

**Znalec :** Evidenčné číslo 910840

Ing. Andrej GÁLIK, Nad Tehelňou 11, 911 01 Trenčín, znalec z odboru : 370000  
Stavebníctvo - odvetvie 370100 - Pozemné stavby, 370900 - Odhad hodnoty  
nehnuteľností

Tel.: 0905 644 919

E - mail : info@agmreality.sk

**Zadávateľ :** HeyPay, s.r.o., Mostová č.2, 811 02 Bratislava. IČO : 44842414

**Číslo spisu / objednávky/ :** HP087 /21/

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 62 / 2025

**Vo veci :** stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č. 82 na parc. č. 148/7, príslušenstva a pozemku, parc. č. 148/6, 148/7', k. ú. Dubová, okres Pezinok pre účel dobrovoľnej dražby.

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

**47 (7)**  
**3**

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 14.05.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s. č. 82 na parc. č. 148/7, príslušenstva a pozemku, parc. č. 148/6, 148/7, k. ú. Dubová, okres Pezinok.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

10.06.2025

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

30.06.2025

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka HP087/21/ zo dňa 14.05.2025
- Kolaudačné rozhodnutie na stavbu „rodinný dom“ vydané Obcou Dubová, pod č. SOÚ/3647/2005-Jk dňa 15.6.2005, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 17.6.2005.
- Kolaudačné rozhodnutie na stavbu „Domová ČOV“ vydané Obvodným úradom ŽP v Pezinku, pod č. Vod.495/J-66/2005-Ma dňa 2.5.2005.
- Projektová dokumentácia zo stavebného povolenia z 8.6.1998 - situácia, pôdorys suterénu, prízemí, podkrovia, rezov

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 280 k. ú. Dubová zo dňa 30.06.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. ČKN č. 148/7 k. ú. Dubová zo dňa 30.06.2025, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Znalecký posudok č.113/2023 vyhotovený znalcom Ing.Andrejom Gálikom dňa 6.12.2023.

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov

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

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej Univerzity v Žiline.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

Zborník prednášok k vyhl.č. 492/2004 Z.z. z 11. 2010, vydala ŽU v Žiline,

ÚSI, ISBN 978-80-554-0285-7

Zborník prednášok z 5. Konferencie súdnych znalcov 2012, 15-16 jún 2012, vydal UÚSZ, STU Bratislava, Stavebná fakulta, ISBN 978-8089113-92-7

Ohodnocovanie nehnuteľností -Ilavský, Nič, Majdúch, vydal MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4

## **7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**

### **a) Definície pojmov**

#### **Všeobecná hodnota (VŠH)**

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená 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 2. 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. Znalci 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:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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:

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

kde

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

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

#### Metóda porovnávania

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

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

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 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.).

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu pozemkov.

#### Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

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

kde

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

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

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 280

### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

| Parcelné číslo                                                                    | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku                | Spôsob využívania pozemku | Druh chránenej nehnuteľnosti | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku | Druh právneho vzťahu |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 148/6                                                                             | 1166                    | Zastavaná plocha a nádvorie | 18                        |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Iné údaje:<br>Bez zápisu                                                          |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| 148/7                                                                             | 147                     | Zastavaná plocha a nádvorie | 15                        |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 82 evidovanej na pozemku parcelné číslo 148/7 |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| Iné údaje:<br>Bez zápisu                                                          |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |

Počet parciel: 2

### 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

### Stavby

| Súpisné číslo            | Na pozemku parcelné číslo | Druh stavby | Popis stavby | Druh chránenej nehnuteľnosti | Umiestnenie stavby |
|--------------------------|---------------------------|-------------|--------------|------------------------------|--------------------|
| 82                       | 148/7                     | 10          | dom          |                              | 1                  |
| Iné údaje:<br>Bez zápisu |                           |             |              |                              |                    |

Počet stavieb: 1

### Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

### Vlastník

| 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>Gregušová Miroslava r. Banárová, 328, Dolné Orešany, SK, Dátum narodenia: 07.04.1969</b>                                                        | <b>1/1</b>             |
|                | Titul nadobudnutia                                                                                                                                 |                        |
|                | Kúpa V 1028/98                                                                                                                                     |                        |
|                | Iné údaje                                                                                                                                          |                        |
|                | Bez zápisu.                                                                                                                                        |                        |
|                | Poznámky                                                                                                                                           | K nehnuteľnosti        |
|                | Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V 3427/2006 z 30.10.2006, V 1362/2008 z 28.4.2008 v prospech SLSPa.s., IČO: 00151653 Podanie: P2 35/2021 | -                      |

|  |                                                                                                                                                                                                             |   |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|  | Návrh na začatie konania na Okresný súd Trnava Sp. zn. 39Csp/1/2020-164 podaný dňa 25.8.2020 Podanie: P2 38/2021                                                                                            | - |
|  | Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. DD HP087/21 zo dňa 8.3.2022, dražobník : HeyPay s.r.o., IČO: 44842414, navrhovateľ dražby SLSP a.s., IČO: 00151653, dátum konania 29.4.2022. Podanie: P2 23/2022          | - |
|  | Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe č. DD HP087/21 zo dňa 3.5.2022, dražobník : HeyPay s.r.o., IČO: 44842414, navrhovateľ dražby SLSP a.s., IČO: 00151653, dátum konania 3.6.2022 Podanie: P2 43/2022 | - |

Počet vlastníkov: 1

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | K<br>nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Neevidovaní    |                                                                                                                                              |                                     |

#### Správca

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | K<br>nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Neevidovaní    |                                                                                                                                              |                                     |

#### Nájomca

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | K<br>nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Neevidovaní    |                                                                                                                                              |                                     |

#### Iná oprávnená osoba

| K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi | Obsah                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vlastník poradové číslo 1</b> | Na p.č.148/6, 148/7 a dom na p.č. 148/7 :Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa,a.s.Bratislava,Suché mýto 4,IČO:00 151 653 podľa V 3427/2006 z 30.10.2006                                                                                                                                                               |
| <b>Vlastník poradové číslo 1</b> | Na p.č. 148/6, 148/7 a dom na p.č. 148/7 : Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa,a.s.Bratislava,Suché mýto 4,IČO:00 151 653 podľa V 1362/2008 z 28.4. 2008                                                                                                                                                             |
| <b>Vlastník poradové číslo 1</b> | Zriadenie vecného bremena v rozsahu vyznačenom podľa GP č.19/2010 spočívajúce v práve vedenia inžinierskych sietí na pozemku p.č. 148/6 a prechodu a prejazdu pešo aj motorovým vozidlom cez pozemok p.č.148/6 na p.č. 148/1 v prospech oprávneného Matúš Greguš r.Greguš (nar.28.5.1988) podľa V 1890/2010 zo dňa 14.7.2010 . |

### ČASŤ C: ĎALŠIE

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.06.2025 za účasti p.Greguša  
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 10.06.2025

**d) Technická dokumentácia:**

Skutkový stav bol zistený na základe poskytnutého znaleckého posudku, z ktorého boli prevzaté výmery a technický popis.

**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:**

Dom č. s.82 na parc. č.148/7

Príslušenstvo na parc. č.148/6 (ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.)

**Pozemky:**

- parc. č.148/6, 148/7

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

Neboli zistené.

**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):**

Územný plán obce Dubová bol schválený Obecným zastupiteľstvom obce Dubová VZN č.41 dňa 05.02.2018.

Rodinný dom s.č.82 s pozemkami je realizovaný v súlade s regulatívami územného plánu.

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

### **2.1 RODINNÉ DOMY**

#### **2.1.1 Dom s. č. 82 na p.č.148/7**

##### **POPIS STAVBY**

**Umiestnenie stavby:**

Predmetom ocenenia je rodinný dom postavený v rovinatom teréne uličnej zástavby. Objekt je prízemný, čiastočne podpivničený s obývatelným podkrovím. Do užívania bol daný na základe kolaudačného rozhodnutia v roku 2005.

**Dispozičné riešenie:**

Z hľadiska dispozičného v suteréne popri schodiskovom a komunikačnom priestore sa nachádza práčovňa, kotolňa, sklad a dielňa. Na prízemí je vstupný priestor so zádveria, obývacia izba, jedálenský kút, kuchyňa, špajza, WC, garáž, schodiskový a chodbový priestor. V podkroví sú štyri izby, galéria, dve kúpelne, šatník, schodiskový a chodbový priestor.

**Technické riešenie:**

**1. Podzemné podlažie**

- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického tepelnoizolačného betónu (perlibetón, penobetón, keramzitbetón a pod.); deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - tvrdé drevo, červený smrek

- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti pracovne min. do 1,35 m výšky
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené z tvrdého dreva; okná - jednoduché alebo zdvojené hliníkové, drevoalíníkové, oceľohliníkové; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...)
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná, motorická
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

### 1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priekovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - tvrdé drevo, červený smrek
- Strecha - krovy - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.); klampiarske konštrukcie strechy - z plastov žlabu a zvedy
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - samostatnej sprchy; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené z tvrdého dreva; okná - jednoduché alebo zdvojené hliníkové, drevoalíníkové, oceľohliníkové; okenné žalúzie - kovové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - vlysy bukové; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou;
- umývačka riadu (zabudovaná); - chladnička alebo mraznička (zabudovaná); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom, podložkou pre krájanie a pod.; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla; - pákové nerezové; záchod - splachovací s umývadlom
- Ostatné vybavenie - vráta garážové - s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál; kozub - s vyhrievacou vložkou
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; - bleskozvod; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

## 1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhladom drevené trámové
- 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; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené z tvrdého dreva; okná - jednoduché alebo zdvojené hliníkové, drevohliníkové, oceľohliníkové; okenné žalúzie - kovové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - vlysy bukové; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- 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; - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

## ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

## MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie     | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy                                                             | ZP [m <sup>2</sup> ] | K <sub>ZP</sub>      |
|--------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 1. PP        | 2005              | $6,88 \times 8,75 + 2,12 \times 3,255 + 1/25 \times 5,25 + 7,00 \times 0,5$           | 70,81                | $120/70,81 = 1,695$  |
| 1. NP        | 2005              | $12,60 \times 9,10 + 6,15 \times 3,70 + 5,20 \times 1,20 + 3,0 \times 1,4 \times 0,5$ | 145,76               | $120/145,76 = 0,823$ |
| 1. Podkrovie | 2005              | $12,60 \times 9,10 + 6,15 \times 3,70 + 5,20 \times 1,20 + 3,0 \times 1,4 \times 0,5$ | 145,76               | $120/145,76 = 0,823$ |

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

| Bod       | Položka                                                                                            | 1.PP     | 1.NP     | 1.PK     |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|
| <b>1</b>  | <b>Osadenie do terénu</b>                                                                          |          |          |          |
|           | 1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou                                           | 105<br>5 | -        | -        |
| <b>2</b>  | <b>Základy</b>                                                                                     |          |          |          |
|           | 2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou                                | -        | 520      | -        |
| <b>4</b>  | <b>Murivo</b>                                                                                      |          |          |          |
|           | 4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm | -        | 100<br>0 | 100<br>0 |
|           | 4.4.a z monolitického tepelnoizolačného betónu (perlibetón, penobetón, keramzitbetón a pod.)       | 188<br>0 | -        | -        |
| <b>5</b>  | <b>Deliace konštrukcie</b>                                                                         |          |          |          |
|           | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)                                       | 160      | 160      | 160      |
| <b>6</b>  | <b>Vnútorne omietky</b>                                                                            |          |          |          |
|           | 6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené                                                      | 400      | 400      | 400      |
| <b>7</b>  | <b>Stropy</b>                                                                                      |          |          |          |
|           | 7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické                          | 104<br>0 | 104<br>0 | -        |
|           | 7.1.b s rovným podhladom drevené trámové                                                           | -        | -        | 760      |
| <b>8</b>  | <b>Krovy</b>                                                                                       |          |          |          |
|           | 8.3 väznicové sedlové, manzardové                                                                  | -        | 575      | -        |
| <b>10</b> | <b>Krytiny strechy na krove</b>                                                                    |          |          |          |
|           | 10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)      | -        | 800      | -        |
| <b>12</b> | <b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>                                                              |          |          |          |
|           | 12.3 z plastov žlaby a zvody                                                                       | -        | 200      | -        |
| <b>13</b> | <b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>                              |          |          |          |
|           | 13.1 z medeného plechu                                                                             | -        | 45       | 45       |
|           | 13.2 z pozinkovaného plechu                                                                        | 20       | -        | -        |
| <b>14</b> | <b>Fasádne omietky</b>                                                                             |          |          |          |
|           | 14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3                                    | -        | 260      | -        |
|           | 14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3                             | -        | -        | 40       |
|           | 14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3                                     | -        | -        | 50       |

|           |                                                                                            |             |             |             |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>16</b> | <b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>                        |             |             |             |
|           | 16.3 tvrdé drevo, červený smrek                                                            | 200         | 200         | -           |
| <b>17</b> | <b>Dvere</b>                                                                               |             |             |             |
|           | 17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva                                                   | 530         | 530         | 530         |
| <b>18</b> | <b>Okná</b>                                                                                |             |             |             |
|           | 18.1 jednoduché alebo zdvojené hliníkové, drevohliníkové, oceľohliníkové                   | 690         | 690         | 690         |
| <b>19</b> | <b>Okenné žalúzie</b>                                                                      |             |             |             |
|           | 19.2 plastové                                                                              | 75          | -           | -           |
|           | 19.3 kovové                                                                                | -           | 300         | 300         |
| <b>22</b> | <b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>                                 |             |             |             |
|           | 22.3 vlysy bukové                                                                          | -           | 345         | 345         |
| <b>23</b> | <b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>                                                    |             |             |             |
|           | 23.2 keramické dlažby                                                                      | 150         | 150         | 150         |
| <b>24</b> | <b>Ústredné vykurovanie</b>                                                                |             |             |             |
|           | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi<br>- oceľ. a vykurovacie panely | 480         | 480         | 480         |
| <b>25</b> | <b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>                                                |             |             |             |
|           | 25.1 svetelná, motorická                                                                   | 280         | 280         | -           |
|           | 25.2 svetelná                                                                              | -           | -           | 155         |
| <b>27</b> | <b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>                                |             |             |             |
|           | - vyskytujúca sa položka                                                                   | -           | 80          | 80          |
| <b>29</b> | <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          | 35          |
| <b>31</b> | <b>Inštalácia plynu</b>                                                                    |             |             |             |
|           | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu                                                | 35          | 35          | -           |
|           | <b>Spolu</b>                                                                               | <b>7030</b> | <b>8280</b> | <b>5220</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 (3 ks)               | 10 | 10  | 10 |

|           |                                                                                                                                                       |     |     |     |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|
| <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>                                                                                                               |     |     |     |
|           | 36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)                                                                                | -   | 200 | -   |
|           | 36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)                                                                                                               | -   | 150 | -   |
|           | 36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)                                                                                                   | -   | 125 | -   |
|           | 36.7 odsávač pár (1 ks)                                                                                                                               | -   | 30  | -   |
|           | 36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks) | -   | 90  | -   |
|           | 36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.5 bm)                                                           | -   | 248 | -   |
| <b>37</b> | <b>Vnútorne vybavenie</b>                                                                                                                             |     |     |     |
|           | 37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)                                                                                                     | -   | -   | 115 |
|           | 37.5 umývadlo (2 ks)                                                                                                                                  | 10  | -   | 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 (3 ks)                                                                                                                | -   | 35  | 70  |
|           | 38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (3 ks)                                                                                       | -   | 30  | 60  |
|           | 38.3 pákové nerezové (3 ks)                                                                                                                           | 20  | 20  | 20  |
|           | 38.4 ostatné (2 ks)                                                                                                                                   | -   | -   | 30  |
| <b>39</b> | <b>Záchod</b>                                                                                                                                         |     |     |     |
|           | 39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)                                                                                                                   | -   | 35  | -   |
|           | 39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)                                                                                                                  | -   | -   | 25  |
| <b>40</b> | <b>Vnútorne obklady</b>                                                                                                                               |     |     |     |
|           | 40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)                                                                                             | -   | -   | 80  |
|           | 40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)                                                                                             | 60  | -   | -   |
|           | 40.4 vane (1 ks)                                                                                                                                      | -   | -   | 15  |
|           | 40.5 samostatnej sprchy (2 ks)                                                                                                                        | -   | 20  | 20  |
|           | 40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)                                                                                                                      | -   | -   | 30  |

|           |                                                                    |            |             |            |
|-----------|--------------------------------------------------------------------|------------|-------------|------------|
|           | 40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks) | -          | 15          | -          |
| <b>42</b> | <b>Kozub</b>                                                       |            |             |            |
|           | 42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)                                  | -          | 280         | -          |
| <b>45</b> | <b>Elektrický rozvádzač</b>                                        |            |             |            |
|           | 45.1 s automatickým istením (1 ks)                                 | -          | 240         | -          |
|           | <b>Spolu</b>                                                       | <b>500</b> | <b>1923</b> | <b>600</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        | $(7030 + 500 * 1,695) / 30,1260$  | 261,49                           |
| 1. NP        | $(8280 + 1923 * 0,823) / 30,1260$ | 327,38                           |
| 1. Podkrovie | $(5220 + 600 * 0,823) / 30,1260$  | 189,66                           |

## 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  |
| 1. Podkrovie | 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     | $261,49 \text{ Eur/m}^2 * 70,81 \text{ m}^2 * 3,954 * 1,00$  | 73 212,69     |
| Technická hodnota        | $80,00\% \text{ z } 73 212,69$                               | 58 570,15     |
| <b>1. NP z roku 2005</b> |                                                              |               |
| Východisková hodnota     | $327,38 \text{ Eur/m}^2 * 145,76 \text{ m}^2 * 3,954 * 1,00$ | 188 680,57    |
| Technická hodnota        | $80,00\% \text{ z } 188 680,57$                              | 150 944,46    |

|                                 |                                                              |            |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1. Podkrovie z roku 2005</b> |                                                              |            |
| Východisková hodnota            | 189,66 Eur/m <sup>2</sup> *145,76 m <sup>2</sup> *3,954*1,00 | 109 307,70 |
| Technická hodnota               | 80,00% z 109 307,70                                          | 87 446,16  |

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Podlažie              | Východisková hodnota [Eur] | Technická hodnota [Eur] |
|-----------------------|----------------------------|-------------------------|
| 1. podzemné podlažie  | 73 212,69                  | 58 570,15               |
| 1. nadzemné podlažie  | 188 680,57                 | 150 944,46              |
| 1. podkrovné podlažie | 109 307,70                 | 87 446,16               |
| <b>Spolu</b>          | <b>371 200,96</b>          | <b>296 960,77</b>       |

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Plot uličný a hraničný

#### 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                                         | 70,00m              | 700       | 23,24 Eur/m           |
| <b>2.</b> | <b>Podmurovka:</b>                                        |                     |           |                       |
|           | murovaná z tehly alebo tvárnic                            | 70,00m              | 1270      | 42,16 Eur/m           |
|           | <b>Spolu:</b>                                             |                     |           | <b>65,40 Eur/m</b>    |
| <b>3.</b> | <b>Výplň plotu:</b>                                       |                     |           |                       |
|           | drevený na zvlakoch osadený do ocel. alebo drev. stípirov | 70,00m <sup>2</sup> | 350       | 11,62 Eur/m           |
| <b>4.</b> | <b>Plotové vráta:</b>                                     |                     |           |                       |
|           | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov    | 1 ks                | 7505      | 249,12 Eur/ks         |
| <b>5.</b> | <b>Plotové vrátka:</b>                                    |                     |           |                       |
|           | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov    | 1 ks                | 3890      | 129,12 Eur/ks         |

Dĺžka plotu: 70 m  
 Pohľadová plocha výplne:  $70 \times 1,0 = 70,00 \text{ m}^2$   
 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 uličný a hraničný | 2005              | 20      | 20      | 40      | 50,00 | 50,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                                                                                                                                                  | Hodnota [Eur] |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $(70,00\text{m} \times 65,40 \text{ Eur/m} + 70,00\text{m}^2 \times 11,62 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} \times 249,12 \text{ Eur/ks} + 1\text{ks} \times 129,12 \text{ Eur/ks}) \times 3,954 \times 1,00$ | 22 813,16     |
| Technická hodnota    | 50,00 % z 22 813,16 Eur                                                                                                                                                                                  | 11 406,58     |

## 2.2.2 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.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1250/30,1260 = 41,49 \text{ Eur/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 24 bm  
 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 [%] |
|---------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Prípojka vody | 2005              | 20      | 30      | 50      | 40,00 | 60,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                               | Hodnota [Eur] |
|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $24 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 3,954 * 1,00$ | 3 937,24      |
| Technická hodnota    | 60,00 % z 3 937,24 Eur                                | 2 362,34      |

### 2.2.3 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: 6 bm  
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 [%] |
|----------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Prípojka kanalizácie | 2005              | 20      | 30      | 50      | 40,00 | 60,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                              | Hodnota [Eur] |
|----------------------|------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $6 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 3,954 * 1,00$ | 673,29        |
| Technická hodnota    | 60,00 % z 673,29 Eur                                 | 403,97        |

### 2.2.4 Prípojka NN

#### 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: 7.1.1) kábelová prípojka zemná Al 4\*35 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $490/30,1260 = 16,27 \text{ Eur/bm}$   
Počet káblov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:  $9,76 \text{ Eur/bm}$   
Počet merných jednotiek: 25 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 NN | 2005              | 20      | 30      | 50      | 40,00 | 60,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                           | Hodnota [Eur] |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $25 \text{ bm} * (16,27 \text{ Eur/bm} + 0 * 9,76 \text{ Eur/bm}) * 3,954 * 1,00$ | 1 608,29      |
| Technická hodnota    | $60,00 \% \text{ z } 1\,608,29 \text{ Eur}$                                       | 964,97        |

## 2.2.5 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.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $570/30,1260 = 18,92 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$   
Počet merných jednotiek:  $110+56 = 166 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
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 [%] |
|-----------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Spevnené plochy | 2005              | 20      | 30      | 50      | 40,00 | 60,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                        | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $166 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,954 * 1,00$ | 12 418,41     |
| Technická hodnota    | $60,00 \% \text{ z } 12 418,41 \text{ Eur}$                                    | 7 451,05      |

## 2.2.6 Oporné múriky

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1300/30,1260 = 43,15 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $3 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
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 [%] |
|---------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Oporné múriky | 2005              | 20      | 30      | 50      | 40,00 | 60,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                      | Hodnota [Eur] |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $3 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,954 * 1,00$ | 511,85        |
| Technická hodnota    | $60,00 \% \text{ z } 511,85 \text{ Eur}$                                     | 307,11        |

## 2.2.7 Vonkajšie schody

### 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: 10.6. Z lomového kameňa - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $140/30,1260 = 4,65$  Eur/bm stupňa  
Počet merných jednotiek: 8 bm stupňa  
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 [%] |
|------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vonkajšie schody | 2005              | 20      | 30      | 50      | 40,00 | 60,00  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                           | Hodnota [Eur] |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $8 \text{ bm stupňa} * 4,65 \text{ Eur/bm stupňa} * 3,954 * 1,00$ | 147,09        |
| Technická hodnota    | $60,00 \% \text{ z } 147,09 \text{ Eur}$                          | 88,25         |

## 2.2.8 Záhradné jazierko

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Záhradné jazierka  
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 12. Záhradné jazierka  
Bod: 12.5. Fólia v teréne alebo na drevenej konštrukcii

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1050/30,1260 = 34,85$  Eur/m<sup>2</sup> ZP  
Počet merných jednotiek: 10 m<sup>2</sup> ZP  
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 [%] |
|-------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Záhradné jazierko | 2005              | 20      | 10      | 30      | 66,67 | 33,33  |

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                       | Hodnota [Eur] |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $10 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 34,85 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,954 * 1,00$ | 1 377,97      |
| Technická hodnota    | $33,33 \% \text{ z } 1\,377,97 \text{ Eur}$                                   | 459,28        |

### 2.2.9 Bazén

#### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Bazény  
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 13. Bazény  
Bod: 13.4. Betónové monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3070/30,1260 = 101,91 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $6,0 * 4,0 * 1,5 = 36 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{\text{CV}} = 3,954$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_{\text{M}} = 1,00$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                        | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $36 \text{ m}^3 \text{ OP} * 101,91 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,954 * 1,00$ | 14 506,28     |
| Technická hodnota    | $50,00 \% \text{ z } 14\,506,28 \text{ Eur}$                                   | 7 253,14      |

### 2.2.10 Altánok

#### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok  
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok

Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3120/30,1260 = 103,57 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek:  $3,14 \cdot 1,5 \cdot 1,5 = 7,07 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

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 [%] |
|---------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Altánok | 2005              | 20      | 20      | 40      | 50,00 | 50,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                                      | Hodnota [Eur] |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $7,07 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,954 \cdot 1,00$ | 2 895,28      |
| Technická hodnota    | $50,00 \% \text{ z } 2 895,28 \text{ Eur}$                                                   | 1 447,64      |

## 2.2.11 ČOV

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Malé čistiarne odpadových vôd vrátane technológie

Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 31. Malé čistiarne odpadových vôd vrátane technológie

Bod: 31.1. Výkonu do 5. ekv. (napr. typ SJ 1)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $43640/30,1260 = 1448,58 \text{ Eur/Ks}$

Počet merných jednotiek: 1 Ks

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 [%] |
|-------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| ČOV   | 2005              | 20      | 30      | 50      | 40,00 | 60,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $1 \text{ Ks} * 1448,58 \text{ Eur/Ks} * 3,954 * 1,00$ | 5 727,69      |
| Technická hodnota    | 60,00 % z 5 727,69 Eur                                 | 3 436,61      |

## 2.3 INÉ STAVBY

### 2.3.1 Detské ihrisko

#### MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Merné jednotky stavby celkom

1,00 m<sup>3</sup>

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

|                                          |                                  |
|------------------------------------------|----------------------------------|
| Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: | $RU = 1\,500,00 \text{ Eur/m}^3$ |
| Koeficient vybavenosti:                  | $k_v = 1$                        |
| Koeficient zastavanej plochy:            | $k_{zp} = 1$                     |
| Koeficient výšky podlažia:               | $k_{vp} = 1$                     |
| Koeficient konštrukcie:                  | $k_k = 1$                        |
| Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:       | $k_{cu} = 2,851$                 |
| 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 [%] |
|----------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Detské ihrisko | 2005              | 20      | 30      | 50      | 40,00 | 60,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                             | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $1500 \text{ Eur/m}^3 * 1\text{m}^3 * 2,851 * 1,00 * 1 * 1 * 1 * 1$ | 4 276,50      |
| Technická hodnota    | 60,00 % z 4 276,50 Eur                                              | 2 565,90      |

## 2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Názov                     | Východisková hodnota [Eur] | Technická hodnota [Eur] |
|---------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Dom s. č. 82 na p.č.148/7 | 371 200,96                 | 296 960,77              |
| Plot uličný a hraničný    | 22 813,16                  | 11 406,58               |
| Prípojka vody             | 3 937,24                   | 2 362,34                |
| Prípojka kanalizácie      | 673,29                     | 403,97                  |

|                   |                   |                   |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Prípojka NN       | 1 608,29          | 964,97            |
| Spevnené plochy   | 12 418,41         | 7 451,05          |
| Oporné múriky     | 511,85            | 307,11            |
| Vonkajšie schody  | 147,09            | 88,25             |
| Záhradné jazierko | 1 377,97          | 459,28            |
| Bazén             | 14 506,28         | 7 253,14          |
| Altánok           | 2 895,28          | 1 447,64          |
| ČOV               | 5 727,69          | 3 436,61          |
| Detské ihrisko    | 4 276,50          | 2 565,90          |
| <b>Celkom:</b>    | <b>442 094,01</b> | <b>335 107,61</b> |

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Dubová na trase štátnej cesty Modra - Častá v rovinatom teréne v uličnej zástavbe rodinných domov na okraji obce. Je prístupná verejnou komunikáciou s možnosťou parkovania osobných vozidiel na komunikácii, s vytvoreným ochranným zeleným pásom medzi objektom a komunikáciou, s dobrým prístupom k verejnej doprave, napojená na verejný vodovod, plynovod a elektrickú sieť.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

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

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

Na nehnuteľnosti viazne záložné právo v prospech SLSP a.s.Bratisôlava.

### 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 0,35.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

| 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>                                                                             | IV.    | 0,193            | 13                     | 2,51                                         |
|       | dopyt v porovnaní s ponukou je nižší                                                                     |        |                  |                        |                                              |
| 2     | <b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>                                           | III.   | 0,350            | 30                     | 10,50                                        |
|       | časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce                                                     |        |                  |                        |                                              |
| 3     | <b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>                                                              | II.    | 0,700            | 8                      | 5,60                                         |
|       | nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu                                                         |        |                  |                        |                                              |
| 4     | <b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>                                                       | I.     | 1,050            | 7                      | 7,35                                         |
|       | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.                                                      |        |                  |                        |                                              |
| 5     | <b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>                                                                       | III.   | 0,350            | 6                      | 2,10                                         |
|       | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti                                                                         |        |                  |                        |                                              |
| 6     | <b>Typ nehnuteľnosti</b>                                                                                 | II.    | 0,700            | 10                     | 7,00                                         |
|       | priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením. |        |                  |                        |                                              |
| 7     | <b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>                                            | II.    | 0,700            | 9                      | 6,30                                         |
|       | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %                           |        |                  |                        |                                              |
| 8     | <b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>                                                              | II.    | 0,700            | 6                      | 4,20                                         |
|       | priemerná hustota obyvateľstva                                                                           |        |                  |                        |                                              |
| 9     | <b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>                                                       | III.   | 0,350            | 5                      | 1,75                                         |
|       | orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná                                     |        |                  |                        |                                              |

|       |                                                                                                                 |      |       |     |       |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|-----|-------|
| 10    | Konfigurácia terénu                                                                                             | I.   | 1,050 | 6   | 6,30  |
|       | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%                                                         |      |       |     |       |
| 11    | Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby                                                             | II.  | 0,700 | 7   | 4,90  |
|       | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa                             |      |       |     |       |
| 12    | Doprava v okolí nehnuteľnosti                                                                                   | IV.  | 0,193 | 7   | 1,35  |
|       | železnica, alebo autobus                                                                                        |      |       |     |       |
| 13    | Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)                                           | IV.  | 0,193 | 10  | 1,93  |
|       | obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom |      |       |     |       |
| 14    | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby                                                                 | V.   | 0,035 | 8   | 0,28  |
|       | žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí                                                                   |      |       |     |       |
| 15    | Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby                                                      | II.  | 0,700 | 9   | 6,30  |
|       | bežný hluk a prašnosť od dopravy                                                                                |      |       |     |       |
| 16    | Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.                                                     | III. | 0,350 | 8   | 2,80  |
|       | bez zmeny                                                                                                       |      |       |     |       |
| 17    | Možnosti ďalšieho rozšírenia                                                                                    | V.   | 0,035 | 7   | 0,25  |
|       | žiadna možnosť rozšírenia                                                                                       |      |       |     |       |
| 18    | Dosahovanie výnosu z nehnuteľností                                                                              | V.   | 0,035 | 4   | 0,14  |
|       | nehnuteľnosti bez výnosu                                                                                        |      |       |     |       |
| 19    | Názor znalca                                                                                                    | II.  | 0,700 | 20  | 14,00 |
|       | dobrá nehnuteľnosť                                                                                              |      |       |     |       |
| Spolu |                                                                                                                 |      |       | 180 | 85,56 |

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov                              | Výpočet                                                 | Hodnota        |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 85,56 / 180$                                  | 0,475          |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 335\,107,61 \text{ Eur} * 0,475$ | 159 176,11 Eur |

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 LV 280

##### POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok v zastavanom území obce, zastavaný rodinným domom a príslušenstvom, v obci Dubová, v oblasti s rovnomerným záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemky sú s možnosťou napojenia na inžinierske siete /vodovod, plyn, elektrina a kanalizácia/. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené.

Východiskovú hodnotu pozemku stanovujem vo výške 70% z východiskovej hodnoty blízkeho krajského mesta Trnava.

| Parcela             | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 148/ 6              | zastavaná plocha a nádvorie | 1166,00                        | 1/1                    | 1166,00                  |
| 148/ 7              | zastavaná plocha a nádvorie | 147,00                         | 1/1                    | 147,00                   |
| <b>Spolu výmera</b> |                             |                                |                        | <b>1 313,00</b>          |

Obec:

Dubová

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 18,59 \text{ Eur/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu           | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Hodnota koeficientu |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| $k_s$<br>koeficient všeobecnej situácie | 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov                                                                                                                                                                             | 0,90                |
| $k_v$<br>koeficient intenzity využitia  | 6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením,<br>- nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia | 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<br>funkčného<br>využitia územia            | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)                                       | 1,30 |
| $k_I$<br>koeficient<br>technickej<br>infraštruktúry<br>pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)                          | 1,50 |
| $k_Z$<br>koeficient<br>povyšujúcich<br>faktorov                | 4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) | 1,50 |
| $k_R$<br>koeficient<br>redukujúcich<br>faktorov                | 0. nevyskytuje sa                                                                                            | 1,00 |

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                                | Výpočet                                                        | Hodnota                        |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 1,00$      | 2,4877                         |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 18,59 \text{ Eur/m}^2 * 2,4877$ | <b>46,25 Eur/m<sup>2</sup></b> |

### VYHODNOTENIE

| Názov              | Výpočet                                               | Všeobecná hodnota [Eur] |
|--------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------|
| parcelsa č. 148/ 6 | $1\,166,00 \text{ m}^2 * 46,25 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$ | 53 927,50               |
| parcelsa č. 148/ 7 | $147,00 \text{ m}^2 * 46,25 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$    | 6 798,75                |
| <b>Spolu</b>       |                                                       | <b>60 726,25</b>        |

### III. ZÁVER

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov                                                   | Všeobecná hodnota [Eur] |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Stavby</b>                                           |                         |
| Dom s. č. 82 na p.č.148/7                               | 141 056,36              |
| Plot uličný a hraničný                                  | 5 418,13                |
| Prípojka vody                                           | 1 122,11                |
| Prípojka kanalizácie                                    | 191,89                  |
| Prípojka NN                                             | 458,36                  |
| Spevnené plochy                                         | 3 539,25                |
| Oporné múriky                                           | 145,88                  |
| Vonkajšie schody                                        | 41,92                   |
| Záhradné jazierko                                       | 218,16                  |
| Bazén                                                   | 3 445,24                |
| Altánok                                                 | 687,63                  |
| ČOV                                                     | 1 632,39                |
| Detské ihrisko                                          | 1 218,80                |
| <b>Spolu stavby</b>                                     | <b>159 176,11</b>       |
| <b>Pozemky</b>                                          |                         |
| LV 280 - parc. č. 148/ 6 (1 166 m <sup>2</sup> )        | 53 927,50               |
| LV 280 - parc. č. 148/ 7 (147 m <sup>2</sup> )          | 6 798,75                |
| <b>Spolu pozemky (1 313,00 m<sup>2</sup>)</b>           | <b>60 726,25</b>        |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                         | <b>219 902,36</b>       |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>                    | <b>220 000,00</b>       |
| <b>Všeobecná hodnota slovom: Dvestodvadsaťtisíc Eur</b> |                         |

V Nitre, dňa 30.06.2025

Ing. Andrej Gálik



## IV. PRÍLOHY

- Objednávka HP087/21/ zo dňa 14.05.2025
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 280 k. ú. Dubová zo dňa 30.06.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 148/7 k. ú. Dubová zo dňa 30.06.2025, vytvorená cez katastrálny portál
- Kolaudačné rozhodnutie na stavbu „rodinný dom“ vydané Obcou Dubová, pod č. SOÚ/3647/2005-Jk dňa 15.6.2005, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 17.6.2005.
- Kolaudačné rozhodnutie na stavbu „Domová ČOV“ vydané Obvodným úradom ŽP v Pezinku, pod č. Vod.495/J-66/2005-Ma dňa 2.5.2005.
- Projektová dokumentácia v stavebného povolenia z 8.6.1998 - situácia, pôdorys suterénu, prízemie, podkrovia, rezov
- Fotodokumentácia

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

Naša značka  
HP087 / 21/83B

Vybavuje  
Krajiček Martin

Telefónne číslo  
0911 833 859

Bratislava  
14.05.2025

**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 Pezinok, okres Pezinok, obec Dubová, katastrálne územie Dubová, evidovaný na liste vlastníctva č. 280 ako:**

- **stavba:**
- rodinný dom súpisné č. 82, postavený na parcele č. 148/7,
- **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 148/6, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1166 m<sup>2</sup>,
- parcelné č. 148/7, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 147 m<sup>2</sup>,

Vlastníkom predmetu dražby je Gregušová Miroslava r. Banárová, narodená 07.04.1969, bytom Dolné Orešany 328, Dolné Orešany, PSČ 919 02, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

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

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 3 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM.**



Konateľ spoločnosti  
HeyPay s.r.o.

## Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 107 Pezinok Dátum vyhotovenia : 30.6.2025  
Obec : 507881 Dubová Čas vyhotovenia : 16:33:20  
Katastrálne územie : 813303 Dubová Údaje platné k : 27.6.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 280

## ČASŤ 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 |
|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 148/6                 | 1166                    | Zastavaná plocha a nádvorie | 18                        |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| 148/7                 | 147                     | Zastavaná plocha a nádvorie | 15                        |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |

## Legenda

Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

## Stavby

Počet stavieb: 1

| Súpisné číslo         | Na pozemku parcelné číslo | Druh stavby | Popis stavby | Druh chránenej nehnuteľnosti | Umiestnenie stavby |
|-----------------------|---------------------------|-------------|--------------|------------------------------|--------------------|
| 82                    | 148/7                     | 10          | dom          |                              | 1                  |
| Iné údaje: Bez zápisu |                           |             |              |                              |                    |

## Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

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

|   |                                                                                                                                                                                                             |                    |     |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----|
| 1 | Gregušová Miroslava r. Banárová, 328, Dolné Orešany, SK, Dátum narodenia: 07.04.1969                                                                                                                        |                    | 1/1 |
|   | Titul nadobudnutia:<br>Kúpa V 1028/98                                                                                                                                                                       |                    |     |
|   | Iné údaje: Bez zápisu                                                                                                                                                                                       |                    |     |
|   | Poznámky                                                                                                                                                                                                    | K<br>nehnutelnosti |     |
|   | Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V 3427/2006 z 30.10.2006, V 1362/2008 z 28.4.2008 v prospech SLSP a.s., IČO: 00151653 Podanie: P2 35/2021                                                         | -                  |     |
|   | Návrh na začatie konania na Okresný súd Trnava Sp. zn. 39Csp/1/2020-164 podaný dňa 25.8.2020 Podanie: P2 38/2021                                                                                            | -                  |     |
|   | Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. DD HP087/21 zo dňa 8.3.2022, dražobník : HeyPay s.r.o., IČO: 44842414, navrhovateľ dražby SLSP a.s., IČO: 00151653, dátum konania 29.4.2022. Podanie: P2 23/2022          | -                  |     |
|   | Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe č. DD HP087/21 zo dňa 3.5.2022, dražobník : HeyPay s.r.o., IČO: 44842414, navrhovateľ dražby SLSP a.s., IČO: 00151653, dátum konania 3.6.2022 Podanie: P2 43/2022 | -                  |     |

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

## ČASŤ C: ĎALŠIE

| K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi | Obsah                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vlastník poradové číslo 1        | Na p.č.148/6, 148/7 a dom na p.č. 148/7 :Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa,a.s.Bratislava,Suché mýto 4,IČO:00 151 653 podľa V 3427/2006 z 30.10.2006                                                                                                                                                               |
| Vlastník poradové číslo 1        | Na p.č. 148/6, 148/7 a dom na p.č. 148/7 : Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa,a.s.Bratislava,Suché mýto 4,IČO:00 151 653 podľa V 1362/2008 z 28.4. 2008                                                                                                                                                             |
| Vlastník poradové číslo 1        | Zriadenie vecného bremena v rozsahu vyznačenom podľa GP č.19/2010 spočívajúce v práve vedenia inžinierskych sietí na pozemku p.č. 148/6 a prechodu a prejazdu pešo aj motorovým vozidlom cez pozemok p.č.148/6 na p.č. 148/1 v prospech oprávneného Matúš Greguš r.Greguš (nar.28.5.1988) podľa V 1890/2010 zo dňa 14.7.2010 . |

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. r



|                                                            |                                                                                                    |                                       |                    |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------|
| Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky | Okres                                                                                              | Obec                                  | Katastrálne územie |
|                                                            | Pezinok                                                                                            | Dubová                                | Dubová             |
|                                                            | Číslo zákazky                                                                                      | Vektorová mapa                        | Mierka 1:1000      |
|                                                            | <b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b><br><b>na parcelu 148/7</b><br>Kópia je nepoužiteľná na právne úkony |                                       |                    |
| Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN                 |                                                                                                    | Spôsob autorizácie<br>Bez autorizácie |                    |
| Dátum a čas vyhotovenia                                    | 30. 6. 2025 16:35:20                                                                               |                                       |                    |
| Údaje platné k                                             | 27. 6. 2025 18:00:00                                                                               |                                       |                    |

PRÍLOHA č. 4  
4/1

**OBEC DUBOVÁ**  
Spoločný obecný úrad  
MESTSKÝ ÚRAD, Dukelská 38, 900 01 MODRA  
pracovisko : Štúrova 84  
Tel.: 033/647 55 38 Fax: 033/647 22 13

Zn.: SOÚ/3647/2005-Jk

Modra 15.6.2005

Toto rozhodnutie  
nadobudlo právoplatnosť

dňa: 17.6.2005

## KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE



Navrhovateľ : Miroslava Gregušová, rod. Banárová  
Adresa : 919 02 Dolné Orešany 328  
podal dňa : 16.5.2005 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia  
na stavbu : r o d i n n ý      d o m      v obci Dubová.

Stavebné povolenie vydal Okresný úrad v Pezinku, odbor životného prostredia dňa 8.6.1998 pod číslom Výst./1547/98-Po.

Obec Dubová, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona číslo 50/1976 Zb. (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov posúdil návrh a podľa § 82 ods.1 a § 78 stavebného zákona

### p o v o ľ u j e   u ž í v a n i e

stavby : rodinný dom

na pozemku parc.č. : 148/7

v kat. území : Dubová

Stavba obsahuje : 1 kompletnú bytovú jednotku s príslušenstvom.  
Prípojky : elektro, plyn, voda.

Pre užívanie stavby stavebný úrad určuje podľa § 82 ods.2 stav. zákona v znení neskorších noviel tieto podmienky : stavba je užívania schopná na účely rodinného bývania.

Ďalšie podmienky :

- stavebník je povinný do 30 dní od nadobudnutia právoplatnosti tohoto rozhodnutia označiť stavbu súpisným číslom, ktoré uvádza Obec Dubová.
- zabezpečiť pravidelný vývoz tuhého komunálneho odpadu na skládku, ktorá má povolenie na skládkovanie odpadu.

Pri miestnom zisťovaní boli na stavbe zistené nedorobky, ktoré nebránia užívaniu stavby : - - -

Termín odstránenia nedorobkov : - - -

### O d ô v o d n e n i e :

Stavebný úrad preskúmal návrh pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 14.6.2005. Ku kolaudácii boli predložené všetky východiskové podklady potrebné pre posúdenie stavby.

Odkanalizovanie je do domovej ČOV na ktorú vydal kolaudačné rozhodnutie Obvodný úrad životného prostredia v Pezinku, úsek štátnej vodnej správy rozhodnutím zo dňa 2.5.2005 pod číslom : Vod.495/J-66/2005-Ma.

Stavba bola dokončená podľa dokumentácie overenej v kolaudačnom konaní spojenom so zmenou stavby pred jej dokončením. Zmeny sú zakreslené v PD skutočného vyhotovenia.

Užívanie stavby neohrozuje zdravie ani život osôb, ani životné prostredie.

### P o u č e n i e :

Podľa § 54 zák.č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie na Krajský stavebný úrad v Bratislave v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia, podaním na Spoločný obecný úrad v Modre.



Alexander Lukačovič  
starosta obce

Doručí sa :

1. navrhovateľ : Miroslava Gregušová, 919 02 Dolné Orešany

Na vedomie :

1. Obec Dubová

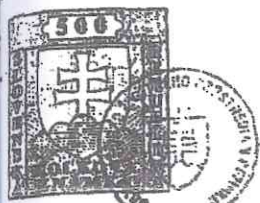
4/

**OBVODNÝ ÚRAD ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA v PEZINKU**  
**ul.M.R.ŠTEFÁNIKA 10, 902 01 PEZINOK**

Číslo: Vod.495/J-66/2005- Ma

úsek štátnej vodnej správy

dňa 2.5.2005



## KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Obvodný úrad životného prostredia v Pezinku, úsek štátnej vodnej správy, podľa ust. § 5 zák. NR SR č.525/2003 Z.z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, podľa ust. zák.č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov / vodný zákon/ a ako špeciálny stavebný úrad podľa ust. § 120 zák.č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v úplnom znení neskorších doplnkov

Navrhovateľovi: Miroslava Gregušová, 91 902 Dolné Orešany  
Na stavbu: Domová ČOV  
Miesto stavby: Dubová  
Parcelné číslo: 148/I  
Katastrálne územie: Dubová

### I. p o v o ľ u j e

1. podľa ust. § 26 odst. 3 a 4 zák.č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon) a § 82 zák.č.50/1976 Zb. (stavebný zákon) uviesť do trvalej prevádzky vodnú stavbu, povolenú podľa ust. § 9 zák.č.138/1973 Zb. o vodách rozhodnutím č.j.Vod. 2751/J-47/99-Ma zo dňa 20.10.1999 v tomto rozsahu:

**ČOV – VARIACOMP 5:** celoplastová, biologická, výustný objekt  
trasa kanalizácie DN 160 – PVC – 144 m

#### 2. Osobitné užívanie vôd

podľa ust. § 21 odst. 1 písm. „c“ zák. 364/2004 Z.z. / vodný zákon/ - vypúšťanie odpadových vôd z ČOV do odvodňovacieho kanála s výustením do Dubovského potoka.

#### a/ Množstvo vypúšťaných vôd:

$Q_p = 920 \text{ l/deň}$   
 $Q_{rok} = 335.8 \text{ m}^3/\text{rok}$   
 $Q_{sec} = 0.0013 \text{ l/sec}$

#### b/ Limitné hodnoty ukazovateľov znečistenia vo vypúšťaných vodách v zmysle NV SR č. 491/2002 Z.z. / príloha č 3/ :

$BSK_5 / p / = 40 \text{ mg/l}$   
 $BSK_5 / m / = 70 \text{ mg/l}$

#### c/ Kontrola kvality vo vypúšťaných vodách podľa NV SR č. 491/2002 Z.z. / príloha č.5/:

Prevádzkovateľ ČOV má povinnosť vykonávať kontrolu kvality vo vypúšťaných vodách v bodových vzorkách 1 x ročne. Miesto odberu vzoriek je určené z výustného objektu. Kontrolu kvality vo vypúšťaných vodách musí vykonávať oprávnená organizácia.

d/ Platnosť povolenia na osobitné užívanie vôd v zmysle ust. § 21 odst.4 zák. 364/2004 Z.z. :

a/ Povolenie na vypúšťanie odpadových vôd platí do 31.12.2014 . Ak sa nezmenia podmienky , za ktorých bolo povolenie vydané, môže sa platnosť povolenia predĺžiť. O predĺženie povolenia musí prevádzkovateľ požiadať orgán štátnej vodnej správy.

b/ V prípade, že sa vybuduje v danej lokalite verejná kanalizačná sieť, vypúšťanie sa povoľuje do jej vybudovania a zaniká termín vypúšťania v bode a/. Podľa ust. § 23 zák. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách je vlastník nehnuteľnosti povinný pripojiť sa na verejnú kanalizačnú sieť.

## II. r u š í

podľa ust. § 24 odst. 2 písm. „a“ zák. 364/2004 Z.z. povolenie na nakladanie s vodami povolené v rozhodnutí č.j. Vod. 2751/J-47/99-Ma zo dňa 20.10.1999 odst. II. výrokovej časti .

### Všeobecné ustanovenia

Užívateľ predmetnej stavby je povinný vodnú stavbu a zariadenia riadne udržiavať a prevádzkovať.

## Odôvodnenie

Pani Miroslava Gregušová podala dňa 23.3.2005 návrh na uvedenie stavby „ Domová ČOV „ do prevádzky a vydanie kolaudačného rozhodnutia. Pre danú stavbu bolo vydané povolenie na vybudovanie vodohospodárskeho diela č.j. Vod.2751/J-47/99-Ma zo dňa 20.10.1999.

Na kolaudačnom konaní, ktoré sa uskutočnilo dňa 29.4.2005, bolo konštatované, že stavba bola uskutočnená podľa overenej projektovej dokumentácie .Na základe predložených dokladov a výsledku kolaudačného konania bolo konštatované, že predmetná stavba je užívania schopná , jej užívaním nie sú ohrozené celospoločenské záujmy a stavba je schopná trvalej prevádzky, preto bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výrokovej časti.

Stavebník uhradil správny poplatok vo výške 500.- Sk v kolkovej známke v zmysle ust. 232/1999 Z.z. o správnych poplatkoch v úplnom znení neskorších predpisov .

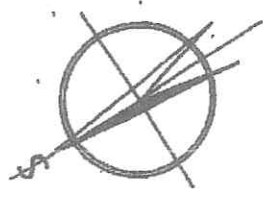
## Poučenie

Podľa ust. § 54 zák.č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Obvodný úrad životného prostredia v Pezinku, Štefánikova 10, 902 01 Pezinok.

Ak toto rozhodnutie po vyčerpaní prípustných opravných prostriedkov nadobudne právoplatnosť, jeho zákonnosť nemôže byť podľa ust. § 73 zák. č. 364/2004 Z z preskúmaná súdom.



  
Ing. Anna Gaálová  
prednostka úradu

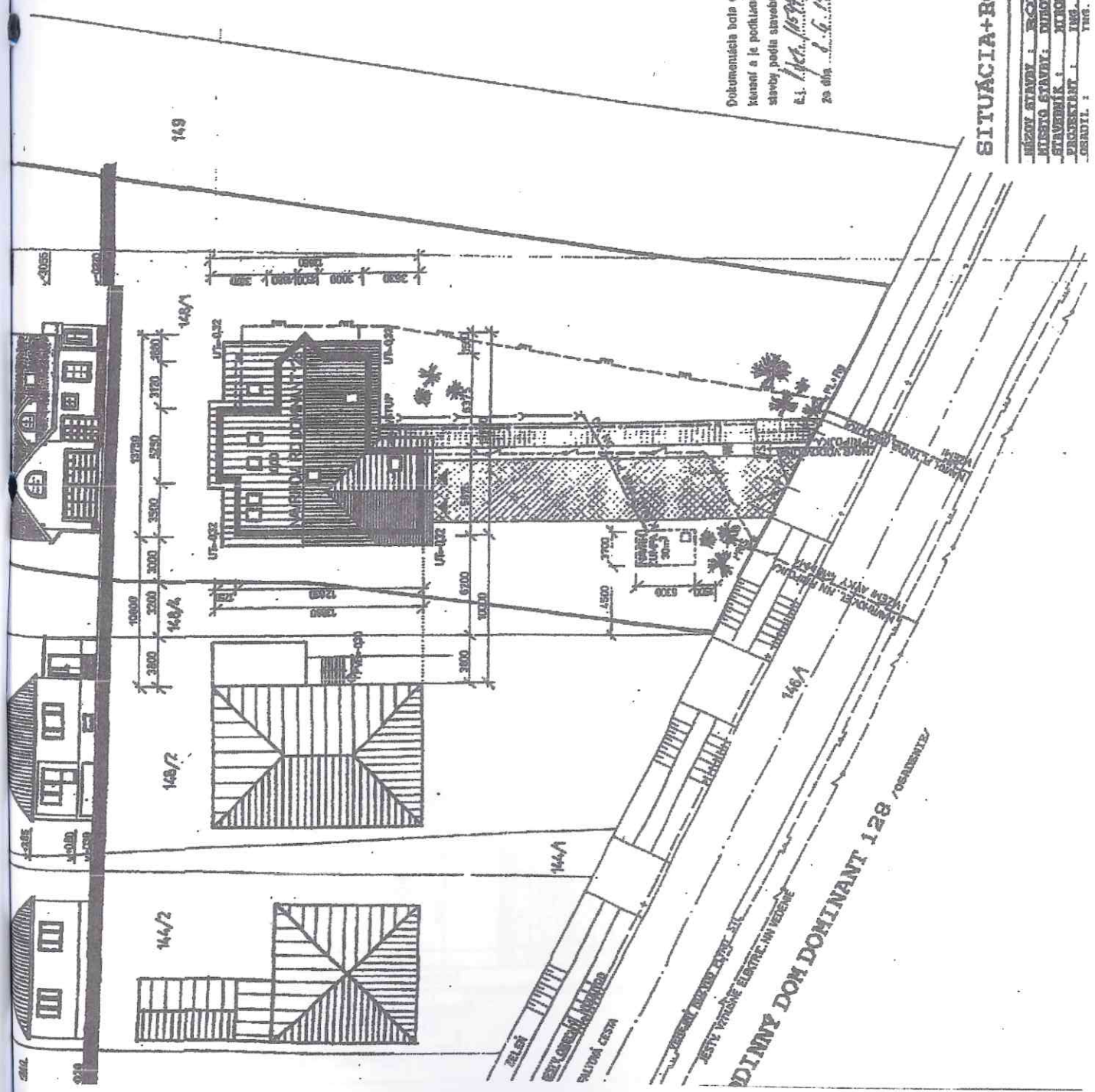


Documentácia bola overená v stavebnom  
kancelárii a je podčiarkaná na uspokojenie  
stavby podľa stavebného povolenia  
d.č. 146/1, 146/2, 146/3, 146/4  
zo dňa 8.6.1991



# SITUÁCIA+ROZVINITÝ ULIČNÝ POHLED

MIESTO STAVBY: RODINNÝ DOM DOMINANT 128  
MIESTO STAVBY: DUBOVÁ D.Č. 146/1, 146/2, 146/3, 146/4  
STAVEBNÍK: KUCHAROVA SEBESTOJA - DOLAR OREŠANY 320.003.10000  
PROJEKTANT: ING. PAVEL TITIAK - BRATISLAVA  
OSADIL: 1. ING. SVETLANA ŠTEPÁNKOVÁ V BRATISLAVE



LEGENDA: MIESTNOSTI:

[illegible]

10-KERAMICKA DLAZBA VP-VI PLOŠTINE PARKETU, DO-OŠEVNÉH OBKLAD.  
103-UMENNA OŠETŘENÍ ŠKOLNÍH, POKROVENÍH OBKLAD.  
10-TERMOČMERA /NA VÍŠÍH JAV ČÍSLÍ/.

### LEGENDA MATERIÁLOV:

- |                                                                                   |                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|  | - MURZY 100, 200 MM Z TYNIA POWIERZNI 30 NA 200 CM. MURZY          |
|  | - MURZY: 40, 100, 150 MM Z TYNIA POWIERZNI 25 NA 140-150 CM. MURZY |
|  | - MURZY 100, 150 MM Z PRZECIWNICH TYNIA POWIERZNI NA 140 CM. MURZY |
|  | - PRZYKŁADY: 100, 150 MM Z TYNIA CP NA CEMENTOWĄ MURZY             |
|  | - PRZYKŁADY: 100, 150 MM Z TYNIA CP NA CEMENTOWĄ MURZY             |
|  | - PRZYKŁADY: 100, 150 MM Z TYNIA CP NA CEMENTOWĄ MURZY             |
|  | - PRZYKŁADY: 100, 150 MM Z TYNIA CP NA CEMENTOWĄ MURZY             |
|  | - PRZYKŁADY: 100, 150 MM Z TYNIA CP NA CEMENTOWĄ MURZY             |
|  | - PRZYKŁADY: 100, 150 MM Z TYNIA CP NA CEMENTOWĄ MURZY             |

**POZNÁMKY:**

HLAVNE KADRY MOŽE BYŤ ALTERNATÍVNE Z NÍCH TVARANIE S ORODOBNÝMI  
TECHNOLÓGIAMI: "VÁLNIKA PAPAETRAMI /HEBEL SETA, YTONI, YPON/

- STAVEBNÍ ÚTULY - KAZPI VÝŠKES č. A-0, A-5a  
PŘED ZÁKLADY VESKOVANÁ VEŠTAV, PŘEDKLADY A MONOLITICKÝCH PŘEDLOV  
JE POTŘEBNÉ VYČASIT ONOVY PŘE PŘECHODY POTRUBÍ ČEZ KONSTRUKCI  
VŠETNÝ ZEMNÍH OPRAN - POUŽÍ ZÁSI ZEMNÍHOVÝH VŠETNÝH  
PŘEDLOV, SLOŽENÝH V M 1:20 - POUŽÍ VÝŠKES č. 46  
V HLEDISE PŘEDLOV PŘEDLOVŮH OČEN DO DNEVNÍH  
ZAPUŠTÍ JE POTŘEBNÉ UPRAVIT ROZMĚRY ONOVH



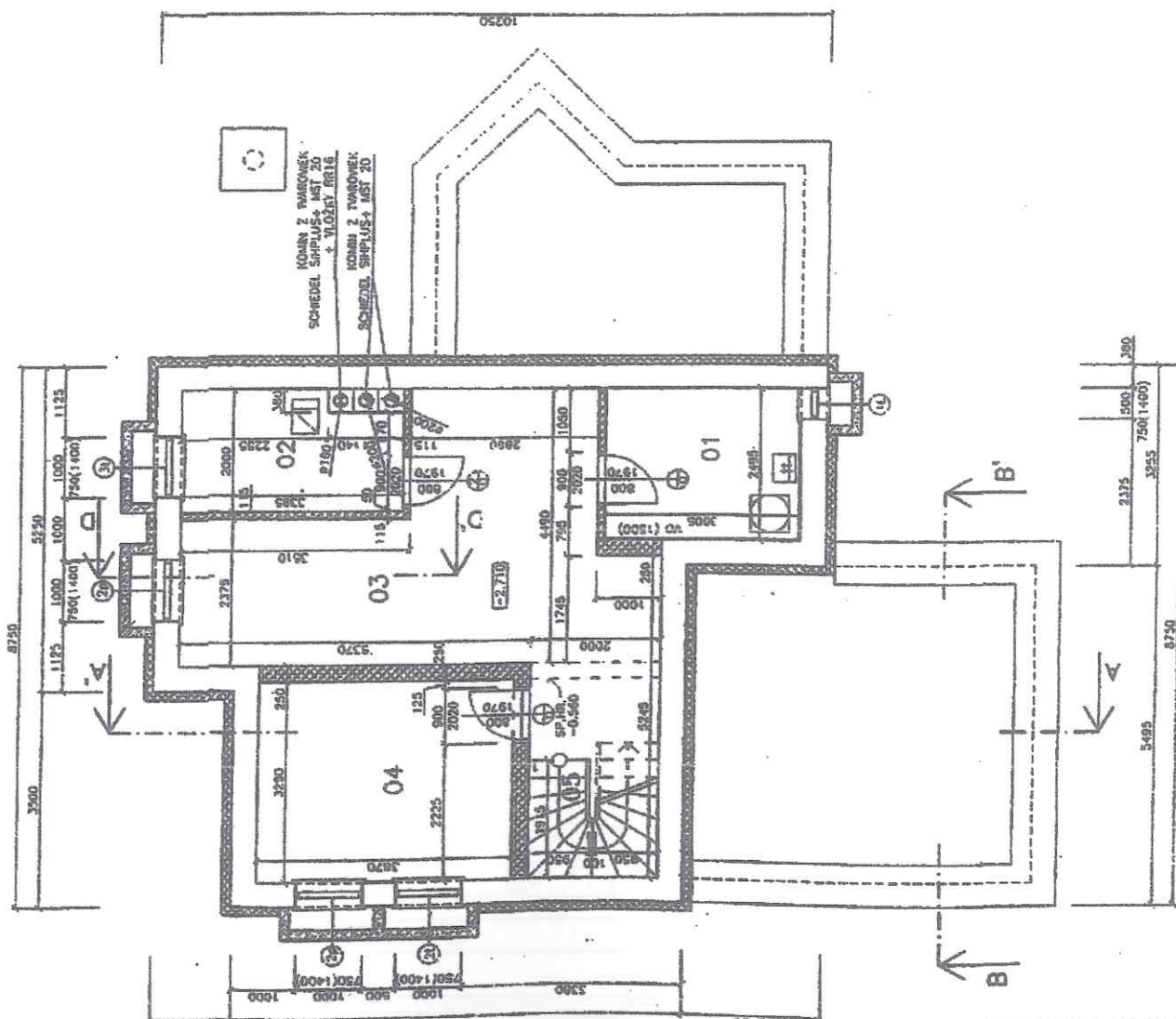
**PAYABLE.**

1975-76 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 84

9-26/44/25

Feb 9 1948

000000



|                               |                   |                     |        |
|-------------------------------|-------------------|---------------------|--------|
| PL. PROJEKTANT:               | ZODP. PROJEKTANT: | WYKONAWCA:          |        |
| Ing. Paweł Imbry              | Ing. Paweł Imbry  | Ing. Jacek Kosiński |        |
| CZCZ.                         |                   | DOBRY               |        |
| BUDOWA                        |                   | H. GREGOROVA        |        |
| RODINNYĀ DOM -- DOMINANT 1282 |                   |                     |        |
| DZ. WŁASNE                    |                   | FORMA:              | B = A2 |
| ARCHIT.                       |                   | DATA:               | 01/97  |
|                               |                   | ARCH. CIE.          | 04/129 |

КО-КЕРАМИЧКА ГЛАВА, ВО-ВЕЉУПОСНЕ ПАРСТЕТИКО-ДРЕВНО УБИЈАДОП-САМЕНТОВИ УДИТЕ  
ВАС-НАПИСНА ОМЕТНА СТРУКОВА, КО-КЕРАМИЧКИ ОБЈАД.

|                                                                                   |                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|  | - MURIVO HR. 350 MM Z TENA, POROCHER 3B NA POSUVOVÝM VALCI         |
|  | - MURIVO HP 250 MM Z TENA, POROCHER 22 NA VÁP. -CEM. MALTY         |
|  | - MURIVO HP 115 MM Z PREČVŇOVÝM TENA, POROCHER NA VÁP. -CEM. MALTY |
|  | - PRUŠTY BETON R1C                                                 |
|  | - TELEFONNÝ STU                                                    |

PLÁNOVÉ MÍSTNO MUŽE BYŤ ALTERNATIVNĚ Z MÍST PÁVŮNĚ S OBDOBŮM  
TECHNICKO-PŮDLEŽNÝM PŘEDKLADÁNÍM /NEBĚL SEIT, VŮROČ, 1980/

STAVBNÍ DETAILY - POZEMKOVÝCH Č. A-9, A-30

PŘED ZAČÍNÁNÍM BĚŽNÝCH VÝKRESŮ, PŘEDKLADAVÁ A MOKULOVNÝCH PŘED  
JE POTŘEBNÉ VYNECHAT OVOBY PŘE PŘECHODY POTRUBÍ ČEZ KONSTRUKCÍ

VŠETKY STAVBNÍ OBYVATY - POZEMKOVÝCH Č. A-9, A-30

PŮDORYS SCHODISKU V M 1:20 - POZEMKOVÝCH Č. A-9, A-30

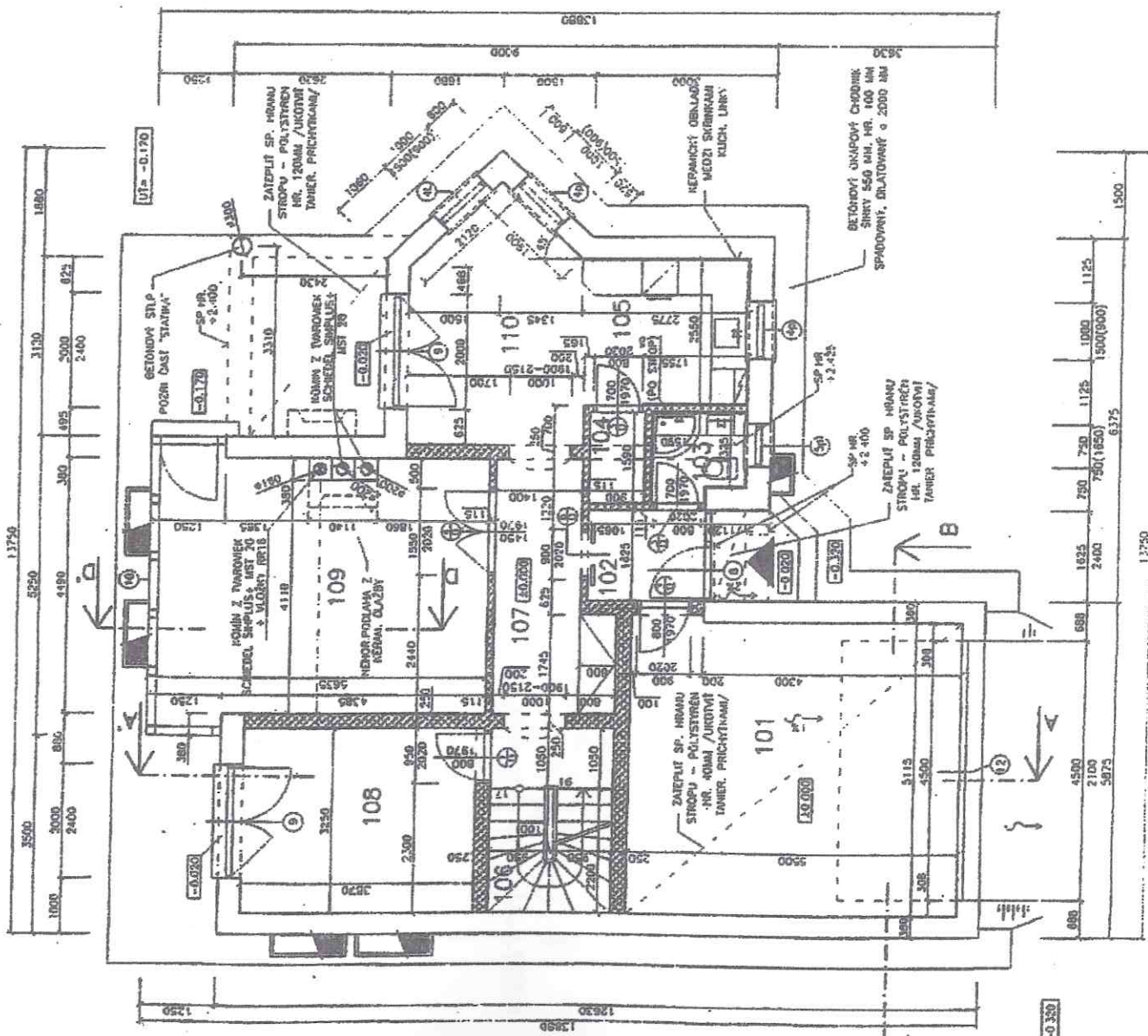
V PŘEDLOŽENÝCH OBYVATSKÝCH OBYVATSKÝCH OBYVATSKÝCH  
ZAPLÁNĚ JE POTŘEBNÉ VYNECHAT OBYVATSKÝCH OBYVATSKÝCH  
PODLE PŮDLEŽNÝCH DOKUMENTŮ



ရန်ကုန်မြို့ရှိ နေထိုင်သူများ၏ အချက်အလက်များကို အောက်ဖော်ပြပါအတိုင်း ဖော်ပြထားပါသည်။

1961-3-8  
114.41-497  
±0.0083

|                                     |  |                                         |  |                                |  |
|-------------------------------------|--|-----------------------------------------|--|--------------------------------|--|
| ALPHABETICALLY:<br>Ing. Pavel Tondl |  | ZODIAC SIGNIFICANT:<br>Ing. Pavel Tondl |  | VIRACOMIAL<br>Ing. Jarmy Henth |  |
| DOB: 7/000000/1986                  |  |                                         |  | A-19                           |  |
| PASSCODE: M. DECEMBER               |  |                                         |  |                                |  |
| STANBA:                             |  |                                         |  |                                |  |
| RODINNÝ DOM - DOMINANT 1282         |  |                                         |  |                                |  |
| FORMAT: A x A4                      |  |                                         |  |                                |  |
| DATE: C 132                         |  |                                         |  |                                |  |



| LOCUS | Q <sub>1</sub> | Q <sub>2</sub> | Q <sub>3</sub> | Q <sub>4</sub> | Q <sub>5</sub> | Q <sub>6</sub> | Q <sub>7</sub> | Q <sub>8</sub> | Q <sub>9</sub> | Q <sub>10</sub> | Q <sub>11</sub> | Q <sub>12</sub> | Q <sub>13</sub> | Q <sub>14</sub> | Q <sub>15</sub> | Q <sub>16</sub> | Q <sub>17</sub> | Q <sub>18</sub> | Q <sub>19</sub> | Q <sub>20</sub> | Q <sub>21</sub> | Q <sub>22</sub> | Q <sub>23</sub> | Q <sub>24</sub> | Q <sub>25</sub> | Q <sub>26</sub> | Q <sub>27</sub> | Q <sub>28</sub> | Q <sub>29</sub> | Q <sub>30</sub> | Q <sub>31</sub> | Q <sub>32</sub> | Q <sub>33</sub> | Q <sub>34</sub> | Q <sub>35</sub> | Q <sub>36</sub> | Q <sub>37</sub> | Q <sub>38</sub> | Q <sub>39</sub> | Q <sub>40</sub> | Q <sub>41</sub> | Q <sub>42</sub> | Q <sub>43</sub> | Q <sub>44</sub> | Q <sub>45</sub> | Q <sub>46</sub> | Q <sub>47</sub> | Q <sub>48</sub> | Q <sub>49</sub> | Q <sub>50</sub> | Q <sub>51</sub> | Q <sub>52</sub> | Q <sub>53</sub> | Q <sub>54</sub> | Q <sub>55</sub> | Q <sub>56</sub> | Q <sub>57</sub> | Q <sub>58</sub> | Q <sub>59</sub> | Q <sub>60</sub> | Q <sub>61</sub> | Q <sub>62</sub> | Q <sub>63</sub> | Q <sub>64</sub> | Q <sub>65</sub> | Q <sub>66</sub> | Q <sub>67</sub> | Q <sub>68</sub> | Q <sub>69</sub> | Q <sub>70</sub> | Q <sub>71</sub> | Q <sub>72</sub> | Q <sub>73</sub> | Q <sub>74</sub> | Q <sub>75</sub> | Q <sub>76</sub> | Q <sub>77</sub> | Q <sub>78</sub> | Q <sub>79</sub> | Q <sub>80</sub> | Q <sub>81</sub> | Q <sub>82</sub> | Q <sub>83</sub> | Q <sub>84</sub> | Q <sub>85</sub> | Q <sub>86</sub> | Q <sub>87</sub> | Q <sub>88</sub> | Q <sub>89</sub> | Q <sub>90</sub> | Q <sub>91</sub> | Q <sub>92</sub> | Q <sub>93</sub> | Q <sub>94</sub> | Q <sub>95</sub> | Q <sub>96</sub> | Q <sub>97</sub> | Q <sub>98</sub> | Q <sub>99</sub> | Q <sub>100</sub> | Q <sub>101</sub> | Q <sub>102</sub> | Q <sub>103</sub> | Q <sub>104</sub> | Q <sub>105</sub> | Q <sub>106</sub> | Q <sub>107</sub> | Q <sub>108</sub> | Q <sub>109</sub> | Q <sub>110</sub> | Q <sub>111</sub> | Q <sub>112</sub> | Q <sub>113</sub> | Q <sub>114</sub> | Q <sub>115</sub> | Q <sub>116</sub> | Q <sub>117</sub> | Q <sub>118</sub> | Q <sub>119</sub> | Q <sub>120</sub> | Q <sub>121</sub> | Q <sub>122</sub> | Q <sub>123</sub> | Q <sub>124</sub> | Q <sub>125</sub> | Q <sub>126</sub> | Q <sub>127</sub> | Q <sub>128</sub> | Q <sub>129</sub> | Q <sub>130</sub> | Q <sub>131</sub> | Q <sub>132</sub> | Q <sub>133</sub> | Q <sub>134</sub> | Q <sub>135</sub> | Q <sub>136</sub> | Q <sub>137</sub> | Q <sub>138</sub> | Q <sub>139</sub> | Q <sub>140</sub> | Q <sub>141</sub> | Q <sub>142</sub> | Q <sub>143</sub> | Q <sub>144</sub> | Q <sub>145</sub> | Q <sub>146</sub> | Q <sub>147</sub> | Q <sub>148</sub> | Q <sub>149</sub> | Q <sub>150</sub> | Q <sub>151</sub> | Q <sub>152</sub> | Q <sub>153</sub> | Q <sub>154</sub> | Q <sub>155</sub> | Q <sub>156</sub> | Q <sub>157</sub> | Q <sub>158</sub> | Q <sub>159</sub> | Q <sub>160</sub> | Q <sub>161</sub> | Q <sub>162</sub> | Q <sub>163</sub> | Q <sub>164</sub> | Q <sub>165</sub> | Q <sub>166</sub> | Q <sub>167</sub> | Q <sub>168</sub> | Q <sub>169</sub> | Q <sub>170</sub> | Q <sub>171</sub> | Q <sub>172</sub> | Q <sub>173</sub> | Q <sub>174</sub> | Q <sub>175</sub> | Q <sub>176</sub> | Q <sub>177</sub> | Q <sub>178</sub> | Q <sub>179</sub> | Q <sub>180</sub> | Q <sub>181</sub> | Q <sub>182</sub> | Q <sub>183</sub> | Q <sub>184</sub> | Q <sub>185</sub> | Q <sub>186</sub> | Q <sub>187</sub> | Q <sub>188</sub> | Q <sub>189</sub> | Q <sub>190</sub> | Q <sub>191</sub> | Q <sub>192</sub> | Q <sub>193</sub> | Q <sub>194</sub> | Q <sub>195</sub> | Q <sub>196</sub> | Q <sub>197</sub> | Q <sub>198</sub> | Q <sub>199</sub> | Q <sub>200</sub> | Q <sub>201</sub> | Q <sub>202</sub> | Q <sub>203</sub> | Q <sub>204</sub> | Q <sub>205</sub> | Q <sub>206</sub> | Q <sub>207</sub> | Q <sub>208</sub> | Q <sub>209</sub> | Q <sub>210</sub> | Q <sub>211</sub> | Q <sub>212</sub> | Q <sub>213</sub> | Q <sub>214</sub> | Q <sub>215</sub> | Q <sub>216</sub> | Q <sub>217</sub> | Q <sub>218</sub> | Q <sub>219</sub> | Q <sub>220</sub> | Q <sub>221</sub> | Q <sub>222</sub> | Q <sub>223</sub> | Q <sub>224</sub> | Q <sub>225</sub> | Q <sub>226</sub> | Q <sub>227</sub> | Q <sub>228</sub> | Q <sub>229</sub> | Q <sub>230</sub> | Q <sub>231</sub> | Q <sub>232</sub> | Q <sub>233</sub> | Q <sub>234</sub> | Q <sub>235</sub> | Q <sub>236</sub> | Q <sub>237</sub> | Q <sub>238</sub> | Q <sub>239</sub> | Q <sub>240</sub> | Q <sub>241</sub> | Q <sub>242</sub> | Q <sub>243</sub> | Q <sub>244</sub> | Q <sub>245</sub> | Q <sub>246</sub> | Q <sub>247</sub> | Q <sub>248</sub> | Q <sub>249</sub> | Q <sub>250</sub> | Q <sub>251</sub> | Q <sub>252</sub> | Q <sub>253</sub> | Q <sub>254</sub> | Q <sub>255</sub> | Q <sub>256</sub> | Q <sub>257</sub> | Q <sub>258</sub> | Q <sub>259</sub> | Q <sub>260</sub> | Q <sub>261</sub> | Q <sub>262</sub> | Q <sub>263</sub> | Q <sub>264</sub> | Q <sub>265</sub> | Q <sub>266</sub> | Q <sub>267</sub> | Q <sub>268</sub> | Q <sub>269</sub> | Q <sub>270</sub> | Q <sub>271</sub> | Q <sub>272</sub> | Q <sub>273</sub> | Q <sub>274</sub> | Q <sub>275</sub> | Q <sub>276</sub> | Q <sub>277</sub> | Q <sub>278</sub> | Q <sub>279</sub> | Q <sub>280</sub> | Q <sub>281</sub> | Q <sub>282</sub> | Q <sub>283</sub> | Q <sub>284</sub> | Q <sub>285</sub> | Q <sub>286</sub> | Q <sub>287</sub> | Q <sub>288</sub> | Q <sub>289</sub> | Q <sub>290</sub> | Q <sub>291</sub> | Q <sub>292</sub> | Q <sub>293</sub> | Q <sub>294</sub> | Q <sub>295</sub> | Q <sub>296</sub> | Q <sub>297</sub> | Q <sub>298</sub> | Q <sub>299</sub> |
|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|

KUKA - KEMENÁ DLAŽBA, VĚTŠÍ PLOŠNÉ BAKOVIT, DO - DREVENÉ OHLAD,  
 O - TERMOIZOLACE, NA VONNÁJŠÍ STĚNĚ /  
 O - TERMOIZOLACE, NA VONNÁJŠÍ STĚNĚ /  
 O - TERMOIZOLACE, NA VONNÁJŠÍ STĚNĚ /

LEGENDA MATERIALOV:

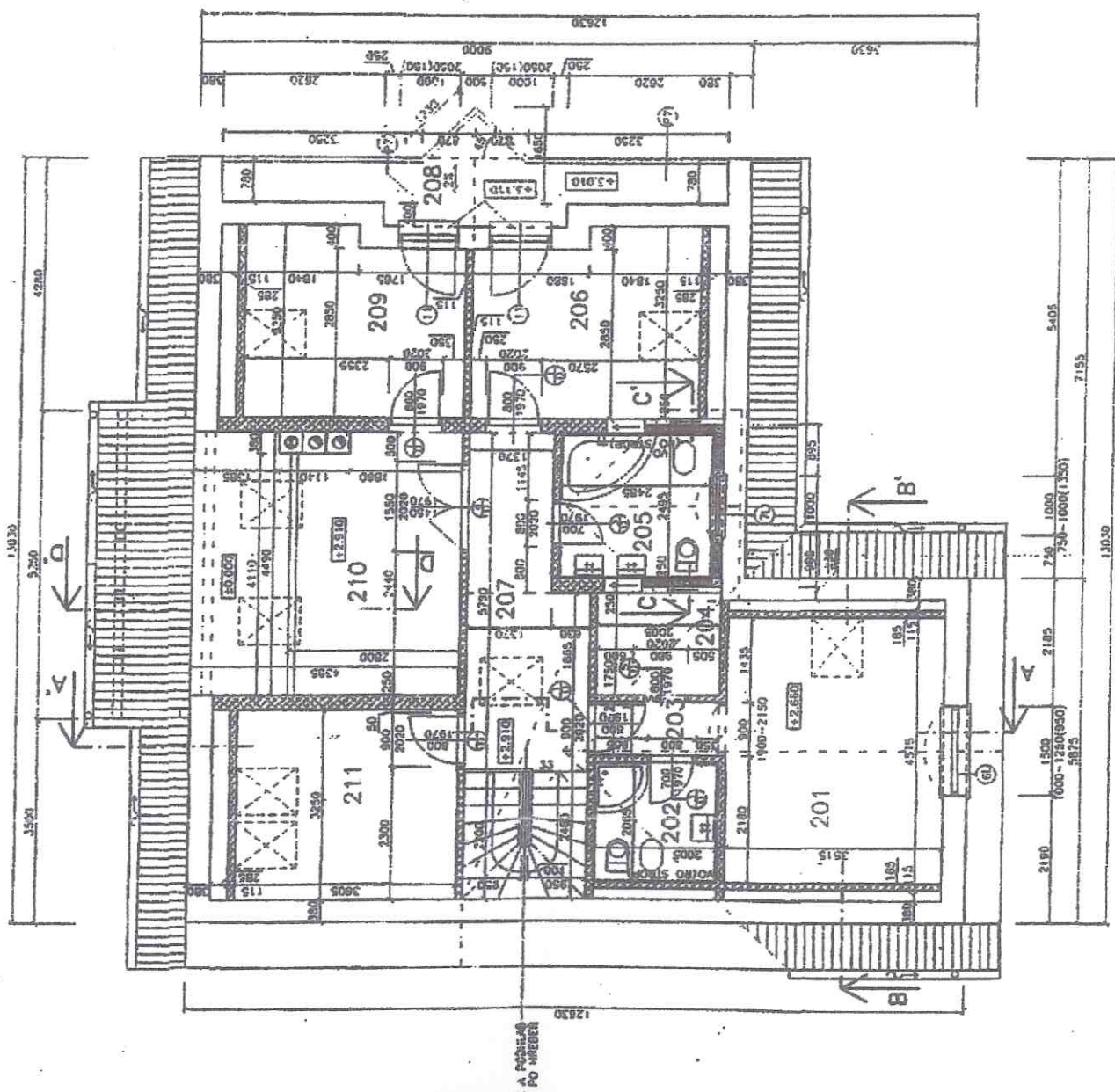
- [illegible]

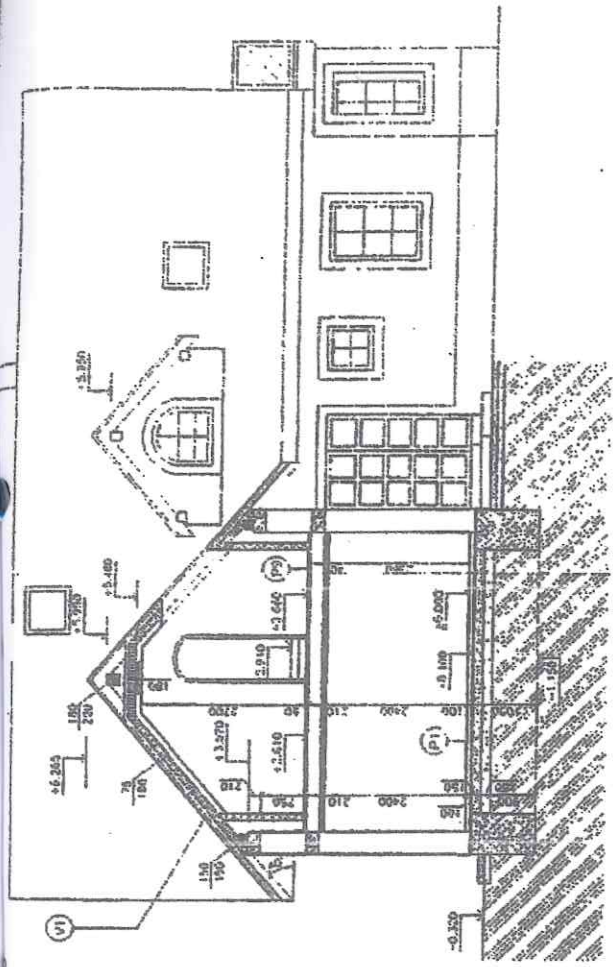
**POZNÁMKY:**

- Hlavné mláďo už nie je, alternatívne 2 mesiace týždne s obmedzením  
 tlmivého - fyzikálne radiačným, vďaka, 3. dň, 1. dň, 1. dň,  
 - Stavebné deti - Počet výšiek 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10  
 - Pred začiatkom výstavby, prevažne 1. dň, 2. dň, 3. dň, 4. dň, 5. dň, 6. dň, 7. dň, 8. dň, 9. dň, 10. dň, 11. dň, 12. dň, 13. dň, 14. dň, 15. dň, 16. dň, 17. dň, 18. dň, 19. dň, 20. dň, 21. dň, 22. dň, 23. dň, 24. dň, 25. dň, 26. dň, 27. dň, 28. dň, 29. dň, 30. dň, 31. dň, 32. dň, 33. dň, 34. dň, 35. dň, 36. dň, 37. dň, 38. dň, 39. dň, 40. dň, 41. dň, 42. dň, 43. dň, 44. dň, 45. dň, 46. dň, 47. dň, 48. dň, 49. dň, 50. dň, 51. dň, 52. dň, 53. dň, 54. dň, 55. dň, 56. dň, 57. dň, 58. dň, 59. dň, 60. dň, 61. dň, 62. dň, 63. dň, 64. dň, 65. dň, 66. dň, 67. dň, 68. dň, 69. dň, 70. dň, 71. dň, 72. dň, 73. dň, 74. dň, 75. dň, 76. dň, 77. dň, 78. dň, 79. dň, 80. dň, 81. dň, 82. dň, 83. dň, 84. dň, 85. dň, 86. dň, 87. dň, 88. dň, 89. dň, 90. dň, 91. dň, 92. dň, 93. dň, 94. dň, 95. dň, 96. dň, 97. dň, 98. dň, 99. dň, 100. dň, 101. dň, 102. dň, 103. dň, 104. dň, 105. dň, 106. dň, 107. dň, 108. dň, 109. dň, 110. dň, 111. dň, 112. dň, 113. dň, 114. dň, 115. dň, 116. dň, 117. dň, 118. dň, 119. dň, 120. dň, 121. dň, 122. dň, 123. dň, 124. dň, 125. dň, 126. dň, 127. dň, 128. dň, 129. dň, 130. dň, 131. dň, 132. dň, 133. dň, 134. dň, 135. dň, 136. dň, 137. dň, 138. dň, 139. dň, 140. dň, 141. dň, 142. dň, 143. dň, 144. dň, 145. dň, 146. dň, 147. dň, 148. dň, 149. dň, 150. dň, 151. dň, 152. dň, 153. dň, 154. dň, 155. dň, 156. dň, 157. dň, 158. dň, 159. dň, 160. dň, 161. dň, 162. dň, 163. dň, 164. dň, 165. dň, 166. dň, 167. dň, 168. dň, 169. dň, 170. dň, 171. dň, 172. dň, 173. dň, 174. dň, 175. dň, 176. dň, 177. dň, 178. dň, 179. dň, 180. dň, 181. dň, 182. dň, 183. dň, 184. dň, 185. dň, 186. dň, 187. dň, 188. dň, 189. dň, 190. dň, 191. dň, 192. dň, 193. dň, 194. dň, 195. dň, 196. dň, 197. dň, 198. dň, 199. dň, 200. dň, 201. dň, 202. dň, 203. dň, 204. dň, 205. dň, 206. dň, 207. dň, 208. dň, 209. dň, 210. dň, 211. dň, 212. dň, 213. dň, 214. dň, 215. dň, 216. dň, 217. dň, 218. dň, 219. dň, 220. dň, 221. dň, 222. dň, 223. dň, 224. dň, 225. dň, 226. dň, 227. dň, 228. dň, 229. dň, 230. dň, 231. dň, 232. dň, 233. dň, 234. dň, 235. dň, 236. dň, 237. dň, 238. dň, 239. dň, 240. dň, 241. dň, 242. dň, 243. dň, 244. dň, 245. dň, 246. dň, 247. dň, 248. dň, 249. dň, 250. dň, 251. dň, 252. dň, 253. dň, 254. dň, 255. dň, 256. dň, 257. dň, 258. dň, 259. dň, 260. dň, 261. dň, 262. dň, 263. dň, 264. dň, 265. dň, 266. dň, 267. dň, 268. dň, 269. dň, 270. dň, 271. dň, 272. dň, 273. dň, 274. dň, 275. dň, 276. dň, 277. dň, 278. dň, 279. dň, 280. dň, 281. dň, 282. dň, 283. dň, 284. dň, 285. dň, 286. dň, 287. dň, 288. dň, 289. dň, 290. dň, 291. dň, 292. dň, 293. dň, 294. dň, 295. dň, 296. dň, 297. dň, 298. dň, 299. dň, 300. dň, 301. dň, 302. dň, 303. dň, 304. dň, 305. dň, 306. dň, 307. dň, 308. dň, 309. dň, 310. dň, 311. dň, 312. dň, 313. dň, 314. dň, 315. dň, 316. dň, 317. dň, 318. dň, 319. dň, 320. dň, 321. dň, 322. dň, 323. dň, 324. dň, 325. dň, 326. dň, 327. dň, 328. dň, 329. dň, 330. dň, 331. dň, 332. dň, 333. dň, 334. dň, 335. dň, 336. dň, 337. dň, 338. dň, 339. dň, 340. dň, 341. dň, 342. dň, 343. dň, 344. dň, 345. dň, 346. dň, 347. dň, 348. dň, 349. dň, 350. dň, 351. dň, 352. dň, 353. dň, 354. dň, 355. dň, 356. dň, 357. dň, 358. dň, 359. dň, 360. dň, 361. dň, 362. dň, 363. dň, 364. dň, 365. dň, 366. dň, 367. dň, 368. dň, 369. dň, 370. dň, 371. dň, 372. dň, 373. dň, 374. dň, 375. dň, 376. dň, 377. dň, 378. dň, 379. dň, 380. dň, 381. dň, 382. dň, 383. dň, 384. dň, 385. dň, 386. dň, 387. dň, 388. dň, 389. dň, 390. dň, 391. dň, 392. dň, 393. dň, 394. dň, 395. dň, 396. dň, 397. dň, 398. dň, 399. dň, 400. dň, 401. dň, 402. dň, 403. dň, 404. dň, 405. dň, 406. dň, 407. dň, 408. dň, 409. dň, 410. dň, 411. dň, 412. dň, 413. dň, 414. dň, 415. dň, 416. dň, 417. dň, 418. dň, 419. dň, 420. dň, 421. dň, 422. dň, 423. dň, 424. dň, 425. dň, 426. dň, 427. dň, 428. dň, 429. dň, 430. dň, 431. dň, 432. dň, 433. dň, 434. dň, 435. dň, 436. dň, 437. dň, 438. dň, 439. dň, 440. dň, 441. dň, 442. dň, 443. dň, 444. dň, 445. dň, 446. dň, 447. dň, 448. dň, 449. dň, 450. dň, 451. dň, 452. dň, 453. dň, 454. dň, 455. dň, 456. dň, 457. dň, 458. dň, 459. dň, 460. dň, 461. dň, 462. dň, 463. dň, 464. dň, 465. dň, 466. dň, 467. dň, 468. dň, 469. dň, 470. dň, 471. dň, 472. dň, 473. dň, 474. dň, 475. dň, 476. dň, 477. dň, 478. dň, 479. dň, 480. dň, 481. dň, 482. dň, 483. dň, 484. dň, 485. dň, 486. dň, 487. dň, 488. dň, 489. dň, 490. dň, 491. dň, 492. dň, 493. dň, 494. dň, 495. dň, 496. dň, 497. dň, 498. dň, 499. dň, 500. dň, 501. dň, 502. dň, 503. dň, 504. dň, 505. dň, 506. dň, 507. dň, 508. dň, 509. dň,

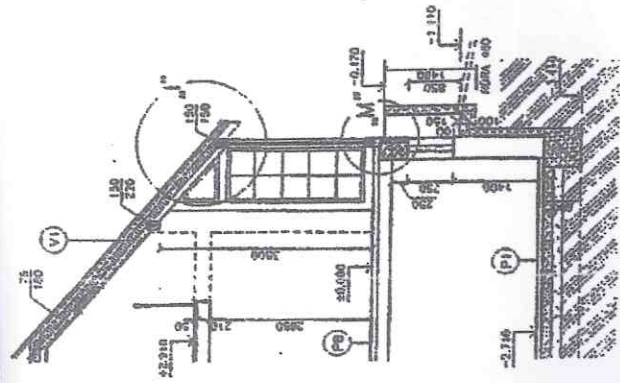
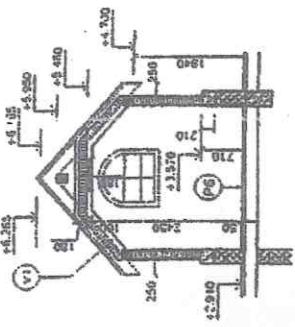
±0.000

|                  |                             |                   |                                                                                     |
|------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| ML. PROJEKTANT:  | ZOOB. PROJEKTANT:           | VÝKRESOVÁ:        |  |
| Ing. Pavel Tímár | Ing. Pavel Tímár            | Ing. Juroš Hladík |                                                                                     |
| 4                | 4                           | 4                 |                                                                                     |
| OBEČ:            | OBJAVŤ                      | 4                 |                                                                                     |
| INVEŠTOR:        | N. BIELOUŠKA                |                   |                                                                                     |
| STAVBA:          | RODINNÝ DOM – DOMINANT 128z |                   |                                                                                     |
| OPUŠ. PROJEKTU:  | ARCHITEKTOVÝ-C-ŠIMONOVÉ     | 40°C-4°C          | FORMÁT: A 4                                                                         |
|                  |                             | 0,1°              | DATE: 12                                                                            |
|                  |                             | 40°C-4°C          | DM-128z                                                                             |

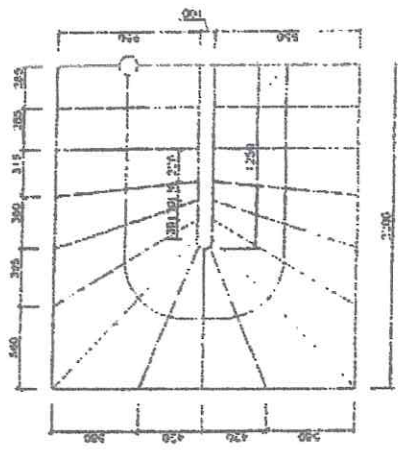




REZ C-C'



PÁDORYS SCHODISKA  
M 1:20



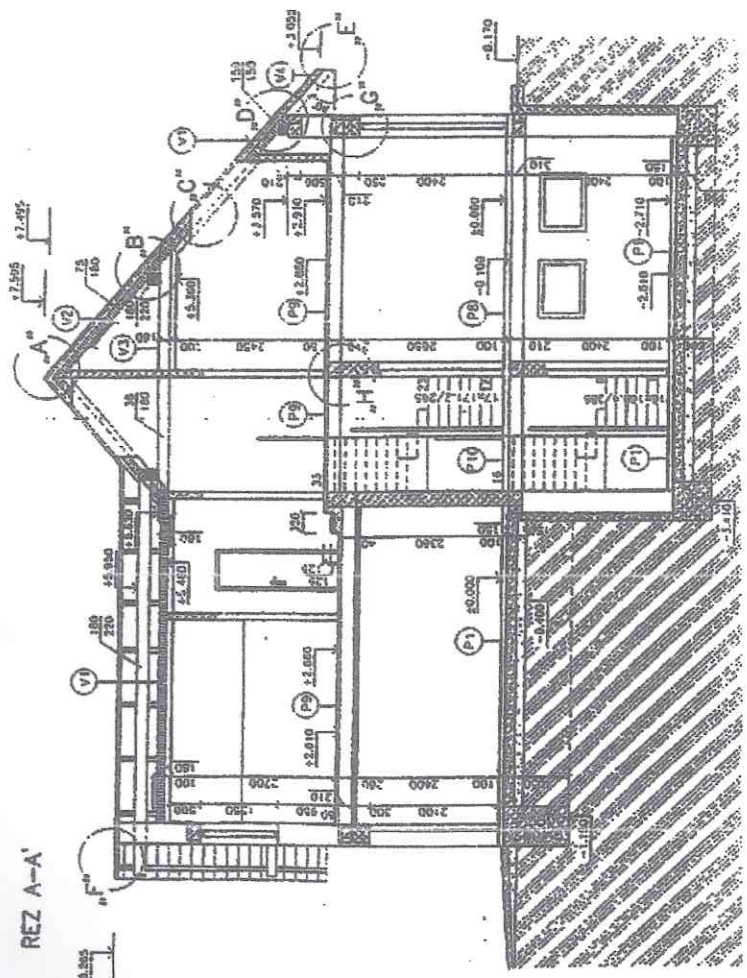
POZNÁMKY:

- STROJNÉ DETAILY - POZRIEVAŤ C. A-9, A-10
- SÚČASŤ POZEMNÝCH A STUPNÍČNÝCH KONŠTRUKCIÍ SPRACOVANÁ V OBLASTI ARCHITEKTURA
- DETAILNÉ PREČÍSLENIE HRAZDNIČKY, SÚČASŤ VÝSTRA
- JE NA VÝBERE C. A-10

±0.000

|                                                                                 |                                                                             |                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|                                                                                 |                                                                             | RODINNÝ DOM - DOMINANT 128Z<br>POHľad: 6 - 44<br>Dátum: 5.12.77 |
| NA PROJEKT: 128Z<br>Ing. Pavol Bielek<br>Ing. Jozef Bielek<br>Ing. Jozef Bielek | VYPRACOVANÉ:<br>Ing. Jozef Bielek<br>Ing. Jozef Bielek<br>Ing. Jozef Bielek | DOK.:<br>PAGES: 1<br>STAV: 1                                    |

REZ A-A'





Fotka č. 1



Fotka č. 2



Fotka č. 3



Fotka č. 4



Fotka č. 5



Fotka č. 6



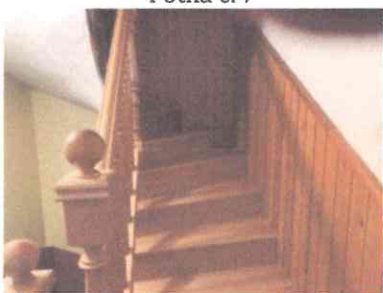
Fotka č. 7



Fotka č. 8



Fotka č. 9



Fotka č. 10



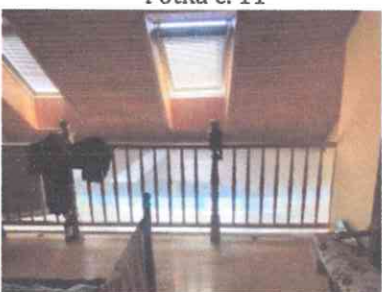
Fotka č. 11



Fotka č. 12



Fotka č. 13



Fotka č. 14



Fotka č. 15



Fotka č. 16



Fotka č. 17



Fotka č. 18



Fotka č. 19



Fotka č. 20



Fotka č. 21

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Podpis znalca 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 62/2025.

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

Podpis znalca



