

**Znalec :** Evidenčné číslo 910840

Ing. Andrej GÁLIK, Priečhodná 25A, 949 01 Nitra, znalec z odboru : 370000  
Stavebníctvo - odvetvie 370100 - Pozemné stavby, 370900 - Odhad hodnoty  
nehnuteľností

Tel.: 0905 644 919

E - mail : info@agmreality.sk

**Zadávatel' :** HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava. IČO : 44842414

**Číslo spisu / objednávky/ :** HP032 /25/ 15A

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 53 / 2025

**Vo veci :** stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.158 na parc.č.117/3, príslušenstva a pozemkov, parc. č. 117/1, 117/2, 117/3, k. ú. Brezolupy, okres Bánovce nad Bebravou pre účel dobrovoľnej dražby.

**HeyPay s.r.o.**

11. 06. 2025

POSTÚPENÉ: 915/2025

Počet listov (z toho príloh):  
Počet odovzdaných vyhotovení:

54 (7)  
6

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 24.4.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s.č.158 na parc.č.117/3, príslušenstva a pozemkov, parc. č. 117/1, 117/2, 117/3, k. ú. Brezolupy, okres Bánovce nad Bebravou.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

16.05.2025

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

27.05.2025

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku z 24.04.2025
- Znalecký posudok č.269/2016 vyhotovený znalcom Ing.Petrom Karáskom dňa 19.10.2016
- Kolaudačné rozhodnutie na stavbu „Rodinný dom“ vydané Obcou Brezolupy, pod č. 266/2005 dňa 8.9.2005, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 22.9.2005.
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysu

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 675 k. ú. Brezolupy zo dňa 27.5.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 144 k. ú. Brezolupy zo dňa 27.5.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. ČKN č. 117/3 k. ú. Brezolupy zo dňa 27.5.2025, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 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
- 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 Vyparína 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 pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

#### **Východisková hodnota stavieb (VH)**

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

#### **Technická hodnota stavieb (TH)**

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

### **b) Definície použitých postupov**

#### **Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2025.

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 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 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 stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Znalcovi nie je dostupný súbor realizovaných predajov porovnateľných nehnuteľností realizovaných v obci, ktoré by boli využiteľné pri aplikovaní porovnávacej metódy.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{SHS} = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} [€]$$

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:

$$V\dot{S}H_s = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} [€]$$

kde

- M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,  
 $V\dot{S}H_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

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

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

.....

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

- kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
 $VH_{MJ}$  - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
 $k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,

V $\dot{S}$ H<sub>MJ</sub> - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

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

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

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

### VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 675

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

| Parcelné číslo        | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku | Spôsob využívania pozemku | Druh chránenej nehnuteľnosti | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku | Druh právneho vzťahu |
|-----------------------|-------------------------|--------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 117/2                 | 271                     | Orná pôda    | 1                         |                              | 1                     | 1                   |                      |
| 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

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 |
| 158                                                                                                        | 117/3                     | 10          | dom          |                              | 1                  |
| Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 117/3 pod stavbou s.č. 158 je evidovaný na liste vlastníctva č. 144. |                           |             |              |                              |                    |
| Iné údaje: Bez zápisu                                                                                      |                           |             |              |                              |                    |

### Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

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

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj                                                                                                                                                                                                                                                                              | Spoluvlastnícky podiel |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 1              | <b>Valach Juraj r. Valach, Ing. a Zuzana Valachová r. Grachová, 957 01, Brezolupy, č. 158, SR, Dátum narodenia: 18.03.1959, Dátum narodenia: 10.08.1963, BSM</b>                                                                                                                                                                                                                                                          | 1/3                    |
|                | Titul nadobudnutia:<br>Rozhodnutie PPLH-193/2000/17 Žn<br>PKV 316,166<br>Rozhodnutie PPLH - 1105/2003 zo dňa<br>5. 6. 2003 o schválení ROEP v k.ú Brezolupy dľa Z 760/03<br>Zápis rozostavenej stavby na parc.č.117/3,Stavebné povolenie č.ŽP 605/2002 z 20.5.2002,Znalecký posudok č.14/2003 dľa Z 355/03-4/03; - 35/13;<br>Z 1226/05 - Rozhod. zo dňa 12. 10. 2005 č. 314/2005 o urč. s. č. pre stavbu - 91/05,- 35/13; |                        |
|                | Iné údaje:<br>R 102/12 - Zmena údajov KN zo dňa 28.03.2012,- 27/12;<br>R 103/12 - Zmena údajov KN zo dňa 28.03.2012,- 28/12;                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                        |
|                | Poznámky                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | K nehnuteľnosti        |
|                | P 24/2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom na dobrovoľnej dražbe nehn. C KN parc. č. 117/2 a stavby súp.č. 158 na C KN parc.č. 117/3 v podiele 1/1, záložný veriteľ : Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava - 11/25;                                                                                                                                                           | -                      |
| 2              | <b>Valach Juraj r. Valach a Ivana Valachová r. Hollá, Ing., Kukučínova 1272/4, Bánovce nad Bebravou, PSČ 957 04, SR, Dátum narodenia: 13.04.1987, Dátum narodenia: 20.09.1986, BSM</b>                                                                                                                                                                                                                                    | 2/3                    |
|                | Titul nadobudnutia:<br>Kúpna zmluva V 2032/16 zo dňa 12.12.2016,- 161/16;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |
|                | Iné údaje: Bez zápisu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                        |
|                | Poznámky                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | K nehnuteľnosti        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| P 5/2022 - Uznesenie OS Trenčín 40OdK/457/2021-15 zo dňa 27.12.2021 o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka: Juraj Valach, nar. 13.04.1987, bytom Brezolupy 158 a ustanovuje správcu JUDr. Alojz Žitník, Moyzesova 816/100, 017 01 Považská Bystrica, (zn. správcu S485), - 4/22; | - |
| P 24/2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom na dobrovoľnej dražbe nehn. C KN parc. č. 117/2 a stavby súp.č. 158 na C KN parc.č. 117/3 v podiele 1/1, záložný veriteľ : Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava - 11/25;                   | - |

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

GP 36316709-03/03 dľa Z 355/03-4/03; -35/13;

Zlúčenie LV 609 do LV č. 675, dľa V 558/13, - 35/13;

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

| K nehnuteľnosti<br>K vlastníkov  | Obsah                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -                                | Pod V 1846/16 zo dňa 23.11.2016 sa zriaďuje záložné právo na nehnuteľnosti: poz. reg. "C"KN parc.č.117/2, stavba s.č. 158 na poz. reg. "C"KN parc.č.117/3, podiel 1/1 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava (IČO: 00 151 653) - 148/16; -161/16;                                                                                                       |
| <b>Vlastník poradové číslo 1</b> | Z 349/2025 - Exekučný príkaz EX 331EX 555/22 zo dňa 26.03.2025 na vykonanie exekúcia zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: poz. reg. C KN parc. č. 117/2, a stavbu (dom) súp. č. 158 na C KN parc. č. 117/3, podiel 1/3, (pod B1) - JUDr. Pavol Crkoň, Ex. úrad Trenčín, Jesenského 7713, 911 01 Trenčín, IČO: 11 935 391,- 13/25;                                      |
| <b>Vlastník poradové číslo 1</b> | Z 443/2025 - Exekučný príkaz EX 331EX 120/25 zo dňa 15.04.2025 na vykonanie exekúcia zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: poz. reg. C KN parc. č. 117/2, a stavbu (dom) súp. č. 158 na C KN parc. č. 117/3, podiel 1/3, (pod B1) - JUDr. Pavol Crkoň, Ex. úrad Trenčín, Jesenského 7713, 911 01 Trenčín, IČO: 11 935 391,- 18/25;                                      |
| <b>Vlastník poradové číslo 2</b> | Z 339/2020 - Exekučný príkaz EX 243EX 340/19 zo dňa 26.02.2020 na vykonanie exekúcia zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti CKN parc.č. 117/2 a stavbu (dom) súp. č. 158 na C KN parc. č. 117/3 a to na spoluvlastnícky podiel 2/3 vlastníka pod B2 - súdny exekútor JUDr. Štefan Kvasnica, Exekútorský úrad so sídlom ul. M.R.Štefánika, 582/29B, 907 01 Myjava - 30/20; |
| <b>Vlastník poradové číslo 2</b> | Z 1416/2021 - Exekučný príkaz EX 243EX 102/21 zo dňa 10.08.2021 na vykonanie exekúcia zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti poz. reg. CKN parc.č. 117/2 a stavbu (dom) súp. č. 158 na poz. reg. C KN parc. č. 117/3, podiel 2/3, (pod B2) - JUDr. Štefan Kvasnica - súdny exekútor, Exekútorský úrad, M.R.Štefánika 582/29B, 907 01 Myjava, (IČO: 36 129 909) - 62/21;   |

**ČASŤ C: ĎARCHY**

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 144

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

# ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

| Parcelné číslo                                                                                                               | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku                | Spôsob využívania pozemku | Druh chránenej nehnuteľnosti | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku | Druh právneho vzťahu |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 117/1                                                                                                                        | 567                     | Zastavaná plocha a nádvorie | 18                        |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu                                                                                                        |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| 117/3                                                                                                                        | 217                     | Zastavaná plocha a nádvorie | 15                        |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 158 evidovanej na pozemku parcelné číslo 117/3 je evidovaný na liste vlastníctva č. 675. |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu                                                                                                        |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |

## Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

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

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj                                                                                | Spoluvlastnícky podiel |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 1              | <b>Valach Juraj r. Valach, Ing., 957 01, Brezolupy, č. 158, SR, Dátum narodenia: 18.03.1959</b>                                                                                                                             | 1/3                    |
|                | Titul nadobudnutia:<br>Dar RI 172/84-12/84;<br>Kúpna zmluva V 2032/16 zo dňa 12.12.2016,- 161/16;                                                                                                                           |                        |
|                | Iné údaje:<br>GP č. 984-110-214/94 dľa Z 559/00-16/00;<br>GP 36316709-03/03 dľa Z 355/03-4/03;<br>R 103/12 - Zmena údajov KN zo dňa 28.03.2012,- 28/12;                                                                     |                        |
|                | Poznámky                                                                                                                                                                                                                    | K nehnuteľnosti        |
|                | P 24/2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom na dobrovoľnej dražbe nehn. C KN parc. č. 117/1, 117/3 v podiele 1/1, záložný veriteľ : Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava -11/25; | -                      |
| 2              | <b>Valach Juraj r. Valach a Ivana Valachová r. Hollá, Ing., Kukučínova 1272/4, Bánovce nad Bebravou, PSČ 957 04, SR, Dátum narodenia: 13.04.1987, Dátum narodenia: 20.09.1986, BSM</b>                                      | 2/3                    |
|                | Titul nadobudnutia:<br>Kúpna zmluva V 2032/16 zo dňa 12.12.2016,- 161/16;                                                                                                                                                   |                        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Iné údaje: Bez zápisu                                                                                                                                                                                                                                                             |                    |
| Poznámky                                                                                                                                                                                                                                                                          | K<br>nehnuteľnosti |
| P 5/2022 - Uznesenie OS Trenčín 40OdK/457/2021-15 zo dňa 27.12.2021 o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka: Juraj Valach, nar. 13.04.1987, bytom Brezolupy 158 a ustanovuje správcu JUDr. Alojz Žitník, Moyzesova 816/100, 017 01 Považská Bystrica, (zn. správcu S485), - 4/22; | -                  |
| P 24/2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom na dobrovoľnej dražbe nehn. C KN parc. č. 117/1, 117/3 v podiele 1/1, záložný veriteľ : Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava -11/25;                                                       | -                  |

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

| K nehnuteľnosti<br>K vlastníkov | Obsah                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -                               | Pod V 1846/16 zo dňa 23.11.2016 sa zriaďuje záložné právo na nehnuteľnosti: poz. reg. "C"KN parc.č.117/1, 117/3, podiel 1/1 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava (IČO: 00 151 653) - 148/16;-161/16;                                                                                                      |
| Vlastník poradové číslo 1       | Z 349/2025 - Exekučný príkaz EX 331EX 555/22 zo dňa 26.03.2025 na vykonanie exekúcia zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: poz. reg. C KN parc.č. 117/1, 117/3, podiel 1/3, (pod B1) - JUDr. Pavol Crkoň, Ex. úrad Trenčín, Jesenského 7713, 911 01 Trenčín, IČO: 11 935 391,- 13/25;                                       |
| Vlastník poradové číslo 1       | Z 443/2025 - Exekučný príkaz EX 331EX 120/25 zo dňa 15.04.2025 na vykonanie exekúcia zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: poz. reg. C KN parc.č. 117/1, 117/3, podiel 1/3, (pod B1) - JUDr. Pavol Crkoň, Ex. úrad Trenčín, Jesenského 7713, 911 01 Trenčín, IČO: 11 935 391,- 18/25;                                       |
| Vlastník poradové číslo 2       | Z 339/2020 - Exekučný príkaz EX 243EX 340/19 zo dňa 26.02.2020 na vykonanie exekúcia zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti CKN parc.č. 117/1, 117/3 a to na spoluvlastnícky podiel 2/3 vlastníka pod B2 - súdny exekútor JUDr. Štefan Kvasnica, Exekútorský úrad so sídlom ul. M.R.Štefánika 582/29B, 907 01 Myjava - 30/20; |
| Vlastník poradové číslo 2       | Z 1416/2021 - Exekučný príkaz EX 243EX 102/21 zo dňa 10.08.2021 na vykonanie exekúcia zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti poz. reg. CKN parc.č. 117/1, 117/3, podiel 2/3, (pod B2) - JUDr. Štefan Kvasnica - súdny exekútor, Exekútorský úrad, M.R.Štefánika 582/29B, 907 01 Myjava, (IČO: 36 129 909) - 62/21;            |

## ČASŤ C: ŤARCHY

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 16.05.2025 za účasti záložcu Ing. Juraja Valacha, ktorý však odmietol vstup na pozemok a do domu. Zameranie nebolo umožnené a preto boli použité údaje uvedené v znaleckom posudku č.269/2016  
Fotodokumentácia vyhotovená iba zo strany ulice dňa 16.5.2025

### d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom bol poskytnutý uvedený znalecký posudok



**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

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

**Stavby:**

Rodinný dom s.č.158 na parc.č.117/3

Príslušenstvo na parc. č.117/1 (ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.)

**Pozemky:**

- parc. č.117/1, 117/3, 117/2

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

Nevyskytujú sa

**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):**

Rodinný dom s. č.158 je umiestnený v súlade s územným plánom obce.

## **2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1 RODINNÉ DOMY**

#### **2.1.1 Dom s.č.158 na p.č.117/3**

##### **POPIS STAVBY**

**Umiestnenie stavby:**

Rodinný dom s. č. 158 sa nachádza na pozemku parc. č. 117/3, je prízemný, podpivničený, ukončený v r. 2005 podľa predloženého kolaudačného rozhodnutia. Časť podzemného podlažia, o zastavanej ploche 1,50m \* 6,30m + 1,20m \* 1,88m + 0,37m \* 3,08m, sa nachádza na pozemku parc. č. 117/1, tak ako je to vyznačené v informatívnej kópii z mapy.

**Dispozičné riešenie:**

1.podzemné podlažie, o zastavanej ploche 6,63m \* 17,76m + 6,70m \* 14,74m + 1,50m \* 6,30m + 1,20m \* 1,88m, obsahuje garáž, chodbu, kotolňu, schodisko, WC, sklad, saunu, sklad, letnú kuchyňu, sklad, telocvičňu, sklad a sklad.  
1.nadzemné podlažie, o zastavanej ploche 6,67m \* 15,55m + 6,74m \* 14,78m - 0,37m \* 3,08m, obsahuje zádverie, obývaciu izbu, kuchynský kút, komoru, chodbu, izbu, izbu, kúpeľňu s WC, izbu, schodisko, sušiareň, práčovňu a zimnú záhradu.

**Technické riešenie:**

**1. Podzemné podlažie**

- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - liate terazzo, betónová, keramická dlažba
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky; - vane; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové

- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; - ostatné; záchod - splachovací s umývadlom
- Ostatné vybavenie - vráta garážové - s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...)
- Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická
- Vnútorne rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

# 1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - liate terazzo, betónová, keramická dlažba
- Strecha - krov - zložitý s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.); klampiarske konštrukcie strechy - z medeného plechu úplné strechy (žlab, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky; - vane; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drež na stene)
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - umývačka riadu (zabudovaná); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová alebo s vírivkou; - umývadlo; - bidet; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla; - pákové nerezové; záchod - splachovací s umývadlom
- Ostatné vybavenie - kozub - s vyhrievacou vložkou; - vstavané skrine
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - podlahové teplovodné
- Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie



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

## ZATRIEDENIE STAVBY

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

## MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy       | ZP [m²] | k <sub>ZP</sub>  |
|----------|-------------------|---------------------------------|---------|------------------|
| 1. PP    | 2005              | 6,63*17,76+6,70*14,74+1,50*8    | 228,51  | 120/228,51=0,525 |
| 1. NP    | 2005              | 6,67*15,55+6,74*14,78-0,37*3,08 | 202,2   | 120/202,2=0,593  |

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

| Bod      | Položka                                                                                            | 1.PP | 1.NP |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| <b>1</b> | <b>Osadenie do terénu</b>                                                                          |      |      |
|          | 1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou                                       | 750  | -    |
| <b>2</b> | <b>Základy</b>                                                                                     |      |      |
|          | 2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou                                | -    | 520  |
| <b>4</b> | <b>Murivo</b>                                                                                      |      |      |
|          | 4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm | -    | 940  |
|          | 4.3 z monolitického betónu                                                                         | 1250 | -    |
| <b>5</b> | <b>Deliace konštrukcie</b>                                                                         |      |      |
|          | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)                                       | 160  | 160  |
| <b>6</b> | <b>Vnútorne omietky</b>                                                                            |      |      |
|          | 6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené                                                      | 400  | 400  |
| <b>7</b> | <b>Stropy</b>                                                                                      |      |      |
|          | 7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické                          | 1040 | 1040 |
| <b>8</b> | <b>Krovy</b>                                                                                       |      |      |
|          | 8.1 zložené s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami                                                 | -    | 660  |

|    |                                                                                               |     |     |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| 10 | <b>Krytiny strechy na krove</b>                                                               |     |     |
|    | 10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.) | -   | 800 |
| 12 | <b>Klamiarske konštrukcie strechy</b>                                                         |     |     |
|    | 12.1.a z medeného plechu úplné strechy (žlaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)  | -   | 220 |
| 13 | <b>Klamiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>                         |     |     |
|    | 13.3 z hliníkového plechu                                                                     | 25  | 25  |
| 14 | <b>Fasádne omietky</b>                                                                        |     |     |
|    | 14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3                               | 65  | 260 |
|    | 14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3                                | 75  | -   |
| 16 | <b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>                           |     |     |
|    | 16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba                                                | 190 | 190 |
| 17 | <b>Dvere</b>                                                                                  |     |     |
|    | 17.4 rámové s výplňou                                                                         | 515 | 515 |
| 18 | <b>Okná</b>                                                                                   |     |     |
|    | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením                                               | 530 | 530 |
| 19 | <b>Okenné žalúzie</b>                                                                         |     |     |
|    | 19.3 kovové                                                                                   | 300 | 300 |
| 22 | <b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>                                    |     |     |
|    | 22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)        | 355 | 355 |
| 23 | <b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>                                                       |     |     |
|    | 23.2 keramické dlažby                                                                         | 150 | 150 |
| 24 | <b>Ústredné vykurovanie</b>                                                                   |     |     |
|    | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely       | 480 | -   |
|    | 24.2.b podlahové teplovodné                                                                   | -   | 770 |
| 25 | <b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>                                                   |     |     |
|    | 25.1 svetelná, motorická                                                                      | 280 | 280 |
| 27 | <b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>                                   |     |     |
|    | - vyskytujúca sa položka                                                                      | -   | 80  |
| 29 | <b>Bleskozvod</b>                                                                             |     |     |
|    | - vyskytujúca sa položka                                                                      | -   | 155 |

|           |                                                                          |             |             |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>30</b> | <b>Rozvod vody</b>                                                       |             |             |
|           | 30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja | 35          | 35          |
| <b>31</b> | <b>Inštalácia plynu</b>                                                  |             |             |
|           | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu                              | 35          | 35          |
|           | <b>Spolu</b>                                                             | <b>6635</b> | <b>8420</b> |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|           |                                                                                                                |     |     |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| <b>32</b> | <b>Vráta garážové</b>                                                                                          |     |     |
|           | 32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)                                                    | 320 | -   |
| <b>33</b> | <b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>                                                 |     |     |
|           | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (7 ks)                                                               | 40  | 30  |
| <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>36</b> | <b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>                                                                        |     |     |
|           | 36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (2 ks)           | 60  | 60  |
|           | 36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)                                                                        | -   | 150 |
|           | 36.7 odsávač pár (2 ks)                                                                                        | 30  | 30  |
|           | 36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)                                                           | 30  | 30  |
|           | 36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (14.5 bm)                   | 248 | 550 |
| <b>37</b> | <b>Vnútoré vybavenie</b>                                                                                       |     |     |
|           | 37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)                                                                            | 30  | -   |
|           | 37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)                                                              | -   | 115 |
|           | 37.5 umývadlo (6 ks)                                                                                           | 50  | 10  |
|           | 37.6 bidet (1 ks)                                                                                              | -   | 40  |
|           | 37.9 samostatná sprcha (2 ks)                                                                                  | 75  | 75  |
| <b>38</b> | <b>Vodovodné batérie</b>                                                                                       |     |     |
|           | 38.1 pákové nerezové so sprchou (5 ks)                                                                         | 70  | 105 |
|           | 38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)                                                | -   | 30  |
|           | 38.3 pákové nerezové (6 ks)                                                                                    | 80  | 40  |
|           | 38.4 ostatné (1 ks)                                                                                            | 15  | -   |

|    |                                                                    |             |             |
|----|--------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| 39 | <b>Záchod</b>                                                      |             |             |
|    | 39.2 splachovací s umývadlom (3 ks)                                | 35          | 70          |
| 40 | <b>Vnútorne obklady</b>                                            |             |             |
|    | 40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)          | -           | 160         |
|    | 40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)          | 60          | -           |
|    | 40.4 vane (2 ks)                                                   | 15          | 15          |
|    | 40.5 samostatnej sprchy (1 ks)                                     | 20          | -           |
|    | 40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)                                   | 30          | 30          |
|    | 40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks) | 15          | 15          |
| 42 | <b>Kozub</b>                                                       |             |             |
|    | 42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)                                  | -           | 280         |
| 44 | <b>Vstavané skrine</b>                                             |             |             |
|    | 44.1 (1 ks)                                                        | -           | 35          |
| 45 | <b>Elektrický rozvádzač</b>                                        |             |             |
|    | 45.1 s automatickým istením (1 ks)                                 | -           | 240         |
|    | <b>Spolu</b>                                                       | <b>1623</b> | <b>2110</b> |

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,954$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

| Podlažie | Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP   | Hodnota RU [Eur/m <sup>2</sup> ] |
|----------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 1. PP    | $(6635 + 1623 * 0,525) / 30,1260$ | 248,53                           |
| 1. NP    | $(8420 + 2110 * 0,593) / 30,1260$ | 321,03                           |

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. PP    | 2005              | 20      | 80      | 100     | 20,00 | 80,00  |
| 1. NP    | 2005              | 20      | 80      | 100     | 20,00 | 80,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                    | Výpočet                                                      | Hodnota [Eur] |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>1. PP z roku 2005</b> |                                                              |               |
| Východisková hodnota     | 248,53 Eur/m <sup>2</sup> *228,51 m <sup>2</sup> *3,954*1,00 | 224 553,95    |
| Technická hodnota        | 80,00% z 224 553,95                                          | 179 643,16    |
| <b>1. NP z roku 2005</b> |                                                              |               |
| Východisková hodnota     | 321,03 Eur/m <sup>2</sup> *202,20 m <sup>2</sup> *3,954*1,00 | 256 663,10    |
| Technická hodnota        | 80,00% z 256 663,10                                          | 205 330,48    |

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Podlažie             | Východisková hodnota [Eur] | Technická hodnota [Eur] |
|----------------------|----------------------------|-------------------------|
| 1. podzemné podlažie | 224 553,95                 | 179 643,16              |
| 1. nadzemné podlažie | 256 663,10                 | 205 330,48              |
| <b>Spolu</b>         | <b>481 217,05</b>          | <b>384 973,64</b>       |

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Plot predný

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

| Pol. č.   | Popis                                                   | Počet MJ            | Body / MJ | Rozpočtový ukazovateľ |
|-----------|---------------------------------------------------------|---------------------|-----------|-----------------------|
| <b>1.</b> | <b>Základy vrátane zemných prác:</b>                    |                     |           |                       |
|           | z kameňa a betónu                                       | 10,50m              | 700       | 23,24 Eur/m           |
| <b>2.</b> | <b>Podmurovka:</b>                                      |                     |           |                       |
|           | betónová monolitická alebo prefabrikovaná               | 10,50m              | 926       | 30,74 Eur/m           |
|           | <b>Spolu:</b>                                           |                     |           | <b>53,98 Eur/m</b>    |
| <b>3.</b> | <b>Výplň plotu:</b>                                     |                     |           |                       |
|           | z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch | 12,60m <sup>2</sup> | 425       | 14,11 Eur/m           |

|    |                                                        |      |      |               |
|----|--------------------------------------------------------|------|------|---------------|
| 4. | <b>Plotové vráta:</b>                                  |      |      |               |
|    | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 2 ks | 7505 | 249,12 Eur/ks |
| 5. | <b>Plotové vrátka:</b>                                 |      |      |               |
|    | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 2 ks | 3890 | 129,12 Eur/ks |

Dĺžka plotu: 10,50 m  
 Pohľadová plocha výplne:  $10,5 \times 1,20 = 12,60 \text{ m}^2$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,954$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov       | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Plot predný | 2007              | 18      | 32      | 50      | 36,00 | 64,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                                                                                                                    | Hodnota [Eur] |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $(10,50\text{m} * 53,98 \text{ Eur/m} + 12,60\text{m}^2 * 14,11 \text{ Eur/m}^2 + 2\text{ks} * 249,12 \text{ Eur/ks} + 2\text{ks} * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 3,954 * 1,00$ | 5 935,18      |
| Technická hodnota    | 64,00 % z 5 935,18 Eur                                                                                                                                                     | 3 798,52      |

## 2.2.2 Plot bočný pravý

### 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                         | 30,50m   | 700       | 23,24 Eur/m           |
| 2.      | <b>Podmurovka:</b>                        |          |           |                       |
|         | betónová monolitická alebo prefabrikovaná | 30,50m   | 926       | 30,74 Eur/m           |
|         | <b>Spolu:</b>                             |          |           | <b>53,98 Eur/m</b>    |



|    |                                                         |                     |     |             |
|----|---------------------------------------------------------|---------------------|-----|-------------|
| 3. | Výplň plotu:                                            |                     |     |             |
|    | zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky | 48,80m <sup>2</sup> | 380 | 12,61 Eur/m |

Dĺžka plotu:

30,50 m

Pohľadová plocha výplne:

$30,5 \times 1,60 = 48,80 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CV} = 3,954$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov            | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Plot bočný pravý | 2009              | 16      | 34      | 50      | 32,00 | 68,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                                          | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $(30,50\text{m} * 53,98 \text{ Eur/m} + 48,80\text{m}^2 * 12,61 \text{ Eur/m}^2) * 3,954 * 1,00$ | 8 942,99      |
| Technická hodnota    | 68,00 % z 8 942,99 Eur                                                                           | 6 081,23      |

## 2.2.3 Plot zadný

### 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:                           |                     |           |                       |
|         | okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených    | 19,00m              | 170       | 5,64 Eur/m            |
|         | <b>Spolu:</b>                                           |                     |           | <b>5,64 Eur/m</b>     |
| 3.      | Výplň plotu:                                            |                     |           |                       |
|         | zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky | 30,40m <sup>2</sup> | 380       | 12,61 Eur/m           |

Dĺžka plotu:

19 m

Pohľadová plocha výplne:

$19 \times 1,60 = 30,40 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CV} = 3,954$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$



## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov      | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Plot zadný | 1999              | 26      | 14      | 40      | 65,00 | 35,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                                         | Hodnota [Eur] |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $(19,00\text{m} * 5,64 \text{ Eur/m} + 30,40\text{m}^2 * 12,61 \text{ Eur/m}^2) * 3,954 * 1,00$ | 1 939,45      |
| Technická hodnota    | $35,00 \% \text{ z } 1\,939,45 \text{ Eur}$                                                     | 678,81        |

## 2.2.4 Plot bočný ľavý

### 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                                        | 12,50m              | 700       | 23,24 Eur/m           |
| 2.      | <b>Podmurovka:</b>                                       |                     |           |                       |
|         | betónová monolitická alebo prefabrikovaná                | 12,50m              | 926       | 30,74 Eur/m           |
|         | <b>Spolu:</b>                                            |                     |           | <b>53,98 Eur/m</b>    |
| 3.      | <b>Výplň plotu:</b>                                      |                     |           |                       |
|         | murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic | 25,00m <sup>2</sup> | 755       | 25,06 Eur/m           |

Dĺžka plotu: 12,50 m  
Pohľadová plocha výplne:  $12,5 * 2,0 = 25,00 \text{ m}^2$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,954$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov           | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-----------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Plot bočný ľavý | 2009              | 16      | 34      | 50      | 32,00 | 68,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                                          | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $(12,50\text{m} * 53,98 \text{ Eur/m} + 25,00\text{m}^2 * 25,06 \text{ Eur/m}^2) * 3,954 * 1,00$ | 5 145,14      |
| Technická hodnota    | 68,00 % z 5 145,14 Eur                                                                           | 3 498,70      |

### 2.2.5 Prípojka vody

#### 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.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1280/30,1260 = 42,49 \text{ Eur/bm}$   
Počet merných jednotiek: 30,0 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,954$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov         | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Prípojka vody | 2005              | 20      | 30      | 50      | 40,00 | 60,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                               | Hodnota [Eur] |
|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $30 \text{ bm} * 42,49 \text{ Eur/bm} * 3,954 * 1,00$ | 5 040,16      |
| Technická hodnota    | 60,00 % z 5 040,16 Eur                                | 3 024,10      |

### 2.2.6 Vodomerná šachta

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $1,30 \cdot 1,30 \cdot 1,5 = 2,54 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,954$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov            | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodomerná šachta | 2005              | 20      | 30      | 50      | 40,00 | 60,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                                      | Hodnota [Eur] |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $2,54 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,954 \cdot 1,00$ | 2 553,67      |
| Technická hodnota    | $60,00 \% \text{ z } 2 553,67 \text{ Eur}$                                                   | 1 532,20      |

## 2.2.7 Prípojka kanalizácie

### 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:  $855/30,1260 = 28,38 \text{ Eur/bm}$   
Počet merných jednotiek:  $1,50 \text{ bm}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,954$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Prípojka kanalizácie | 2005              | 20      | 30      | 50      | 40,00 | 60,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $1,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 3,954 * 1,00$ | 168,32        |
| Technická hodnota    | $60,00 \% \text{ z } 168,32 \text{ Eur}$               | 100,99        |

## 2.2.8 Prípojka dažďovej kanalizácie

### 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:  $855/30,1260 = 28,38 \text{ Eur/bm}$   
Počet merných jednotiek: 49,0 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,954$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                         | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Prípojka dažďovej kanalizácie | 2005              | 20      | 30      | 50      | 40,00 | 60,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                               | Hodnota [Eur] |
|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $49 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 3,954 * 1,00$ | 5 498,51      |
| Technická hodnota    | $60,00 \% \text{ z } 5 498,51 \text{ Eur}$            | 3 299,11      |

## 2.2.9 Žumpa

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $3,0 \cdot 2,0 \cdot 1,70 = 10,2 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,954$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Žumpa | 2005              | 20      | 60      | 80      | 25,00 | 75,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                                      | Hodnota [Eur] |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $10,2 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,954 \cdot 1,00$ | 4 350,89      |
| Technická hodnota    | 75,00 % z 4 350,89 Eur                                                                       | 3 263,17      |

## 2.2.10 Prípojka plynu

### 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:  $425/30,1260 = 14,11 \text{ Eur/bm}$   
Počet merných jednotiek: 11,50 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,954$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov          | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Prípojka plynu | 2005              | 20      | 30      | 50      | 40,00 | 60,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                 | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $11,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 3,954 * 1,00$ | 641,60        |
| Technická hodnota    | $60,00 \% \text{ z } 641,60 \text{ Eur}$                | 384,96        |

### 2.2.11 Prípojka elektriny

#### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody  
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
Bod: 7.1. NN prípojky  
Položka: 7.1.j) káblová prípojka zemná Al 4\*16 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $445/30,1260 = 14,77 \text{ Eur/bm}$   
Počet káblov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 Eur/bm  
Počet merných jednotiek: 31,50 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,954$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov              | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Prípojka elektriny | 2005              | 20      | 30      | 50      | 40,00 | 60,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                             | Hodnota [Eur] |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $31,5 \text{ bm} * (14,77 \text{ Eur/bm} + 0 * 8,86 \text{ Eur/bm}) * 3,954 * 1,00$ | 1 839,62      |
| Technická hodnota    | $60,00 \% \text{ z } 1 839,62 \text{ Eur}$                                          | 1 103,77      |

### 2.2.12 Spevnené plochy okolo bazéna

#### 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.a) Terazzové dlaždice - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $470/30,1260 = 15,60 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$   
Počet merných jednotiek:  $(5,45 \times 5,45) - 9,6 = 20,1 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,954$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                        | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Spevnené plochy okolo bazéna | 2016              | 9       | 41      | 50      | 18,00 | 82,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                                       | Hodnota [Eur] |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $20,1 \text{ m}^2 \text{ ZP} \times 15,6 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} \times 3,954 \times 1,00$ | 1 239,82      |
| Technická hodnota    | $82,00 \% \text{ z } 1\,239,82 \text{ Eur}$                                                   | 1 016,65      |

## 2.2.13 Spevnené plochy

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $400/30,1260 = 13,28 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$   
Počet merných jednotiek:  $3,0 \times 3,0 + 0,90 \times 25,0 + 5,5 \times 6,0 = 64,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,954$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov           | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-----------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Spevnené plochy | 2007              | 18      | 32      | 50      | 36,00 | 64,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                         | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $64,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 13,28 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,954 * 1,00$ | 3 386,84      |
| Technická hodnota    | $64,00 \% \text{ z } 3 386,84 \text{ Eur}$                                      | 2 167,58      |

## 2.2.14 Terasa

### 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: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné  
Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $550/30,1260 = 18,26 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$   
Počet merných jednotiek:  $4,80 * 5,80 = 27,84 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,954$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov  | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Terasa | 2016              | 9       | 41      | 50      | 18,00 | 82,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                               | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $27,84 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,954 *$<br>$1,00$ | 2 010,05      |
| Technická hodnota    | $82,00 \% \text{ z } 2 010,05 \text{ Eur}$                                            | 1 648,24      |

## 2.2.15 Oporné múry

### 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:  $1300/30,1260 = 43,15$  Eur/m<sup>3</sup> OP  
Počet merných jednotiek:  $0,25 \cdot 1,90 \cdot 15,50 = 7,36$  m<sup>3</sup> OP  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,954$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov       | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Oporné múry | 2005              | 20      | 30      | 50      | 40,00 | 60,00  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                                     | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $7,36 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 43,15 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,954 \cdot 1,00$ | 1 255,73      |
| Technická hodnota    | $60,00 \% \text{ z } 1\,255,73 \text{ Eur}$                                                 | 753,44        |

## 2.2.16 Vonkajšie schody I

### 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: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $385/30,1260 = 12,78$  Eur/bm stupňa  
Počet merných jednotiek:  $1,50 \cdot 7 = 10,5$  bm stupňa  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,954$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov              | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vonkajšie schody I | 2005              | 20      | 30      | 50      | 40,00 | 60,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                               | Hodnota [Eur] |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $10,5 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ Eur/bm stupňa} * 3,954 * 1,00$ | 530,59        |
| Technická hodnota    | $60,00 \% \text{ z } 530,59 \text{ Eur}$                              | 318,35        |

## 2.2.17 Vonkajšie schody II

### 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:  $215/30,1260 = 7,14 \text{ Eur/bm stupňa}$

Počet merných jednotiek:  $1,15 * 15 = 17,25 \text{ bm stupňa}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,954$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov               | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vonkajšie schody II | 2007              | 18      | 32      | 50      | 36,00 | 64,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                               | Hodnota [Eur] |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $17,25 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ Eur/bm stupňa} * 3,954 * 1,00$ | 486,99        |
| Technická hodnota    | $64,00 \% \text{ z } 486,99 \text{ Eur}$                              | 311,67        |

## 2.2.18 Vonkajšie schody do podzemného podlažia

### 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: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $385/30,1260 = 12,78$  Eur/bm stupňa  
Počet merných jednotiek:  $1,20 \times 20 = 24$  bm stupňa  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,954$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                                   | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-----------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vonkajšie schody do podzemného podlažia | 2005              | 20      | 30      | 50      | 40,00 | 60,00  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                            | Hodnota [Eur] |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $24 \text{ bm stupňa} \times 12,78 \text{ Eur/bm stupňa} \times 3,954 \times 1,00$ | 1 212,77      |
| Technická hodnota    | $60,00 \% \text{ z } 1\,212,77 \text{ Eur}$                                        | 727,66        |

## 2.2.19 Bazén

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Bazény  
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 13. Bazény  
Bod: 13.7. Laminátový

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1780/30,1260 = 59,09$  Eur/m<sup>3</sup> OP  
Počet merných jednotiek:  $9,6 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 3,954$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Bazén | 2016              | 9       | 41      | 50      | 18,00 | 82,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                        | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $9,6 \text{ m}^3 \text{ OP} * 59,09 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,954 * 1,00$ | 2 242,96      |
| Technická hodnota    | $82,00 \% \text{ z } 2\,242,96 \text{ Eur}$                                    | 1 839,23      |

## 2.2.20 Podzemná pivnica

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)  
Bod: 14.1. Maloplošné pivnice  
Položka: 14.1.e) Murovaná, kamenná alebo betónová s rovným stropom monolitickým

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3085/30,1260 = 102,40 \text{ Eur/m}^3 \text{ vOP}$   
Počet merných jednotiek:  $2,0 * 3,30 * 2,20 = 14,52 \text{ m}^3 \text{ vOP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,954$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov            | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Podzemná pivnica | 2005              | 20      | 60      | 80      | 25,00 | 75,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                            | Hodnota [Eur] |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $14,52 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 102,4 \text{ Eur/m}^3 \text{ vOP} * 3,954 * 1,00$ | 5 879,00      |
| Technická hodnota    | $75,00 \% \text{ z } 5\,879,00 \text{ Eur}$                                        | 4 409,25      |



## 2.2.21 Obrubníky betónové

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Obrubníky  
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 28. Obrubníky  
Bod: 28.3. Obrubník betónový monolitický

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $200/30,1260 = 6,64 \text{ Eur/bm}$   
Počet merných jednotiek: 37,0 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,954$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov              | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Obrubníky betónové | 2007              | 18      | 32      | 50      | 36,00 | 64,00  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                              | Hodnota [Eur] |
|----------------------|------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $37 \text{ bm} * 6,64 \text{ Eur/bm} * 3,954 * 1,00$ | 971,42        |
| Technická hodnota    | $64,00 \% \text{ z } 971,42 \text{ Eur}$             | 621,71        |

## 2.2.22 Obrubníky záhonové

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Obrubníky  
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 28. Obrubníky  
Bod: 28.4. Obrubník záhonový

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $145/30,1260 = 4,81 \text{ Eur/bm}$   
Počet merných jednotiek: 25,0 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,954$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov              | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Obrubníky záhonové | 2007              | 18      | 32      | 50      | 36,00 | 64,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                              | Hodnota [Eur] |
|----------------------|------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $25 \text{ bm} * 4,81 \text{ Eur/bm} * 3,954 * 1,00$ | 475,47        |
| Technická hodnota    | $64,00 \% \text{ z } 475,47 \text{ Eur}$             | 304,30        |

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Názov                                   | Východisková hodnota [Eur] | Technická hodnota [Eur] |
|-----------------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Dom s.č.158 na p.č.117/3                | 481 217,05                 | 384 973,64              |
| Plot predný                             | 5 935,18                   | 3 798,52                |
| Plot bočný pravý                        | 8 942,99                   | 6 081,23                |
| Plot zadný                              | 1 939,45                   | 678,81                  |
| Plot bočný ľavý                         | 5 145,14                   | 3 498,70                |
| Prípojka vody                           | 5 040,16                   | 3 024,10                |
| Vodomerná šachta                        | 2 553,67                   | 1 532,20                |
| Prípojka kanalizácie                    | 168,32                     | 100,99                  |
| Prípojka dažďovej kanalizácie           | 5 498,51                   | 3 299,11                |
| Žumpa                                   | 4 350,89                   | 3 263,17                |
| Prípojka plynu                          | 641,60                     | 384,96                  |
| Prípojka elektriny                      | 1 839,62                   | 1 103,77                |
| Spevnené plochy okolo bazéna            | 1 239,82                   | 1 016,65                |
| Spevnené plochy                         | 3 386,84                   | 2 167,58                |
| Terasa                                  | 2 010,05                   | 1 648,24                |
| Oporné múry                             | 1 255,73                   | 753,44                  |
| Vonkajšie schody I                      | 530,59                     | 318,35                  |
| Vonkajšie schody II                     | 486,99                     | 311,67                  |
| Vonkajšie schody do podzemného podlažia | 1 212,77                   | 727,66                  |
| Bazén                                   | 2 242,96                   | 1 839,23                |

|                    |                   |                   |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| podzemná pivnica   | 5 879,00          | 4 409,25          |
| Obrubníky betónové | 971,42            | 621,71            |
| Obrubníky záhonové | 475,47            | 304,30            |
| <b>Celkom:</b>     | <b>542 964,22</b> | <b>425 857,28</b> |

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom s. č. 158 sa nachádza na pozemku parc.č. 117/3, v katastrálnom území obce Brezolupy so 489 obyvateľmi, 100 m od centra obce. Nehnuteľnosť je samostatne stojaci rodinný dom s dvorom, záhradou a predzáhradkou. Od okresného mesta Bánovce nad Bebravou je obec vzdialená 6 km a dopravné spojenie je autobusovou dopravou, pričom čas jazdy do centra mesta je približne 8 minút. V obci sa nachádza obecný úrad, pohostinstvo, základná škola I. stupeň, škôlka, obchod s potravinami a priemyselným tovarom.

Orientácia hlavných miestností rodinného domu je prevažne v smere na juhovýchod a juhozápad. V bezprostrednom okolí sa nachádzajú lesy. Kvalita životného prostredia je bez akéhokoľvek poškodenia a bez nadmernej hlučnosti.

Terén v okolí nehnuteľnosti je severovýchodný svah so sklonom cca 6 %. Dopravné a parkovacie možnosti sú dobré. Rodinný dom je pripojený na verejný vodovod, elektrickú energiu, zemný plyn, telekomunikácie, kanalizácia do žumpy.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom bol postavený a skolaudovaný celý na bývanie a s iným využitím sa neuvažuje.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na nehnuteľnosti viazne záložné právo v prospech SLSP a. s. Bratislava a viaceré exekučné záložné práva.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

#### Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,4.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie                                                                                                                        | Trieda | K <sub>PDI</sub> | Váha<br>V <sub>i</sub> | Výsledok<br>K <sub>PDI</sub> *V <sub>i</sub> |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|------------------------|----------------------------------------------|
| 1     | <b>Trh s nehnuteľnosťami</b>                                                                                                             | III.   | 0,400            | 13                     | 5,20                                         |
|       | dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe                                                                                               |        |                  |                        |                                              |
| 2     | <b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>                                                                           | III.   | 0,400            | 30                     | 12,00                                        |
|       | časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce                                                                                     |        |                  |                        |                                              |
| 3     | <b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>                                                                                              | II.    | 0,800            | 8                      | 6,40                                         |
|       | nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu                                                                                         |        |                  |                        |                                              |
| 4     | <b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>                                                                                       | I.     | 1,200            | 7                      | 8,40                                         |
|       | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.                                                                                      |        |                  |                        |                                              |
| 5     | <b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>                                                                                                       | II.    | 0,800            | 6                      | 4,80                                         |
|       | príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, má vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%                       |        |                  |                        |                                              |
| 6     | <b>Typ nehnuteľnosti</b>                                                                                                                 | I.     | 1,200            | 10                     | 12,00                                        |
|       | 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>                                                                            | II.    | 0,800            | 9                      | 7,20                                         |
|       | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %                                                           |        |                  |                        |                                              |
| 8     | <b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>                                                                                              | I.     | 1,200            | 6                      | 7,20                                         |
|       | malá hustota obyvateľstva                                                                                                                |        |                  |                        |                                              |
| 9     | <b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>                                                                                       | II.    | 0,800            | 5                      | 4,00                                         |
|       | orientácia hlavných miestností k JZ - JV                                                                                                 |        |                  |                        |                                              |
| 10    | <b>Konfigurácia terénu</b>                                                                                                               | II.    | 0,800            | 6                      | 4,80                                         |
|       | južný svah o sklone 5% - 25%                                                                                                             |        |                  |                        |                                              |
| 11    | <b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>                                                                               | III.   | 0,400            | 7                      | 2,80                                         |
|       | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy                                                                       |        |                  |                        |                                              |
| 12    | <b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>                                                                                                     | IV.    | 0,220            | 7                      | 1,54                                         |
|       | železnica, alebo autobus                                                                                                                 |        |                  |                        |                                              |

|    |                                                                                                                 |      |       |            |               |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|------------|---------------|
| 13 | Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)                                            | IV.  | 0,220 | 10         | 2,20          |
|    | obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom |      |       |            |               |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby                                                                 | IV.  | 0,220 | 8          | 1,76          |
|    | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m                                                              |      |       |            |               |
| 15 | Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby                                                      | II.  | 0,800 | 9          | 7,20          |
|    | bežný hluk a prašnosť od dopravy                                                                                |      |       |            |               |
| 16 | Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.                                                     | III. | 0,400 | 8          | 3,20          |
|    | bez zmeny                                                                                                       |      |       |            |               |
| 17 | Možnosti ďalšieho rozšírenia                                                                                    | V.   | 0,040 | 7          | 0,28          |
|    | žiadna možnosť rozšírenia                                                                                       |      |       |            |               |
| 18 | Dosahovanie výnosu z nehnuteľností                                                                              | V.   | 0,040 | 4          | 0,16          |
|    | nehnuteľnosti bez výnosu                                                                                        |      |       |            |               |
| 19 | Názor znalca                                                                                                    | II.  | 0,800 | 20         | 16,00         |
|    | dobrá nehnuteľnosť                                                                                              |      |       |            |               |
|    | <b>Spolu</b>                                                                                                    |      |       | <b>180</b> | <b>107,14</b> |

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov                              | Výpočet                                                 | Hodnota               |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 107,14 / 180$                                 | 0,595                 |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 425\,857,28 \text{ Eur} * 0,595$ | <b>253 385,08 Eur</b> |

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Zastavené plochy a orná pôda

##### POPIS

Predmetom ohodnotenia je zastavaný pozemok v zastavanom území obce Brezolupy. Pozemok sa nachádza v blízkosti centra obce, kde sú obchody, základná škola, Obecný úrad a pod. Obec sa nachádza v blízkosti okresného mesta Bánovce nad Bebravou, v oblasti s rovnomerným záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemok je možné napojiť na verejné rozvody elektriny, plynu a vody. Negatívne účinky okolia na pozemok neboli zistené. Východiskovú hodnotu pozemku stanovujem vo výške 70 % z východiskovej hodnoty blízkeho okresného mesta.

| Parcela             | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 117/1               | zastavaná plocha a nádvorie | 567,00                         | 1/1                    | 567,00                   |
| 117/3               | zastavaná plocha a nádvorie | 217,00                         | 1/1                    | 217,00                   |
| 117/2               | orná pôda                   | 271,00                         | 1/1                    | 271,00                   |
| <b>Spolu výmera</b> |                             |                                |                        | <b>1 055,00</b>          |

Obec:

Brezolupy

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 9,96 \text{ Eur/m}^2 = 6,97 \text{ Eur/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu                         | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                   | Hodnota koeficientu |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| $k_s$<br>koeficient všeobecnej situácie               | 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov                                                                                                                                                                                                  | 0,90                |
| $k_v$<br>koeficient intenzity využitia                | 6. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením,                                                                                                                                                         | 1,05                |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy | 0,90                |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)                                                                                                                                                                       | 1,30                |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)                                                                                                       | 1,30                |
| $k_Z$<br>koeficient zvyšujúcich faktorov              | 4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)                                                                                                                                 | 3,00                |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 0. nevyskytuje sa                                                                                                                                                                                                                            | 1,00                |



# JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                                | Výpočet                                                               | Hodnota                        |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 1,00$             | 4,3120                         |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 6,97 \text{ Eur/m}^2 * 4,3120$ | <b>30,05 Eur/m<sup>2</sup></b> |

## VYHODNOTENIE

| Názov             | Výpočet                                            | Všeobecná hodnota [Eur] |
|-------------------|----------------------------------------------------|-------------------------|
| parcelsa č. 117/1 | $567,00 \text{ m}^2 * 30,05 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$ | 17 038,35               |
| parcelsa č. 117/3 | $217,00 \text{ m}^2 * 30,05 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$ | 6 520,85                |
| parcelsa č. 117/2 | $271,00 \text{ m}^2 * 30,05 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$ | 8 143,55                |
| <b>Spolu</b>      |                                                    | <b>31 702,75</b>        |

### III. ZÁVER

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov                                                               | Všeobecná hodnota [Eur] |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Stavby</b>                                                       |                         |
| Dom s.č.158 na p.č.117/3                                            | 165 538,66              |
| Plot predný                                                         | 1 633,36                |
| Plot bočný pravý                                                    | 2 614,93                |
| Plot zadný                                                          | 291,89                  |
| Plot bočný ľavý                                                     | 1 504,44                |
| Prípojka vody                                                       | 1 300,36                |
| Vodomerná šachta                                                    | 658,85                  |
| Prípojka kanalizácie                                                | 43,43                   |
| Prípojka dažďovej kanalizácie                                       | 1 418,62                |
| Žumpa                                                               | 1 403,16                |
| Prípojka plynu                                                      | 165,53                  |
| Prípojka elektriny                                                  | 474,62                  |
| Spevnené plochy okolo bazéna                                        | 437,16                  |
| Spevnené plochy                                                     | 932,06                  |
| Terasa                                                              | 708,74                  |
| Oporné múry                                                         | 323,98                  |
| Vonkajšie schody I                                                  | 136,89                  |
| Vonkajšie schody II                                                 | 134,02                  |
| Vonkajšie schody do podzemného podlažia                             | 312,89                  |
| Bazén                                                               | 790,87                  |
| Podzemná pivnica                                                    | 1 895,98                |
| Obrubníky betónové                                                  | 267,34                  |
| Obrubníky záhonové                                                  | 130,85                  |
| <b>Spolu stavby</b>                                                 | <b>183 118,63</b>       |
| <b>Pozemky</b>                                                      |                         |
| Zastavené plochy a orná pôda - parc. č. 117/1 (567 m <sup>2</sup> ) | 17 038,35               |
| Zastavené plochy a orná pôda - parc. č. 117/3 (217 m <sup>2</sup> ) | 6 520,85                |
| Zastavené plochy a orná pôda - parc. č. 117/2 (271 m <sup>2</sup> ) | 8 143,55                |

|                                                  |            |
|--------------------------------------------------|------------|
| Spolu pozemky (1 055,00 m <sup>2</sup> )         | 31 702,75  |
| Všeobecná hodnota celkom                         | 214 821,38 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene                    | 215 000,00 |
| Všeobecná hodnota slovom: Dvestopätnásťtisíc Eur |            |

V Nitre, dňa 27.05.2025

Ing. Andrej Gálik



A handwritten signature in black ink, appearing to be "J. Gálik", written over the right side of the professional seal.

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku z 24.04.2025
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 675 k. ú. Brezolupy zo dňa 27.5.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 144 k. ú. Brezolupy zo dňa 27.5.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 117/3 k. ú. Brezolupy zo dňa 27.5.2025, vytvorená cez katastrálny portál
- Kolaudačné rozhodnutie na stavbu „Rodinný dom“ vydané Obcou Brezolupy, pod č. 266/2005 dňa 8.9.2005, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 22.9.2005.
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysu domu
- Fotodokumentácia

Gálik Andrej Ing.  
Priechodná 4867/25A  
949 01 Nitra

Naša značka  
032 / 25 / 15A

Vybavuje  
Krajiček Martin

Telefónne číslo  
0911 833 859

Bratislava  
24.04.2025

Konateľ spoločnosti  
HeyPay s.r.o.

Vec

## Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

**súbor vecí vedený Okresným úradom Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou, obec Brezolupy, katastrálne územie Brezolupy, evidovaný na liste vlastníctva č. 675 ako:**

### **stavba:**

rodinný dom súpisné číslo 158, postavený na parcele č. 117/3,

### **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**

parcelné č. 117/2, druh pozemku Orná pôda o výmere 271 m<sup>2</sup>,

Vlastníkom predmetu dražby sú Valach Juraj r. Valach, Ing., a Zuzana Valachová r. Grachová, 957 01, Brezolupy, č. 158, SR, dátum narodenia 18.03.1959, dátum narodenia 10.08.1963, BSM, spoluvlastnícky podiel v 1/3 a Valach Juraj r. Vlach a Ivana Valachová r. Hollá, Ing., Kukučínova 1272/4, Bánovce nad Bebravou, PSČ 957 04, SR, dátum narodenia 13.04.1987, dátum narodenia 20.09.1986, BSM, spoluvlastnícky podiel v 2/3.

**súbor vecí vedený Okresným úradom Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou, obec Brezolupy, katastrálne územie Brezolupy, evidovaný na liste vlastníctva č. 144 ako:**

### **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**

parcelné č. 117/1, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 567 m<sup>2</sup>,

parcelné č. 117/3, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 217 m<sup>2</sup>,

Vlastníkom predmetu dražby sú Valach Juraj r. Valach, Ing., 957 01, Brezolupy, č. 158, SR, dátum narodenia 18.03.1959, spoluvlastnícky podiel v 1/3 a Valach Juraj r. Vlach a Ivana Valachová r. Hollá, Ing., Kukučínova 1272/4, Bánovce nad Bebravou, PSČ 957 04, SR, dátum narodenia 13.04.1987, dátum narodenia 20.09.1986, BSM, spoluvlastnícky podiel v 2/3.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dni od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Prídame dodat':

Znalecký posudok v 6 exemplároch

HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava

tel.: +421 2 322 027 10-12, Fax: +421 2 322 027 15, E-mail: office@heypay.sk, www.heypay.sk

IČO: 44842414, DIČ: 2022842459, Zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.59140/B

Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM**.





## Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

: 301 Bánovce nad Bebravou  
 : 542741 Brezolupy  
 : 806722 Brezolupy

Dátum vyhotovenia : 27.5.2025  
 Čas vyhotovenia : 17:23:33  
 Údaje platné k : 26.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 675

## A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

| Parcelné číslo | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku | Spôsob využívania pozemku | Druh chránenej nehnuteľnosti | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku | Druh právneho vzťahu |
|----------------|-------------------------|--------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 117/2          | 271                     | Orná pôda    | 1                         |                              | 1                     | 1                   |                      |

Údaje: Bez zápisu

Práda

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

## Stavby

Počet stavieb: 1

| Parcelné číslo | Na pozemku parcelné číslo | Druh stavby | Popis stavby | Druh chránenej nehnuteľnosti | Umiestnenie stavby |
|----------------|---------------------------|-------------|--------------|------------------------------|--------------------|
| 158            | 117/3                     | 10 dom      |              |                              | 1                  |

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 117/3 pod stavbou s.č. 158 je evidovaný na liste vlastníctva č. 144.

Údaje: Bez zápisu

Práda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

## Vlastník

Počet vlastníkov: 2

| Prázdové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | Spoluvlastnícky podiel |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|   | <b>Valach Juraj r. Valach, Ing. a Zuzana Valachová r. Grachová, 957 01, Brezolupy, č. 158, SR, Dátum narodenia: 18.03.1959, Dátum narodenia: 10.08.1963, BSM</b>                                                                                                                                                                                                                                                          | 1/3                |
| 1 | Titul nadobudnutia:<br>Rozhodnutie PPLH-193/2000/17 Žn<br>PKV 316,166<br>Rozhodnutie PPLH - 1105/2003 zo dňa<br>5. 6. 2003 o schválení ROEP v k.ú Brezolupy dľa Z 760/03<br>Zápis rozostavenej stavby na parc.č.117/3,Stavebné povolenie č.ŽP 605/2002 z 20.5.2002,Znalecký posudok č.14/2003 dľa Z 355/03-4/03; - 35/13;<br>Z 1226/05 - Rozhod. zo dňa 12. 10. 2005 č. 314/2005 o urč. s. č. pre stavbu - 91/05,- 35/13; |                    |
|   | Iné údaje:<br>R 102/12 - Zmena údajov KN zo dňa 28.03.2012,- 27/12;<br>R 103/12 - Zmena údajov KN zo dňa 28.03.2012,- 28/12;                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                    |
|   | Poznámky                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | K<br>nehnuteľnosti |
|   | P 24/2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom na dobrovoľnej dražbe nehn. C KN parc. č. 117/2 a stavby súp.č. 158 na C KN parc.č. 117/3 v podiele 1/1, záložný veriteľ : Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava -11/25;                                                                                                                                                            | -                  |
|   | <b>Valach Juraj r. Valach a Ivana Valachová r. Hollá, Ing., Kukučínova 1272/4, Bánovce nad Bebravou, PSČ 957 04, SR, Dátum narodenia: 13.04.1987, Dátum narodenia: 20.09.1986, BSM</b>                                                                                                                                                                                                                                    | 2/3                |
|   | Titul nadobudnutia:<br>Kúpna zmluva V 2032/16 zo dňa 12.12.2016,- 161/16;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |
|   | Iné údaje: Bez zápisu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |
| 2 | Poznámky                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | K<br>nehnuteľnosti |
|   | P 5/2022 - Uznesenie OS Trenčín 40OdK/457/2021-15 zo dňa 27.12.2021 o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka: Juraj Valach, nar. 13.04.1987, bytom Brezolupy 158 a ustanovuje správcu JUDr. Alojz Žitník, Moyzesova 816/100, 017 01 Považská Bystrica, (zn. správcu S485),- 4/22;                                                                                                                                          | -                  |
|   | P 24/2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom na dobrovoľnej dražbe nehn. C KN parc. č. 117/2 a stavby súp.č. 158 na C KN parc.č. 117/3 v podiele 1/1, záložný veriteľ : Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava -11/25;                                                                                                                                                            | -                  |

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

údaje - nepriradené

36316709-03/03 dľa Z 355/03-4/03; -35/13;

enie LV 609 do LV č. 675, dľa V 558/13,- 35/13;

**ŠŤ C: ŤARCHY**

| nehnuteľnosti<br>vlastníkovi | Obsah                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | Pod V 1846/16 zo dňa 23.11.2016 sa zriaďuje záložné právo na nehnuteľnosti: poz. reg. "C"KN parc.č.117/2, stavba s.č. 158 na poz. reg. "C"KN parc.č.117/3, podiel 1/1 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava (IČO: 00 151 653) - 148/16; -161/16;                                                                                                        |
| estník poradové číslo 1      | Z 349/2025 - Exekučný príkaz EX 331EX 555/22 zo dňa 26.03.2025 na vykonanie exekúcia zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: poz. reg. C KN parc. č. 117/2, a stavbu (dom) súp. č. 158 na C KN parc. č. 117/3, podiel 1/3, (pod B1) - JUDr. Pavol Crkoň, Ex. úrad Trenčín, Jesenského 7713, 911 01 Trenčín, IČO: 11 935 391,- 13/25;                                       |
| estník poradové číslo 1      | Z 443/2025 - Exekučný príkaz EX 331EX 120/25 zo dňa 15.04.2025 na vykonanie exekúcia zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: poz. reg. C KN parc. č. 117/2, a stavbu (dom) súp. č. 158 na C KN parc. č. 117/3, podiel 1/3, (pod B1) - JUDr. Pavol Crkoň, Ex. úrad Trenčín, Jesenského 7713, 911 01 Trenčín, IČO: 11 935 391,- 18/25;                                       |
| estník poradové číslo 2      | Z 339/2020 - Exekučný príkaz EX 243EX 340/19 zo dňa 26.02.2020 na vykonanie exekúcia zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti CKN parc.č. 117/2 a stavbu (dom) súp. č. 158 na C KN parc. č. 117/3 a to na spoluvlastnícky podiel 2/3 vlastníka pod B2 - súdny exekútor JUDr. Štefan Kvasnica, Exekútorický úrad so sídlom ul. M.R.Štefánika, 582/29B, 907 01 Myjava - 30/20; |
| estník poradové číslo 2      | Z 1416/2021 - Exekučný príkaz EX 243EX 102/21 zo dňa 10.08.2021 na vykonanie exekúcia zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti poz. reg. CKN parc.č. 117/2 a stavbu (dom) súp. č. 158 na poz.                                                                                                                                                                                |

reg. C KN parc. č. 117/3, podiel 2/3, (pod B2) - JUDr. Štefan Kvasnica - súdny exekútor, Exekútorský úrad,  
M.R.Štefánika 582/29B, 907 01 Myjava, (IČO: 36 129 909) - 62/21;

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

## Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

: 301 Bánovce nad Bebravou  
: 542741 Brezolupy  
: 806722 Brezolupy

Dátum vyhotovenia : 27.5.2025  
Čas vyhotovenia : 17:24:41  
Údaje platné k : 26.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 144

## A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

| Parcelné číslo                                                                                                               | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku                | Spôsob využívania pozemku | Druh chránenej nehnuteľnosti | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku | Druh právneho vzťahu |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 117/1                                                                                                                        | 567                     | Zastavaná plocha a nádvorie | 18                        |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Údaje: Bez zápisu                                                                                                            |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| 117/3                                                                                                                        | 217                     | Zastavaná plocha a nádvorie | 15                        |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 158 evidovanej na pozemku parcelné číslo 117/3 je evidovaný na liste vlastníctva č. 675. |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| Údaje: Bez zápisu                                                                                                            |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |

## Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 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

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj                                                                                | Spoluvlastnícky podiel |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 1              | <b>Valach Juraj r. Valach, Ing., 957 01, Brezolupy, č. 158, SR, Dátum narodenia: 18.03.1959</b>                                                                                                                             | <b>1/3</b>             |
|                | Titul nadobudnutia:<br>Dar RI 172/84-12/84;<br>Kúpna zmluva V 2032/16 zo dňa 12.12.2016,- 161/16;                                                                                                                           |                        |
|                | Iné údaje:<br>GP č. 984-110-214/94 dľa Z 559/00-16/00;<br>GP 36316709-03/03 dľa Z 355/03-4/03;<br>R 103/12 - Zmena údajov KN zo dňa 28.03.2012,- 28/12;                                                                     |                        |
|                | Poznámky                                                                                                                                                                                                                    | K nehnuteľnosti        |
|                | P 24/2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom na dobrovoľnej dražbe nehn. C KN parc. č. 117/1, 117/3 v podiele 1/1, záložný veriteľ : Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava -11/25; | -                      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------|
| Valach Juraj r. Valach a Ivana Valachová r. Hollá, Ing., Kukučínova 1272/4, Bánovce nad Bebravou, PSČ 957 04, SR, Dátum narodenia: 13.04.1987, Dátum narodenia: 20.09.1986, BSM                                                                                                  |  | 2/3             |
| Titul nadobudnutia:<br>Kúpna zmluva V 2032/16 zo dňa 12.12.2016,- 161/16;                                                                                                                                                                                                        |  |                 |
| Iné údaje: Bez zápisu                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                 |
| Poznámky                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | K nehnuteľnosti |
| P 5/2022 - Uznesenie OS Trenčín 40OdK/457/2021-15 zo dňa 27.12.2021 o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka: Juraj Valach, nar. 13.04.1987, bytom Brezolupy 158 a ustanovuje správcu JUDr. Alojz Žitník, Moyzesova 816/100, 017 01 Považská Bystrica, (zn. správcu S485),- 4/22; |  | -               |
| P 24/2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom na dobrovoľnej dražbe nehn. C KN parc. č. 117/1, 117/3 v podiele 1/1, záložný veriteľ : Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava -11/25;                                                      |  | -               |

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

## Č: ĽARCHY

| nehnutel'nosti<br>vlastníkovi | Obsah                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | Pod V 1846/16 zo dňa 23.11.2016 sa zriaďuje záložné právo na nehnuteľnosti: poz. reg. "C"KN parc.č.117/1, 117/3, podiel 1/1 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava (IČO: 00 151 653) - 148/16;-161/16;                                                                                                      |
| listník poradové číslo 1      | Z 349/2025 - Exekučný príkaz EX 331EX 555/22 zo dňa 26.03.2025 na vykonanie exekúcia zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: poz. reg. C KN parc.č. 117/1, 117/3, podiel 1/3, (pod B1) - JUDr. Pavol Crkoň, Ex. úrad Trenčín, Jesenského 7713, 911 01 Trenčín, IČO: 11 935 391,- 13/25;                                       |
| listník poradové číslo 1      | Z 443/2025 - Exekučný príkaz EX 331EX 120/25 zo dňa 15.04.2025 na vykonanie exekúcia zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: poz. reg. C KN parc.č. 117/1, 117/3, podiel 1/3, (pod B1) - JUDr. Pavol Crkoň, Ex. úrad Trenčín, Jesenského 7713, 911 01 Trenčín, IČO: 11 935 391,- 18/25;                                       |
| listník poradové číslo 2      | Z 339/2020 - Exekučný príkaz EX 243EX 340/19 zo dňa 26.02.2020 na vykonanie exekúcia zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti CKN parc.č. 117/1, 117/3 a to na spoluvlastnícky podiel 2/3 vlastníka pod B2 - súdny exekútor JUDr. Štefan Kvasnica, Exekútorský úrad so sídlom ul. M.R.Štefánika 582/29B, 907 01 Myjava - 30/20; |
| listník poradové číslo 2      | Z 1416/2021 - Exekučný príkaz EX 243EX 102/21 zo dňa 10.08.2021 na vykonanie exekúcia zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti poz. reg. CKN parc.č. 117/1, 117/3, podiel 2/3, (pod B2) - JUDr. Štefan Kvasnica - súdny exekútor, Exekútorský úrad, M.R.Štefánika 582/29B, 907 01 Myjava, (IČO: 36 129 909) - 62/21;            |

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

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

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



|                                                            |                                                           |                                           |                                 |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------|
| Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky | Okres<br>Bánovce nad Bebravou                             | Obec<br>Brezolupy                         | Katastrálne územie<br>Brezolupy |
|                                                            | Číslo zákazky                                             | Vektorová mapa                            | Mierka 1:1000                   |
|                                                            | <b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b><br><b>na parcelu 117/3</b> |                                           |                                 |
|                                                            | Kópia je nepoužiteľná na právne úkony                     |                                           |                                 |
| Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN                 |                                                           | Spôsob autorizácie<br><br>Bez autorizácie |                                 |
| Dátum a čas vyhotovenia 27. 5. 2025 17:34:38               |                                                           |                                           |                                 |
| Údaje platné k 26. 5. 2025 18:00:00                        |                                                           |                                           |                                 |

**Obec Brezolupy, zastúpená starostkou obce Ing. Jarmilou Hruzovou,  
Obecný úrad, 957 01 Brezolupy**

Spisová značka: 266/2005

V Rybanoch dňa: 08. 09. 2005



OBEC BREZOLUPY

Rozhodnutie nadobudlo  
právoplatnosť dňa:



Č.j. ....  
Stavebné povolenie vydané a  
dokumentácia overená

dňa 22.9.2005

podpis - pečiatka

podpis.....

**KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE**

Navrhovatelia: Ing. Juraj Valach a manželka Zuzana Valachová, Brezolupy,

požiadali dňa: 22. 08. 2005 o vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu:

**Rodinný dom**

na ktorú vydala stavebné povolenie Okresný úrad Bánovce nad Bebravou, odbor ŽP dňa 20. 05. 2002 pod čísiom ŽP 605/2002.

Obec Brezolupy, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, posúdil návrh v zmysle § 81 stavebného zákona a podľa § 82 stavebného zákona

**p o v o ľ n j e    u ž í v a n i e    s t a v b y:**

**Rodinný dom**

na pozemku parcela číslo 117/3 v katastrálnom území obce Brezolupy.

Stavba obsahuje:

Suterén: garáž, práčovňa, letná kuchyňa, kotolňa, dva sklady a pivnica

Prízemie: vstup so zádvierím, chodba, kuchyňa s obývacou izbou, špajza, 4 izby, dve kúpeľne s WC, 2 terasy.

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

2. Nepodstatné zmeny skutočného realizovania stavby oproti projektu overeného v stavebnom konaní:

Na stavbe boli uskutočnené drobné zmeny dispozičného usporiadania miestnosti a zväčšenia zastavanej plochy suterénu. Stavebný úrad tieto zmeny povoľuje v zmysle § 81 ods. 4 stavebného zákona.

Obytná plocha: 68 m<sup>2</sup>

Užitková plocha: 288 m<sup>2</sup>



3. Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní boli na stavbe zistené nedostatky, ktoré musia byť odstránené v týchto lehotách:

Závady a nedorobky: Dokončiť teréne úpravy.  
Termín odstránenia: 12/2005.

### Odôvodnenie

Na základe žiadosti stavebníkov Ing. Juraja Valacha a manželky Zuzany oznámila Obec Brezolupy dňa 22. 08. 2005 začatie kolaudačného konania účastníkom konania a dňa 05. 09. 2005 uskutočnila ústne konanie, ktoré bolo spojené s miestnym zisťovaním.

Pri ústnom konaní bolo zistené, že zmeny, ktoré boli na stavbe zistené nezasahovali do jej statiky ani podstatne nemenili jej celkový vzhľad. Stavebný úrad ich preto povolil podľa § 81 ods. 4 stavebného zákona

Užívaním stavby nebude ohrozený život, ani zdravie osôb, ani zhoršené podmienky životného prostredia.

Na základe vyššie uvedených skutočností rozhodol stavebný úrad tak, ako je to uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Správny poplatok 500,- Sk bol uhradený do pokladne obce.

### Pončenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie podľa § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov v lehote 15 dní odo dňa jeho oznámenia. Odvolanie sa podáva na Obecnom úrade v Brezolupech. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní všetkých zákonných opravných prostriedkov.



Ing. Jarmila Hružová  
starostka obce

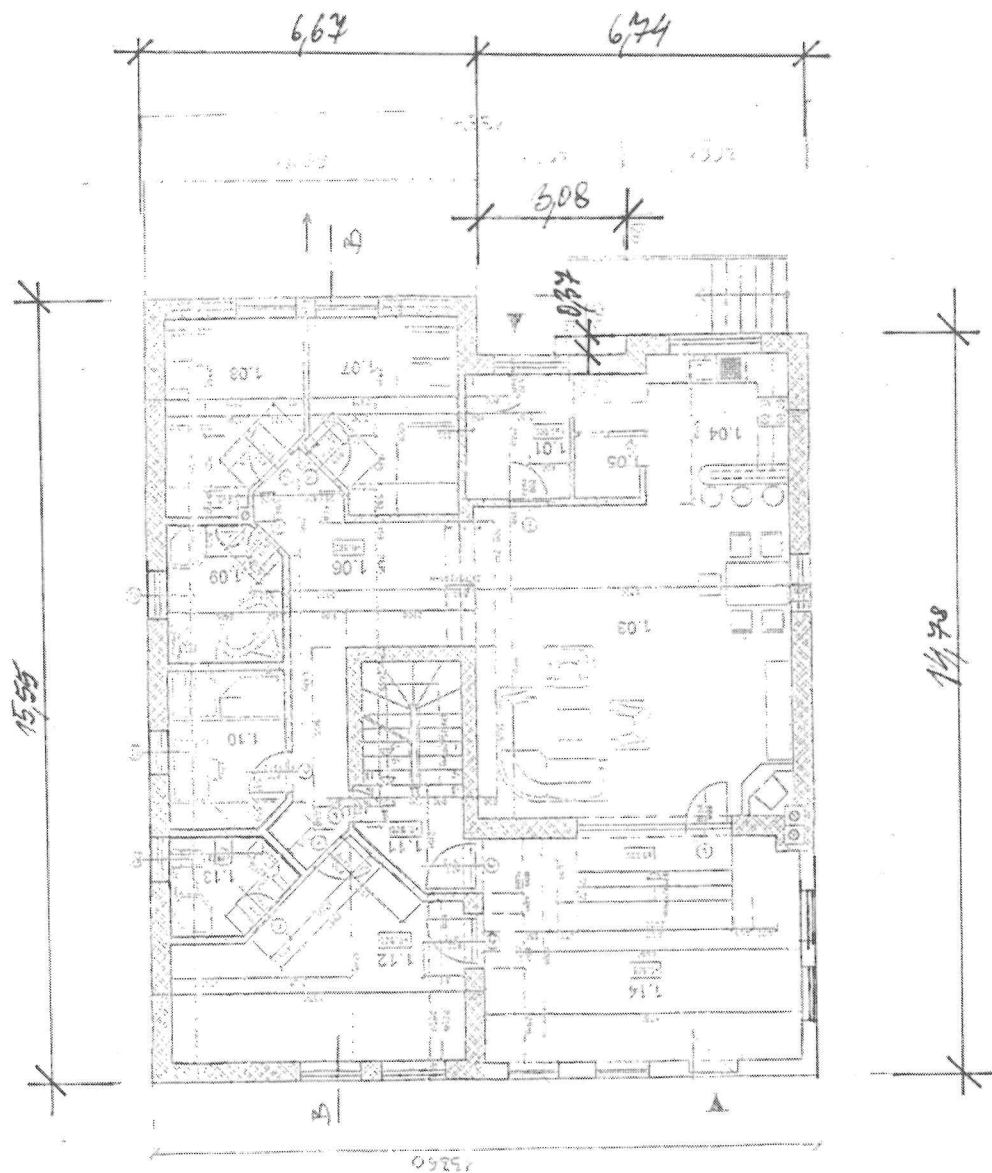
Rozhodnutie sa doručí:

1. Ing. Juraj Valach, Brezolupy
2. Zuzana Valachová, Brezolupy
3. Obec Brezolupy – starostka obce.
4. Správa katastra, Bánovce nad Bebravou
5. Spoločný obecný úrad v Rybanoch.

BYTNÝ DOM S.Č. 158 NA PAR.Č. 117/3 V K.Ú. BREZOLUPY

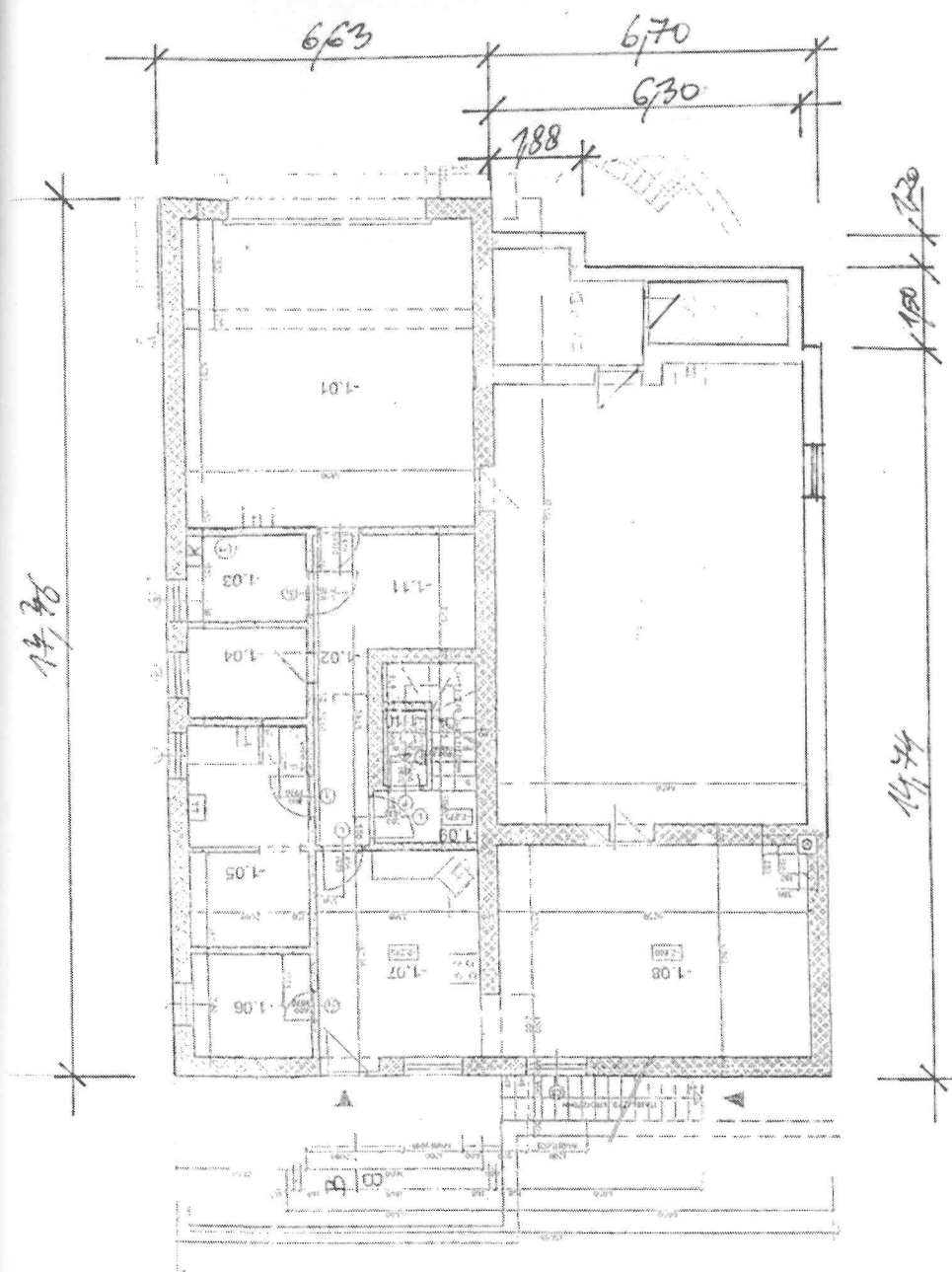
PROJEKT I.N.Č.

M 1:150



NOVÝ DOM S.Č. 158 NA PAR.Č. 114/3 V K.Ú. BREZOLUPY  
 DOK. S. I. P. P.

M 1:150



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a Odhad nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910840.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 53/2025.

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

podpis znalca



