

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Kríkova č. 16
821 07 Bratislava
I 0905 868 663
e-mail: znalecdagmar@gmail.com
evidenčné číslo: 914955

Zadávateľ : U9, a.s.
Zelinárska ul.č. 9
821 07 Bratislava

Objednávka zo dňa: 05.05.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 96/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **rodinného domu s príslušenstvom súp.č. 142, postavenom na pozemku parc.č. 152/97 v k.ú. Stará Gala** a pozemkov parc.č. 152/75, 152/76, 152/97, 152/106, evidovaných na LV č. 1610 v k.ú. Stará Gala, obec Holice, okres Dunajská Streda.

Počet strán (z toho príloh) : 35 (12)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5+2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s príslušenstvom súp.č. 142, postavenom na pozemku parc.č. 152/97 v k.ú. Stará Gala a pozemkov parc.č. 152/75, 152/76, 152/97, 152/106, evidovaných na LV č. 1610 v k.ú. Stará Gala, obec Holice, okres Dunajská Streda.

- pozemky: parcela č. 152/75, 152/76, 152/97, 152/106 k.ú. Stará Gala, Holice
- stavby: rodinný dom súp.č.142, postavený na pozemku parc. č. 152/97 k.ú. Stará Gala, Holice

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 27.05.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.05.2025

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 05.05.2025 - kópia
- Znalecký posudok č. 202/2019, vypracovaný Ing. Peter Čepček, zo dňa 10.06.2019 - kópia
- Potvrdenie o veku stavby, vydané obcou Holice, zo dňa 04.06.2025 - kópia
- Situácia, pôdorys, rez rodinného domu, par.č. 152/97, k.ú. Stará Gala, Holice

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 1610, k.ú. Stará Gala, obec Holice, okres Dunajská Streda zo dňa 26.05.2025 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa vytvorená cez katastrálny portál pre k.ú. Stará Gala, obec Holice, okres Dunajská Streda zo dňa 26.05.2025 - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch, schéma ÚP Stará Gala - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

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 dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov**Všeobecná hodnota (VŠH)**

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i 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 podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² 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. Použitá je metóda polohovej diferenciácie, porovnávací metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byt nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

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 stanovený na 1 m² podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrtrok 2025, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

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. Použitie priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VSH_s = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [–],

b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

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

Metóda porovnávania

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

$$VSH_s = M \cdot VSH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

VSH_{MJ} – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

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

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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

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

kde

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 1610 vytvorený cez katastrálny portál dňa 26.05.2025

Okres - Dunajská Streda, Obec - Holice, katastrálne územie - Stará Gala

ČASŤ A: Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcela.č.	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest.p.	Práv. vzťah
152/75	247	Orná pôda	1	2	501
152/76	206	Ostatné plochy	36	2	501
152/97	138	Zastavané plochy a nádvorá	15	2	501
152/106	4	Ostatné plochy	36	2	501

Legenda:**Spôsob využitia pozemku**

1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

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

36 - Pozemok, ktorý nie je využívaný žiadnym z uvedených spôsobov

Druh chránenej nehnuteľnosti

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Umiestnenie pozemku

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
142	152/97	10	rodinný dom	1

Legenda:**Druh stavby:**

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

por.č. priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Pecsuk Zoltán r. a Kristína Pecsuk r. , , PSČ ,
(,),
Dátum narodenia: , Dátum narodenia:
Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

- Záložná zmluva vklad povolený dňa 06.08.2019 - č. z. 105/2019 V-6320/2019

- Kúpna zmluva vklad povolený dňa 10.09.2019 - č. z. 306/2019 R-1933/2019 Prev.GPč:33464073-87/2019 (G1-2157/2019)-č.z.549/19 Z-906/20

- Oznámenie o určení súpisného čísla č. 9/2020 - č.z. 30/2020 V-11555/2022

- Zmluva o zriadení vecného bremena vklad povolený dňa 13.03.2023 - č.z. 20/2023

ČASŤ C Ľarchy

- Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia,a.s.,Želetavská 1525/1,140 92 Praha 4-Michle, ČR, IČ:649 48 242, na pozemky registra CKN parc. č. 152/75,152/106,152/76, 152/97 a na rozostavaný rodinný dom bez sč. na pč. 152/97 podľa V5316/2019 - č.z. 105/2019;č.z.549/19

- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky oprávneného: EUROTOP strešný center, s.r.o., 24, Holice, IČO: 36241679 Z-6731/2024 exekučný príkaz na zriadenie ex. zál. práva č. 382EX 147/24 zo dňa 03.09.2024, EÚ-JUDr. Lucia Baničová, Trnava - č.z. 72/2024

Iné údaje:

- UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia,a.s., koná prostredníctvom organizačnej zložky UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia,a.s.,pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, SR, IČO:47 251 336 - č.z. 105/2019

- Oprávnenie z vecného bremena spočívajúceho v práve vstupu, právo prechodu pešo a prejazdu motorovými a nemotorovými vozidlami bez obmedzenia cez nehnuteľnosť pozemok registra CKN parc. č. 152/16 v prospech každého vlastníka pozemok registra CKN parc. č. 152/75, 152/76, 152/97, 152/106, stavba rodinný dom so sč. 142 na pč. 152/97 podľa V-11555/2022 - č.z. 20/2023

Poznámka:

- Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, 382EX 147/24-23 zo dňa 19.04.2024, Exekútorský úrad Trnava, JUDr. Lucia Baničová -súdny exekútor na základe P-251/2024. Zákaz nakladania s majetkom, -č.z.35/2024
- Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, 382EX 12/25 zo dňa 28.04.2025, Exekútorský úrad Trnava, JUDr. Lucia Baničová -súdny exekútor na základe P178/2025. Zákaz nakladania s majetkom - č.z. 16/2025
- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava IČO: 47 251 336, formou predajom na dražbe, P-196/2025 - č.z. 18/2025

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola stanovená dňa 27.05.2025. Nakoľko v čase šetrenia nebola sprístupnená nehnuteľnosť, boli zadávateľom poskytnuté prílohy a znalecký posudok č. 202/2019, vypracovaný Ing. Peter Čepček. Z toho dôvodu ohodnocujem nehnuteľnosť na základe posledných skutočností, predložených zadávateľom. Fotodokumentácia rodinného domu od ulice bola vyhotovená znalcom dňa 27.03.2025.

d) Technická dokumentácia:

Z predloženého ZP č. 202/2019 som použila prílohy, projektovú dokumentáciu rodinného domu. Vek stavby bol predložený obcou Holice.

Predpokladaná životnosť domu je 100 rokov- stavba pre bývanie s murovaným obvodovým plášťom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Nehnuteľnosti evidované na LV č. 1610 sú vo výlučnom vlastníctve Pecsuk Zoltán r. , nar. , a Kristína Pecsuk r. , nar. , bytom , PSČ , (,) , so spoluvlastníckym podielom 1/1. Nehnuteľnosť nadobudnutá: - Záložná

zmluva vklad povolený dňa 06.08.2019 - č. z. 105/2019 V-6320/2019, Kúpna zmluva vklad povolený dňa 10.09.2019 - č. z. 306/2019 R-1933/2019 Prev.GPč:33464073-87/2019 (G1-2157/2019)-č.z.549/19 Z-906/20, Oznámenie o určení súpisného čísla č. 9/2020 - č.z. 30/2020 V-11555/2022, Zmluva o zriadení vecného bremena vklad povolený dňa 13.03.2023 - č.z. 20/2023

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp.č.142, postavený na pozemku parc.č. 152/97 a pozemky parc.č. 152/75, 152/76, 152/97, 152/106, vedené ako zastavané plochy a nádvoria, ostatné plochy, orná pôda v k.ú. Stará Gala, Holice, okres Dunajská Streda.

Na ohodnocovaných pozemkoch sú evidované ťarchy:

- Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia,a.s.
- Exekučné záložné právo v prospech EUROTOP strešný center, s.r.o., 24, Holice,

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

Rodinný dom - súp.č.142, postavený na parc.č. 152/97 v k.ú.Stará Gala, Holice

Vonkajšie úpravy- vodovodná, kanalizačná, elektrická prípojka, vodomerná šachta, ploty, spevnené plochy

Pozemky - parc.č. 152/75, 152/76, 152/97, 152/106 v k.ú.Stará Gala, Holice,

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

- žiadne

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

k.ú. Stará Gala, obec Holice, okr. Dunajská Streda

Funkčné využitie: - Plochy bývanie v rodinných domoch

- Územný plán z roku - 2010

https://www.gelle.sk/modules/file_storage/download.php?file=a7b3ca39%7C1464&inline=1

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom - súp.č. 142, parc.č. 152/97, k.ú. Stará Gala, Holice, okr. Dunajská Streda

POPIS STAVBY

V čase šetrenia, nebola ohodnocovaná nehnuteľnosť sprístupnená, z toho dôvodu som prevzala popis, zastavanú plochu, rozpočtový ukazovateľ zo ZP č. 202/2019, kedy bola stavba v rozostavanom, nedokončenom stave, vypracovaný Ing. Peter Čepček, poskytnutý zadávateľom. Ja som zadávala 100% dokončenosť.

Ohodnocovaný rodinný dom súp.č. 142, je samostatne stojací objekt, nachádzajúci sa v okrajovej časti k.ú. Stará Gala, obec Holice, okres Dunajská Streda, postavený na pozemku parc.č. 152/97 v rovinnom teréne. Ide o objekt, štvorcového pôdorysu a pozostáva z 1.NP bez podpivničenia, zastrešený valbovou strechou. Z príjazdovej ulice je napojený na verejný rozvod vodovodnej, kanalizačnej a elektrickej prípojky.

Viac ako polovica podlahovej plochy domu je určená na rodinné bývanie- dom obsahuje jednu samostatnú bytovú jednotku, preto stavbu ohodnocujem ako rodinný dom, ktorý spĺňa podmienky Stavebného zákona.

Dispozičné riešenie:

- zádverie, chodba, obývací izba a kuchyňa, 3x izba kúpeľňa, samostatné WC s umývadlom, špajza.

Stavebno - technické riešenie:

Základové pásy betónové, objekt s vodorovnou izoláciou. Obvodové mury prízemí, nosne mury a deliace konštrukcie sú murované z tvárnic, obvodové murivo 380 mm je zateplene polystyrénom 50 mm. Vnútorne omietky sú strojové. Stropná konštrukcia drevená trámová s rovným pohľadom zo sadrokartónových dosiek. Krov je stanovy, krytina strechy škridla MEDITERAN, klampiarske konštrukcie strechy úplne z pozinkovaného plechu poplastovaného. Úpravy vonkajších povrchov fasádou omietkou na baze umelých látok. Vstupné dvere sú plastové zasklené, interiérové dvere dyhovane plné a zasklené, ostatné výplňové konštrukcie sú plastové okna s izolačným trojsklom. Podlahy obytných miestností laminátové veľkoplošné parkety, v ostatných miestnostiach dlažba keramická. Vykurovanie je podlahové elektrické, podpora vykurovania je krbom s vykurovacou vložkou v obývačke, ohrev TUV bojler elektricky umiestnený v miestnosti s WC. Elektroinštalácia svetelná aj motorická s automatickým istením. Antény rozvod pod omietkou, alarm a domáci telefón rozvod pod omietkou, rozvody teplej a studenej vody sú z plastového potrubia. Rozvody kanalizácie sú z plastového potrubia. Kuchynská linka bude na baze dreva 5,60 m, vybavenie kuchyne bude keramická varná doska s elektrickou rúrou, digestor, kuchynský drez silgranitový, zabudovaná umývačka riadu. Vnútorne vybavenie kúpeľne vaňa plastová, sprcha, umývadlo, konzolové WC, samostatné konzolové WC s umývadlom. Vodovodné batérie 2x páková sprchová 3x a páková. V zádverí vstavaná skriňa.

Vek, opotrebenie a životnosť stavby:

Vek rodinného domu bo predložený potvrdením o začatí užívania stavby. Vek stavby k roku ohodnotenia je preto 2025-2020=5 rokov Predpokladaná životnosť stavby je 100 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou, pretože dôvody na inú metódu nie sú.

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	2020	11,59*10,70+2,85*3,86+1,68*1,92	138,24	120/138,24=0,868

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	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.2.b nepodpivničené - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	720
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.2 sádrové, striekané (hrubozrnné)	625
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korytkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.a podlahové elektrické	560
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)	

	- vyskytujúca sa položka	135
29	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	155
30	Rozvod vody	
	30.2.b z plastového potrubia len studenej vody	20
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	8860

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5.6 bm)	308
37	Vnútorné vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (2 ks)	60
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (2 ks)	160
40	Vnútorné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280
44	Vstavané skrine	
	44.1 (1 ks)	35
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1838

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 3,973$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(8860 + 1838 * 0,868)/30,1260$	347,06

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2020	5	95	100	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$347,06 \text{ €/m}^2 * 138,24 \text{ m}^2 * 3,973 * 0,95$	181 084,16
Technická hodnota	95,00% z 181 084,16	172 029,95

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot uličný

Ploty uličný zhotovený na betónových základoch, podmurovka murovaná z tvárnic s výplňou z oceľových tyčí v ráme, kde sú osadení vráta a vrátka z kovových profilov.

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	11,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	11,00m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			65,40 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	17,60m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 11,00 m
Pohľadová plocha výplne: $11,00 * 1,60 = 17,60 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,973$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný	2019	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(11,00\text{m} * 65,40 \text{ €/m} + 17,60\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,973 * 0,95$	5 102,11
Technická hodnota	88,00 % z 5 102,11 €	4 489,86

2.2.2 Plot záhradný

Ploty záhradný po pravej a ľavej strane, zhotovený na betónových stĺpikoch s výplňou z betónových prefabrikovaných panelov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	61,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	109,80m ²	545	18,09 €/m

Dĺžka plotu: $30,00 + 31,00 = 61,00 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $61,00 * 1,80 = 109,80 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,973$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot záhradný	2020	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(61,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 109,80\text{m}^2 * 18,09 \text{ €/m}^2) * 3,973 * 0,95$	8 795,45
Technická hodnota	90,00 % z 8 795,45 €	7 915,91

2.2.3 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka vedená z verejného vodovodu cez vodomernú šachtu do rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,973$
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	2020	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,973 * 0,95$	1 252,78
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 1\,252,78 \text{ €}$	1 127,50

2.2.4 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta s oceľovým poklopom je umiestnená pred objektom na pozemku parc.č.152/75.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,20*1,20*1,20 = 1,73 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,973$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2020	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,73 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,973 * 0,95$	1 660,29
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 1\,660,29 \text{ €}$	1 494,26

2.2.5 Elektrická prípojka

Ide o zemnú elektrickú prípojku.

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.r) káblová prípojka vzdušná Cu 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $415/30,1260 = 13,78 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $8,27 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $8,60 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,973$
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	2020	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,6 \text{ bm} * (13,78 \text{ €/bm} + 0 * 8,27 \text{ €/bm}) * 3,973 * 0,95$	447,29
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 447,29 \text{ €}$	402,56

2.2.6 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka vedená do verejnej kanalizácie z rodinných domov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 18,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,973$
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	2020	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,5 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,973 * 0,95$	1 228,23
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 1\,228,23 \text{ €}$	1 105,41

2.2.7 Spevnené plochy

Spevnená plocha zhotovené zo zámkovej betónovej dlažby.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $6,30 * 5,00 + 10,00 * 2,00 + 10,00 * 1,00 + 1,00 * 6,00 = 67,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,973$
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 [%]
Spevnené plochy	2020	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$67,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,973 * 0,95$	4 820,22
Technická hodnota	90,00 % z 4 820,22 €	4 338,20

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom - súp.č. 142, parc.č. 152/97, k.ú. Stará Gala, Holice, okr. Dunajská Streda	181 084,16	172 029,95
Ploty		
Plot uličný	5 102,11	4 489,86
Plot záhradný	8 795,45	7 915,91
Celkom za Ploty	13 897,56	12 405,77
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	1 252,78	1 127,50
Vodomerná šachta	1 660,29	1 494,26
Elektrická prípojka	447,29	402,56
Kanalizačná prípojka	1 228,23	1 105,41
Spevnené plochy	4 820,22	4 338,20
Celkom za Vonkajšie úpravy	9 408,81	8 467,93
Celkom:	204 390,53	192 903,65

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Nehnuteľnosti sa nachádzajú na okraji obce Holice v k.ú. Stará Gala. Obec Holice leží v Podunajskej nížine, v centre Žitného ostrova. Od hlavného mesta Bratislava je vzdialená približne 35 km, od okresného mesta Dunajská Streda cca 15 km. Obec má dostačujúcu základnú občiansku vybavenosť na úrovni malej obce - obecný úrad, základná škola, zdravotné stredisko a základná sieť obchodov a služieb, pošta. V obci je vybudovaný obecný vodovod, elektrina, plynofikácia, športový areál s futbalovým ihriskom. Na okolie je napojená autobusovou dopravou, prístupové cesty v obci sú celoročne udržiavané. Pracovné možnosti obyvateľstva sú v dosahu dopravy, rýchla dostupnosť na rýchlostnú cestu R7, čo zvyšuje záujem. V blízkosti asi 6km sa nachádza Malý Dunaj, ktorý ponúka veľké množstvo rekreačných príležitostí.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Stavba je stavebno technickým usporiadaním vhodná na projektovaný účel- na rodinné jednogeneračné bývanie. Iné využitie sa v blízkej budúcnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na ohodnocovaných pozemkoch sú evidované ťarchy:

- Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
- Exekučné záložné právo v prospech EUROTOP strešný center, s.r.o., 24, Holice,

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,60.

Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Okolitú zástavbu tvoria podobné rodinné domy s príslušenstvom. Z hľadiska dispozičného je stavba riešená veľmi dobre. Je dobre dostupná autom a autobusovou dopravou do okolitých miest a obcí. Parkovanie motorových vozidiel pred objektom a vo dvore rodinného domu. Pracovné možnosti sú vzhľadom na blízkosť Bratislavy a Dunajskej Stredy dobre, nezamestnanosť je do 10 %. V blízkosti nehnuteľnosti sa nenachádzajú konfliktne skupiny obyvateľstva. Terén v okolí objektu je rovinatý s napojením na elektrickú, vodovodnú a kanalizačnú prípojku. Dosiahnuteľnosť komplexnej občianskej vybavenosti je veľmi dobrá, v blízkosti sa nachádzajú obchody, materská škola, zdravotné stredisko, obecný úrad, kultúrny dom, futbalové ihrisko. V bezprostrednej blízkosti nehnuteľnosti nie je porušená kvalita životného prostredia.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

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 v rovnováhe	III.	0,600	13	7,80
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	8	9,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti				
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,800	10	18,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	9	10,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,800	6	10,80

9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,200	5	6,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,330	7	2,31
13	Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,330	10	3,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,600	8	4,80
15	Kvalita život. prost. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	9	10,80
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	1,200	20	24,00
	Spolu			180	162,87

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 162,87 / 180$	0,905
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 192\,903,65 \text{ €} * 0,905$	174 577,80 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Stará Gala, Hubice, okr. Dunajská Streda

POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č.152/75, 152/76, 152/97, 152/106 sú umiestnené mimo zastaveného územia obce, v zástavbe rodinných domov v k.ú. Stará Gal, obec Holice, okres Dunajská Streda, evidované na LV č. 1610, ako zastavané plochy a nádvorja, ostatné plochy, orná pôda o výmere spolu 595m². Na pozemku parc.č. 152/97 je postavený rodinný dom súp.č. 142, ostatné pozemky tvoria dvor, záhradu a okolie objektu. Pozemky sú rovinaté, čiastočne oplotené, slnečné. Z verejných inžinierskych sietí sú na pozemku dostupné - verejný rozvod: kanalizácie, elektriny a vody. Prístup k ohodnocovaným pozemkom je po spevnenej komunikácii s verejným osvetlením, pozemku par.č.210/4, LV - nezaložený.

Pozemky sú umiestnené cca 35 km od hlavného mesta SR - Bratislavy a tak spadá do lokality zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľnosti. Pozemok je vzdialený cca 5 min. chôdze od miestnej zastávky autobusovej dopravy. V okolí nehnuteľností je malá hustota obyvateľstva.

Jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov stanovujem v zmysle Vyhlášky MSSR 213/2017 Z.z. a zmien ako 70% hodnoty z východiskovej hodnoty mesta Bratislava, nakoľko obec Holice je obec so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie a Bratislava je mesto z ktorého zvýšený záujem vyplýva.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
152/75	orná pôda	247	247,00	1/1	247,00
152/76	ostatná plocha	206	206,00	1/1	206,00
152/97	ostatná plocha	138	138,00	1/1	138,00
152/106	ostatná plocha	4	4,00	1/1	4,00
Spolu výmera					595,00

Obec:

Holice

Východisková hodnota:

$$VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 46,47 \text{ €/m}^2$$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,15
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	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,15 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,8366
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD} = 46,47 \text{ €/m}^2 * 1,8366$	85,35 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 595,00 \text{ m}^2 * 85,35 \text{ €/m}^2$	50 783,25 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 152/75	21 081,45
parc. č. 152/76	17 582,10
parc. č. 152/97	11 778,30
parc. č. 152/106	341,40
Spolu	50 783,25

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s príslušenstvom súp.č. 142, postavenom na pozemku parc.č. 152/97 v k.ú. Stará Gala a pozemkov parc.č. 152/75, 152/76, 152/97, 152/106, evidovaných na LV č. 1610 v k.ú. Stará Gala, obec Holice, okres Dunajská Streda.

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

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 174 577,80 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 50 783,25 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom - súp.č. 142, parc.č. 152/97, k.ú. Stará Gala, Holice, okr. Dunajská Streda	155 687,10
Ploty	
Plot uličný	4 063,32
Plot záhradný	7 163,90
Spolu za Ploty	11 227,22
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	1 020,39

Vodomerná šachta	1 352,31
Elektrická prípojka	364,32
Kanalizačná prípojka	1 000,40
Spevnené plochy	3 926,07
Spolu za Vonkajšie úpravy	7 663,48
Spolu stavby	174 577,80
Pozemky	
Pozemky - k.ú. Stará Gala, Holice, okr. Dunajská Streda - parc. č. 152/75 (247 m ²)	21 081,45
Pozemky - k.ú. Stará Gala, Holice, okr. Dunajská Streda - parc. č. 152/76 (206 m ²)	17 582,10
Pozemky - k.ú. Stará Gala, Holice, okr. Dunajská Streda - parc. č. 152/97 (138 m ²)	11 778,30
Pozemky - k.ú. Stará Gala, Holice, okr. Dunajská Streda - parc. č. 152/106 (4 m ²)	341,40
Spolu pozemky (595,00 m²)	50 783,25
Spolu VŠH	225 361,05
Zaokrúhlená VŠH spolu	225 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 225 000,00 €

Slovom: Dvestodvadsaťpäťtisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných pozemkoch sú evidované ťarchy:

- Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
- Exekučné záložné právo v prospech EUROTOP strešný center, s.r.o., 24, Holice,

V Bratislave dňa 4.6.2025



Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 05.05.2025 - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 1610, k.ú. Stará Gala, obec Holice, okres Dunajská Streda zo dňa 26.05.2025 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa vytvorený cez katastrálny portál pre k.ú. Stará Gala, obec Holice, okres Dunajská Streda zo dňa 26.05.2025 - kópia
- Potvrdenie o veku stavby, vydané obcou Holice, zo dňa 04.06.2025 - kópia
- Situácia, pôdorys, rez rodinného domu, par.č. 152/97, k.ú. Stará Gala, Holice
- Regulácia funkčného využitia plôch, schéma ÚP Stará Gala - kópia
- Kópia mapy- umiestnenie stavby v obci a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

Ing. Dagmar Jančovičová
Kříková 16
821 07 Bratislava

V Bratislave, dňa 05.05.2025

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.

LV č.	Okresný úrad – kat. odbor	Katastrálne územie	Obec
1610	Dunajská Streda	Stará Gala	Holice

Pozemky parc. reg. „C“:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m²/	LV č.
152/75	Orná pôda	247	1610
152/76	Ostatná plocha	206	1610
152/97	Zastavaná plocha a nádvorie	138	1610
152/106	Ostatná plocha	4	1610

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/Druh stavby
142	152/97	Rodinný dom /10

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 (BSM) je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Pecsuk Zoltán r. a Kristína Pecsuk r.
Sídlo, resp. bydlisko:	, , PSC , , ()
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	(Zoltán Pecsuk) (Kristína Pecsuk)

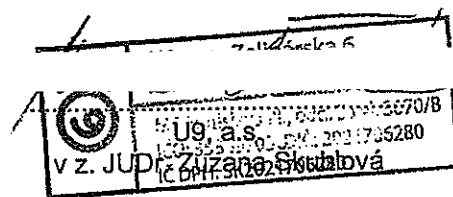
Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 27.05.2025 o 14:00 hod.

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 adresu: zuzana.skublová@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

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Kres : 201 Dunajská Streda
Obec : 501581 Holice
Katastrálne územie : 816698 Stará Gala

Dátum vyhotovenia : 26.5.2025
Čas vyhotovenia : 12:27:13
Údaje platné k : 23.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1610

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
152/75	247	Orná pôda	1	501	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
152/76	206	Ostatná plocha	36	501	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
152/97	138	Zastavaná plocha a nádvorie	15	501	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
152/106	4	Ostatná plocha	36	501	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 36 Pozemok, ktorý nie je využívaný žiadnym z uvedených spôsobov

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 501 Chránená vodohospodárska oblasť

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
142	152/97	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Pecsuk Zoltán r. a Kristína Pecsuk r. , , PSČ , (,), Dátum narodenia: , Dátum narodenia: , BSM Titul nadobudnutia: V-5316/2019 Záložná zmluva vklad povolený dňa 06.08.2019 - č. z. 105/2019 V-6320/2019 Kúpna zmluva vklad povolený dňa 10.09.2019 - č. z. 306/2019 R-1933/2019 Prev.GPč:33464073-87/2019 (G1-2157/2019)-č.z.549/19 Z-906/20 Oznámenie o určení súpisného čísla č. 9/2020 - č.z. 30/2020 V-11555/2022 Zmluva o zriadení vecného bremena vklad povolený dňa 13.03.2023 - č.z. 20/2023 Iné údaje: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia,a.s., koná prostredníctvom organizačnej zložky UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia,a.s.,pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, SR, IČO:47 251 336 - č.z. 105/2019 Oprávnenie z vecného bremena spočívajúceho v práve vstupu, právo prechodu pešo a prejazdu motorovými a nemotorovými vozidlami bez obmedzenia cez nehnuteľnosť pozemok registra ČKN parc. č. 152/16 v prospech každého vlastníka pozemok registra ČKN parc. č. 152/75, 152/76, 152/97, 152/106, stavba rodinný dom so sč. 142 na pč. 152/97 podľa V-11555/2022 - č.z. 20/2023	1/1
	Poznámky Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, 382EX 147/24-23 zo dňa 19.04.2024, Exekútorický úrad Trnava, JUDr. Lucia Baničová -súdny exekútor na základe P-251/2024. Zákaz nakladania s majetkom, -č.z.35/2024 Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, 382EX 12/25 zo dňa 28.04.2025, Exekútorický úrad Trnava, JUDr. Lucia Baničová -súdny exekútor na základe P-178/2025. Zákaz nakladania s majetkom - č.z. 16/2025 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava IČO: 47 251 336, formou predajom na dražbe, P-196/2025 - č.z. 18/2025	K nehnuteľnosti - - -

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

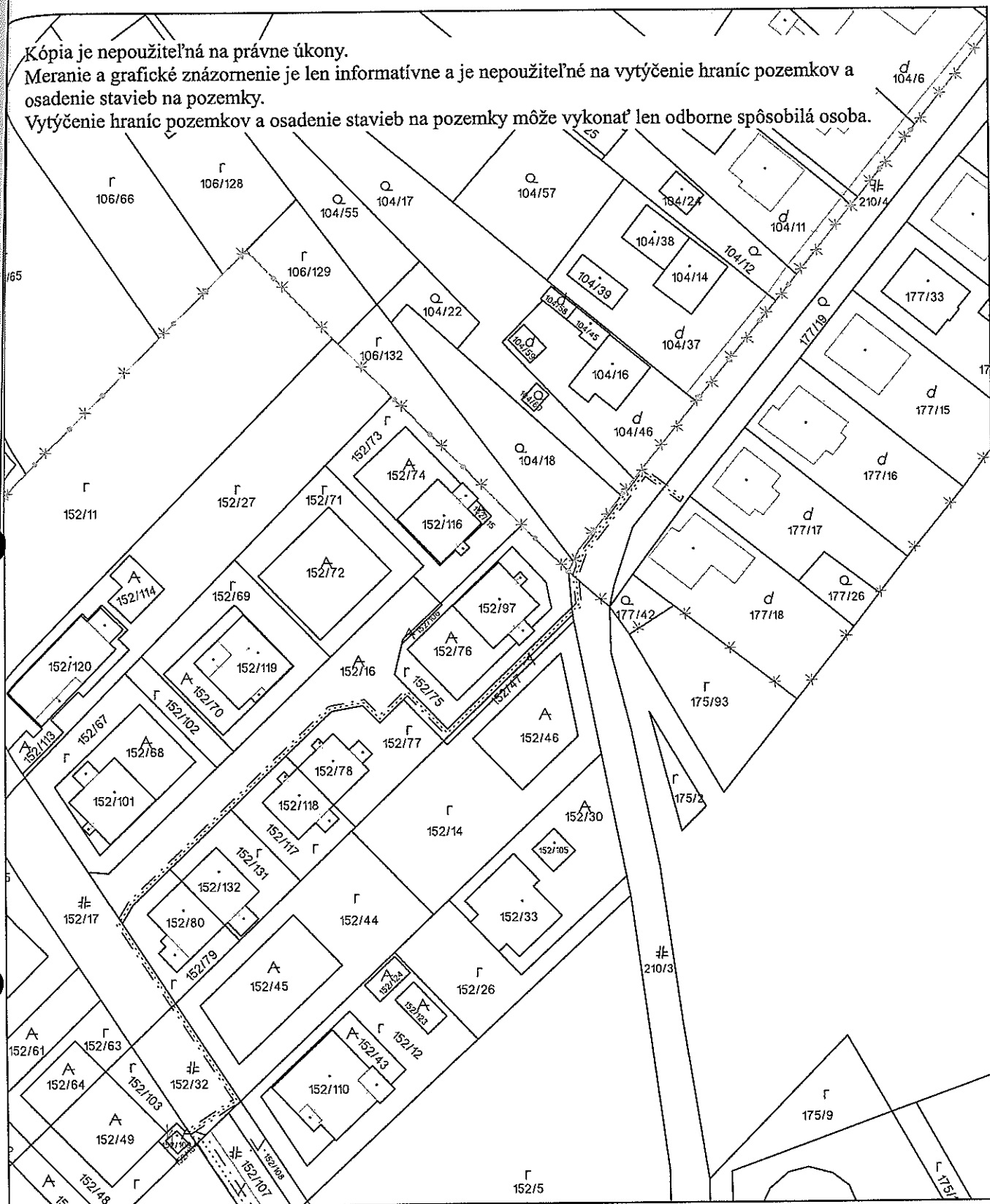
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia,a.s.,Želetavská 1525/1,140 92 Praha 4-Michle, ČR, IČ:649 48 242, na pozemky registra ČKN parc. č. 152/75,152/106,152/76, 152/97 a na rozostavaný rodinný dom bez sč. na pč. 152/97 podľa V-5316/2019 - č.z. 105/2019;č.z.549/19
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky oprávneného: EUROTOP strešný center, s.r.o., 24, Holice, IČO: 36241679 Z-6731/2024 exekučný príkaz na zriadenie ex. zál. práva č. 382EX 147/24 zo dňa 03.09.2024, EÚ-JUDr. Lucia Baničová, Trnava - č.z. 72/2024

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

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

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Dunajská Streda	Obec Holice	Katastrálne územie Stará Gala
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 152/97		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	26. 5. 2025 20:55:37		
Údaje platné k	23. 5. 2025 18:00:00		



OBEC HOLICE – GELLE KÖZSÉG
Obecný úrad – Községi Hivatal
Pósfá 151, 930 34 Holice – Pósfá 151, 930 34 Gelle

Naše číslo:
668/286/2025

Vybavuje:
Szemová

Miesto a dátum:
Holic, 04.06.2025

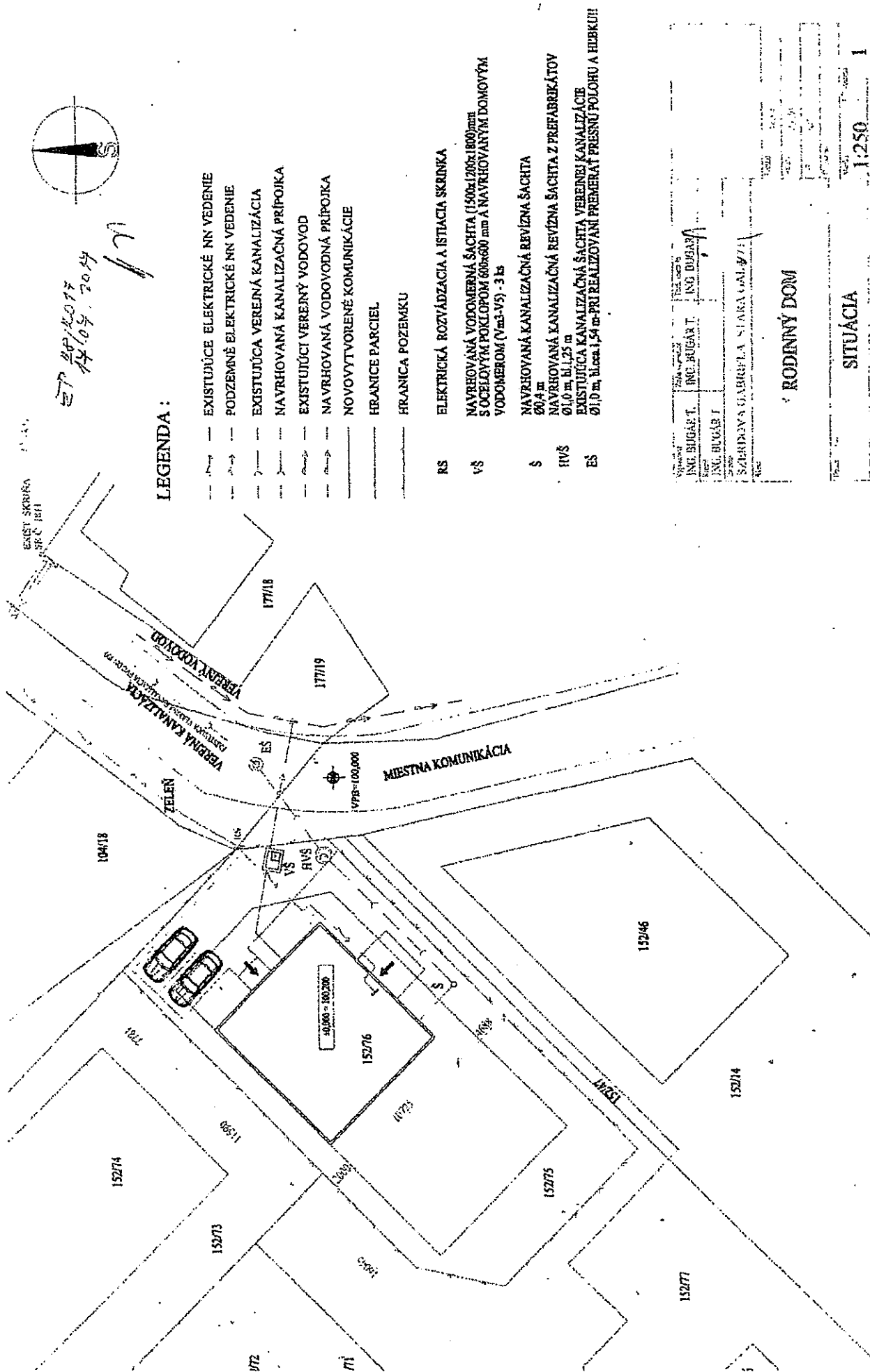
Vec: Potvrdenie

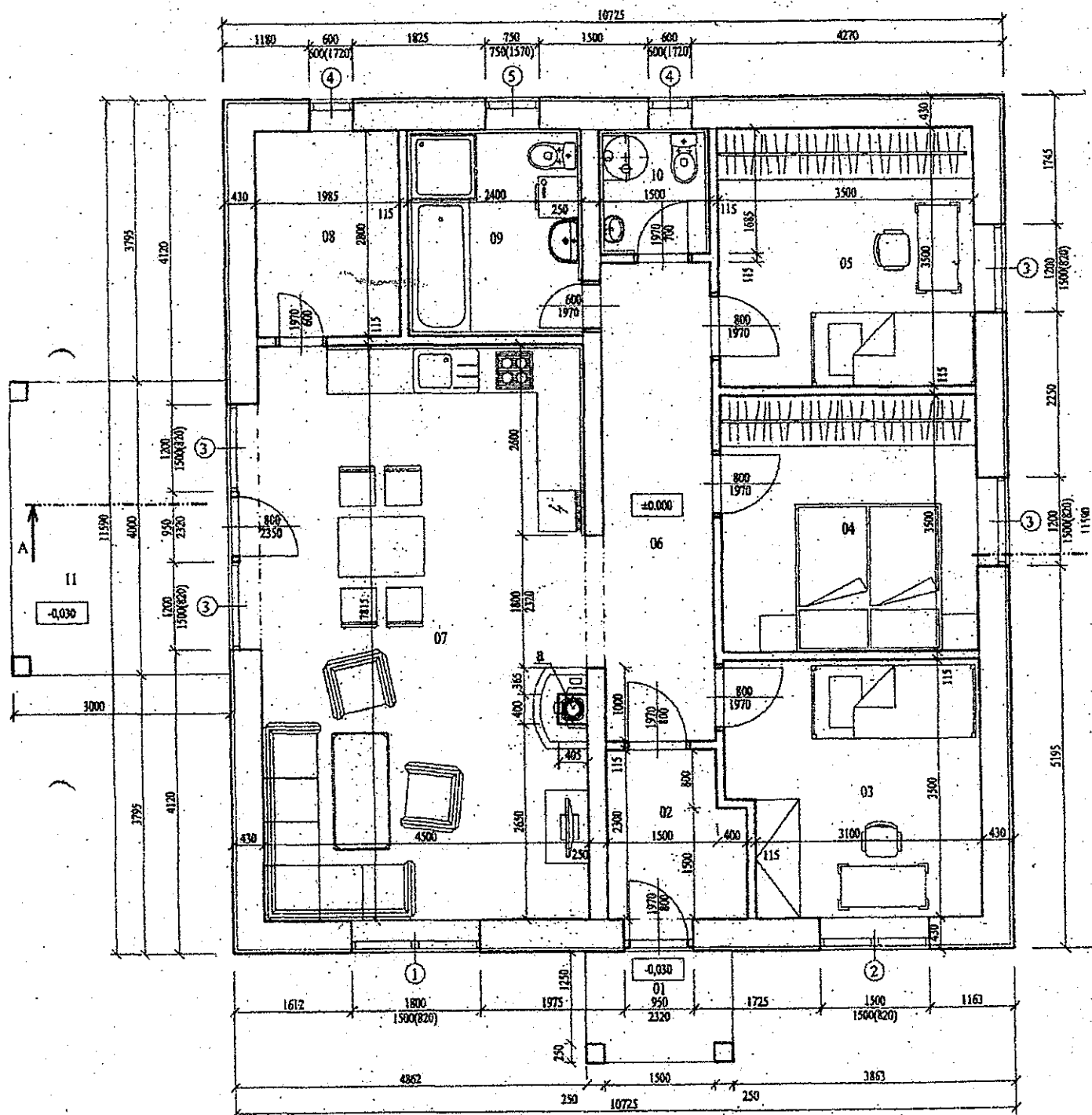
Obec Holice zastúpená starostom obce Ing. Ľudovítom Ivánom, týmto potvrdzuje, že stavba - rodinný dom, so súpisným číslom 142 na parcele číslo 152/97, v katastrálnom území Stará Gala, bola daná do užívania v roku 2020 na základe užívacieho povolenia číslo: Výst. 1164/499/2019 zo dňa 17.01.2020.

Toto potvrdenie sa vydáva na základe žiadosti majiteľa nehnuteľnosti.

OBEC HOLICE
Obecný úrad
Pósfá 151
930 34 Holice

Ľudovít Iván Ing.
starosta obce





Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci „Zmien a doplnkov č. 1/2010“ – nový zámer

Žiadateľ: Obec Holice

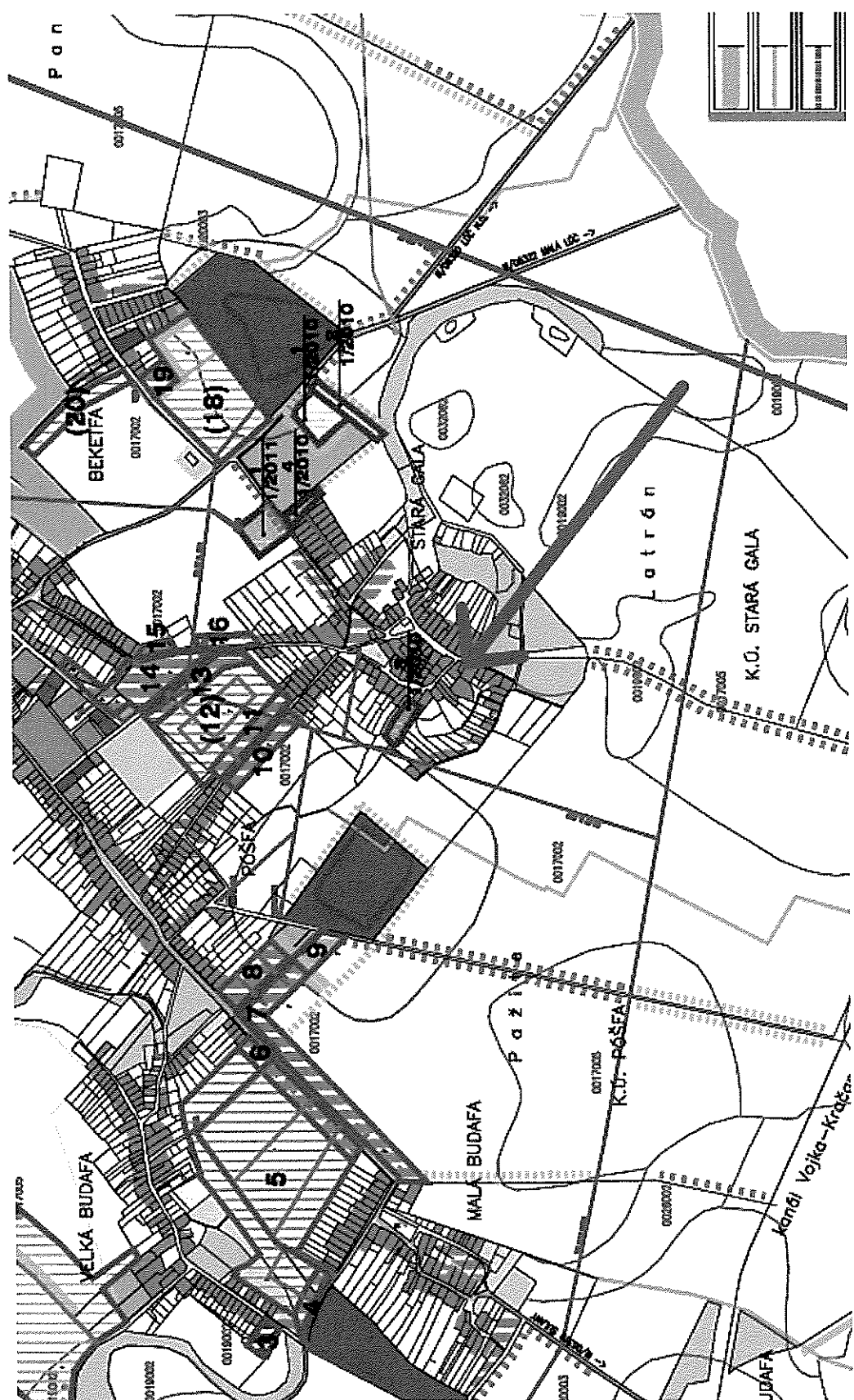
Spracovateľ: ÚPn s.r.o.

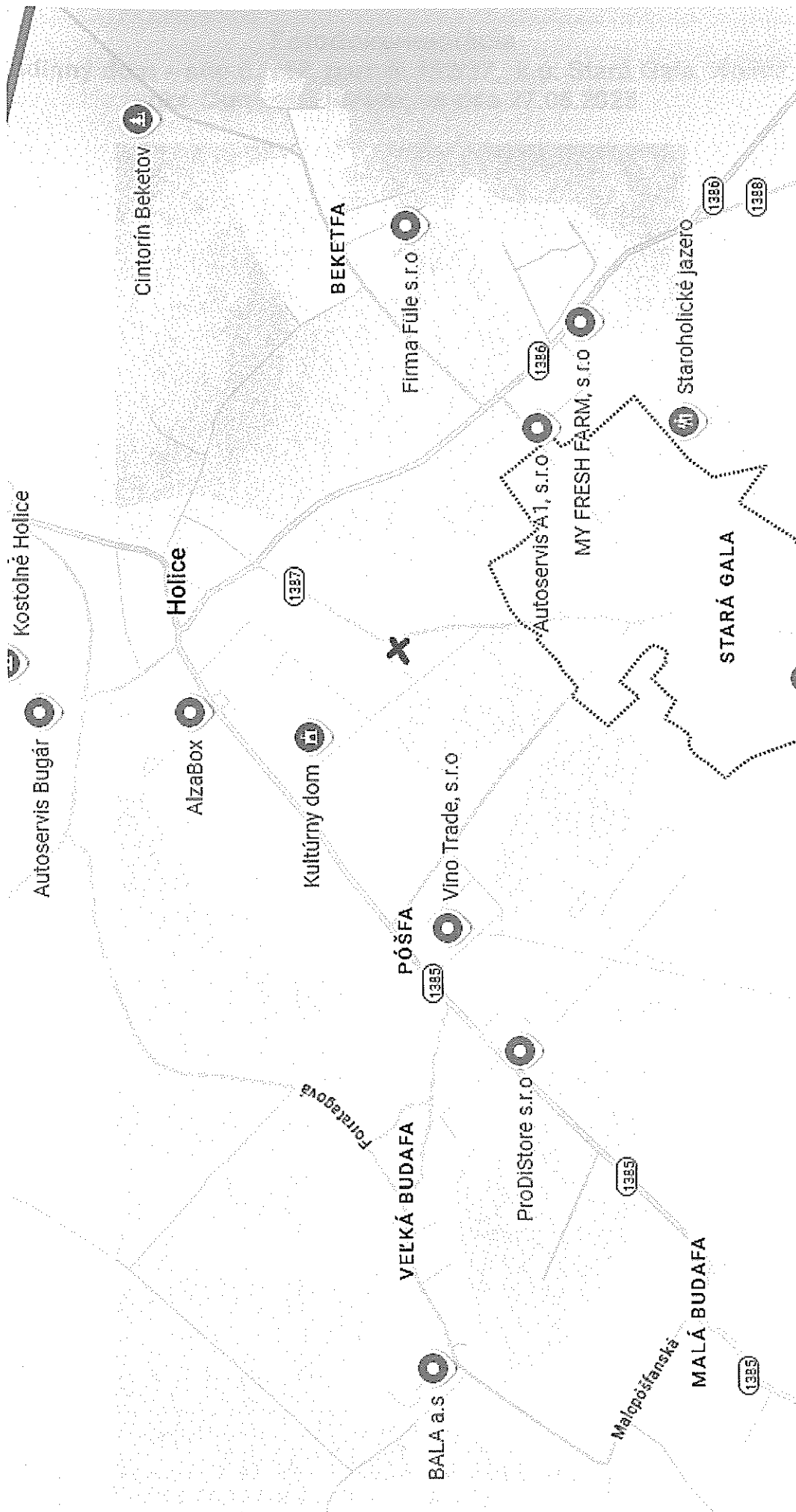
Kraj: Trnavský

Obvod: Dunajská Streda

Lokality č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera poľnohosp. pôdy			Užívateľ poľnohosp. pôdy	Výbud. hydromelior. zariadenia	Časová etapa realizácie	Druh pozemku / iná Informácia
				celkom v ha	Skupina BPEJ	Z toho výmera v ha				
1	k.ú. Stará Gala	Plochy športu a rekreácie	1,10	–	– (ZÚ)	–	súkromník	–	návrh I. etapa	nepoľnohospodárska pôda 1,10 ha / –
2	k.ú. Stará Gala	Plochy športu a rekreácie	0,60	0,60	0017002/1.	0,60	súkromník	závlahy	návrh I. etapa	orná pôda / –
3	k.ú. Stará Gala	Plochy výroby	0,61	0,41	– (ZÚ)	0,41	súkromník	–	návrh I. etapa	orná pôda, nepoľnohospodárska pôda 0,20 ha / –
4	k.ú. Stará Gala	Plochy bývania v rodinných domoch	0,40	0,40	0017002/1.	0,40	súkromník	závlahy	návrh I. etapa	orná pôda / –
Spolu	–	–	2,71	1,41	–	1,41	–	–	–	–

ZÚ = zastavané územie obce k 1.1.1990.





Fotodokumentácia
Rodinný dom – súp.č. 142, parc.č. 152/97, k.ú. Stará Gala, Holice,
okr. Dunajská Streda, zo dňa 27.05.2025



Pohľad na rodinný dom zo S-V strany



Pohľad na rodinný dom



Pohľad na rodinný dom z J-Z strany

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914955.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 96/2025

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



.....
Ing. Dagmar Jančovičová

