

**Znalec:** Ing. Ľubomír Rajnoha,  
**Evidenčné číslo:**  
**číslo telefónu, mobil:**

**Zadávateľ:** U9 a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava.

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zo dňa 16.04.2021.

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 52/2021

**Vo veci :** Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bytu č.2/1.p, vchod č.0 v rodinnom dome "B" s dvomi byt. jednotkami s.č.532 na parc.KN č.614/71, ako i s podielom priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku 8567/15758 a taktiež na pozemku parc.č.614/72 s podielom 1/1 nachádzajúci sa v k.ú.Tomášikovo, obec Tomášikovo k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

**Počet strán (z toho príloh):** 31(14)

**Počet vyhotovení:** 5 x objednávateľ  
1 x znalec

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.2/1.p, vchod č.0 v rodinnom dome "B" s dvomi byt. jednotkami s.č.532 na parc.KN č.614/71, ako i s podielom priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku 8567/15758 a taktiež na pozemku parc.č.614/72 s podielom 1/1 nachádzajúci sa v k.ú.Tomášikovo, obec Tomášikovo, okres Galanta.

**2. Účel znaleckého posudku :** organizovanie dobrovoľnej dražby.

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok**

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 12.05.2021 ako i tech stav odpísaný zo ZP č.152/2020 zo dňa 25.10.2020 vypracovaný Ing.Ľ.Rajnohom kedy mi bola nehnuteľnosť sprístupnená.

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 12.05.2021.

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

**5.a) Dodané zadávateľom :**

Objednávka dražobnej spoločnosti U9 a.s na byt č.2/1.p, vchod č.0 v rodinnom dome "B" s dvomi byt. jednotkami s.č.532 na parc.KN č.614/71, ako i s podielom priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku 8567/15758 a taktiež na pozemku parc.č.614/72 s podielom 1/1 nachádzajúci sa v k.ú.Tomášikovo, obec Tomášikovo k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Znalecký posudok vyhotovený Ing. Petrom Újom zo dňa 12.4.2016.

Znalecký posudok č.152/2020 vyhotovený Ing.Ľ. Rajnohom zo dňa 25.10.2020.

Projektová dokumentácia bola predložená iba ako príloha zo ZP vypracovaného Ing.Petrom Újom.

**b) Podklady získané znalcom:**

Výpis z listu vlastníctva- čiastočný č.1876-čiastočný, k.ú.Tomášikovo, vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 11.05.2021.

Výpis z listu vlastníctva- čiastočný č.1881-čiastočný, k.ú.Tomášikovo, vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 15.05.2021.

Informatívna kópia z katastrálnej mapy, vyhotovená cez katastrálny portál, zo dňa 11 mája 2021.

**6. Použité právne predpisy a literatúra:**

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

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

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)

Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

**7. Definície 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 opatnosťou 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 určený podľa h známeho štatistického údajá vydaných ŠU SR platných pre 1 štvrtrok 2021.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou 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.

Vzhľadom na skutočnosť, že hodnotené nehnuteľnosti neboli sprístupnené, ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané v zmysle § 12 ods.3 zákona č.527/2002 o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov ("ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii"). Z dôvodu neumožnenia vykonania obhliadky nie je možné určiť presné technické ani dispozičné riešenie ohodnocovaných nehnuteľností, rovnako ani ich užívaciu schopnosť.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávacía metóda, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

Používam metódu polohovej diferenciácie, ktorá je jednou z metód stanovených k zisteniu všeobecnej hodnoty v prílohe č.3 vyhlášky č.492/2004 Z.z.

Posudok je spracovaný podľa „Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vypracovanou Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je vytvorený na základe podlahovej plochy v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený

kcu - koeficient vyjadrujúci nárast cien

kk - koeficient závislej nosnej konštrukcie podľa tabuľky č.1

kvb - koeficient vplyvu vybavenosti - použité cenové podiely podľa prílohy č.5

km - koeficient vyjadrujúci územný vplyv, podľa tabuľky č.2.

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1.štvrtrok 2021, ako najbližšie dostupný koeficient k 2 kvartálu roka 2021 t.j. 2,558.

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).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávacía metóda, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

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

$k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciácie

**b) Vlastnícké a evidenčné údaje :**

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.1876 - čiastočný, k. ú. Tomášikovo, obec Tomášikovo. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

podľa listu vlastníctva č.1876 - čiastočný, k.ú. Tomášikovo

**A. Majetková podstata:**

Parcely registra "C"

parc.č.614/71 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 102 m<sup>2</sup>

**Stavby:**

rodiny dom "B" s 2 byt.jednotkami

**B. Vlastníci:**

BYTY . . . . .

Vchod: č.0

1.p.

Byt č.2

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku:.....8567/15758

13 Benedek Bálint r.

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

**C. Ďarchy:**

3 k bytu č.2/I Pod V 1655/2016, vklad povolený dňa ....

s., Tomášikova 48....

**Iné údaje :**

Bez zápisu.

**Poznámka :**

Bez zápisu.

podľa listu vlastníctva č.1881 - čiastočný, k.ú. Tomášikovo

**A. Majetková podstata:**

Parcely registra "C"

parc.č.614/72 ostatná o výmere 35 m<sup>2</sup>

**Stavby: -****B. Vlastníci:**

1 Benedek Bálint r.

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

**C. Ďarchy:**

1 ku KN-C parc.č.614/72 Pod V 1655/2016, vklad povolený ....

sporiteľňa a.s., Tomášikova48, 832 37 Bratislava, IČO: ....

**Iné údaje :**

Bez zápisu.

**Poznámka :**

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením nebola vykonaná dňa 12.05.2021 pre nesprístupnenie nehnuteľností vlastníkom.

Zameranie nebolo vykonané dňa 12.05.2021.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 12.05.2021 iba z exteriéru ulice.

**d) Technická dokumentácia:**

Projektová dokumentácia bola predložená, avšak ako iba príloha v poskytnutom zn.posudku zle čitateľná, avšak i napriek tomu možno konštatovať že v dispozičnom riešení nedošlo k žiadnym zmenám a v dĺžkových vyjadreniach iba k povoleným odchýlkam ktoré vznikli pri meraní resp.realizácii stavby.  
Podlahová plocha bytu bola porovnaná s podielom uvedeným v LV. Kúpna zmluva mi nebola predložená.

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

| Názov miestnosti a výpočet              | Podlahová plocha [m²] |
|-----------------------------------------|-----------------------|
| Skutočne namerané podlahové plochy bytu | 0,00                  |
| vstup 2,06*1,97+1,99*1,1                | 6,25                  |
| sklad pod schodiskom 1*1                | 1,00                  |
| poschodie                               | 0,00                  |
| schodisko 0,96*4,81*                    | 4,62                  |
| chodba 1,06*2,01*                       | 2,13                  |
| hala 1,22*1,50+1,04*2,76+0,96*1,39*     | 6,03                  |
| kúpeľňa 2,39*2,60*                      | 6,21                  |
| WC 1,39*1,99*                           | 2,77                  |
| izba 3,22*3,84*                         | 12,36                 |
| izba 3,53*3,84*                         | 13,56                 |
| izba                                    | 0,00                  |
| 3,35*5,30+0,25*1,33*                    | 18,09                 |
| kuchyňa 2,45*4,60*                      | 11,27                 |
| <b>Vypočítaná podlahová plocha</b>      | <b>84,29</b>          |

Skutočné rozmery v porovnaní s rozmermi uvedenými vo vypočítanom podiele v LV sú nasledovné pri byte: 85,67 m²-84,29 m²=-1,38 m².

Skutočný stav pôdorysu bytu tvorí prílohu znaleckého posudku so skutočne nameranými hodnotami bytu dňa 15.10.2020 kedy mi bola nehnuteľnosť sprístupnená.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Obhliadkou bolo zistené, že právna dokumentácia je v súlade so skutočným stavom, podľa kópie z katastrálnej mapy i zápisu v LV.

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

|                                                              |
|--------------------------------------------------------------|
| <b>Stavby</b>                                                |
| Byt č.2/1.p., vchod č.0, bytový dom s.č.532 na parc.č.614/71 |
| <b>Pozemky</b>                                               |
| zastavaná plocha a nádvoría - parc. č. 602/63 (55,45 m²)     |
| zastavaná plocha a nádvoría - parc. č. 614/72 (135 m²)       |
| <b>Spolu pozemky (190,45 m²)</b>                             |

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

Stavby:-

Pozemky:-

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č.2/1.p., vchod č.0, bytový dom s.č.532 na parc.č.614/71

##### POPIS

Rodinný dom je postavený ako samostatne stojaci na parc.KN č. 532 a má 2 nadzemné podlažia. Bytový dom je s 2 mi vstupmi a s dvojramennými schodišťami v susedstve s ďalším RD a tak spolu vytvárajúc dvojdom s celkovo so 4 mi bytmi.

Základové konštrukcie domu sú vytvorené z betónových pásov a následné podlažia sú murované z pálených tehál i so zateplením s nameranou hrúbkou muríva 45 cm i so zateplením. Stropy sú železobetónové alebo keramické. Krovná konštrukcia stavby je nízkej konštrukcie s valbami a s krytinou škridla Bramac. Klampiarske konštrukcie sú urobené z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky stien sú na báze umelých hmôt.

U spoločných priestorov uvažujem s keramickým obkladom v podiele 0, tak ako i u povrchov podláh, dverí oien, vykurovania, elektroinštalácie, rozvodov vody, kanalizácie, plynovodu osadenia výtahu ako i s uvažovanou položkou ostatné, V položke bleskozvodu uvažujem s kvb=0,5

*Byt je umiestnený v krajnej sekcii na 1.N.P RD. Byt je trojizbový 1. kategórie s príslušenstvom vstupnej chodby so schodišťom v prízemí ako i skladu pod schodišťom.*

*U poschodia byt pozostáva z priestoru schodiska, chodby, haly, kúpelne, samostatného WC, kuchyne a 3-och izieb.*

Podlahy v izbách sú z veľkoplošných parkiet a u ostatných miestností sú položené veľkoplošné keramické dlažby alebo veľkoplošné parkety a tak u položky povrchov podláh uvažujem kvb=2,85. Dvere sú dyhované a vstupné obyčajné plástové a tak uvažujem s kvb= 1,2 u tejto položky. Okná sú osadené plástové i s dverami na terasu a tak uvažujem s nimi v položke ostatné s kvb= 1,85 i s osadenými vonkajšími plástovými roletami uvažované v položke ostatné s 95% nou dokončenosťou vzhľadom na chýbajúci digestor.

Keramické obklady sú urobené v kúpeľni do výšky 2,0 m ako i u vane a v samostatnom WC nad 1,35 m, taktiež v kuchyni pri sporáku a dreze a tak u danej položky uvažujem s kvb= 1,80.

Vykurovanie je ústredné podlahové elektrické odporové a tak u danej položky uvažujem s kvb=2,5.

Ohrev teplej vody je zabezpečený elektrickým ohrievačom osadeným v kúpeľni a tak u tejto položky uvažujem s kvb=0,2. Bytové jadro je murované a tak uvažujem s kvb= 1,5. Vybavenie kuchyne je iba so sporákom keramickým s el. rúrou ako i s osadenou umývačkou riadu a tak u danej položky uvažujem s kvb= 1,65 s dokončenosťou na 20%. V kúpeľni je osadená vaňa plástová s pákovou sprchovou batériou, ako i 2ks umývadiel s pákovou batériou. V samostatnom WC je osadený záchod kombi i s umývatkom a tak u položky vnútorného hygienického zariadenia vrátane WC uvažujem s kvb=0,6.

V byte je vybudovaný rozvod teplej a studenej vody s meračom studenej vody, rozvody elektroinštalácie, televízie a internetu. Byt má samostatné meranie elektriny.

S ostatnými koeficientami vyššie neuvedenými uvažujem s kvb = 1 s dokončenosťou na 100%.

**Byt hodnotím ako byt v novostavbe so štandardným vybavením vzhľadom na vek stavby byt. domu spájajúci sa s rokom 2016.**

Vek stavby bytového domu so s.č.532 na základe kolaudačného rozhodnutia kde sa spája rok začatia užívania predmetnej stavby s rokom 2016.Vek stavby je potom k roku vypracovania ZP 5 rokov.

Životnosť predmetného konštrukčného systému určujem na 100 rokov.

Východisková hodnota (Vh) - bytu sa vypočíta podľa vzťahu

$$Vh = M \cdot Ru \cdot kcu \cdot kk \cdot kvb \cdot km \quad (\text{Eur}), \text{ kde}$$

M- počet merných jednotiek (skutočná podlahová plocha bytu vrátane je príslušenstva)

Ru je rozpočtový ukazovateľ

kcu - koeficient vyjadrujúci nárast cien

kk - koeficient zvislej nosnej konštrukcie podľa tabuľky č.1

kvb - koeficient vplyvu vybavenosti-použitie cenové podiely podľa prílohy č.5

km - koeficient vyjadrujúci územný vplyv, podľa tabuľky č.2.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcu) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,558 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

Všeobecná hodnota sa vypočíta, podľa základného vzťahu

$$VSHb = TH \cdot kpd \quad (\text{Eur})$$

kde

TH - technická hodnota bytu, nebytového priestoru (Eur)

kpd- koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase(-)

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

### PODLAHOVÁ PLOCHA

| Názov miestnosti a výpočet              | Podlahová plocha [m²] |
|-----------------------------------------|-----------------------|
| Skutočne namerané podlahové plochy bytu | 0,00                  |
| vstup 2,06*1,97+1,99*1,1                | 6,25                  |
| sklad pod schodiskom 1*1                | 1,00                  |
| Poschodie                               | 0,00                  |
| schodisko 0,96*4,81*                    | 4,62                  |
| chodba 1,06*2,01*                       | 2,13                  |
| hala 1,22*1,50+1,04*2,76+0,96*1,39*     | 6,03                  |
| kúpeľňa 2,39*2,60*                      | 6,21                  |
| WC 1,39*1,99*                           | 2,77                  |
| izba 3,22*3,84*                         | 12,36                 |
| izba 3,53*3,84*                         | 13,56                 |
| izba                                    | 0,00                  |
| 3,35*5,30+0,25*1,33*                    | 18,09                 |
| kuchyňa 2,45*4,60*                      | 11,27                 |
| Vypočítaná podlahová plocha             | 84,29                 |

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_k = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 2,558$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Počet izieb:

$$3$$

### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

| Číslo | Názov                      | Cenový podiel [%] cpi | RU | Koef. štand. ks | Úprava podielu cpi * ks | Cenový podiel hodnotenej stavby [%] | Dokonč. [%] | Výsledný podiel prvků na dokonč. [%] |
|-------|----------------------------|-----------------------|----|-----------------|-------------------------|-------------------------------------|-------------|--------------------------------------|
|       | <b>Spoločné priestory</b>  |                       |    |                 |                         |                                     |             |                                      |
| 1     | Základy vrát. zemných prác | 5,00                  |    | 1,00            | 5,00                    | 4,97                                | 100         | 4,97                                 |
| 2     | Zvislé konštrukcie         | 18,00                 |    | 1,00            | 18,00                   | 17,86                               | 100         | 17,86                                |
| 3     | Stropy                     | 8,00                  |    | 1,65            | 13,20                   | 13,11                               | 100         | 13,11                                |
| 4     | Schody                     | 3,00                  |    | 1,00            | 3,00                    | 2,98                                | 100         | 2,98                                 |
| 5     | Zastrešenie bez krytiny    | 5,00                  |    | 1,15            | 5,75                    | 5,71                                | 100         | 5,71                                 |
| 6     | Krytina strechy            | 2,00                  |    | 1,00            | 2,00                    | 1,99                                | 100         | 1,99                                 |
| 7     | Klmpiarske konštrukcie     | 1,00                  |    | 1,00            | 1,00                    | 0,99                                | 100         | 0,99                                 |
| 8     | Úpravy vonk. povrchov      | 3,00                  |    | 1,20            | 3,60                    | 3,57                                | 100         | 3,57                                 |
| 9     | Úpravy vnút. povrchov      | 2,00                  |    | 0,00            | 0,00                    | 0,00                                | 100         | 0,00                                 |
| 10    | Vnútorne ker. obklady      | 0,50                  |    | 0,00            | 0,00                    | 0,00                                | 100         | 0,00                                 |
| 11    | Dvere                      | 0,50                  |    | 0,00            | 0,00                    | 0,00                                | 100         | 0,00                                 |
| 12    | Okná                       | 5,00                  |    | 0,00            | 0,00                    | 0,00                                | 100         | 0,00                                 |

|                        |                            |               |      |               |               |     |              |
|------------------------|----------------------------|---------------|------|---------------|---------------|-----|--------------|
| 13                     | Povrchy podláh             | 0,50          | 0,00 | 0,00          | 0,00          | 100 | 0,00         |
| 14                     | Vykurovanie                | 2,50          | 0,00 | 0,00          | 0,00          | 100 | 0,00         |
| 15                     | Elektroinštalácia          | 2,00          | 0,00 | 0,00          | 0,00          | 100 | 0,00         |
| 16                     | Bleskozvod                 | 1,00          | 0,50 | 0,50          | 0,50          | 100 | 0,50         |
| 17                     | Vnútorný vodovod           | 2,00          | 0,00 | 0,00          | 0,00          | 100 | 0,00         |
| 18                     | Vnútorná kanalizácia       | 2,00          | 0,00 | 0,00          | 0,00          | 100 | 0,00         |
| 19                     | Vnútorný plynovod          | 1,00          | 0,00 | 0,00          | 0,00          | 100 | 0,00         |
| 20                     | Výťahy                     | 2,00          | 0,00 | 0,00          | 0,00          | 100 | 0,00         |
| 21                     | Ostatné                    | 2,00          | 0,00 | 0,00          | 0,00          | 100 | 0,00         |
| <b>Zariadenie bytu</b> |                            |               |      |               |               |     |              |
| 22                     | Úpravy vnút. povrchov      | 4,00          | 1,40 | 5,60          | 5,56          | 100 | 5,56         |
| 23                     | Vnútorné ker. obklady      | 1,00          | 1,80 | 1,80          | 1,79          | 100 | 1,79         |
| 24                     | Dvere                      | 2,00          | 1,20 | 2,40          | 2,38          | 100 | 2,38         |
| 25                     | Povrchy podláh             | 2,50          | 2,85 | 7,13          | 7,08          | 100 | 7,08         |
| 26                     | Vykurovanie                | 2,50          | 2,50 | 6,25          | 6,21          | 100 | 6,21         |
| 27                     | Elektroinštalácia          | 3,00          | 2,25 | 6,75          | 6,70          | 100 | 6,70         |
| 28                     | Vnútorný vodovod           | 1,00          | 1,80 | 1,80          | 1,79          | 100 | 1,79         |
| 29                     | Vnútorná kanalizácia       | 1,00          | 0,20 | 0,20          | 0,20          | 100 | 0,20         |
| 30                     | Vnútorný plynovod          | 0,50          | 0,00 | 0,00          | 0,00          | 100 | 0,00         |
| 31                     | Ohrev teplej vody          | 2,00          | 0,20 | 0,40          | 0,40          | 100 | 0,40         |
| 32                     | Vybavenie kuchýň           | 2,00          | 1,65 | 3,30          | 3,28          | 20  | 0,66         |
| 33                     | Vnút.hyg.zariad.vrátane WC | 4,00          | 0,60 | 2,40          | 2,38          | 100 | 2,38         |
| 34                     | Bytové jadro bez rozvodov  | 4,00          | 1,50 | 6,00          | 5,96          | 100 | 5,96         |
| 35                     | Ostatné                    | 2,50          | 1,85 | 4,63          | 4,59          | 95  | 4,36         |
|                        | <b>Spolu</b>               | <b>100,00</b> |      | <b>100,70</b> | <b>100,00</b> |     | <b>97,15</b> |

Koeficient vplyvu vybavenosti:  
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 100,70 / 100 = 1,007$$

$$VH = RU \cdot k_{cu} \cdot k_k \cdot k_v \cdot k_m \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 \cdot 2,558 \cdot 0,939 \cdot 1,0070 \cdot 0,95$$

$$VH = 747,49 \text{ €/m}^2$$

Rozostavanosť bytu: 97,15 %  
Nedokončenosť bytu: 2,85 %

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                                                        | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Byt č.2/1.p., vchod č.0, bytový dom s.č.532 na parc.č.614/71 | 2016              | 5       | 95      | 100     | 5,00  | 95,00  |

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                                 | Výpočet                                        | Hodnota [€] |
|---------------------------------------|------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota dokončeného bytu | $747,49 \text{ €/m}^2 \cdot 84,29 \text{ m}^2$ | 63 005,93   |
| Nedokončenosť                         | $-2,85\% \text{ z } 63\,005,93 \text{ €}$      | -1 795,67   |
| Východisková hodnota                  |                                                | 61 210,26   |
| Technická hodnota                     | $95,00\% \text{ z } 61\,210,26 \text{ €}$      | 58 149,75   |

Dokončenosť stavby:  $(61\,210,26 \text{ €} / 63\,005,93 \text{ €}) \cdot 100 \% = 97,15 \%$

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

RD s.č.532 sa nachádza mimo intravilán obce v bežnej zástavbe RD skôr na okraji obce, avšak vzhľadom na dispozíciu a vzdialenosť obce túto určujem ako bežnú.

Od okresného mesta Galanty je obec vzdialená približne 16 km-(stredy obcí). Dopravné spojenie je s autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne 15-20 min. V obci je Obecný úrad, kultúrny dom, ZŠ 1-9 ročník, MŠ, lekári, pošta, bankomat ako obchody s potravinovým a nepotravinovým tovarom, pohostinstvami ako i s rozšírenými službami obyvateľstvu.

Orientácia obytných 2-och obytných miestností je so situovaním do SV strany a jedna je do JZ a tak polohu určujem ako čiastočne vhodnú a nevhodnú.

#### 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: Nie sú známe.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Pre ostatné obce, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v Tomášikove určujem koeficient predajnosti 0,685, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je priemerné rozpätie pre bytové budovy od 0,4-0,5.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,685

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

| Trieda      | Výpočet                               | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda   | III. trieda + 200 % = (0,685 + 1,370) | 2,055   |
| II. trieda  | Aritmetický priemer I. a III. triedy  | 1,370   |
| III. trieda | Priemerný koeficient                  | 0,685   |
| IV. trieda  | Aritmetický priemer V. a III. triedy  | 0,377   |
| V. trieda   | III. trieda - 90 % = (0,685 - 0,617)  | 0,069   |

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

| Číslo | Popis                                                                                        | Trieda | KPD   | Váha $V_i$ | Výsledok $KPD \cdot V_i$ |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|------------|--------------------------|
| 1     | Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku                                                       |        |       |            |                          |
|       | dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe                                                   | III.   | 0,685 | 10         | 6,85                     |
| 2     | Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce                                          |        |       |            |                          |
|       | časť obce vhodná k bývaniu, bežné sídliská                                                   | III.   | 0,685 | 30         | 20,55                    |
| 3     | Súčasný technický stav bytu a bytového domu                                                  |        |       |            |                          |
|       | veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť                                                          | I.     | 2,055 | 7          | 14,39                    |
| 4     | Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu                                            |        |       |            |                          |
|       | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.                                          | I.     | 2,055 | 5          | 10,28                    |
| 5     | Príslušenstvo bytového domu                                                                  |        |       |            |                          |
|       | bez príslušenstva                                                                            | V.     | 0,069 | 6          | 0,41                     |
| 6     | Vybavenosť a príslušenstvo bytu                                                              |        |       |            |                          |
|       | komplexne rekonštruovaný byt s nadštandardným vybavením, alebo v novostavbe s nadštandardným | I.     | 2,055 | 10         | 20,55                    |

|    |                                                                                                           |      |       |            |               |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|------------|---------------|
|    | vybavením                                                                                                 |      |       |            |               |
| 7  | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti                                                    |      |       |            |               |
|    | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %                            | II.  | 1,370 | 8          | 10,96         |
| 8  | Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku                                                            |      |       |            |               |
|    | malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov                                             | I.   | 2,055 | 6          | 12,33         |
| 9  | Orientácia obytných miestností k svetovým stranám                                                         |      |       |            |               |
|    | orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná                                      | III. | 0,685 | 5          | 3,43          |
| 10 | Umiestnenie bytu v bytovom dome                                                                           |      |       |            |               |
|    | byt v krajnej sekcii na 2-6 NP                                                                            | II.  | 1,370 | 9          | 12,33         |
| 11 | Počet bytov vo vchode - v bloku                                                                           |      |       |            |               |
|    | počet bytov vo vchode: do 4 bytov                                                                         | I.   | 2,055 | 7          | 14,39         |
| 12 | Doprava v okolí bytového domu                                                                             |      |       |            |               |
|    | železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút                                               | II.  | 1,370 | 7          | 9,59          |
| 13 | Občianska vybavenosť v okolí bytového domu                                                                |      |       |            |               |
|    | pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby | III. | 0,685 | 6          | 4,11          |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu                                                    |      |       |            |               |
|    | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m                                                         | III. | 0,685 | 4          | 2,74          |
| 15 | Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu                                                      |      |       |            |               |
|    | bežný hluk a prašnosť od dopravy                                                                          | II.  | 1,370 | 5          | 6,85          |
| 16 | Názor znalca                                                                                              |      |       |            |               |
|    | dobrý byt                                                                                                 | II.  | 1,370 | 20         | 27,40         |
|    | <b>Spolu</b>                                                                                              |      |       | <b>145</b> | <b>177,14</b> |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

| Názov                              | Výpočet                                              | Hodnota     |
|------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 177,14 / 145$                              | 1,222       |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_B = TH * k_{PD} = 58\,149,75 \text{ €} * 1,222$ | 71 058,99 € |

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 zastavaná plocha a nádvorie****POPIS**

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciacie, podľa vzťahu

$$VŠH_{poz} = M * VŠH_{mj},$$

kde

M - výmera pozemkov v m<sup>2</sup>

VŠH<sub>mj</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m<sup>2</sup>

$$VŠH_{mj} = V_{Hmj} * k_{PD} \text{ (Eur/m}^2\text{)},$$

kde

V<sub>Hmj</sub> - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

V<sub>Hmj</sub>

Eur/m<sup>2</sup>

g./ Ostatné obce do 5000 obyvateľov.....3,32.-Eur, kde patrí aj obec Tomášikovo, avšak vzhľadom na predajnosť určujem základnú sadzbu z VH obce Galanta a to 80% z 9,96.-Eura.

Pozemky sa nachádzajú mimo intravilán obce v rovinnom teréne, avšak skôr na okraji obce s vyhovujúcou dostupnosťou do centra obce. Na parc.č.614/71 je postavená stavba rod.domu so s.č.532 a parc.č.614/72 je dvornou parcelou. V predmetnej lokalite sú vybudované všetky inžinierske okrem kanalizácie.

k<sub>pd</sub> je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{pd} = K_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r (-), \text{ kde}$$

- k<sub>s</sub> je koeficientom všeobecnej situácie (0,70-2,0),
- k<sub>v</sub> je koeficient intenzity využitia (0,50-2,0),
- k<sub>d</sub> je koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)
- k<sub>p</sub> je koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,0)
- k<sub>i</sub> je koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)
- k<sub>z</sub> je koeficient zvyšujúcich faktorov (1,0-3,0)
- k<sub>r</sub> je koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99)

| Parcela | Druh pozemku                | Spolu<br>výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky<br>podiel | Výmera<br>podielu [m <sup>2</sup> ] |
|---------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| 614/71  | zastavaná plocha a nádvorie | 102,00                            | 8567/15758                | 55,45                               |

Obec:

Tomášikovo

Výhodisková hodnota:

$$V_{H_{MJ}} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$$

| Označenie<br>koeficientu                                             | a názov | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Hodnota<br>koeficientu |
|----------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| k <sub>s</sub><br>koeficient<br>všeobecnej<br>situácie               |         | 3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov | 0,90                   |
| k <sub>v</sub><br>koeficient intenzity využitia                      |         | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením                                                                               | 1,05                   |
| k <sub>d</sub><br>koeficient<br>dopravných<br>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 <sub>p</sub><br>koeficient<br>funkčného<br>využitia územia         |         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)                                                                                                                                                                                                                                         | 1,10                   |
| k <sub>i</sub><br>koeficient<br>technickej<br>infraštruktúry pozemku |         | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)                                                                                                                                                                                                                            | 1,50                   |
| k <sub>z</sub><br>koeficient<br>zvyšujúcich<br>faktorov              |         | 4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)                                                                                                                                                                                                   | 2,70                   |
| k <sub>r</sub><br>koeficient<br>redukujúcich<br>faktorov             |         | 0. nevyskytuje sa                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1,00                   |

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                                | Výpočet                                                           | Hodnota                |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{pd} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,10 * 1,50 * 2,70 * 1,00$         | 3,7890                 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{pd} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 3,7890$ | 30,20 €/m <sup>2</sup> |
| Všeobecná hodnota podielu pozemku    | $V_{SH} = \text{Podiel} * V_{SH_{poz}} = 8567/15758 * 30,20$      | 1 674,69 €             |

|  |          |  |
|--|----------|--|
|  | 080,40 € |  |
|--|----------|--|

## VYHODNOTENIE

| Názov             | Výpočet                                                         | Všeobecná hodnota [€] |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|
| parcela č. 614/71 | $102,00 \text{ m}^2 \cdot 30,20 \text{ €/m}^2 \cdot 8567/15758$ | 1 674,69              |
| Spolu             |                                                                 | 1 674,69              |

## 3.2.1.2 ostatná plocha

## POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu  
 $VSH_{\text{poz}} = M \cdot VSH_{\text{mj}}$ ,

kde

M - výmera pozemkov v m<sup>2</sup>

VSH<sub>mj</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m<sup>2</sup>

$VSH_{\text{mj}} - VH_{\text{mj}} \cdot k_{\text{pd}}$  (Eur/m<sup>2</sup>),

kde

VH<sub>mj</sub> - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

VH<sub>mj</sub>

Euro/m<sup>2</sup>

g./ Ostatné obce do 5000 obyvateľov.....3,32.-Eur,kde  
 patrí aj obec Tomášikovo, avšak vzhľadom na predajnosť určujem základnú sadzbu z VH obce Galanta a to  
 80% z 9,96.-Eura.

Pozemky sa nachádzajú mimo intravilán obce v rovinnom teréne, avšak skôr na okraji obce s  
 vyhovujúcou dostupnosťou do centra obce. Na parc.č.614/71 je postavená stavba rod.domu so s.č.532 a  
 parc.č.614/72 je dvornou parcelou. V predmetnej lokalite sú vybudované všetky inžinierske okrem  
 kanalizácie.

k<sub>pd</sub> je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$k_{\text{pd}} = K_s \cdot k_v \cdot k_d \cdot k_{\text{kp}} \cdot k_i \cdot k_z \cdot k_r$  (-), kde

- k<sub>s</sub> je koeficientom všeobecnej situácie (0,70-2,0),
- k<sub>v</sub> je koeficient intenzity využitia (0,50-2,0),
- k<sub>d</sub> je koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)
- k<sub>kp</sub> je koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,0)
- k<sub>i</sub> je koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)
- k<sub>z</sub> je koeficient povyšujúcich faktorov (1,0-3,0)
- k<sub>r</sub> je koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99)

| Parcela | Druh pozemku   | Spolu<br>výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky<br>podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------|----------------|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| 614/72  | ostatná plocha | 35,00                             | 1/1                       | 35,00                    |

Obec:

Tomášikovo

Východisková hodnota:

$VH_{\text{mj}} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu                    | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Hodnota koeficientu |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| k <sub>s</sub><br>koeficient všeobecnej situácie | 3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov | 0,90                |
| k <sub>v</sub><br>koeficient intenzity využitia  | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením                                                                     | 1,05                |

|                                                        |              |                                                                                                                                                                                                                                              |      |
|--------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| k <sub>0</sub><br>koeficient<br>vzťahov                | dopravných   | 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 <sub>F</sub><br>koeficient<br>využitia územia        | funkčného    | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)                                                                                                                                                                       | 1,10 |
| k <sub>i</sub><br>koeficient<br>infraštruktúry pozemku | technickej   | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)                                                                                                                                                          | 1,50 |
| k <sub>z</sub><br>koeficient<br>faktorov               | povyšujúcich | 4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)                                                                                                                                 | 2,70 |
| k <sub>R</sub><br>koeficient<br>faktorov               | redukujúcich | 0. nevyskytuje sa                                                                                                                                                                                                                            | 1,00 |

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                                | Výpočet                                                        | Hodnota                |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,10 * 1,50 * 2,70 * 1,00$      | 3,7890                 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 3,7890$ | 30,20 €/m <sup>2</sup> |

**VYHODNOTENIE**

| Názov             | Výpočet                                         | Všeobecná hodnota [€] |
|-------------------|-------------------------------------------------|-----------------------|
| parcela č. 614/72 | $35,00 \text{ m}^2 * 30,20 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 1 057,00              |
| Spolu             |                                                 | 1 057,00              |

# III. ZÁVER

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

| Názov                                                        | JKSO | OP (m3) | ZP (m2) | Počet podlaží |
|--------------------------------------------------------------|------|---------|---------|---------------|
| Byt č.2/1.p., vchod č.0, bytový dom s.č.532 na parc.č.614/71 |      | 0,00    | 84,29   | 1             |

Pozemky:

| Názov pozemku               | Číslo parcely | Výmera (m2) |
|-----------------------------|---------------|-------------|
| zastavaná plocha a nádvoria | 614/71        | 55,45       |
| ostatná plocha              | 614/72        | 35,00       |

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

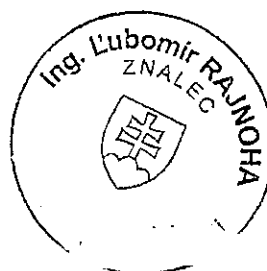
| Názov                                                                 | Spoluvi. podiel | Všeobecná hodnota [€] |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| <b>Stavby</b>                                                         |                 |                       |
| Byt č.2/1.p., vchod č.0, bytový dom s.č.532 na parc.č.614/71          | 1/1             | 71 058,99             |
| <b>Pozemky</b>                                                        |                 |                       |
| zastavaná plocha a nádvoria - parc. č. 614/71 (55,45 m <sup>2</sup> ) | 8567/15758      | 1 674,69              |
| ostatná plocha - parc. č. 614/72 (35 m <sup>2</sup> )                 | 1/1             | 1 057,00              |
| <b>Spolu pozemky (90,45 m<sup>2</sup>)</b>                            |                 | <b>2 731,69</b>       |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                                       |                 | <b>73 790,68</b>      |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>                                  |                 | <b>73 800,00</b>      |
| Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiattritisícosemsto Eur              |                 |                       |

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na výkon záložného práva s dobrovoľnou dražbou.

V Zlatých Moravciach, dňa 25.05.2021

Ing. Rajnoha Ľubomír



## IV. PRÍLOHY

1-2. Objednávka dražobnej spoločnosti U9 a.s na byt č.2/1.p, vchod č.0 v rodinnom dome "B" s dvomi byt. jednotkami s.č.532 na parc.KN č.614/71, ako i s podielom priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku 8567/15758 a taktiež na pozemku parc.č.614/72 s podielom 1/1 nachádzajúci sa v k.ú.Tomášikovo, obec Tomášikovo k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

3-4. Výpis z listu vlastníctva- čiastočný č.1876-čiastočný, k.ú.Tomášikovo, vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 11.05.2021.

5. Výpis z listu vlastníctva- čiastočný č.1881-čiastočný, k.ú.Tomášikovo, vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 15.05.2021.

6. Informatívna kópia z katastrálnej mapy, vyhotovená cez katastrálny portál, zo dňa 11 mája 2021

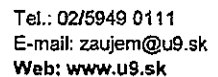
7-9. Kolaudačné rozhodnutie vydané obcou Tomášikovo pod č.j. OSP 169/131-6/2016 zo dňa 07.03.2016 s nad. právoplatnosti dňa 9.03.2016.

10. Pôdorys bytu z posk. ZP.

11. Náskres pôdorysu bytu skut.nam., hodnoty.

12-13. Fotodokumentácia zo ZP č.152/2020 zo dňa 25.10.2020 vypracovaným Ing.Ľ.Rajnohom.

14. Fotodokumentácia z neuskutočnenej obhliadky zo dňa 12.05.2021.



V Bratislave, dňa 16.04.2021

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

6

Vlastníkom predmetu dražby na LV č. 1876 a 1881 v podiele 1/1 je:

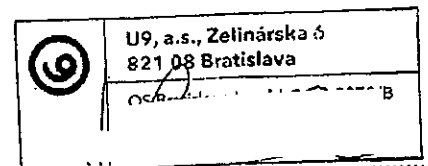
2007-2008 2009-2010 2010-2011 2011-2012 2012-2013 2013-2014 2014-2015 2015-2016 2016-2017 2017-2018 2018-2019 2019-2020 2020-2021 2021-2022 2022-2023 2023-2024 2024-2025 2025-2026 2026-2027 2027-2028 2028-2029 2029-2030 2030-2031 2031-2032 2032-2033 2033-2034 2034-2035 2035-2036 2036-2037 2037-2038 2038-2039 2039-2040 2040-2041 2041-2042 2042-2043 2043-2044 2044-2045 2045-2046 2046-2047 2047-2048 2048-2049 2049-2050 2050-2051 2051-2052 2052-2053 2053-2054 2054-2055 2055-2056 2056-2057 2057-2058 2058-2059 2059-2060 2060-2061 2061-2062 2062-2063 2063-2064 2064-2065 2065-2066 2066-2067 2067-2068 2068-2069 2069-2070 2070-2071 2071-2072 2072-2073 2073-2074 2074-2075 2075-2076 2076-2077 2077-2078 2078-2079 2079-2080 2080-2081 2081-2082 2082-2083 2083-2084 2084-2085 2085-2086 2086-2087 2087-2088 2088-2089 2089-2090 2090-2091 2091-2092 2092-2093 2093-2094 2094-2095 2095-2096 2096-2097 2097-2098 2098-2099 2099-2100 2100-2101 2101-2102 2102-2103 2103-2104 2104-2105 2105-2106 2106-2107 2107-2108 2108-2109 2109-2110 2110-2111 2111-2112 2112-2113 2113-2114 2114-2115 2115-2116 2116-2117 2117-2118 2118-2119 2119-2120 2120-2121 2121-2122 2122-2123 2123-2124 2124-2125 2125-2126 2126-2127 2127-2128 2128-2129 2129-2130 2130-2131 2131-2132 2132-2133 2133-2134 2134-2135 2135-2136 2136-2137 2137-2138 2138-2139 2139-2140 2140-2141 2141-2142 2142-2143 2143-2144 2144-2145 2145-2146 2146-2147 2147-2148 2148-2149 2149-2150 2150-2151 2151-2152 2152-2153 2153-2154 2154-2155 2155-2156 2156-2157 2157-2158 2158-2159 2159-2160 2160-2161 2161-2162 2162-2163 2163-2164 2164-2165 2165-2166 2166-2167 2167-2168 2168-2169 2169-2170 2170-2171 2171-2172 2172-2173 2173-2174 2174-2175 2175-2176 2176-2177 2177-2178 2178-2179 2179-2180 2180-2181 2181-2182 2182-2183 2183-2184 2184-2185 2185-2186 2186-2187 2187-2188 2188-2189 2189-2190 2190-2191 2191-2192 2192-2193 2193-2194 2194-2195 2195-2196 2196-2197 2197-2198 2198-2199 2199-2200 2200-2201 2201-2202 2202-2203 2203-2204 2204-2205 2205-2206 2206-2207 2207-2208 2208-2209 2209-2210 2210-2211 2211-2212 2212-2213 2213-2214 2214-2215 2215-2216 2216-2217 2217-2218 2218-2219 2219-2220 2220-2221 2221-2222 2222-2223 2223-2224 2224-2225 2225-2226 2226-2227 2227-2228 2228-2229 2229-2230 2230-2231 2231-2232 2232-2233 2233-2234 2234-2235 2235-2236 2236-2237 2237-2238 2238-2239 2239-2240 2240-2241 2241-2242 2242-2243 2243-2244 2244-2245 2245-2246 2246-2247 2247-2248 2248-2249 2249-2250 2250-2251 2251-2252 2252-2253 2253-2254 2254-2255 2255-2256 2256-2257 2257-2258 2258-2259 2259-2260 2260-2261 2261-2262 2262-2263 2263-2264 2264-2265 2265-2266 2266-2267 2267-2268 2268-2269 2269-2270 2270-2271 2271-2272 2272-2273 2273-2274 2274-2275 2275-2276 2276-2277 2277-2278 2278-2279 2279-2280 2280-2281 2281-2282 2282-2283 2283-2284 2284-2285 2285-2286 2286-2287 2287-2288 2288-2289 2289-2290 2290-2291 2291-2292 2292-2293 2293-2294 2294-2295 2295-2296 2296-2297 2297-2298 2298-2299 2299-2300 2300-2301 2301-2302 2302-2303 2303-2304 2304-2305 2305-2306 2306-2307 2307-2308 2308-2309 2309-2310 2310-2311 2311-2312 2312-2313 2313-2314 2314-2315 2315-2316 2316-2317 2317-2318 2318-2319 2319-2320 2320-2321 2321-2322 2322-2323 2323-2324 2324-2325 2325-2326 2326-2327 2327-2328 2328-2329 2329-2330 2330-2331 2331-2332 2332-2333 2333-2334 2334-2335 2335-2336 2336-2337 2337-2338 2338-2339 2339-2340 2340-2341 2341-2342 2342-2343 2343-2344 2344-2345 2345-2346 2346-2347 2347-2348 2348-2349 2349-2350 2350-2351 2351-2352 2352-2353 2353-2354 2354-2355 2355-2356 2356-2357 2357-2358 2358-2359 2359-2360 2360-2361 2361-2362 2362-2363 2363-2364 2364-2365 2365-2366 2366-2367 2367-2368 2368-2369 2369-2370 2370-2371 2371-2372 2372-2373 2373-2374 2374-2375 2375-2376 2376-2377 2377-2378 2378-2379 2379-2380 2380-2381 2381-2382 2382-2383 2383-2384 2384-2385 2385-2386 2386-2387 2387-2388 2388-2389 2389-2390 2390-2391 2391-2392 2392-2393 2393-2394 2394-2395 2395-2396 2396-2397 2397-2398 2398-2399 2399-2400 2400-2401 2401-2402 2402-2403 2403-2404 2404-2405 2405-2406 2406-2407 2407-2408 2408-2409 2409-2410 2410-2411 2411-2412 2412-2413 2413-2414 2414-2415 2415-2416 2416-2417 2417

**Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 12.05.2021 o 08:00 hod.**

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „**z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii**“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v **elektronickej podobe, vrátane fotografií** na adresy [zp@u9.sk](mailto:zp@u9.sk) a [david.harmaniak@u9.sk](mailto:david.harmaniak@u9.sk) a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v **5 kópiách**. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



U9, a.s.  
v z. mgr. David Harmaniak

**Prílohy:** - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres: Galanta  
Obec: TOMÁŠIKOVO  
Katastrálne územie: Tomášikovo

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 11.05.2021  
Čas vyhotovenia: 18:31:01

**ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1876**

**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

| Parcelné číslo | Výmera v m2 | Druh pozemku                | Spôsob využ. p. | Umiest. pozemku | Právny vzťah | Druh ch.n. |
|----------------|-------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|--------------|------------|
| 614/ 71        | 102         | zastavaná plocha a nádvorie | 15              | 2               |              |            |

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

**Stavby**

| Súpisné číslo | na parcele číslo | Druh stavby | Popis stavby                      | Druh ch.n. | Umiest. stavby |
|---------------|------------------|-------------|-----------------------------------|------------|----------------|
| 532           | 614/ 71          | 10          | rodinný dom 'B's 2 byt.jednotkami |            | 1              |

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

**Byty a nebytové priestory**

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

**Byt**

Vchod : 0 1. p. Byt č. 2

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

8567 / 15758

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

3 Benedek Bálint

Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 1

Poznámka k bytu č. 2/I P2 29/20 - Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO: 00 151 653 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva z 23.1.2020, formou dobrovoľnej dražby - č.z. 21/20

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva č. V 1884/2016, vklad povolený dňa 25.5.2016 - č.z. 110/16

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

**ČASŤ C: ĎALŠIE**

Por.č.:

3 k bytu č. 2/I Pod V 1655/2016, vklad povolený dňa 10.5.2016, záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - č.z. 103/16

Iné údaje:

Bez zápisu.

*Poznámka:*  
Bez zápisu.

*Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ĽARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.*

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres: **Galanta**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **TOMÁŠIKOVO**

Dátum vyhotovenia **15.05.2021**

Katastrálne územie: **Tomášikovo**

Čas vyhotovenia: **18:32:05**

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1881**

**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

| Parcelné číslo | Výmera v m2 | Druh pozemku   | Spôsob využ. p. | Umiest. pozemku | Právny vzťah | Druh ch.n. |
|----------------|-------------|----------------|-----------------|-----------------|--------------|------------|
| 614/ 72        | 35          | ostatná plocha | 34              |                 |              | 2          |

**Legenda:**

Spôsob využívania pozemku:

34 - Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

Por. číslo    Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a    Spolu vlastnícky podiel  
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:                      Vlastník

1    Benedek Bálint

1 / 1

Dátum narodenia :

Informatívna poznámka    P2 29/20 - Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO: 00 151 653 - Oznámenie o začatí  
výkonu záložného práva z 23.1.2020, formou dobrovoľnej dražby - č.z. 21/20

Titul nadobudnutia                      Kúpna zmluva č. V 1884/2016, vklad povolený dňa 25.5.2016 - č.z. 110/16 / z LV 1865 /

**ČASŤ C: ĎALŠIE**

Por.č.:

1    ku KN-C parc.č. 614/72 Pod V 1655/2016, vklad povolený dňa 10.5.2016, záložné právo v prospech Slovenskej  
sporiteľne, a. s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - č.z. 103/16

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## Informatívna kópia z mapy

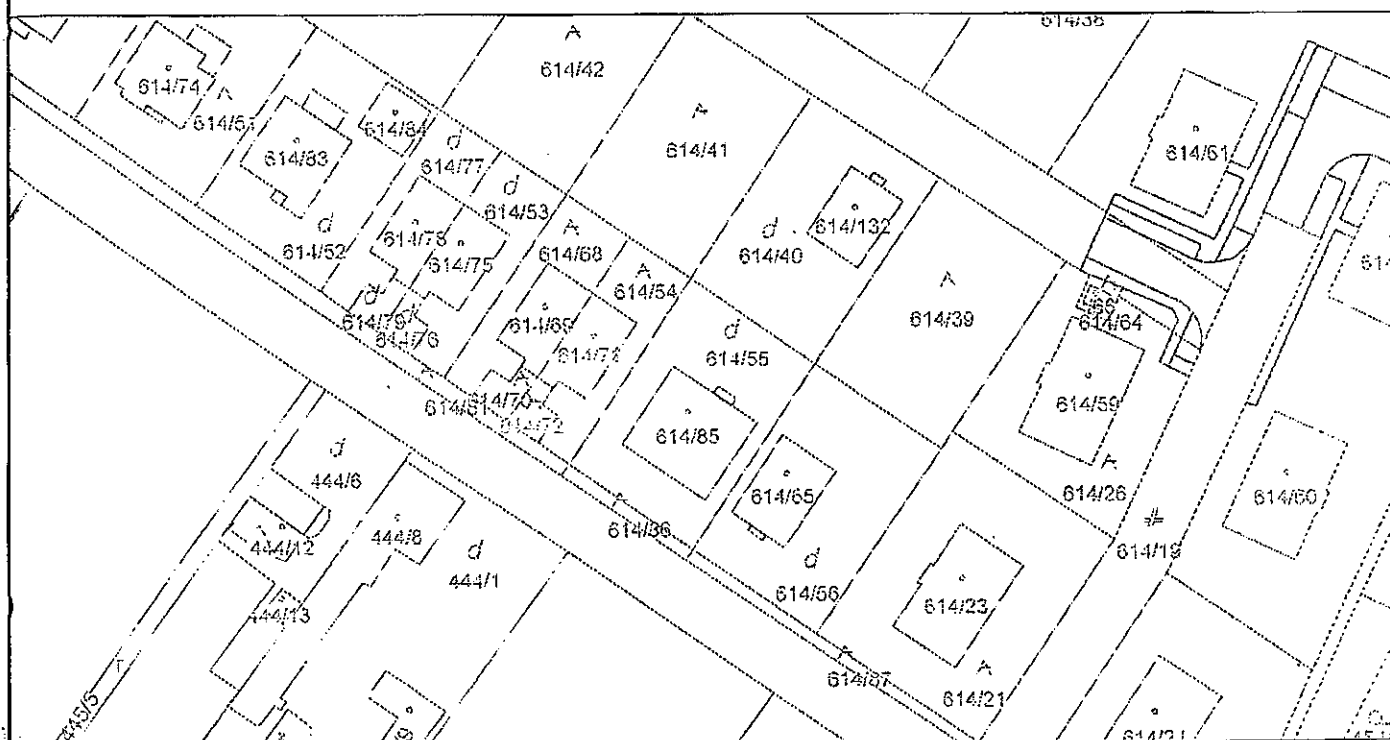
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Galanta

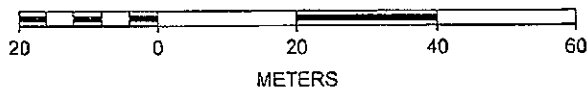
Obec: TOMÁŠIKOVO

Katastrálne územie: Tomášikovo

utorok 11. mája 2021 18:36



SCALE 1 : 1 035



# OBEC TOMÁŠIKOVO

Číslo: OSP 169/131-6/2016

V Tomášikove, dňa: 07.03.2016

Toto rozhodnutie sa stalo  
právoplatným.

dňa 07.03.2016

v Tomášikove, dňa 07.03.2016



## KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Obec Tomášikovo ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o priestorovom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov ďalej len "stavebný zákon") a orgán štátnej správy podľa § 2 písm. e) zákona NR SR č. 16/2001 Z. z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce na vyššie územné celky, v kolaudačnom konaní preskúmal podľa § 81 stavebného zákona návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia, ktorý dňa 16.02.2016 podal navrhovateľ H&K BAU, s.r.o., IČO: 48 027 405, so sídlom 925 04 Tomášikovo č. 134 v zastúpení konateľom Vladislavom Horváthom a Michal Kollerom (ďalej len "navrhovateľ") a na základe tohto preskúmania podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona

povoľuje užívanie stavby

„Novostavba dvoch rodinných domov“

ďalej len "stavba") na pozemku parc. č. 614/54 (podľa Geometrického plánu č. 1-1/2016 stavba rodinných domov na pozemkoch parc. č. 614/69, 614/71, stavba spevnených plôch na pozemkoch 614/70, 614/72), kat. územie Tomášikovo, obec Tomášikovo,

pre navrhovateľa:

H&K BAU, s. r. o.,

IČO: 48 027 05,

so sídlom 925 04 Tomášikovo č. 134.

Obec Tomášikovo vydala na stavbu stavebné povolenie pod č. OSP 874/421-6/201-Bi zo dňa 12.08.2015, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 12.08.2015 a rozhodnutie o zmene stavby pred jej dokončením pod č. OSP 71196/603-6/2015-Bi zo dňa 07.12.2015, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 08.12.2015.

Podľa právoplatného stavebného povolenia sa v Tomášikove zrealizovali dva rodinné domy, ktoré sú de facto realizované ako dvojdomy. Jeden rodinný dom pozostáva z dvoch samostatných bytových jednotiek. Každý rodinný dom je dvojpodlažný, nepodpietnený, zastrešený valbovou strechou. Každý rodinný dom má samostatný vstup.

#### Rodinný dom "A"

Prizemie pozostáva :

- byt č. 1 "A": zádverie, chodba, kuchyňa, obývacia izba, kúpeľňa, wc, 2 x izba, závetrie.
- byt č. 2 "A": schodiško, predsieň, kúpeľňa, WC + kotol, 2 x izba, kuchyňa+ jedáleň, obývacia izba, balkón.

#### Rodinný dom "B"

Prizemie pozostáva :

- byt č. 1 "B": zádverie, chodba, kuchyňa, obývacia izba, kúpeľňa, wc, 2 x izba, závetrie.
- byt č. 2 "B": schodiško, predsieň, kúpeľňa, WC + kotol, 2 x izba, kuchyňa+ jedáleň, obývacia izba, balkón.

Objekt je vodovodnou prípojkou napojený na verejný vodovod, elektrickou prípojkou napojený na miestnu sieť a odkanalizovaný je do verejnej kanalizácie. Vykurovanie objektu elektrickým podlahovým vykurovaním.

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní boli na stavbe zistené nedostatky, ktoré nebránia užívaniu stavby, a to:

1. Dokončiť terénne a sadové úpravy v termíne do 31.12.2016.
2. Dokončiť spevnené plochy v termíne do 31.12.2016.

Podľa § 81a ods.1 stavebného zákona o priebehu kolaudačného konania bol spísaný protokol.

Pre užívanie stavby sa neurčujú žiadne podmienky.

#### O d ô v o d n e n i e

Navrhovateľ H&K BAU, s.r.o., IČO: 48 027 405, so sídlom 925 04 Tomášikovo 134 v zastúpení konateľom Ladislavom Horváthom a Michal Kollerom podal dňa 16.02.2016 na Obec Tomášikovo návrh na kolaudáciu stavby „Novostavba dvoch rodinných domov“ pozemku p. č. 614/54, k. ú. Tomášikovo, obec Tomášikovo, pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie.

povolenie Mestom Galanta pod č. OSP 874/421-6/201-Bi zo dňa 12.08.2015, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 12.08.2015 a rozhodnutie o zmene stavby pred jej dokončením pod č. OSP 1196/603-6/2015-Bi zo dňa 07.12.2015, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 08.12.2015.

Stavebný úrad v súlade s §81 ods. 1 a ods. 4 stavebného zákona preskúmal návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu „Novostavba dvoch rodinných domov“ a nariadil ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 07.03.2016. Stavebný úrad na kolaudačnom konaní zistil zmenu oproti overenej projektovej dokumentácie v stavebnom konaní. Stavebný úrad zistil, že medzi pozemkami parc. č. 614/54 a 614/55 sa zrealizoval živý plot ale bariérové oplótenie. Zároveň stavebný úrad zistil, že v miestnostiach č. A1.03 a B1.03 sa dvere vymenili za okná. Stavebný úrad na kolaudačnom konaní zistil nedorobky uvedené v bode č.1 a č. 2 podmienok výrokovvej časti rozhodnutia, ktoré nebránia užívaniu stavby, a preto určil termín na odstránenie nedostatkov. Na kolaudačnom konaní stavebný úrad zistil, že sa zrealizovali tzv. holobyty, t.j. kuchyňa bude zariadená podľa požiadavok budúceho majiteľa.

Pri kolaudačnom konaní bolo zistené, že stavba bola dokončená v súlade s právoplatným stavebným povolením a s projektovou dokumentáciou skutočného prevedenia.

- Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie.

#### Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie podľa §53, § 54 zákona č. 71/1976 Zb. o správnom konaní v lehote 15 dní odo dňa doručenia na Obec Tomášikovo. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.



Mgr. Zoltán Horváth  
starosta obce

#### Doručí sa:

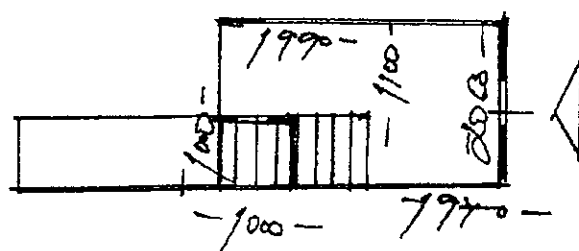
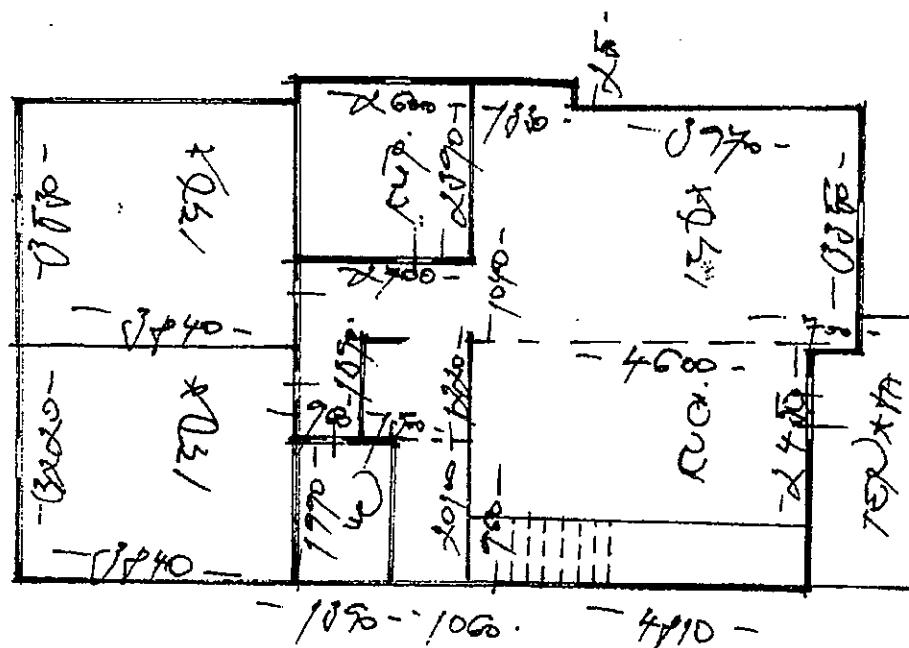
1. H&K BAU, s.r.o., 925 04 Tomášikovo 134

#### Na vedomie:

1. Okresný úrad Galanta, katastrálny odbor, ul. 29. augusta 10, 924 01 Galanta
2. Obec Tomášikovo



Bo. p. 40. v. 1000

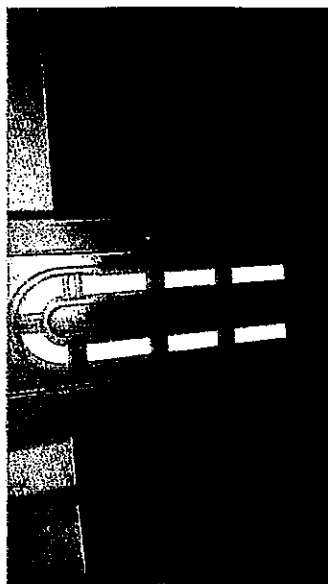




Pohľad čelný na RD byt č.2 vpravo



Pohľad čelno bočný na byt č.2 vpravo



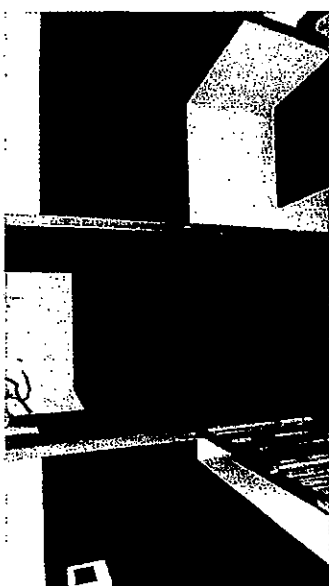
Pohľad na vstupné dvere do bytu



Pohľad do schodiska z prízemia



Pohľad do schodiska z poschodia



Pohľad z haly do chodby



Pohľad na elektrický rozvádzač



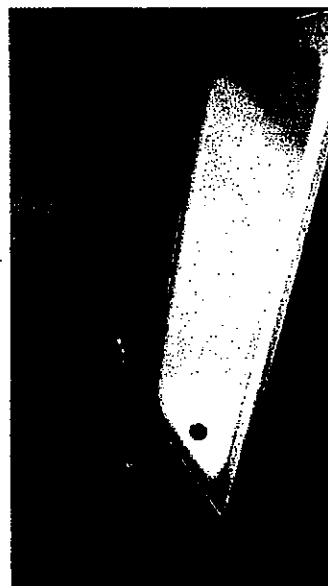
Pohľad do izby s kuchyniou



Pohľad do kuchyne



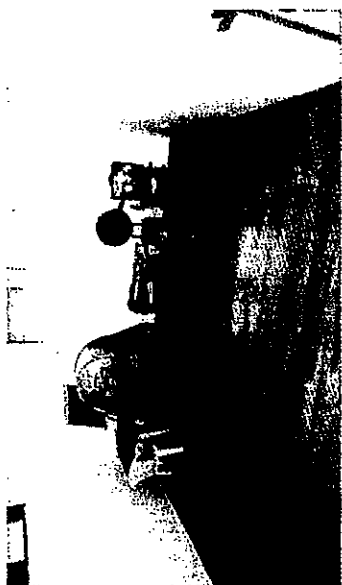
Pohľad do kúpeľne



Pohľad do kúpeľne



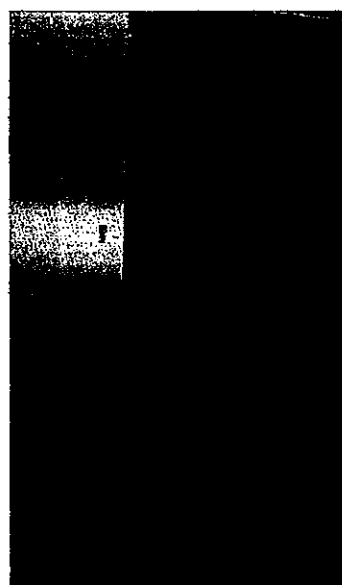
Pohľad do izby



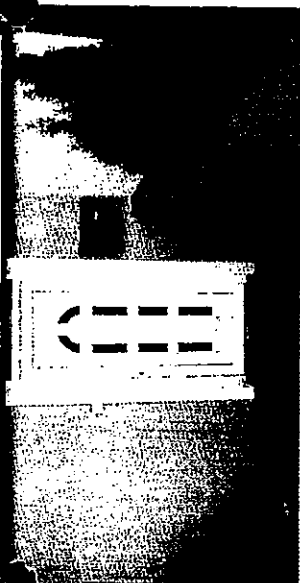
Pohľad do izby



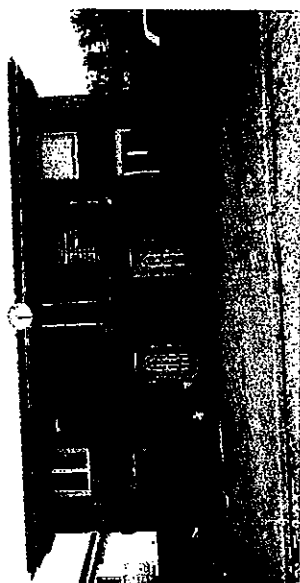
Pohľad do samostatného WC



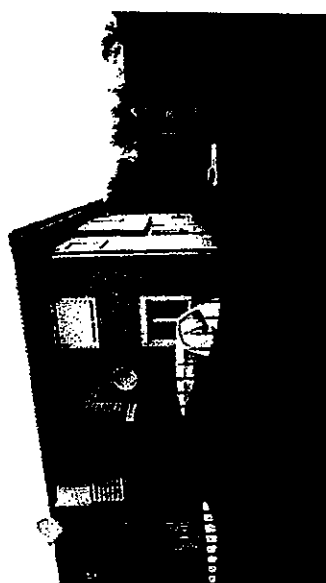
Pohľad do WC



Pohľad na vstupné dvere do bytu



Pohľad na RD od ulice



Pohľad na byt umiestnený vpravo hore



Pohľad na vstupo do bytu vpravo

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tímočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo, odvetviach 370100 pozemné stavby, 370901 odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912898

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 52/2021.

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

Podpis znalca

