

Znalec: Ing. Juraj Gaľa, Keltská 66, 851 10 Bratislava, Evidenčné číslo: 915795
znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností
Tel.: 0910 461 250 mail: juraj.gala@gmail.com

Zadávateľ: AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
IČO 46141341, DIČ 2023250229

Číslo spisu /objednávky: písomná objednávka zo dňa 29.10.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

199/2025

vo veci: Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:
Rodinného domu v obci Borský Mikuláš, s.č. 783, postavený na parcele č. 763, vrátane príslušenstva a pozemkov,
podľa výpisu z LV č. 183, k.ú. Borský Peter, okres Senica, za účelom dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 40 (11)
Počet vyhotovení: 4+1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty: Rodinného domu v obci Borský Mikuláš, s.č. 783, postavený na parcele č. 763, vrátane príslušenstva a pozemkov, podľa výpisu z LV č. 183, k.ú. Borský Peter, okres Senica, za účelom dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 19.11.2025.

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

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 19.11.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku
- Informácie zo znaleckého posudku č. 98/2020, ktorý vypracoval znalec Ing. Pavol Patinka, dňa 11.07.2020.
- Ústne informácie získane pri miestnej obhliadke vlastníka, ktorý zodpovedá za pravdivosť poskytnutých informácií

b) Podklady získané znalcom:

- Zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia z obhliadky dňa 19.11.2025
- Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 763 v Obci Borský Mikuláš, k.ú. Borský Peter, okres Senica, zo dňa 02.12.2025 vytvorená cez mapový klient ZBGIS
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 183, k.ú. Borský Peter, okres Senica, zo dňa 02.12.2025, vytvorený cez katastrálny portál

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov z 26.05.2004, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 z 20.07. 2018 ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov na náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Zákon č. 50/1979 Zb o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška č. 263/2018 Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-,100-827-3.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.skgeodesy.sk, www.reality.sk, <http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>, www.google.sk/maps, www.upsvr.gov.sk
- Vyhláška č.160/2023 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)

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 3. štvrtrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená **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.
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb.
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli zadané.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v zmysle prílohy č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Výsledná všeobecná hodnota je navrhnutá ako všeobecná hodnota vypočítaná metódou polohovej diferenciacie, ktorá vystihuje všeobecnú hodnotu porovnateľných nehnuteľností na súčasnom trhu nehnuteľností v danej lokalite.

Všeobecná hodnota ohodnocovanej nehnuteľnosti je stanovená *metódou polohovej diferenciacie*, ohodnotenie nehnuteľnosti k termínu spracovania posudku, so stavebno-technickým vyhotovením k dátumu obhliadky.

Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá bola v čase obhliadky využívaná výhradne na bývanie, nie je využívaná na komerčné účely, z ktorých by mohol plynúť reálny výnos.

Metóda polohovej diferenciacie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, nakoľko je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Výpočet *východiskovej hodnoty* je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3, praktický výpočet programom **HYPO, verzia 23.00.002**.

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv je stanovený na základe dopravnej vzdialenosti a polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti – **obec Borský Mikuláš – okres Senica (km= 0,95)**.

Koef. vyjadrujúci vývoj cien Kcu je určený ako index cien stavebných prác na precenenie rozpočtov a je stanovený podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre **III. kvartál 2025 vo výške 4,014**.

POSTUP STANOVENIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB A. ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

- **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.

- **Východisková hodnota stavieb (VH)**

Východisková hodnota 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 (TH)**

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

- **Výnosová hodnota (HV)**

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

- **Stavby**

podľa § 43 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

B. ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTELNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávacia metóda
- kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciacie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybratou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciacie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 183 v obci Borský Mikuláš.k.ú. Borský Peter, okres Senica. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 183

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh práv. vzťahu
761/2	248	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
762/2	366	Záhrada	18		1	1	
763	101	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	

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 p.č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
783	763	10	Rodinný dom		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

1 Drinka František r. Drinka, Na Barine 783/27, Borský Mikuláš - Borský Peter, PSČ 908 77, SR, Dátum narodenia: 01.05.1982

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V - 1901/2016 vklad povolený 08.07.2016, č.z.302/16

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách formou odpredaja v prospech: Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 81102 Bratislava, IČO: 36854140, na pozemky registra C KN: parcelné číslo 761/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 248 m², parcelné číslo 762/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 366 m², parcelné číslo 763, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 101 m², stavba rodinný dom so súpisným číslom 783 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 763, podľa P-381/2025, č.z.286/25.

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

ČASŤ C: ĎARCHY

Vlastník poradové číslo 6

Záložné právo v prospech: OTP Banka Slovensko a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti podľa V-2276/2020 vklad povolený 28.08.2020 na pozemky registra C KN parc.číslo 761/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 248 m², parc.číslo 762/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 366 m², parc.číslo 763 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 101 m², stavba - rodinný dom so súpisným číslom 783 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 763, č.z.510/20

Vlastník poradové číslo 6

Exekučný príkaz 11EX 433/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na pozemky registra C KN: parcelné číslo 761/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 248 m², parcelné číslo 762/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 366 m², parcelné číslo 763, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 101 m², stavba - rodinný dom so súpisným číslom 783 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 763 na podiel povinného: Drinka František (01.05.1982) v prospech oprávneného: mal. Simona Drinková (13.02.2017), súdny exekútor JUDr. Albín Božek podľa Z-2275/2025, č.z.275/25.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 19.11.2025 za účasti vlastníka nehnuteľnosti, p. Drinku. Zameranie nehnuteľnosti - rozmerov podstatných pre ohodnotenie a fotodokumentácia vyhotovená dňa 19.11.2025.

Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

Prístup k rodinnému domu s.č. 783 v obci Borský Mikuláš, je z pozemku parc. reg. „C“ č. 757/1 ktorá je vo vlastníctve subjektu OBEC BORSKÝ MIKULÁŠ, Smuha 1, Borský Mikuláš, PSČ 908 77, SR.

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby rodinného domu. Skutkový stav bol zameraný na miestnej obhliadke dňa 19.11.2025 a je zaznamenaný v prílohe znaleckého posudku. Znalcovi nebolo predložené stavebné povolenie ani kolaudačné rozhodnutie, preto znalec určil vek stavby vlastným odhadom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rodinný dom je v katastri nehnuteľností evidovaný ako rodinný dom. Je teda súlad medzi zápisom v katastri a skutočnosťou. Ďalšie rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra neboli zistené.

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

Pozemky

- Pozemok reg. „C“ p.č. 761/2 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 248 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 183, v obci Borský Mikuláš.ú. Borský Peter, okres Senica
- Pozemok reg. „C“ p.č. 762/2 ako Záhrada o výmere 366 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 183, v Obci Borský Mikuláš.ú. Borský Peter, okres Senica
- Pozemok reg. „C“ p.č. 763 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 101 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 183, v Obci Borský Mikuláš.ú. Borský Peter, okres Senica

Stavby

- Rodinný dom s.č. 783, v obci Borský Mikuláš, k.ú. Borský Peter, okres Senica, postavený na pozemku reg „C“ p.č. 763, vrátane príslušenstva a spoluvlastnícky podiel k pozemku zapísaných na LV č. 183, v spoluvlastníckom podiele 1/1.

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

- Také nie sú

h) Informácia územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov:

Podrobné a aktuálne informácie o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia predmetných pozemkov k rozhodnému dátumu sa uvádzajú v územných plánoch obcí. Obec Borský Mikuláš má zverejnený územný plán obce na svojej internetovej stránke, ktorý bol odsúhlasený v septembri 2020, aj jeho komplexné urbanistické riešenie a nehnuteľnosť a jej pozemky spadajú pod oblasť: plochy rodinných domov

chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://www.borskymikulas.sk/download_file_f.php?id=1402257

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp. č. 783, parc. č. 763, v obci Borský Mikuláš, k.ú. Borský Peter, okres Senica

POPIS STAVBY

Rodinný dom súp. č. 783 v obci Borský Mikuláš je samostatne stojací, murovaný, prízemný, napojený na elektrickú a vodovodnú sieť obce, odkanalizovaný je do 2 žúmp, vykurovaný je 2 pieckami a jedným elektrickým žiaričom. Elektrický kotol ktorý dom má v 1PP je odpojený a v čase obhliadky sa nevyužíval. Dom pozostáva z pôvodnej časti postavenej v r. 1946 a podpivničenej prístavby vybudovanej v r. 1971. V pôvodnej časti sú 3 izby a predsieň. V prístavbe prízemí je kuchyňa, kúpeľňa, WC, chodba, veranda a komora. V suteréne prístavby je kotolňa a sklad. Podľa Stavebného zákona má dom charakter rodinného domu.

Suterén prístavby je osadený do terénu nad 1m do 2m so zvislou izoláciou, murivo z monolitického betónu, deliace konštrukcie tehlové, vnútorné omietky hladké vápenné, stropy železobetónové, dvere plechové, okná jednoduché, podlahy z cementového poteru, elektroinštalácia svetelná a motorická. Zdroj TUV je elektrický bojler, zdroj vykurovania je elektrický kotol.

Prízemie:

Základy sú betónové s vodorovnou izoláciou, murivo pôvodnej časti je murované z pálenej tehly hr. 40 cm, murivo prístavby je murované z pórobetónových kvádrov hr. 30 cm, deliace konštrukcie tehlové, vnútorné omietky vápenné hladké. Stropy trámčekové s podhľadom, krov hambáľkový, krytiny strechy z cementových drážkových škridiel. Fasádne omietky vápenno – cementové zo 4 strán, schody povalové vysúvacie, dvere rámové, okná drevené s 2 – vrstvovým zasklením, žalúzie plastové, podlahy obytných miestností plávajúce, dlažby a podlahy ostatných miestností z keramickej dlažby. Vykurovanie je zabezpečené 2 pieckami na tuhé palivo umiestnené v kuchyni a v jednej z izieb. V spálni sa nachádza elektrický konvektor na strope. Elektroinštalácia svetelná, televízny rozvod, rozvod vody z pozinkovaného potrubia teplej a studenej, kanalizácia do žumpy z plastového potrubia. Dom má aj elektrický kotol ktorý bol v čase obhliadky odpojený.

Vybavením kuchyne je elektrický sporák s keramickými platňami a s elektrickou rúrou, odsávač pár, drezové umývadlo nerezové a kuchynská linka z materiálov na báze dreva. Vnútroňým vybavením je umývadlo a sprcha. Vodovodné batérie sú 1 ks páková nerezová so sprchou, 2 ks páková nerezová a 1 ks ostatné. Záchod splachovací s umývadlom, vnútorné obklady sú kúpeľne, WC a kuchyne, elektrický rozvádzač je s automatickým istením. V r. 2014 bol dom opravený a čiastočne modernizovaný. Boli opravené vnútorné omietky, schody, dvere, okná, žalúzie, podlahy a dlažby. Bolo inštalovaná nová elektroinštalácia, rozvod vody, kanalizácia, zdroj TÚV a vykurovania, vybavenie kuchyne, vnútorné vybavenie, vodovodné batérie, záchod, vnútorné obklady a elektrický rozvádzač.

Vek stavby bol stanovený na základe odborného odhadu, stavebnej konštrukcie, použitých stavebných materiálov, technického stavu, vyjadrenia vlastníka, roku uvedenom na fasáde a miestnym zistením. Vzhľadom na stav rodinného domu a konštrukčné vyhotovenie, uvažujem s predpokladanou životnosťou **100 rokov**.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1946		0	
1. PP	1971	6,70*3,1	20,77	
Spolu 1. PP			20,77	120/20,77=5,778
1. NP	1946	11,0*5,4	59,4	
1. NP	1971	6,7*4,1+11,0*1,3	41,77	
Spolu 1. NP			101,17	120/101,17=1,186

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
14	Fasádne omietky	
	14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3	45
17	Dvere	
	17.7 oceľové jednoduché	280
18	Okná	
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150

23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
	Spolu	4405

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
	Spolu	220

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	165
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez st'ípkov	445
10	Krytiny strechy na krove	
	10.5 z cementových drážkoviek	355
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150

25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	5880

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.a lokálne - elektrické konvektory (1 ks)	35
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (2 ks)	40
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.4 bm)	132
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	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
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1117

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4405 + 220 * 5,778)/30,1260$	188,41
1. NP	$(5880 + 1117 * 1,186)/30,1260$	239,15

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	8,50	1946	175	79	3,84
2	Zvislé konštrukcie	20,34	1946	140	79	11,48
3	Stropy	12,27	1946	140	79	6,92
4	Zastrešenie bez krytiny	5,61	1946	110	79	4,03
5	Krytina strechy	4,48	1946	85	79	4,16
6	Klmpiarske konštrukcie	0,00	1946	0	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,08	2014	79	11	0,85
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,39	1946	85	79	2,22
9	Vnútorné keramické obklady	1,39	2014	79	11	0,19
10	Schody	2,33	2014	35	11	0,73
11	Dvere	7,22	1946	85	79	6,71
12	Vráta	0,00	1946	0	0	0,00
13	Okná	3,54	1946	85	79	3,29
14	Povrchy podláh	6,50	2014	79	11	0,91
15	Vykurovanie	1,35	2014	79	11	0,19
16	Elektroinštalácia	7,28	2014	79	11	1,01
17	Bleskozvod	0,00	1946	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,83	2014	79	11	0,25
19	Vnútorná kanalizácia	0,13	2014	79	11	0,02
20	Vnútorný plynovod	0,00	1946	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,99	2014	79	11	0,14
22	Vybavenie kuchýň	4,94	2014	79	11	0,69
23	Hygienické zariadenia a WC	1,51	2014	79	11	0,21
24	Výťahy	0,00	1946	0	0	0,00
25	Ostatné	1,32	1946	85	79	1,23
	Opotrebenie					49,07%
	Technický stav					50,93%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1946		
Východisková hodnota	188,41 €/m ² *20,77 m ² *4,014*0,95	14 922,49
Technická hodnota	50,93% z 14 922,49	7 600,02
1. NP z roku 1946		
Východisková hodnota	239,15 €/m ² *101,17 m ² *4,014*0,95	92 262,05
Technická hodnota	50,93% z 92 262,05	46 989,06

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	14 922,49	7 600,02
1. nadzemné podlažie	92 262,05	46 989,06
Spolu	107 184,54	54 589,08

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Prístrešok

POPIS STAVBY

POPIS

Prístrešok sa nachádza pred vstupom do rodinného domu. Je prízemný, pozostáva z 1 priestoru, zvislé konštrukcie z drevených stĺpikov na základových pätkách, obvodový plášť je z fólie z PVC, z 1 strany tehlový múr. Krov pultový, krytina je z hliníkového profilovaného plechu, dvojité okno. Dvere hladké, podlahy hrubé betónové, elektrické osvetlenie. Bol postavený v roku 2018 a životnosť odhadujem na 35r.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2018	2,0*6,2+3,6*1,3	17,08	18/17,08=1,054

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.b plechová z hliníka	890
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	2345

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2345 + 0 * 1,054)/30,1260$	77,84

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2018	7	28	35	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$77,84 \text{ €/m}^2 * 17,08 \text{ m}^2 * 4,014 * 0,95$	5 069,81
Technická hodnota	80,00% z 5 069,81	4 055,85

2.2.2 Dreváreň**POPIS STAVBY****POPIS**

Dreváreň sa nachádza za rodinným domom a je prízemná, pozostáva z 1 priestoru, zvislé konštrukcie z drevených stĺpikov na základových pätkách, obvodový plášť je z drevených dosiek. Krov pultový, krytina je z asfaltovaných privarovaných pásov, hladké dvere, podlahy z hrubé betónové, elektrické osvetlenie. Bola postavená v roku 2019 a životnosť odhadujem na 35r.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2019	2,9*4,0	11,6	18/11,6=1,552

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115

3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	2410

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0
--	--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2410 + 0 * 1,552)/30,1260$	80,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2019	6	29	35	17,14	82,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$80,00 \text{ €/m}^2 * 11,60 \text{ m}^2 * 4,014 * 0,95$	3 538,74
Technická hodnota	82,86% z 3 538,74	2 932,20

2.2.3 Plot

Oplotenie oddel'uje priestor dvora od susedných pozemkov s možnosťou vstupu. Základy sú okolo ocel'ových stĺpikov stĺpikov. Výplň plotu je zo strojového pletiva, plot výšky 1,8m. V plote sa nachádza brána a bránka na pozemok. Plot vybudovaný v roku 1988, predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
---------	-------	----------	-----------	-----------------------

1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	13,60m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	24,48m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vráтка:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:	13,6 m
Pohľadová plocha výplne:	13,6*1,8 = 24,48 m ²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 4,014
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot	1988	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(13,60m * 5,64 €/m + 24,48m ² * 12,61 €/m ² + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 4,014 * 0,95	2 911,98
Technická hodnota	26,00 % z 2 911,98 €	757,11

2.2.4 Studňa

Studňa sa nachádza na parcele č. 762/2 pred vchodom do prístrešku rodinného domu. Je kopaná, bez čerpadla a bola vyhotovená v roku 1945. Životnosť odhadujem na 85r.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 4,4 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,014
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1945	80	5	85	94,12	5,88

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 4,4\text{m}) * 4,014 * 0,95$	1 367,28
Technická hodnota	5,88 % z 1 367,28 €	80,40

2.2.5 Prípojka vody

Prípojka vody na parc. č. 762/2 je vedená od miesta napojenia cez vodomernú šachtu po objekt rodinného domu. Slúži pre potreby zásobovania objektu rodinného domu pitnou vodou z verejného vodovodu. Vybudovaná v roku 1992, predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navráťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 39,1 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1992	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$39,1 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$	6 186,16
Technická hodnota	34,00 % z 6 186,16 €	2 103,29

2.2.6 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta na parc. č. 762/2 sa nachádza na hranici pozemku. Plastové vyhotovenie, slúži pre potreby odpočtu spotreby vody z verejného vodovodu. Vybudovaná v roku 1992, predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,4*1,1*1,5 = 2,31 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1992	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,31 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,014 * 0,95$	2 239,79
Technická hodnota	$34,00 \% \text{ z } 2 239,79 \text{ €}$	761,53

2.2.7 Prípojka kanalizácie

Prípojka kanalizácie na parc. č. 762/2 je vedená od rodinného domu s napojením do verejnej kanalizačnej siete. Služi pre potreby odkanalizovania objektu rodinného domu. Užívanie od roku 1992, predpokladaná životnosť 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 13,2 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1992	33	47	80	41,25	58,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

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

Východisková hodnota	13,2 bm * 28,38 €/bm * 4,014 * 0,95	1 428,52
Technická hodnota	58,75 % z 1 428,52 €	839,26

2.2.8 Žumpa

Žumpy sa nachádzajú na parcele č. 762/2 a sú betónovej monolitckej konštrukcie. Boli vybudované v roku 1992 a slúži na odkanalizovanie rodinného domu od splaškovej vody. Životnosť odhadujem na 80r.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $6*2 = 12 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1992	33	47	80	41,25	58,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,014 * 0,95$	4 936,55
Technická hodnota	$58,75 \% \text{ z } 4 936,55 \text{ €}$	2 900,22

2.2.9 Vonkajšie schody

Predsadené železobetónové schody pred vstupom slúžia pre jednoduchší prístup do rodinného domu. Majú povrchovú úpravu cementovy poter a boli vyhotovené v roku 1971. Životnosť odhadujem na 60r.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $8,0*1,0 \text{ bm}$ stupňa

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1971	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	8 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 4,014 * 0,95	217,82
Technická hodnota	10,00 % z 217,82 €	21,78

2.2.10 NN prípojka

NN prípojka na parc. č. 762/2 je vedená od merného miesta spotreby elektrickej energie pri prednom plote po objekt rodinného domu. Slúži pre potreby zásobovania objektu rodinného domu elektrickou energiou. Užívanie od roku 1992, predpokladaná životnosť 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77$ €/bm
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm
 Počet merných jednotiek: 21 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN prípojka	1992	33	27	60	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	21 bm * (14,77 €/bm + 0 * 8,86 €/bm) * 4,014 * 0,95	1 182,77
Technická hodnota	45,00 % z 1 182,77 €	532,25

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp. č. 783, parc. č. 763, v obci Borský Mikuláš, k.ú. Borský Peter, okres Senica	107 184,54	54 589,08
Prístrešok	5 069,81	4 055,85
Dreváreň	3 538,74	2 932,20
Celkom za Drobné stavby	8 608,55	6 988,05
Plot	2 911,98	757,11
Studňa	1 367,28	80,40
Prípojka vody	6 186,16	2 103,29
Vodomerná šachta	2 239,79	761,53
Prípojka kanalizácie	1 428,52	839,26
Žumpa	4 936,55	2 900,22
Vonkajšie schody	217,82	21,78
NN prípojka	1 182,77	532,25
Celkom za Vonkajšie úpravy	16 191,61	7 158,33
Celkom:	136 263,96	69 572,97

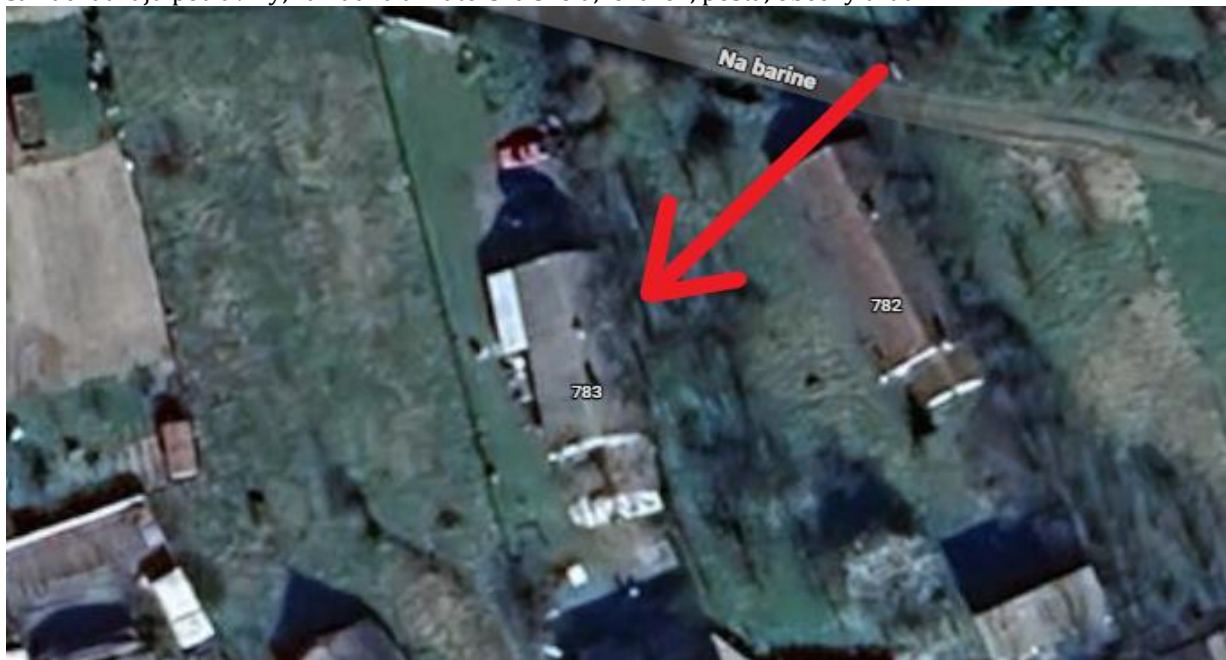
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť rodinný dom sa nachádza v obci Borský Mikuláš, k.ú. Borský Peter, okres Senica, s.č. 783, na parcele číslo 763. Obec Borský Mikuláš sa nachádza v okrese Senica v Trnavskom kraji, približne 10 km cestnou vzdialenosťou juhozápadne od okresného mesta Senica.

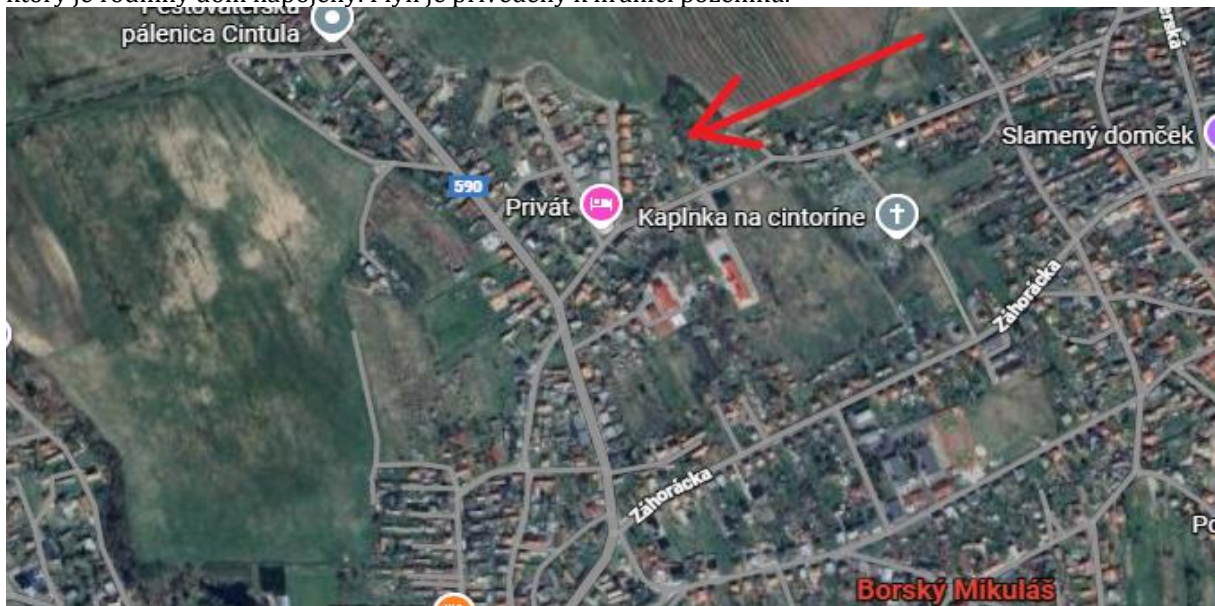
Orientácia domu je severozápad - juhovýchod. Borský Mikuláš je obec s 4002 obyvateľmi (podľa sčítania z roku 2024) a ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obytnej časti rodinných domov na okraji obce v jeho zastavanom území.

Rodinný dom je odsadený od frekventovaných ťahov. Obec poskytuje základnú občiansku vybavenosť — v obci sa nachádzajú potraviny, základná a materská škola, lekáreň, pošta, obecný úrad.



Doprava v obci je prezentovaná autobusovou a vlakovou dopravou. Borský Mikuláš má vlastnú vlakovú stanicu, železničná doprava je v smere do Trnavy a v opačnom smere na Kúty, alebo autobusovými spojmi. Obec je tak

dopravne napojená predovšetkým cez cestnú sieť a prímestské autobusové linky. Vybavenosť lokality rodinného domu infraštruktúrou je dostačujúca, nachádzajú sa tu rozvody vodovodnej, kanalizačnej a elektrickej siete, na ktorý je rodinný dom napojený. Plyn je privedený k hranici pozemku.



Kvalita životného prostredia v lokalite nie je narušená, v bezprostrednom okolí nehnuteľnosti je mierne rušné prostredie, možno zaznamenať len bežný hluk a prašnosť od dopravy. Pracovné možnosti obyvateľstva sú dostatočné, nezamestnanosť do 3%, podľa UPSVaR za október 2025 je nezamestnanosť v okrese Senica na úrovni 2,68%. Nehuteľnosť sa nachádza v lokalite, kde je momentálne dopyt po nehnuteľnostiach v rovnováhe s ponukou.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky bol rodinný dom trvalo obývaný. Iné ako skutočné a určené využitie so zohľadnením limitov podľa územného rozhodnutia neuvažujem.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na liste vlastníctva číslo 183 v obci Borský Mikuláš, k.ú. Borský Peter, okres Senica, sú evidované nasledovné obmedzujúce skutočnosti:

ČASŤ C: ŤARCHY

Vlastník poradové číslo 6

Záložné právo na pozemok registra C KN parcelné číslo 763,1035/21,1035/55,1035/56, stavbu garáž bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 1035/56 a stavbu rodinný dom so súpisným číslom 783 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 763 v prospech: Priema banka Slovensko, a.s., IČO 31575951, Hodžova 11, 01011 Žilina, SR - V 169/2019 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 000000000577870, vklad zo dňa 14.03.2019; vz 52/19

Poznámky:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe na pozemky reg. C KN parc.č. 763, 1035/21, 1035/55, 1035/56, na stavbu garáž bez súpisného čísla na pozemku reg. C KN parc.č. 1035/56 a na stavbu rodinný dom so súp.č. 783 na pozemku reg. C KN parc.č. 763 v prospech: Prima banka Slovensko, a.s., IČO 31575951, Hodžova 11, 01011 Žilina, SR - P 229/2025 - zápis vykonaný dňa 03.07.2025 - č.z. 66/25;

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výšky priemerného koeficientu polohovej diferenciacie:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty posudzovanej nehnuteľnosti je použitá metóda polohovej diferenciacie (v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, ŽU v Žiline, publikovanej v roku 2001, ISBN 80-710-827-3). Pri stanovení výšky priemerného koeficienta polohovej diferenciacie boli zohľadnené nasledovné aspekty:

- poloha polyfunkčného bytového domu (bežné sídlisko v okrajovej štvrti mesta), pozemok v rovine,
- dobrý systém napojenia na infraštruktúru mesta (komunikácie, verejná kanalizácia, vodovod, plyn, elektrická prípojka, telefón), možnosť parkovania v blízkosti domu,
- dostupnosť diaľkových dopravných sietí,
- dostupnosť do centra mesta,
- veľkosť sídelného útvaru.

Objektívna realnosť stanovenej všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v čase spracovania predmetného znaleckého posudku, bola overená dosahovanými cenami bytov podľa dostupných informácií z inzercie realitných kancelárií. Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Borský Mikuláš, k.ú. Borský Peter, okres Senica, v zastavanom území v zástavbe rodinných domov, v tichej časti obce.

Vzhľadom na to, že pri použitej metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb dochádza k veľmi značným rozdielom medzi tak vypočítanou všeobecnou hodnotou stavby a všeobecnou hodnotou stavby bežne a bezproblémovo dosiahnuteľnou na reálnom trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste čase, porovnaním s podobnými predávanými nehnuteľnosťami v tejto lokalite uverejnenými na www stránkach a zo zohľadnením uvedených skutočností, je vo výpočte použitý priemerný koeficient uvedený nižšie:

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 _{PD1}	Váha v _I	Výsledok k _{PD1} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,350	13	4,55
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,350	30	10,50
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,700	8	5,60
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,050	7	7,35
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,350	10	3,50
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,050	9	9,45
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,700	6	4,20

	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,700	5	3,50
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,050	6	6,30
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,350	7	2,45
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,350	7	2,45
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,350	10	3,50
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,350	8	2,80
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	I.	1,050	9	9,45
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
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	III.	0,350	20	7,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	87,89

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 87,89 / 180$	0,488
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 69\,572,97 \text{ €} * 0,488$	33 951,61 €

3.2 POZEMKY

Všeobecná hodnota pozemkov sa v zmysle bodu E) prílohy vyhlášky stanovuje podobne ako pri stavbách. Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 213/2017 Z. z.), príloha č. 3, delia na skupiny. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny uvedenej pod bodom E.3.1.1. Patria sem pozemky na zastavanom území obce, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí (vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností), pozemky v zriadených záhradkárskych osadách (zákon č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vysporiadanie vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov) a pozemky mimo zastavaného územia obce určené na stavbu (§43h zákona č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení neskorších predpisov), pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$VŠHMJ = VHMJ * k_{PD}$ (€/m²), kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláške č. 213/2017 Z. z. (ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.).

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$$kPD = kS * kV * kD * kF * kI * kZ * kR$$

kde:

kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00);

kV - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00);

kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20);

kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00);

kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50),

kZ - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00),

kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99).

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV č. 183

POPIS

Podľa LV č. 183

V zmysle zadoväženého listu vlastníctva sa jedná o pozemky evidované v obci Borský Mikuláš, k.ú. Borský Peter, okres Senica, ako:

- Pozemok reg. „C“ p.č. 761/2 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 248 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 183, spôsob využívania pozemku 18 - Pozemok, na ktorom je dvor v obci Borský Mikuláš k.ú. Borský Peter, okres Senica
- Pozemok reg. „C“ p.č. 762/2 ako Záhrada o výmere 366 m² spôsob využívania pozemku 18 - Pozemok, na ktorom je dvor v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 183, v Obci Borský Mikuláš k.ú. Borský Peter, okres Senica
- Pozemok reg. „C“ p.č. 763 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 101 m² spôsob využívania pozemku 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 183, v Obci Borský Mikuláš k.ú. Borský Peter, okres Senica

Predmetom ohodnotenia sú pozemky na parcelách č. 761/2, 762/2, 763 v obci Borský Mikuláš, k.ú. Borský Peter, okres Senica, zapísané na LV č. 183. Pozemky sú rovinaté a sú napojené na prípojky IS – elektrinu, vodu a kanalizáciu. Plyn je privedený k hranici pozemku.

Prístup k rodinnému domu s.č. 783 v obci Borský Mikuláš, je z pozemku parc. reg. „C“ č. 757/1 ktorá je vo vlastníctve subjektu OBEC BORSKÝ MIKULÁŠ, Smuha 1, Borský Mikuláš, PSČ 908 77, SR.

Východiskovú hodnotu pozemku uvažujem 40% z východiskovej hodnoty mesta Bratislava, ako väčšieho príslušného okresného mesta, nakoľko kúpu nehnuteľnosti v posudzovanej lokalite ovplyvňujú záujemci z mesta Bratislava na bývanie pre dobrú dostupnosť.

Východisková hodnota za m² pozemku pre mesto Bratislava je 66,39 €/m².

Zdôvodnenie koeficientov objektivizácie:

Lokalitu pozemku možno zaradiť pre:

- stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov,
- rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia,
- pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke,
- plochy obytných a rekreačných území (obytná a rekreačná poloha),
- dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí,

V posudku nebol zohľadnený žiadny povyšujúci faktor. Ako redukujúci faktor majúci vplyv na hodnotu pozemku nebol použitý tiež žiaden.

Parcela	Druh pozemku	Spolu	Spoluvlastnícky	Výmera [m ²]
---------	--------------	-------	-----------------	--------------------------

		výmera [m ²]	podiel	
761/2	zastavaná plocha a nádvorie	248,00	1/1	248,00
762/2	zastavaná plocha a nádvorie	366,00	1/1	366,00
763	zastavaná plocha a nádvorie	101,00	1/1	101,00
Spolu				715,00
výmera				

Obec:

Borský Mikuláš

Východisková hodnota:V_{HMJ} = 40,00% z 66,39 €/m² = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,90
k _v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00	1,3689
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{HMJ} = V _{HMJ} * k _{PD} = 26,56 €/m ² * 1,3689	36,36 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parceta č. 761/2	248,00 m ² * 36,36 €/m ² * 1/1	9 017,28
parceta č. 762/2	366,00 m ² * 36,36 €/m ² * 1/1	13 307,76
parceta č. 763	101,00 m ² * 36,36 €/m ² * 1/1	3 672,36
Spolu		25 997,40

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

- Rodinného domu v obci Borský Mikuláš, s.č. 783, postavený na parcele č. 763, vrátane príslušenstva a pozemkov, podľa výpisu z LV č. 183, k.ú. Borský Peter, okres Senica, za účelom dobrovoľnej dražby.

Odpovede na otázky:

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti som stanovil metódou polohovej diferenciacie, nakoľko určenie hodnoty výpočtom koeficientu vybavenosti objektu a koeficientu polohy je umožnené objektívne stanoviť všeobecnú (trhový) hodnotu. Všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciacie vyjadruje hodnotu, ktorá by sa dosiahla pri predaji tejto nehnuteľnosti v bežnom obchodnom styku pri poctivom predaji vzhľadom na súčasný stav trhu s porovnateľnými nehnuteľnosťami v danom čase a mieste.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom súp. č. 783, parc. č. 763, v obci Borský Mikuláš, k.ú. Borský Peter, okres Senica	26 639,47
Prístrešok	1 979,25
Dreváreň	1 430,91
Spolu za Drobné stavby	3 410,17
Plot	369,47
Studňa	39,24
Prípojka vody	1 026,41
Vodomerná šachta	371,63
Prípojka kanalizácie	409,56
Žumpa	1 415,31
Vonkajšie schody	10,63
NN prípojka	259,74
Spolu za Vonkajšie úpravy	3 493,27
Spolu stavby	33 951,61
Pozemky	
LV č. 183 - parc. č. 761/2 (248 m ²)	9 017,28
LV č. 183 - parc. č. 762/2 (366 m ²)	13 307,76
LV č. 183 - parc. č. 763 (101 m ²)	3 672,36
Spolu pozemky (715,00 m²)	25 997,40
Všeobecná hodnota celkom	59 949,01
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	59 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatdeväťtisícdeväťsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

ŤARCHY

Vlastník poradové číslo 6

Záložné právo na pozemok registra C KN parcelné číslo 763,1035/21,1035/55,1035/56,stavbu garáž bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 1035/56 a stavbu rodinný dom so súpisným číslom 783 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 763 v prospech: Priema banka Slovensko, a.s., IČO 31575951, Hodžova 11, 01011 Žilina, SR - V 169/2019 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 0000000000577870, vklad zo dňa 14.03.2019; vz 52/19

Poznámky:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe na pozemky reg. C KN parc.č. 763, 1035/21, 1035/55, 1035/56, na stavbu garáž bez súpisného čísla na pozemku reg. C KN parc.č. 1035/56 a na stavbu rodinný dom so súp.č. 783 na pozemku reg. C KN parc.č. 763 v prospech: Prima banka Slovensko, a.s., IČO 31575951, Hodžova 11, 01011 Žilina, SR - P 229/2025 - zápis vykonaný dňa 03.07.2025 - č.z. 66/25;

V Bratislave, dňa 02.12.2025

Ing. Juraj Gaľa

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 183, k.ú. Borský Peter, okres Senica, zo dňa 02.12.2025, vytvorený cez katastrálny portál	A4	2
2.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 763 v Obci Borský Mikuláš, k.ú. Borský Peter, okres Senica, zo dňa 02.12.2025 vytvorená cez mapový klient ZBGIS	A4	1
3.	Objednávka znaleckého posudku.	A4	1
4.	Zameranie nehnuteľnosti rodinného domu s.č. 783, obec Borský Mikuláš dňa 19.11.2025	A4	1
5.	Fotodokumentácia z obhliadky rodinného domu súp.č. 783, obec Borský Mikuláš, dňa 19.11.2025	A4	4
6.	Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností	A4	2
	Spolu		11

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, 370000 - Stavebníctvo, odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností pod evidenčným číslom 915795.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 199/2025

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

Ing. Juraj Gaľa
znalec