospodárske účely, slúži ako záhrada k rodinnému domu. Na pozemku nie sú vybudované prípojky IS, možnosť vybudovania cez pozemok parc. č. 4831/1.

Podľa územného plánu obce je pozemok perspektívne určený na výstavbu objektov na bývanie, z tohto dôvodu stanovujem koeficient povyšujúcich faktorov na 3. Redukujúce faktory sa nevyskytujú.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
4830	orná pôda	3825,00	1/1	3825,00

**Obec:**

Kúty

**Východisková hodnota:** $V_{H_{MJ}} = 3,32 \text{ €/m}^2$ 

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	1. - záhradkové osady (pozemok s veľmi malým využitím)	0,50
$k_D$ 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	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
$k_i$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	3,00
$k_R$	0. nevyskytuje sa	1,00



koeficient redukujúcich faktorov		
----------------------------------	--	--

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,50 * 0,90 * 1,10 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	1,7375
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,7375$	<b>5,77 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parceta č. 4830	$3\,825,00 \text{ m}^2 * 5,77 \text{ €/m}^2 * 1/1$	22 070,25
<b>Spolu</b>		<b>22 070,25</b>

### III. ZÁVER

Podľa písomnej objednávky zo dňa 16.02.2023 bolo znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností: Rodinný dom súp. č. 1266 na parc. č. 4831/2 s príslušenstvom a pozemku parc. č. 4830, 4831/1, 4831/2, kat. ú. Kúty, obec Kúty, okres Senica.

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom súp. č. 1266, parc. č. 4831/2, k.ú. Kúty	111 387,50
<b>Garáž</b>	2 380,92
<b>Hospodárska budova</b>	1 033,72
<b>Ploty</b>	
Kovový plot	1 930,98
Drevený plot	24,18
Drôtený plot	303,13
Vstupná brána a bránka	269,32
<b>Spolu za Ploty</b>	<b>2 527,60</b>
<b>Studňa</b>	<b>541,34</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Spevnená plocha	127,12
Prípojka vody	54,97
Prípojka kanalizácie	143,36
Vonkajší krb	263,61
Vonkajšie schody	16,92
Žumpa	980,12
Domáca vodáreň	486,19
<b>Spolu za vonkajšie úpravy</b>	<b>2 072,29</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>120 281,14</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemok k.ú. Kúty - parc. č. 4831/1 (882 m <sup>2</sup> )	13 873,86
Pozemok k.ú. Kúty - parc. č. 4831/2 (188 m <sup>2</sup> )	2 957,24
Pozemok k.ú. Kúty - parc. č. 4830 (3 825 m <sup>2</sup> )	22 070,25

<b>Spolu pozemky (4 895,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>38 901,35</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>158 844,72</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>159 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenstopäťdesiatdeväťtisíc Eur</b>	

V Bratislave, dňa 10.05.2023

Ing. Mgr. Jana Pecníková

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku zo dňa 16.02.2023
2. Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 16.02.2023
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1758 k. ú. Kúty zo dňa 04.05.2023, vytvorený cez katastrálny portál
4. Kópia z katastrálnej mapy k. ú. Kúty zo dňa 04.05.2023, vytvorená cez katastrálny portál
5. Znalecký posudok č. 12/2017 zo dňa 16.01.2017, znalec Ing. Ľudovít Jurík, Hurbanova 24, Senica
6. Územný plán Obce Kúty, v znení 01/2008, 02/2009, 03/2017 - grafická časť
7. Fotodokumentácia z obhliadky
8. Údaje z internetu: [www.reality.sk](http://www.reality.sk)

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a Ekológia a manažment, odvetvia Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling, pod evidenčným číslom 915853.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 90/2023.

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