

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 02 Nové Zámky,
mobil 0903 100 626

Zadávatel: U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 05.03.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 09/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb rodinný dom súpisné číslo 351 na parcele číslo 126/1 s príslušenstvom, garáž pri s.č. 351 bez súpisného čísla na parcele číslo 126/6, pozemkov parcelné číslo 126/1 a 126/6, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Zemianske Sady, obec Zemianske Sady, okres Galanta, vedených na LV č. 244.

Počet strán (z toho príloh): 47 (18)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 01.04.2024

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb rodinný dom súpisné číslo 351 na parcele číslo 126/1 s príslušenstvom, garáž pri s.č. 351 bez súpisného čísla na parcele číslo 126/6, pozemkov parcelné číslo 126/1 a 126/6, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Zemianske Sady, obec Zemianske Sady, okres Galanta, vedených na LV č. 244.

2. Účel znaleckého posudku:
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
28.03.2024.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
28.03.2024.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 05.03.2024 - príloha č. 1,
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností – príloha č. 2,
- Doplnenie č. 1 Znaleckého posudku číslo 84/2018, vypracoval znalec Ing. Martin Hanzlík dňa 08.10.2018 (ZP 84/2018 vypracoval dňa 12.09.2018) – e-mailom doručená xerokópia originálu, poskytnutá pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 28.03.2024,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 244 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 19.03.2024, okres Galanta, obec Zemianske Sady, katastrálne územie Zemianske Sady - príloha č. 3,
- Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 126/1 a 126/6 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 19.03.2024, okres Galanta, obec Zemianske Sady, katastrálne územie Zemianske Sady - príloha č. 4,
- Geometrický plán na oddelenie pozemku p.č. 126/5 a zameranie stavby p.č. 126/6, vyhotovený dňa 24.9.2018, číslo plánu 226/2018, úradne overený dňa 04.10.2018 pod číslom 1236/2018, KÚ Zemianske Sady, Mapový list č. Z.S. XIII-20-12 - kópia prevzatá z príloh poskytnutého Doplnenia č. 1 Znaleckého posudku číslo 84/2018 - príloha č. 5,
- Potvrdenie o začatí užívania stavby Garáž na p.č. 126/6, vydala Obec Zemianske sady dňa 5.10.2018 pod číslom Ocú-2018/1659 – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Doplnenia č. 1 Znaleckého posudku číslo 84/2018 - príloha č. 6,
- Kolaudačné rozhodnutie rodinného domu s ambulanciou, vydal Odbor životného prostredia Okresného úradu Galanta dňa 16.3.1999 pod č. A 99/04804-OŽP 395/SP-Fu – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 84/2018 - príloha č. 7,
- Nákres situácie pre účely ohodnotenia – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 84/2018 - príloha č. 8,
- Pôdorysy podlaží s legendami pre účely ohodnotenia – časť projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní, kópie prevzaté z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 84/2018 - príloha č. 9,
- Fotodokumentácia - príloha č. 10.

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,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy,
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. Definície dôležitých pojmov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľností formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciácie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Z dôvodu, že ohodnocovaný dom je čiastočne poškodený a rekonštrukčné práce sú vyhotovené dočasne amatérsky bez finálneho odborného ukončenia, na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy, rodinný dom nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 244 - informatívnym výpisom vytvoreným cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 19.03.2024, okres Galanta, obec Zemianske Sady, katastrálne územie Zemianske Sady - ktorý tvorí prílohu č. 3.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 28.03.2024. Obhliadky sa zúčastnil nájomník pán Roman Kudry () a zástupkyňa zadávateľa posudku pani Silvia Kochanová.

d) technická dokumentácia:

Z poskytnutého Doplnenia č.1 Znaleckého posudku číslo 84/2018 boli prevzaté potrebné podklady a údaje, ktoré boli konfrontované pri obhliadke so skutočným jestvujúcim technickým stavom. Z príloh poskytnutého Doplnenia č.1 Znaleckého posudku číslo 84/2018 boli prevzaté geometrický plán na oddelenie pozemku p.č. 126/5 a zameranie stavby p.č. 126/6, potvrdenie o začatí užívania stavby Garáž na p.č. 126/6, kolaudačné rozhodnutie rodinného domu s ambulanciou, nákras situácie pre účely ohodnotenia a pôdorysy podlaží s legendami pre účely ohodnotenia, z ktorých boli získané údaje pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovaných nehnuteľností a údaj o veku stavieb.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke. Rozmery stavieb a vonkajších úprav boli získané dostupným spôsobom, prevažne boli získané z poskytnutého Doplnenia č. 1 Znaleckého posudku číslo 84/2018.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Texty v časti Ťarchy v LV ohľadne čísiel parcel nie sú jednoznačné.

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

Pozemky:

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 126/1,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 126/6.

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 351 na parcele číslo 126/1,

Garáže:

- garáž pri s.č. 351 bez súpisného čísla na parcele číslo 126/6,

Ploty:

- bočné oplotenie a brány s brámkami od ulice,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka,
- kanalizačná prípojka,
- septik,
- elektrická prípojka,
- plynová prípojka,
- šikmá rampa k hlavnému vstupu do rodinného domu,
- rampa k bočnému vstupu do rodinného domu,
- šikmá betónová plocha medzi opornými múrmi,
- oporné betónové mury,
- spevnená plocha ku garáži,
- betónová plocha pred garážou.

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

Predmetom ohodnotenia nie je drevený prístrešok za rodinným domom, ktorý vybudoval nájomca na vlastné náklady a mieni ho zlikvidovať. Predmetom ohodnotenia nie sú skryté atypické, resp. nadštandardné stavebné a konštrukčné prvky, na ktoré znalca sprevádzajúci v rámci obhliadky zámerne neupozornil, resp. o nich neinformoval.

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

Žiadne neboli získané.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD s.č. 351 na p.č. 126/1

POPIS STAVBY

Rodinný dom súpisné číslo 351 sa nachádza na pozemku parcelné číslo 126/1 v obci Zemianske Sady, skolaudovaný bol v roku 1999, má dve nadzemné podlažia a obytné podkrovia, atypový dom je čelnou stranou vsadený do mierneho svahu, zásobený obecnou pitnou vodou, splašková kanalizácia je zvedená do vlastného septika, vybudovaná je elektrická a plynová prípojka.

Prvé nadzemné podlažie je vo dvornej časti v úrovni rastlého terénu, od ulice je čiastočne zapusteným do mierneho svahu, vjazd od uličnej brány do garáže v zapustenej časti prvého nadzemného podlažia je šikmou betónovou plochou medzi opornými betónovými múrmi, prvé nadzemné čiastočne zapustené podlažie dispozične pozostáva z dvojgaráže, chodbičky, kotolne, kuchynky, troch skladov a schodiska do vyššieho podlažia, v kuchynke je kuchynská linka s osvetľovacou rampou, s nerezovým drezom s odkvapkavacou batériou a stojánkovou batériou, časť steny medzi pracovnou doskou a nástennými skrinkami je obložená keramickým obkladom, v kúpeľni je kombizáchod, umývadlo a sprchovací kút s plastovou vaničkou a akrylátovými zasúvacími oblúkovými stenami, vodovodné miešacie batérie sú pákové, steny sú po strop obložené keramickým obkladom, v kotolni je elektrický kotol ÚK a elektrický nástenný zásobníkový ohrievač úžitkovej vody, v priestoroch podlažia je umiestnená elektrická rozvodná skrinka s automatickými ističmi.

Druhé nadzemné podlažie dispozične pozostáva z hlavného vstupu s obývacou izbou a schodiskom do podkrovia, jedálne, kuchyne, špajze, chodby, WC so sprchou, dvoch balkónov, bývalej navrhovanej ambulancie pozostávajúcej z vchodu z betónovej rampy pre pacientov, miestnosti WC, haly (čakárne) a izby (vyšetrovne), v kuchyni je kuchynská linka so zabudovaným granitovým trojdielnym drezom s dvomi stojankovými batériami, elektrický sporák s indukčnou varnou doskou obkladom typ Beko, časť steny medzi pracovnou doskou a nástennými skrinkami je obložená keramickým, v kúpeľni je kombizáchod, umývadlo a murovaný sprchovací kút, steny sú po strop obložené keramickým obkladom.

Podkrovné obytné podlažie dispozične pozostáva z chodby od schodiska, troch izieb, kúpeľne, miestnosti WC, dvoch balkónov a vstupu do povalového priestoru, resp. dodatočne navrhovanej sauny, v miestnosti WC je kombizáchod a umývadielko s výtokovým ventilom studenej vody, v kúpeľni je obmurovaná a keramickým obkladom obložená plastová kútová vaňa s hydromasážnymi tryskami, umývadlo v toaletnej skrínke, vybudovaný je murovaný sprchovací kút s keramickým obkladom a na samostatnej rampe sú osadené dve elipsovité umývadlá, miešacie batérie sú pákové.

Základy tvoria betónové pásy s hydroizoláciou, steny sú tehlové, obvodové steny sú zateplené, s povrchovou úpravou z tenkovrstvovej omietky s viacnásobným amatérskym náterom, vnútorné omietky sú vápenné hladké, strecha je členitá s nerovnakou výškou hrebeňov, krov je drevený, krytinu tvoria ťažké škridle, stropy dvoch podlaží sú železobetónové s rovným podhľadom, strop obytného podkrovia je drevený s rovným sadrokartónovým podhľadom, dažďové žľaby a zvody sú z pozinkovaného plechu, parapetné vonkajšie plechy okenných otvorov sú z hliníkového plechu, vstupné dvere sú plastové s čiastočným presklením, balkónové dvere v podkroví sú plastové s izolačným dvojsklom, interiérové dvere sú prevažne drevené hladké, okná sú plastové s izolačným dvojsklom, v podkroví čiastočne drevené strešné okná sklopné typ Velux, okná sú opatrené interiérovými hliníkovými horizontálnymi žalúziami, čiastočne poškodenými, v podkroví poškodenými značne, vnútorné parapety okenných otvorov sú plastové, nášlapné vrstvy podláh sú prevažne z keramickej dlažby, povrch nástupníc a podstupníc obidvoch schodísk je z keramickej dlažby, kúrenie je ústredné teplovodné, zdrojom vykurovacej vody je novší elektrický kotol typ Protherm, pôvodné rozvody podlahového kúrenia boli zanedbanou údržbou značne poškodené, nie je možné ich využívať, provízorne amatérsky boli vyhotovené dodatočné rozvody vykurovacieho média, vedúce cez vyvítané otvory priečok v podstropných priestoroch miestností, ktorými sú napojené dodatočne osadené panelové radiátory typ Korad. Technická údržba je čiastočne zanedbaná.

Garáž pri s.č. 351 bez s.č. na p.č. 126/6 je vybudovaná od roku 2003, základy tvoria betónové pásy, jedna bočná stena od suseda je po celej výške vybudovaná z betónových šalovacích dielcov, ostatné steny majú sčasti vybudované nízke murivo, resp. podmurovku z betónových šalovacích dielcov a ostatnú časť vyhotovenú z ocelevej konštrukcie s jednostranným vonkajším oplechovaním pozinkovaným trapézovým plechom, prestrešenie je jednoduchou zošíkmenou plochou oceľovou konštrukciou s krytinou z pozinkovaného trapézového plechu, podlahu tvorí betónová mazašina, osadené sú vysoké dvojkrídlové oceľové vráta s celoplošným oplechovaním, v zadnej stene je zabudované oceľové okno s bočným pevnými krídlami a stredným otváracím krídlom, zavedená je svetelná elektroinštalácia.

Bočný plot je vybudovaný v miernom svahu, má základové betónové pásy a stupňovitú betónovú podmurovku, výplň je z betónových plotových panelov vsadených do betónových stĺpov prierezu H, od ulice

sú medzi joklovými stĺpkami osadená dve jednokrídlové brány a dve dvojkrídlové brány pre vjazd osobných motorových vozidiel.

Vodovodná prípojka je vedená z hlavnej ulice pred rodinným domom súpisné číslo 126 na pozemku parcelné číslo 126/3 cez vodomernú šachtu umiestnenú na susednom pozemku parcelné číslo 126/5, odkanalizovanie rodinného domu je kanalizačnou prípojkou do septika, elektrická prípojka je vedená z hlavnej ulice pred rodinným domom súpisné číslo 126 na pozemku parcelné číslo 126/3, elektromer je umiestnený medzi bránkou a bránou od ulice pred rodinným domom súpisné číslo 351, plynová prípojka je vedená z hlavnej ulice pred rodinným domom súpisné číslo 126 na pozemku parcelné číslo 126/3, plynomer bol v čase obhliadky demontovaný, prípojka plynu je dlhšiu dobu nevyužívaná, technická údržba zanedbaná, k hlavnému vstupu do rodinného domu je vybetónovaná šikmá rampa od uličnej bránky, k bočnému vstupu do rodinného domu, resp. k navrhovanej ambulancii je vybetónovaná rampa od uličnej bránky, spevnená plocha ku garáži je vyhotovená z betónovej polovegetačnej zatravnovacej dlažby, pred garážou a vo dvore je betónová plocha.

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. NP	1999	10,5*5,1+1,9*1,2+4,5*2,8+5,4*8,9+4*1,6-1,2*1,2	121,45	120/121,45=0,988
2. NP	1999	10,5*5,1+1,9*1,2+4,5*2,8+5,4*7,7+4*1,6-1,2*1,2+1,6*1,2+1,2*1,2/2	117,61	120/117,61=1,020
1. Podkrovie	1999	10,5*5,1+1,9*1,2+4,5*2,8+5,4*8,9	116,49	120/116,49=1,030

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	0	960,0
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	0	1290,0
5	Deľiace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
8	Krovy			
	8.1 zložené s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami	660	0	660,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800	0	800,0

13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	0	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65	0	65
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	60	0	60
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	0	190,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	15	114,8
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	0	300,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.2 podlahoviny netkané všivané (napr. Koval)	200	0	200,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480	20	384,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	5	33,3
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod sviatplynu alebo zemného plynu	35	50	17,5
	Spolu	7795		7659,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.5 ocelové (1 ks)	95	0	95,0
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	0	20,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	0	335,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	110	0	110,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	75,0

38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	0	40,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	80,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	0	20,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
	Spolu	1225		1225,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	0	1290,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	0	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	0	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	0	190,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	135,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	25	225,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.7 keramické dlažby	180	0	180,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			

	25.2 svetelná	155	0	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	0	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietyplynu alebo zemného plynu	35	50	17,5
	Spolu	5365		5272,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	0	20,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	0	200,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.1 bm)	116	0	115,5
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	35,0
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60	0	60,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	80,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	0	20,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
41	Balkón			
	41.2 výmery do 5 m ² (2 ks)	210	0	210,0
	Spolu	926		926,0

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940	0	940,0
5	Deľiace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	0	760,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	0	25,0

14	Fasádne omietky			
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	60	0	60
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	135,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	80	60,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.7 keramické dlažby	180	0	180,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	0	35,0
	Spolu	4310		4070,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	0	20,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	0	115,0
	37.5 umývadlo (4 ks)	40	0	40,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	0	70,0
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60	0	60,0
	38.4 ostatné (1 ks)	15	0	15,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	15,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	0	20,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	30,0
41	Balkón			
	41.2 výmery do 5 m ² (2 ks)	210	0	210,0
	Spolu	775		775,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{cu} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(7795 + 1225 * 0,988) / 30,1260$	$(7659,5 + 1225 * 0,988) / 30,1260$	298,92	294,42
2. NP	$(5365 + 926 * 1,020) / 30,1260$	$(5272,5 + 926 * 1,020) / 30,1260$	209,44	206,37
1. Podkrovie	$(4310 + 775 * 1,030) / 30,1260$	$(4070 + 775 * 1,030) / 30,1260$	169,56	161,60

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1999	25	75	100	25,00	75,00
2. NP	1999	25	75	100	25,00	75,00
1. Podkrovie	1999	25	75	100	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1999		
Východisková hodnota	$298,92 \text{ €/m}^2 * 121,45 \text{ m}^2 * 3,661 * 0,95$	126 262,92
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$294,42 \text{ €/m}^2 * 121,45 \text{ m}^2 * 3,661 * 0,95$	124 362,13
Technická hodnota	75,00% z 124 362,13	93 271,60
2. NP z roku 1999		
Východisková hodnota	$209,44 \text{ €/m}^2 * 117,61 \text{ m}^2 * 3,661 * 0,95$	85 669,69
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$206,37 \text{ €/m}^2 * 117,61 \text{ m}^2 * 3,661 * 0,95$	84 413,94
Technická hodnota	75,00% z 84 413,94	63 310,46
1. Podkrovie z roku 1999		
Východisková hodnota	$169,56 \text{ €/m}^2 * 116,49 \text{ m}^2 * 3,661 * 0,95$	68 696,62
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$161,60 \text{ €/m}^2 * 116,49 \text{ m}^2 * 3,661 * 0,95$	65 471,66
Technická hodnota	75,00% z 65 471,66	49 103,75

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	126 262,92	124 362,13	93 271,60
2. nadzemné podlažie	85 669,69	84 413,94	63 310,46
1. podkrovné podlažie	68 696,62	65 471,66	49 103,75
Spolu	280 629,23	274 247,73	205 685,81

Poškodenosť stavby: $(280\,629,23\text{€} - 274\,247,73\text{€}) / 280\,629,23\text{€} * 100\% = 2,27\%$

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž pri s.č. 351 bez súpisného čísla na parcele číslo 126/6

ZATRIEDENIE STAVBY

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

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	K _{ZP}
1. NP	2003	$(5,58+5,55)/2*(3,71+5,14+8,92)/2$	49,45	$18/49,45=0,364$

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	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpkové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
4	Stropy	
	4.4 plechové alebo azbestocementové na kovovej kostre	340
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo ocelové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	2705

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (2 ks)	590
	Spolu	590

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2705 + 590 * 0,364)/30,1260$	96,92

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2003	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$96,92 \text{ €/m}^2 \cdot 49,45 \text{ m}^2 \cdot 3,661 \cdot 0,95$	16 668,75
Technická hodnota	58,00% z 16 668,75	9 667,88

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Bočné oplotenie a brány s brámkami od ulice

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: z kameňa a betónu	40,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	40,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	80,00m ²	545	18,09 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 40 m
Pohľadová plocha výplne: $40 \cdot 2 = 80,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
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 [%]
Bočné oplatenie a brány s brámkami od ulice	1999	25	55	80	31,25	68,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(40,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 80,00\text{m}^2 * 18,09 \text{ €/m}^2 + 2\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 2\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,661 * 0,95$	15 173,88
Technická hodnota	68,75 % z 15 173,88 €	10 432,04

2.3.2 Vodovodná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{cu} = 3,661$
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 [%]
Vodovodná prípojka	1999	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$50 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95$	10 390,38
Technická hodnota	50,00 % z 10 390,38 €	5 195,19

2.3.3 Kanalizačná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
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 [%]
Kanalizačná prípojka	1999	25	35	60	41,67	58,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95$	1 223,89
Technická hodnota	$58,33 \% \text{ z } 1\,223,89 \text{ €}$	713,90

2.3.4 Septik**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.6. Septik - bežónový monolitický aj montovaný (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3520/30,1260 = 116,84 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $15 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
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 [%]
Septik	1999	25	35	60	41,67	58,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ m}^3 \text{ OP} * 116,84 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 0,95$	6 095,46
Technická hodnota	$58,33 \% \text{ z } 6\,095,46 \text{ €}$	3 555,48

2.3.5 Elektrická prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.w) káblová prípojka zemná Cu 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,95 €/bm
Počet merných jednotiek: 66 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
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 [%]
Elektrická prípojka	1999	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$66 \text{ bm} * (18,26 \text{ €/bm} + 0 * 10,95 \text{ €/bm}) * 3,661 * 0,95$	4 191,49
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 4 191,49 \text{ €}$	2 095,75

2.3.6 Plynová prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Poškodenosť: 80 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1999	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$50 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95$	2 655,41
Východisková hodnota poškodenej stavby	$50 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95 * (1 - 80 / 100)$	531,08
Technická hodnota	50,00 % z 531,08 €	265,54

Poškodenosť stavby: $(2\ 655,41 - 531,08) / 2\ 655,41 * 100\% = 80,00\%$

2.3.7 Šikmá rampa k hlavnému vstupu do rodinného domu

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.c) Do hrúbky 250 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $430/30,1260 = 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $9*1,5 = 13,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
 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 [%]
Šikmá rampa k hlavnému vstupu do rodinného domu	1999	25	35	60	41,67	58,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 0,95$	670,01
Technická hodnota	58,33 % z 670,01 €	390,82

2.3.8 Rampa k bočnému vstupu do rodinného domu

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.c) Do hrúbky 250 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $430/30,1260 = 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $11*1,5 = 16,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
 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 [%]
Rampa k bočnému vstupu do rodinného domu	1999	25	35	60	41,67	58,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 0,95$	818,90
Technická hodnota	$58,33 \% \text{ z } 818,90 \text{ €}$	477,66

2.3.9 Šikmá betónová plocha medzi opornými múrmi

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.c) Do hrúbky 250 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $430/30,1260 = 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $4,75*3,4 = 16,15 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Poškodenosť: 20 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Šikmá betónová plocha medzi opornými múrmi	1999	25	35	60	41,67	58,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,15 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 0,95$	801,53
Východisková hodnota poškodenej stavby	$16,15 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 0,95 * (1 - 20 / 100)$	641,22
Technická hodnota	58,33 % z 641,22 €	374,02

Poškodenosť stavby: $(801,53 - 641,22) / 801,53 * 100\% = 20,00\%$

2.3.10 Oporné betónové mury

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $4,3*2/2*2 = 8,6 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
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 [%]
Oporné betónové mury	1999	25	35	60	41,67	58,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,6 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 0,95$	1 290,63
Technická hodnota	58,33 % z 1 290,63 €	752,82

2.3.11 Spevnená plocha ku garáži

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.i) Polovegetačné panely

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $380/30,1260 = 12,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $16*3 = 48 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha ku garáži	1999	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$48 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 12,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 0,95$	2 105,13
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 2 105,13 \text{ €}$	1 052,57

2.3.12 Betónová plocha pred garážou

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.c) Do hrúbky 250 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $430/30,1260 = 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $15*4+7*0,6+10*5 = 114,2 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
 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 [%]
Betónová plocha pred garážou	1999	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	114,2 m ² ZP * 14,27 €/m ² ZP * 3,661 * 0,95	5 667,79
Technická hodnota	50,00 % z 5 667,79 €	2 833,90

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD s.č. 351 na p.č. 126/1	274 247,73	205 685,81
Garáž pri s.č. 351 bez súpisného čísla na parcele číslo 126/6	16 668,75	9 667,88
Bočné oplotenie a brány s brámkami od ulice	15 173,88	10 432,04
Vodovodná prípojka	10 390,38	5 195,19
Kanalizačná prípojka	1 223,89	713,90
Septik	6 095,46	3 555,48
Elektrická prípojka	4 191,49	2 095,75
Plynová prípojka	531,08	265,54
Šikmá rampa k hlavnému vstupu do rodinného domu	670,01	390,82
Rampa k bočnému vstupu do rodinného domu	818,90	477,66
Šikmá betónová plocha medzi opornými múrmi	641,22	374,02
Oporné betónové mury	1 290,63	752,82
Spevnená plocha ku garáži	2 105,13	1 052,57
Betónová plocha pred garážou	5 667,79	2 833,90
Celkom:	339 716,34	243 493,38

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Zemianske Sady v rovnomennom katastrálnom území. Obec Zemianske Sady je vzdialená komunikáciami cca 22,3 km severoseverovýchodne od centra okresného mesta Galanta a cca 32,3 km západne od centra krajského mesta Trnava. V obci je základná škola, materská škola, predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajňa nepotravinárskeho tovaru, telocvičňa, knižnica, pošta, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu. Lokalita s ohodnocovaným rodinným domom sa nachádza v stredovej časti obce, v bezprostrednom okolí je novovybudovaný kostol a prevažne novovybudované, ale aj pôvodné rodinné domy. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na obecné rozvody vody, plynu a elektro pôvodnými prípojkami cez susedný pozemok parcelné číslo 126/5 z juhozápadnej strany.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom je využívaný na bývanie, s iným využívaním neuvažujem. Využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 244 z ÚGKK SR je v Poznámke uvedené:

P-543/2021 - EÚ Dunajská Streda, Mgr. Zuzana Ritter, Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva 258EX518/21 zo dňa 14.7.2021 v prospech oprávneného Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Grösslingova 77, 824 6 8 Bratislava, IČO: 31351026, zákaz nakladať s nehnuteľnosťou - č. z. 87/2021;

P-133/2024 Oznamenie o začatí výkonu záložného práva v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803 na pozemky C KN parc. č. 126/1, 126/6 a na stavby: rodinný dom súp. číslo 351 parc. č. 126/1 a na garáž parc. č. 126/6 (V-5567/ 2018), č. z. 32/2024.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 244 z ÚGKK SR je v časti Tarchy uvedené:

Právo prechodu k parc.č.126/1, 126/3 cez parc.č.124/3, 124/15 vecné bremeno podľa V 2159/97 zo dňa 12.11.1997-v.z.62/97, v.z.-3/2000. Geom.pl.č. 15/2001 bola parc.č. 124/3, 124/15, 124/11 novozameraná, pričom parc.č. 124/15 zanikla do parc.č. 124/3 a 124/11 - č.z. 40/2003;

Pod V 5567/2018, vklad povolený 3.1.2019, vklad záložného práva v prospech Wüstenrot stavebná sporiteľňa a.s, IČO 31351026, Grösslingova 77, 824 68 Bratislava, č. zml. o úvere: 33527888/7930 zo dňa 22.11.2018 - č.z. 2/2019 *Z-153/2 024 Zmena v osobe záložného veriteľa zo dňa 11.01.2024: z Wüstenrot stavebná sporiteľňa a.s, IČO 31351026 na EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803, č. z. 14/2024;

Z-4469/2021 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., IČO: 31351026 na pozemky C KN parc. č. 126/1, 126/6 a na stavby: rodinný dom súp. číslo 351 parc. č. 126/1 a na garáž pri s.č. 351 parc. č. 126/6, podľa 258EX 518/21 zo dňa 09.08.2021 (EÚ Dunajská Streda - súdny exekútor Mgr. Zuzana Ritter) č. z.101/2021.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Na trhu s nehnuteľnosťami je v danom mieste a v čase vypracovania znaleckého posudku dopyt po podobných nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou nižší, ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú neďaleko centra obce, nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, v okolí nehnuteľnosti je kostol a prevažne objekty pre bývanie, príslušenstvo nemá dopad na cenu nehnuteľnosti, ide o priemerný dom, v dosahu dopravy je dostatočná ponuka pracovných možností, v okolí je priemerná hustota obyvateľstva, orientácia hlavných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná, okolitý terén je mierne svahovitý, rodinný dom je napojený na pôvodné prípojky elektro a obecnej vody cez susedný pozemok, vybudovaná je aj prípojka plynu, avšak plynomer je demontovaný, nakoľko nájomník plyn nemieni využívať, kanalizácia je zvedená do vlastnej žumpy, v obci je, základná škola, materská škola, predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajňa nepotravinárskeho tovaru, telocvičňa, knižnica, pošta, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, autobusová zastávka, v bezprostrednom okolí stavby nie sú žiadne prírodné útvary, v okolí stavby je bežný hluk a prašnosť od dopravy, zmeny v zástavbe v dohľadnej dobe nie sú známe, nie je žiadna možnosť cca trojnásobného rozšírenia stavby, nehnuteľnosti sú bez výnosu, podľa názoru znalca ide o priemernú nehnuteľnosť.

Koeficient polohovej diferenciacie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v obciach sa pohybuje od 0,20 do 0,30. Stanovil som hodnotu 0,30.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900

II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,165	8	1,32
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,300	10	3,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	10	1,65
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,030	8	0,24
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.	III.	0,300	8	2,40

	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,12
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,300	20	6,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	67,74

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 67,74 / 180$	0,376
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * K_{PD} = 243\,493,38 \text{ €} * 0,376$	91 553,51 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 pozemok

POPIS

Pozemky parcelné číslo 126/1 a 126/6 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Zemianske Sady v rovnomennom katastrálnom území. Obec Zemianske Sady má podľa údajov z internetovej stránky cca 861 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecné rozvody vody, plynu a elektro pôvodnými prípojkami cez susedný pozemok parcelné číslo 126/5 z juhozápadnej strany. Ohodnocované pozemky sú rovinné.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem, tzn. v tomto prípade na krajské mesto Trnava. Stanovil som hodnotu 50 % z východiskovej hodnoty 26,56 €.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \times VŠHMJ \quad [\text{Sk}],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \times KPD \quad [\text{Sk}/\text{m}^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$kPD = kS \times kV \times kD \times kF \times kI \times kZ \times kR \quad [-],$$

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).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
126/1	zastavaná plocha a nádvorie	537,00	1/1	537,00
126/6	zastavaná plocha a nádvorie	50,00	1/1	50,00
Spolu výmera				587,00

Obec:

Zemianske Sady

Východisková hodnota:

VHMJ = 50,00% z 26,56 €/m² = 13,28 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k _V 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 _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 povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,50 * 1,00$	2,1560
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 2,1560$	28,63 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 126/1	$537,00 \text{ m}^2 * 28,63 \text{ €/m}^2 * 1/1$	15 374,31
parcelsa č. 126/6	$50,00 \text{ m}^2 * 28,63 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 431,50
Spolu		16 805,81

III. ZÁVER OTÁZKY A ODPOVEDE

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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Zadávatel' znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpisaná v rekapitulácii.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD s.č. 351 na p.č. 126/1	77 337,86
Garáž pri s.č. 351 bez súpisného čísla na parcele číslo 126/6	3 635,12
Bočné oplotenie a brány s brámkami od ulice	3 922,45
Vodovodná prípojka	1 953,39
Kanalizačná prípojka	268,43
Septik	1 336,86
Elektrická prípojka	788,00
Plynová prípojka	99,84
Šikmá rampa k hlavnému vstupu do rodinného domu	146,95
Rampa k bočnému vstupu do rodinného domu	179,60
Šikmá betónová plocha medzi opornými múrmi	140,63
Oporné betónové mury	283,06
Spevnená plocha ku garáži	395,77
Betónová plocha pred garážou	1 065,55
Spolu stavby	91 553,51
Pozemky	
pozemok - parc. č. 126/1 (537 m ²)	15 374,31
pozemok - parc. č. 126/6 (50 m ²)	1 431,50
Spolu pozemky (587,00 m²)	16 805,81
Všeobecná hodnota celkom	108 359,32
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	108 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoosemtisíc Eur	

V Nových Zámkoch, dňa 01.04.2024

Ing. Miroslav Tokár



Handwritten signature of Miroslav Tokár.

Handwritten signature of Ing. Miroslav Tokár.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 05.03.2024 – 1 strana,
 - Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností – 3 strany,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 244 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 19.03.2024, okres Galanta, obec Zemianske Sady, katastrálne územie Zemianske Sady – 2 strany,
 - Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 126/1 a 126/6 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 19.03.2024, okres Galanta, obec Zemianske Sady, katastrálne územie Zemianske Sady – 1 strana,
 - Geometrický plán na oddelenie pozemku p.č. 126/5 a zameranie stavby p.č. 126/6, vyhotovený dňa 24.9.2018, číslo plánu 226/2018, úradne overený dňa 04.10.2018 pod číslom 1236/2018, KÚ Zemianske Sady, Mapový list č. Z.S. XIII-20-12 – 2 strany,
 - Potvrdenie o začatí užívania stavby Garáž na p.č. 126/6, vydala Obec Zemianske sady dňa 5.10.2018 pod číslom Ocú-2018/1659 – 1 strana,
 - Kolaudačné rozhodnutie rodinného domu s ambulanciou, vydal Odbor životného prostredia Okresného úradu Galanta dňa 16.3.1999 pod č. A 99/04804-OŽP 395/SP-Fu – 2 strany,
 - Náskres situácie pre účely ohodnotenia – 1 strana,
 - Pôdorysy podlaží s legendami pre účely ohodnotenia – 4 strany,
 - Fotodokumentácia - 1 strana.
- Spolu: 18 strán



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Miroslav Tokár
Bratov Baldigarovcov 13
94054 Nové Zámky

V Bratislave, dňa 05.03.2024

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

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

LV č.	Okresný úrad, katastrálny odbor	Obec:	Katastrálne územie:
244	Galanta	Zemianske Sady	Zemianske Sady

Pozemky parc. reg. „C“:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /
126/1	zastavaná plocha a nádvorie	537
126/6	zastavaná plocha a nádvorie	50

Stavby:

Súpisné číslo	Na parc. č.	Popis stavby
351	126/1	Rodinný dom
	126/6	Garáž pri s.č. 351

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

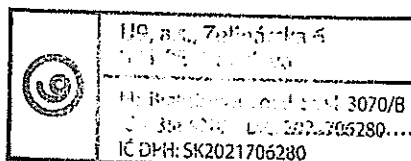
Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Galina Patkolová, rod.
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 28.03.2024 o 11:00 hod.

V prípade, že Vám vlastníkom 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 nehnuteľností vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. v znp „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 adresu maria.chlipalova@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



Mgr. Mária Chlipalová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

V nižšie uvedený dátum a hodinu sa znalec Ing. Miroslav Tokár dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

LV č.	Okresný úrad, katastrálny odbor	Obec:	Katastrálne územie:
244	Galanta	Zemianske Sady	Zemianske Sady

Pozemky parc. reg. „C“:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /
126/1	zastavaná plocha a nádvorie	537
126/6	zastavaná plocha a nádvorie	50

Stavby:

Súpisné číslo	Na parc. č.	Popis stavby
351	126/1	Rodinný dom
	126/6	Garáž pri s.č. 351

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať::	
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom:	

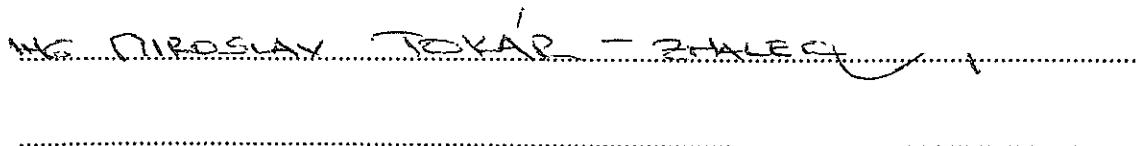
Ohodnotenie predmetu dražby

A)* bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastri nehnuteľnosti, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovacom prevode práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

* Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

.....


Predmet dražby:

Obyvaný (meno a priezvisko) alebo neobyvaný(opustený) (*1):	
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	
Energocertifikát (*2):	ÁNO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhládke:

Dátum a čas obhládky stanovený vo výzve dražobníka:	28.03.2024 o 11:00 hod.
Dátum a čas trvania obhládky:	
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhládka nebola umožnená:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

.....

STAVBA RD s E.351 ČIASOČNE PŘEKYDITÁ

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastník/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.

Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som nezamíchal dražobníkovi ako ani súdному znalcovi žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
RODAN KUJER ()	NAJODŇNIK	0907 493 442

*** Svojim podpisom ako osoba, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť a teda zároveň ako dotknutá osoba v zmysle zákona ***

Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej GDPR a v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.“) spracúvané prevádzkovateľom U9, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zapísaná v OR MS Bratislava III, odd. Sa, vložka č. 3070/B v rozsahu **meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo, mailová adresa a to pre účely realizácie dobrovoľnej dražby**. Osobné údaje budú spracúvané po dobu uchovania spisu a v prípade občiansko-právneho alebo trestno-právneho konania až do jeho právoplatného skončenia. Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke www.u9.sk/informacie v časti Pre dlžníkov.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 202 Galanta
 Obec : 504181 Zemianske Sady
 Katastrálne územie : 873098 Zemianske Sady

Dátum vyhotovenia : 19.3.2024
 Čas vyhotovenia : 16:25:47
 Údaje platné k : 18.3.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 244

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
126/1	537	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Geometrický plán č. 226/2018 - č.z. 167/2018							
126/6	50	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Geometrický plán č. 226/2018 - č.z. 167/2018							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
351	126/1	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	126/6	7	garáž pri s.č. 351		1
Iné údaje: Geometrický plán č. 226/2018 - č.z. 167/2018					

Legenda

Druh stavby

- 7 Samostatne stojaca garáž
 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
9	Patkolová Galina r. , , , PSČ , , Dátum narodenia:	1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 5670/2018, vklad povolený 16.1.2019 - č.z. 8/2019		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
P-543/2021 - EÚ Dunajská Streda, Mgr. Zuzana Ritter, Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva 258EX518/21 zo dňa 14.7.2021 v prospech oprávneného Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Grösslingova 77, 824 6 Bratislava, IČO: 31351026, zákaz nakladať s nehnuteľnosťou - č. z. 87/2021		-
P-133/2024 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803 na pozemky C KN parc. č. 126/1, 126/6 a na stavby: rodinný dom súp. číslo 351 parc. č. 126/1 a na garáž parc. č. 126/6 (V-5567/2018), č. z. 32/2024		-

Správca - Neevidovaní
Nájomca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Právo prechodu k parc.č.126/1, 126/3 cez parc.č.124/3, 124/15 vecné bremeno podľa V 2159/97 zo dňa 12.11.1997-v.z.62/97, v.z.-3/2000. Geom.pl.č. 15/2001 bola parc.č. 124/3, 124/15, 124/11 novozameraná, pričom parc.č. 124/15 zanikla do parc.č. 124/3 a 124/11 - č.z. 40/2003
Parcela registra "C" č. 126/6, 126/1 Stavba s.č. 0, 351 na pozemku(pozemkoch) parcelné č.126/1, 126/6 Vlastník poradové číslo 0, 0, 0, 9	Pod V 5567/2018, vklad povolený 3.1.2019, vklad záložného práva v prospech Wüstenrot stavebná sporiteľňa a.s, IČO 31351026, Grösslingova 77, 824 68 Bratislava, č. zml. o úvere: 33527888/7930 zo dňa 22.11.2018 - č.z. 2/2019 *Z-153/2 024 Zmena v osobe záložného veriteľa zo dňa 11.01.2024: z Wüstenrot stavebná sporiteľňa a.s, IČO 31351026 na EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803, č. z. 14/2024
Vlastník poradové číslo 9	Z-4469/2021 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., IČO: 31351026 na pozemky C KN parc. č. 126/1, 126/6 a na stavby: rodinný dom súp. číslo 351 parc. č. 126/1 a na garáž pri s.č. 351 parc. č. 126/6, podľa 258EX 518/21 zo dňa 09.08.2021 (EÚ Dunajská Streda - súdny exekútor Mgr. Zuzana Ritter) č. z.101/2021

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužitelná na právne úkony.

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

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Galanta	Obec Zemianske Sady	Katastrálne územie Zemianske Sady
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 126/1		
Kópia je nepoužitelná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	19.3.2024 16:24:40	Bez autorizácie	
Údaje platné k	18.3.2024 18:00:00		

Výkaz výmer

Doterajší stav					Zmeny				Nový stav					
Číslo			Výmera	Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m2	od parcele číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná opráv.osoba) adresa, (sídlo)
PK.vl.	Parcely										ha	m2		
LV	PK	KN												
Stav právny je totožný s registrom C KN														
244		126/1	784	zastav. plocha						126/1	537	zastav. plocha 15 10	doterajší	
										126/5	197	zastav. plocha 18	KREATIV s.r.o. Mkovínho 10, Trnava	
										126/6	50	zastav. plocha 17 7	detto	
Spolu :			784								784			

Legenda:
 kód spôsobu využívania 15 - Pozemok na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
 17 - Pozemok na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
 18 - Pozemok na ktorom je dvor

kód druhu stavby 7 - Samostane stojaca garáž
 10 - Rodinný dom

Spravny ukon spoplatňovaný podľa položky 10 zákona č. 145/95 Z. z.

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností.

Vyhoviteľ GEO-EKON, s.r.o. Dunajská č.4 949 11 Nitra tel.: 0908 533 936 mail: geo-ekon@centrum.sk IČO 46 448 276		Kraj Trnavský	Okres Galanta	Obec Zemianske Sady
		Kat. územie Zemianske Sady	Číslo plánu 226/2018	Mapový list č. Z.S. XIII-20-12
GEOMETRICKÝ PLÁN				
		na oddelenie pozemku p.č. 126/5 a zameranie stavby p.č. 126/6.		
Vyhoviteľ		Autorizačne overil		Úradne overil
Dňa: 24.9.2018	Meno: Ing. Štefan Hudák	Dňa: 24.9.2018	Meno: Ing. Vladimír Sabo	Meno: Barbora KLUVÁRÁ
Nové hranice boli v prírode označené múrmi, plotom		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Dňa: 24.9.2018
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 280				Číslo: 7236/2018
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				Úradne overené podľa §9 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a katastrálnom územnom plánovaní
		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis

24716
24717

12413

12411

12414

12413

123

27.06

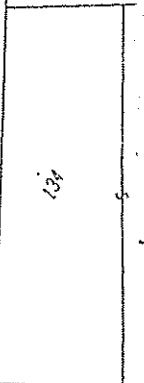
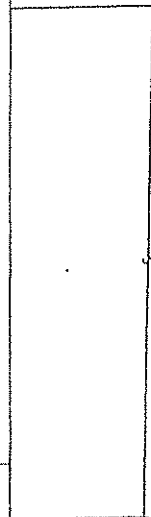
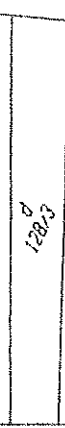
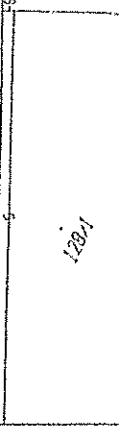
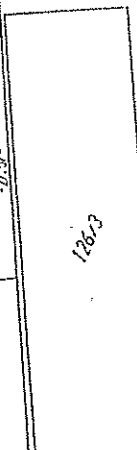
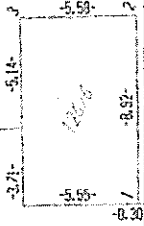
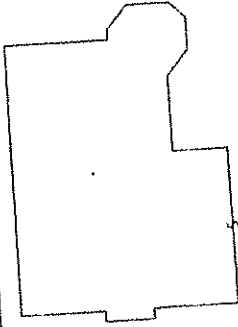
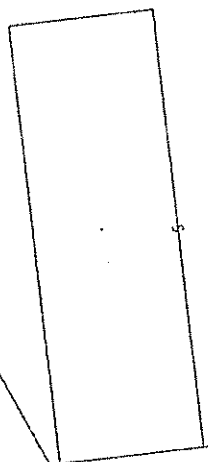
1261

12812

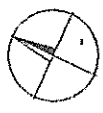
120

131

130



2071





OBEC ZEMIANSKÉ SADY

KREATIM vm s.r.o.
Mikovíniho 10
917 01 Trnava

Váš list značky/z

Naša značka
Ocú-2018/1659

Vybavuje
starosta obce

Dátum
5.10.2018

Vec: **P o t v r d e n i e o s t a v b e**

Obec Zemianske Sady v zastúpení starostom obce Ing. Romanom Súkeníkom týmto potvrdzuje, že stavba „Garáž“ na parcele registra „C“ číslo 126/6 zastavané plochy v katastrálnom území Obce Zemianske Sady podľa záznamu obce bola **vybudovaná** a daná do užívania v roku 2003. Potvrdenie sa vydáva ako doklad pre súdneho znalca.



Ing. Roman Súkeník
starosta obce
Zemianske Sady

Číslo : A 99/04804 - OŽP 395/SP-Fu V Galante, dňa: 16.3.1999

Vec: MUDr. František Švec, bytom č.
" Rodinný dom s ambulanciou "
návrh na vykonanie kolaudačného rozhodnutia

Kolaudačné rozhodnutie

MUDr. František Švec, bytom č.
podal dňa 19.2.1999 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu " Rodinného domu s ambulanciou", pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie Okresným úradom v Galante odbor životného prostredia dňa 27.2.1998 pod číslom OŽP 203/98-ÚP/Am.

Okresný úrad - odbor životného prostredia v Galante ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení zák.č.103/1990 Zb. v znení zákona č.262/1992 Zb. a podľa § 3 ods.1 písm.f a § 5 ost.1,2 zákona NR SR č.222/1996 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy posúdil návrh podľa § 81 ods.1 a podľa § 82 ods.1 stavebného zákona v znení jeho noviel rozhodol takto :

povoľuje užívanie stavby

" Rodinný dom s ambulanciou "

postavenej na pozemku parc.číslo 126/1, k.ú. Zemianske Sady , obec Zemianske Sady.

Stavba po realizácii je jednopodlažný, celopodpivničený objekt s obytným podkrovím, so sedlovou strechou.

Rodinný dom s ambulanciou obsahuje:

-suterén : dvojgaráž, schodisko, chodba, kotolňa, šatňa a sklad dezinfekčných prostriedkov, sklad lekárenských potrieb a dva sklady

- prízemie: vstup, chodba, schodisko, WC a sprcha, jedáleň, kuchyňa, zásobáreň, obývacia izba.
- Ambulancia: samostatný vstup s chodbou, WC, čakáreň, ambulancia.
- podkrovia: schodisko, chodba, tri izby, kúpeľňa, povala, dva balkóny
- prípojku elektro, vody, kanalizácie a plynu s napojením na miestnu sieť
- spevnené plochy pre vstup do RD a ambulancie

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní neboli na stavbe zistené žiadne nedostatky.

O d ō v o d n e n i e

Stavebný úrad v súlade s § 81 ods. 1 stavebného zákona preskúmal návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu "Rodinný dom s ambulanciou" pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 3.3.1999.

Ku stavbe sa vyjadrili tieto dotknuté orgány štátnej správy: OÚ OPO Galanta, ŠZÚ Galanta, OÚ OŽP Galanta - odd.OH.

Ich stanoviská nie sú záporné ani protichodné.

V konaní bolo zistené, že stavba bola zrealizovaná v súlade so stavebným povolením a overenou projektovou dokumentáciou posúdenou stavebným úradom v stavebnom konaní v zmysle § 63 stavebného zákona.

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

P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie podľa § 54 ods.2 zák.č.71/1967 Zb. o správnom konaní /správny poriadok/ do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný úrad v Galante, odbor životného prostredia.



108 10 31 501

RNDr. Edita Belovičová
poverená vedením odboru ŽP

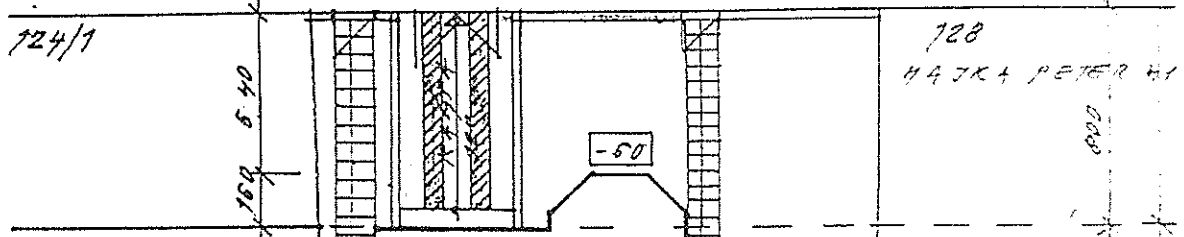
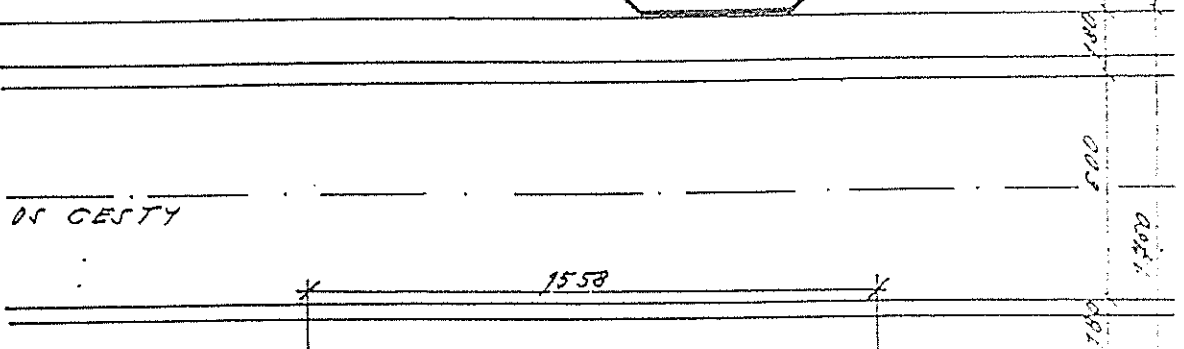
7

Toto rozhodnutie sa doručí :

- 1.MUDr. Frantiček Švec, č.
- 2.Starosta obce Zemianske Sady
- 3.Okresný úrad v Galante - odbor katastrálny
- 4.ŠZÚ Galanta
- 5.OÚ OŽP Galanta - odd. OH

K.K. KOSTOL VO VYSTAVBE

124/3



PARC. Č. 123
ZIEM JOZEF

128
HÁJKA PETER MI

RODINNÝ DŮM

STAIČINA STŘEŠNÍ

16.9

15.30

5.700

č.2

110

70.50

3.70

14.50

10.150

3.7. 0.432

0.432

CESTNÍ ŽELEZNIČNÍ
124/3

126/1

STŘEŠNÍ

SKLON 1:0.25 PRŮV. 4%

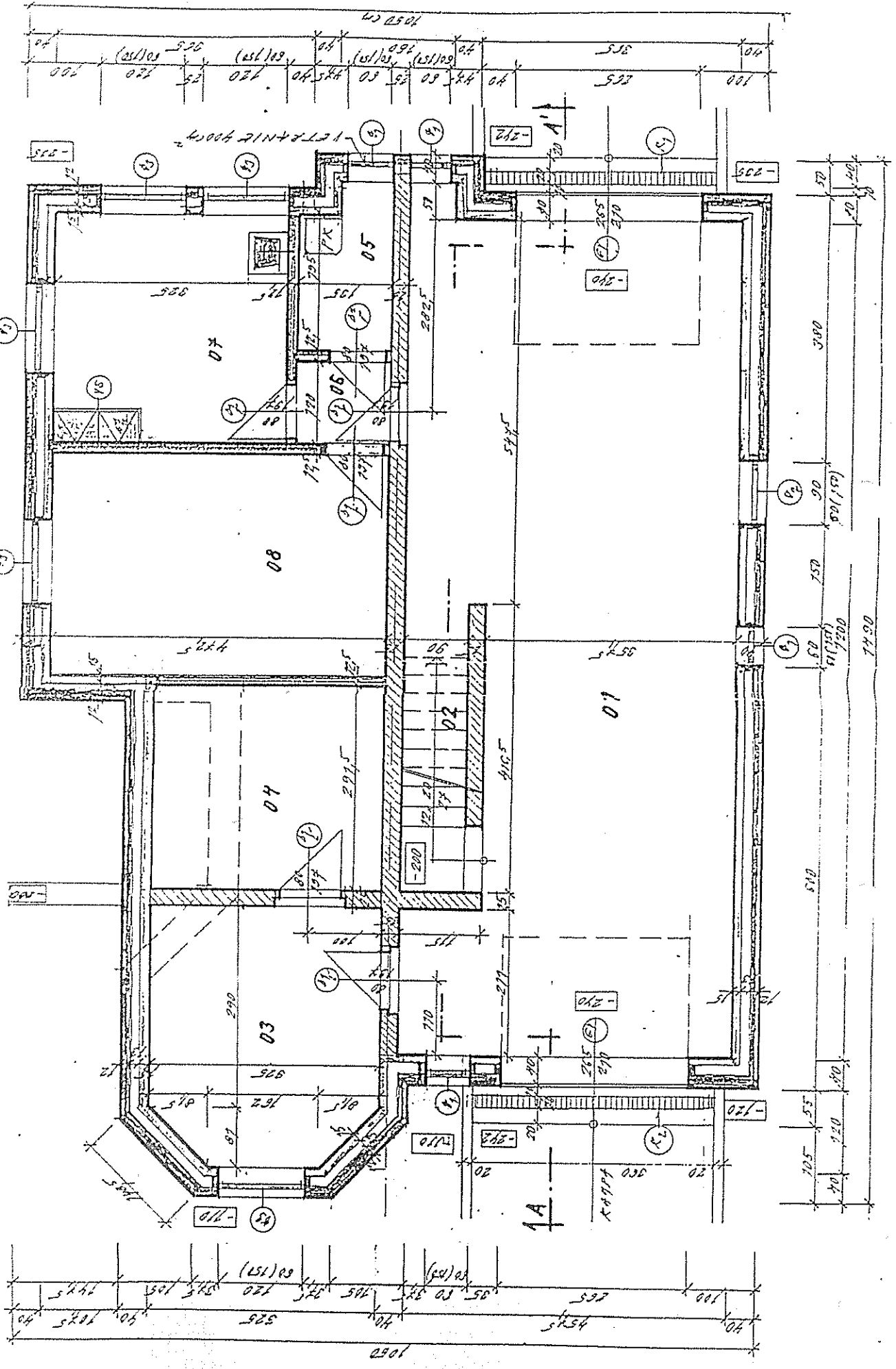
0.000

1.80

5.00

1.300

1.80



PRÍLOHA:

№	ÚČEL MIESTNOSTI:	PL. M ²	PODLAHA	POVRCH. ÚPRAVA:
01	SVOJFARÁŽ	56,68	P ₅ - CEH. POKR	01 + OLEJ. ŽIAR. V = 15cm
02	SCHODIŠTE	3,01	P ₆ - PVC	01 + - -
03	SKLAD Č. 1	11,40	P ₅	171ETK4
04	SKLAD Č. 2	9,47	P ₅	17.
05	KITOLNÁ	2,94	P ₅	17.
06	CHLADNÁ	1,62	P ₅	01 + POKR. OLEJ. V = 7cm
07	ŠATNÁ	19,64	P ₆ PVC	17 + - -
08	SKLAD	15,12	P ₆ PVC	17 + - -
	ÚZITKOVÁ PLOCHA	110,91 M ²		
		25,76 M ²		

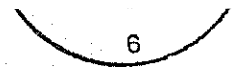
10100 KONKRETI 49,57 M³

- 17 - ZHRIEVAČE HVRIVO 12cm PRIEČKA P12, PRESOR + BETÓN 13cm + PRIEČKA TEN. 11cm
 $172 - 22,34 M^2 \times 9 = 201 KS$, BETÓN 130 $0,788 M^3 \times 1,70 = 1,34 M^3$, CP 29, $0,3 \times 134^2 \times 1,4 = 35 \times 1 KS$
- 18 - HVRIVO Z TEHOLOVÝCH TVARNIC PAROKK 25 (25x37,5x22,8cm) 11KS/M² HVLTA HVC 70
 $38,43 M^2 \rightarrow 432 KS$
- 19 - POKRYVKA Z POKRYVOK POKRYVOK 27,5 POKRYVOK 27,5x22,8cm, 11KS/M² HVLTA HVC 70
 $22,32 M^2 \rightarrow 248 KS$

Dokumentácia bola overená v stavebnom
 konaní pre uskutočnenie
 stavby č. 02P 203/98
 zo dňa 27.2.1998
 V Galante dňa 2.3.1998

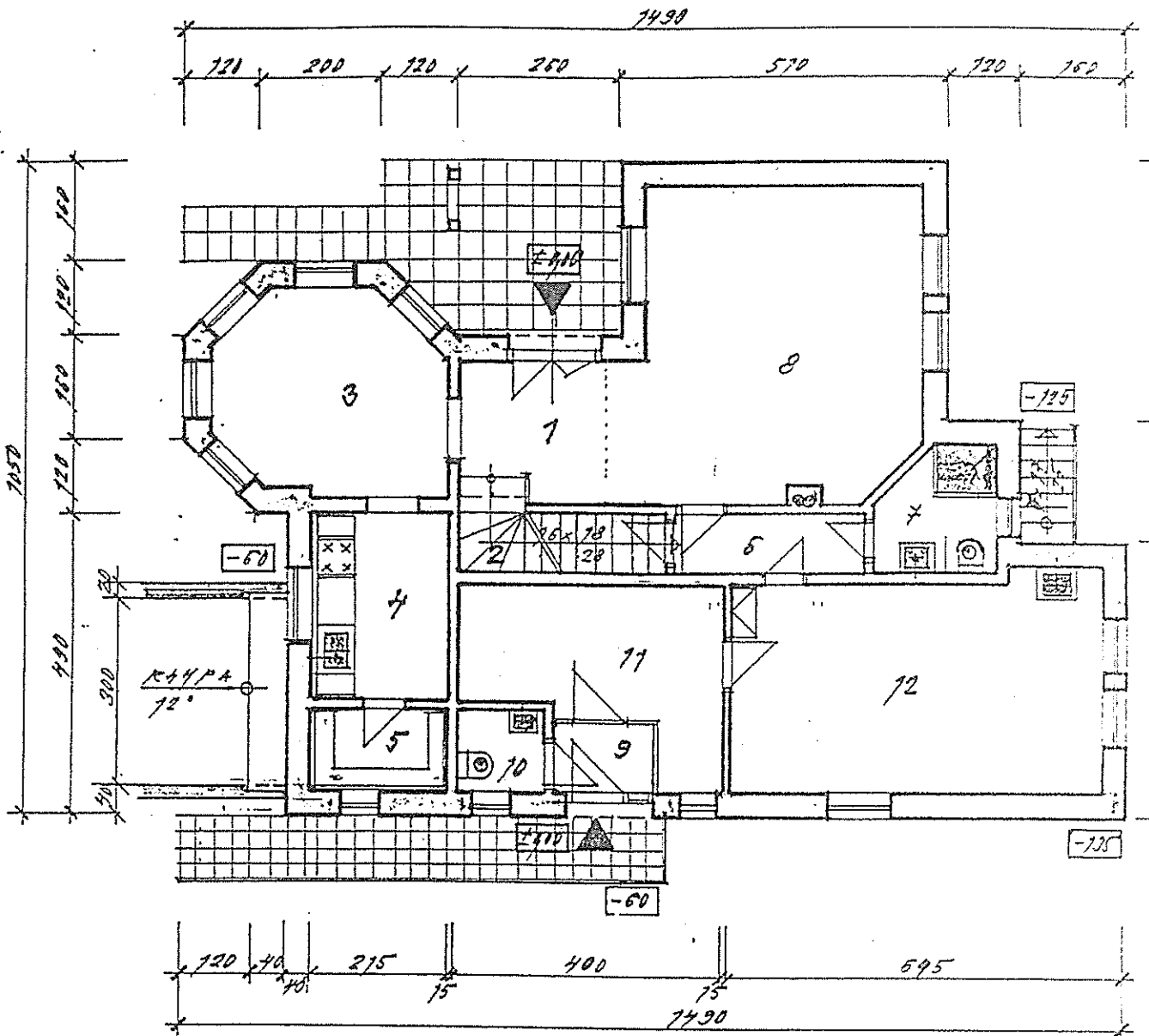


1500 1400 1300



± 1,01 = PODLAHA PRÍZEMIA; 4.T. = -110,47 - 205 HPT = -45204

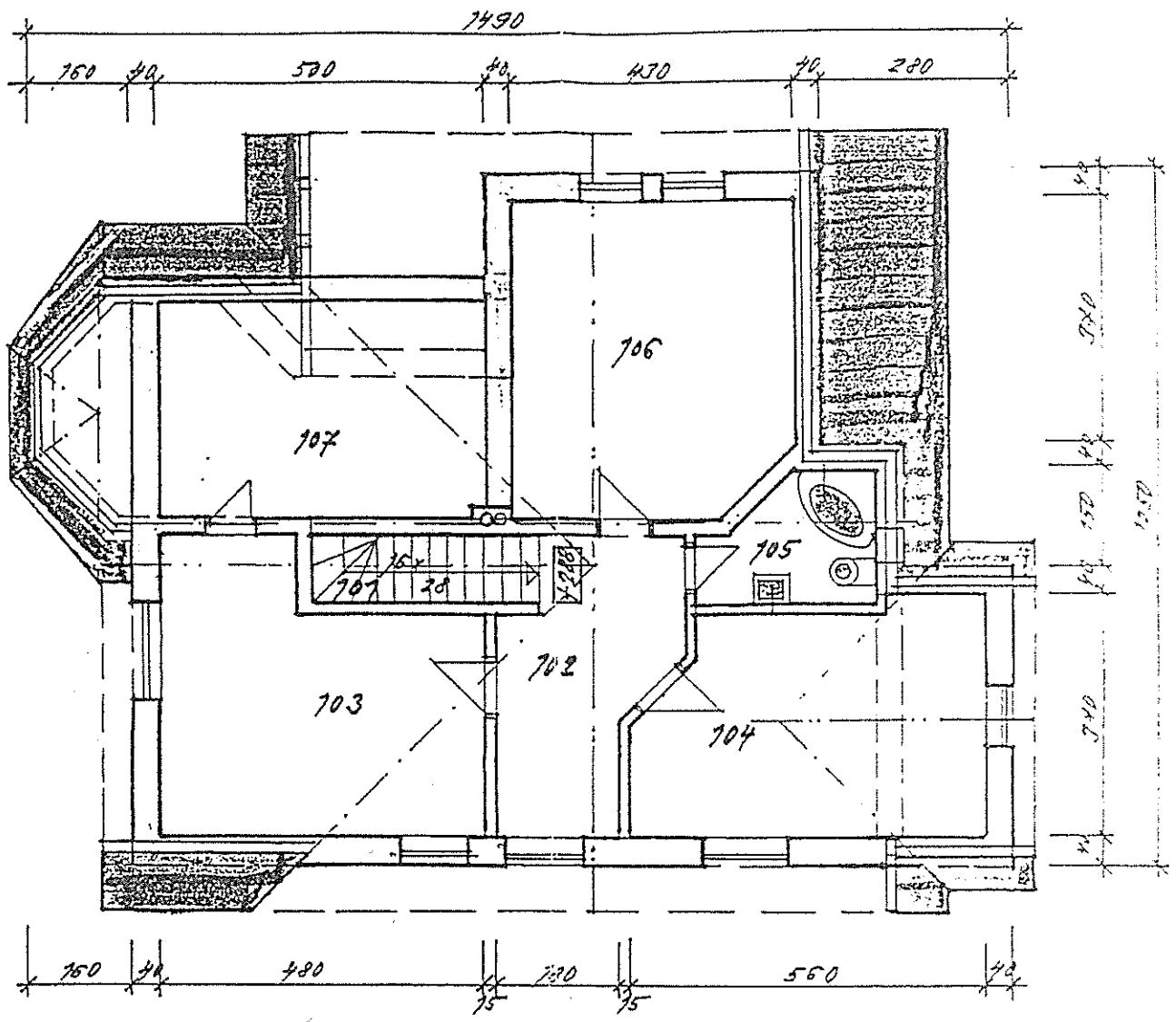
STAVEBNÍK:	HUB. TRANT. ÚVEC,	Č. ORR. 64
PROJEKT:	ING. JIŘET. ČERNÝ, VTR. 701A, 92001 JERES	
ROBINNÝ BŮH S POSROVÍMÍ A BARÁŽOVÁ	ÚČEL:	I. P.
ZEHNAN. S 44Y PARC. Č. 126/17	DATUM:	01/98
	MIERKA:	1:50



LEGENDA: PRIZEHIE

Č. M.	ÚČEL MIESTNOSTI	PL. M ²	PODLAHA	POYREK. ÚP.
1	VSTUP	4,84	P ₁	
2	SCHOBIŠTE	4,0	P ₁	
3	JEDA'LEN'	20,45	P ₁	
4	KUCHYŇA	6,45	P ₂	
5	ŠTATZ	3,01	P ₂	
6	CHODBA	2,80	P ₃	
7	WC + SPRCHA	3,44	P ₂	
8	ODYVACIA IZBA	22,66	P ₁	
9	YSTUP	7,65	P ₂	
10	WC	7,96	P ₂	
11	HALA	9,65	P ₃	
12	IZBA	27,07	P ₃	

ZASTAVANÁ PLOCHA
 OBYTNÁ PLOCHA
 34,3



ЛЕГЕНДА: ПОДКРОВИЕ:

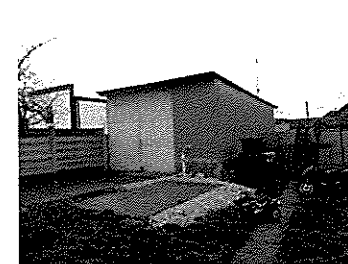
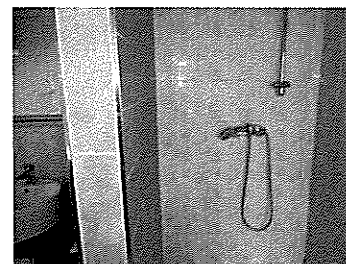
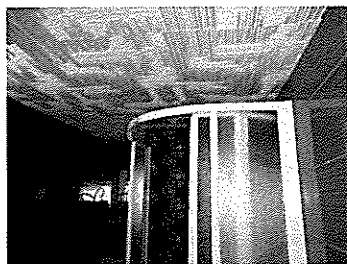
№	УЧЕЛ МЕСТНОСТИ:	ПЛ. М ²	ПИСЛАНА:	ПОВРХ. В.
701	СЧОБИСТЕ	3,50	Р ₁	
702	СЧОБАТ	9,68	Р ₁	
703	ЛЗБА	18,36	Р ₁	
704	ЛЗБА	19,57	Р ₁	
705	КЪПЕЛНА	4,45	Р ₁	
706	ЛЗБА	20,04	Р ₁	
707	ПОУАЛА	16,0	Р ₁	

±0,00 = ПОСЛАНА ПРИЗЕИТА, Ч.Т. = -60 см, (-105)

4,90 м²
7,44 м²

СТАВЕДНИК:	ИВАН. ПРАНТ. СТЕС,	С. ДЕР. БАЛАНТА
ПРОЕКТ:	ИНЖ. ТОЦЕТ СЕСНЕК, СТРОЙОВА 7,	ТЕРЕС
РОДИННИ СОУ С ПОДКРОВИЯ И БАРАЖОУ		УЧЕЛ: 11
, ИЗЕУ. ИД. ПАР.С. 726/11		САТУН: 1002
ПОСДРЪС ПРИЗЕИТА, ПОДКРОВИТА		МИЕРА: 1:100
		С. В. А 2

Fotodokumentácia rodinného domu súpisné číslo 351 na parcele č. 126/1,
katastrálne územie Zemianske Sady



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913556.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 09/2024.

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

